

北京顺鑫农业股份有限公司拟转让股权
涉及的北京鑫大禹水利建筑工程有限公司
股东全部权益价值项目
评估报告

天兴评报字（2015）第 1435 号
（共 1 册，第 1 册）



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

二〇一五年十二月三十一日

目 录

注册资产评估师声明 2

评估报告摘要 3

评估报告 5

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 5

二、评估目的 9

三、评估对象和评估范围 10

四、价值类型及其定义 11

五、评估基准日 11

六、评估依据 11

七、评估方法 15

八、评估程序实施过程 and 情况 25

九、评估假设 27

十、评估结论 29

十一、特别事项说明 29

十二、评估报告的使用限制说明 31

十三、评估报告日 32

评估报告附件 34

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和被评估单位及相关当事方的责任。

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、注册资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们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。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

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。

六、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

评估报告摘要

天兴评报字（2015）第 1435 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，对北京顺鑫农业股份有限公司拟转让北京鑫大禹水利建筑工程有限公司 85.43%股权而涉及北京鑫大禹水利建筑工程有限公司的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 11 月 30 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鑫大禹水利建筑工程有限公司 85.43%股权这一经济行为，需要对北京鑫大禹水利建筑工程有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京鑫大禹水利建筑工程有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：北京鑫大禹水利建筑工程有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2015 年 11 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法结果作为评估结论。

经采用收益法对鑫大禹进行评估的全部股东权益价值为 20,880.00 万元，增值 11,384.44 万元，增值率 119.89%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权转让交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权转让交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，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 2015 年 11 月 30 日起，至 2016 年 11 月 29 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理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，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股权
涉及的北京鑫大禹水利建筑工程有限公司
股东全部权益价值项目
评估报告**

天兴评报字（2015）第 1435 号

北京顺鑫农业股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，对贵公司拟转让北京鑫大禹水利建筑工程有限公司股权而涉及北京鑫大禹水利建筑工程有限公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 11 月 30 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

公司名称：北京顺鑫农业股份有限公司（以下简称“顺鑫农业”）

简称：顺鑫农业

住所：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

实收资本：57059 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

许可经营项目：粮食作物、经济作物、蔬菜、花卉、园艺作物、水果加工；肉类、肉制品及副产品加工与销售；种畜产品、农作物种子、蔬菜种子繁育与销售；白酒、速冻食品、配制酒、蒸馏酒、发酵酒制造与销售；销售定型包装食

品、食用油、酒、饮料；以下项目仅限分公司经营：水产品、豆制品、蛋品加工与销售；米面制品、方便面及其他方便食品、糕点、面包、调味品、调味料（半固态）、罐头（其他罐头）制造与销售；货物专项运输（冷藏保鲜）；普通货物运输。

一般经营项目：粮食作物、经济作物、蔬菜、花卉、园艺作物、水果种植与销售；畜禽养殖；淡水养殖；技术开发、技术服务、信息咨询；物流综合业务；销售粮食、百货、机械电器设备、建筑材料、饲料、种苗、农药（不含危险化学品）、化肥；货物进出口、技术进出口、代理进出口；国际货运代理；粮食代购；出租办公用房；仓储服务。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：北京鑫大禹水利建筑工程有限公司（简称“鑫大禹”）

类 型：其他有限责任公司

住 所：北京市顺义区杨镇府前街北侧 100 米

法定代表人：张松涛

注册资本：10000 万元

成立日期：2001 年 9 月 27 日

营业期限：2001 年 9 月 27 日至 2051 年 9 月 26 日

经营范围：施工总承包；专业承包；甲级凿井；建筑材料检测。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

2. 历史沿革

北京鑫大禹水利建筑工程有限公司于 2001 年 9 月 27 日在北京注册成立，取得了北京市工商行政管理局顺义分局颁发的注册号为 1102221331079 的企业法人营业执照。成立时公司注册资本 2980 万元，其中顺鑫农业出资 2235 万元，占实收资本的 75%，北京顺鑫农业发展集团有限公司（现更名为北京顺鑫控股集团有

限公司，简称：顺鑫控股）出资 745 万元，占注册资本的 25%。

2010 年 11 月 30 日公司增加注册资本 7020 万元，由顺鑫农业以货币增资 4171.34 万元，顺鑫控股由税后未分配利润按转增前的出资比例增资 2848.63 万元，变更后的注册资本为人民币 10000 万元，变更后顺鑫农业占实收资本比例变为 85.43%；顺鑫控股占实收资本比例变为 14.57%。

截至评估基准日，鑫大禹的股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	北京顺鑫农业股份有限公司	8,542.843561	85.43%
2	北京顺鑫控股集团有限公司	1,457.156439	14.57%
	合计	10,000.00	100%

4. 公司主要资产概况

鑫大禹主要资产为存货、固定资产和长期股权投资，主要资产概况如下：

（1）存货

存货包括原材料、在产品。

原材料中有部分物资长期积压，不能使用，待报废。

在产品为尚未完工的在施工程。

（2）固定资产

纳入评估范围的建筑物分为房屋建筑物、构筑物 and 管道沟槽，账面原值 7,663.64 万元，账面净值 5,371.78 万元。鑫大宇的委估房屋建筑物分别位于顺义区潮白河东顺平路南侧和怀柔区庙城镇西台下村，建筑物主要包括办公大楼、职工之家、药材库、厂房、配电室和厕所等，构筑物主要为道路、停车场、化粪池等。

鑫大宇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 87（套）、车辆 52 部和电子设备 489 台（套）。

(3) 长期股权投资

被评估单位的长期股权投资情况列示如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例	长期股权投资账面值	备注
1	北京鑫大禹华霖节水设备有限责任公司	100%	82,438,700.00	
2	北京鑫大禹环保工程有限责任公司	100%	23,640,985.40	
3	北京顺鑫天宇建设工程有限公司	98.99%	118,788,000.00	
4	北京顺鑫卓信环保科技有限公司	100%	2,000,000.00	
	小 计		226,867,685.40	

5. 公司人力资源

截至评估基准日，鑫大禹母公司在职工 334 人，其中研究生 1 人，本科 98 人，大专 91 人，大专以下学历 144 人。

6. 财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：万元

资产	2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2015-11-30
流动资产合计	36,821.85	59,781.30	56,370.57	47,779.99
非流动资产合计	17,835.31	25,587.13	25,642.51	30,374.05
其中：可供出售金融资产	0.00	260.02	260.02	260.02
长期股权投资	15,002.92	22,486.77	22,486.77	22,686.77
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	1,314.20	1,187.96	1,043.14	5,885.56
在建工程	271.59	427.22	225.06	0.00
无形资产	939.42	911.98	885.84	874.78
长期待摊费用	307.18	313.18	741.68	666.92
资产总计	54,657.16	85,368.43	82,013.08	78,154.04
流动负债合计	42,277.66	73,740.54	71,480.21	68,658.48
非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	42,277.66	73,740.54	71,480.21	68,658.48
所有者权益合计	12,379.50	11,627.89	10,532.87	9,495.56
负债和所有者权益总计	54,657.16	85,368.43	82,013.08	78,154.04

经营成果表

金额单位：万元

项 目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年11月
一、营业收入	42,140.31	58,337.07	50,629.73	63,995.69
减：营业成本	38,501.97	53,034.59	46,221.70	57,775.54
营业税金及附加	1,125.81	1,595.91	1,003.86	1,638.69
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	1,867.96	2,117.99	2,015.47	2,525.96
财务费用	542.59	696.61	1,232.60	1,178.65
资产减值损失	176.75	601.21	42.35	367.49
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	203.99	1,829.58	0.00	0.00
二、营业利润	129.22	2,120.34	113.76	509.37
加：营业外收入	4.94	0.00	0.00	0.17
减：营业外支出	11.65	12.71	17.13	89.31
三、利润总额	122.51	2,107.63	96.63	420.23
减：所得税费用	17.02	260.46	15.89	298.51
四、净利润	105.50	1,847.17	80.74	121.72

上表中列示的财务数据，其中 2012 年和 2011 年数据摘自 2012 年审计报告【（2013）京会兴审字第 02011874 号】，2013 年数据摘自 2014 年度审计报告期初数据【（2015）京会兴审字第 02010043 号】，2014 年数据和评估基准日数据业经北京兴华会计师事务所有限责任公司专项审计，并出具（2015）京会兴审字第 02010171 号标准无保留意见审计报告。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托方和被评估单位的关系

委托方为被评估单位的控股股东，截至评估基准日委托方持有被评估单位 85.43% 股权。

二、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鑫大禹水利建筑工程有限公司 85.43% 股权这一经济行为，需要对北京鑫大禹水利建筑工程有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为鑫大禹的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为鑫大禹于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 781,540,356.59 元，负债账面价值 686,584,797.47 元，净资产账面价值 94,955,559.12 元。各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
一、流动资产合计	477,799,892.53
货币资金	16,333,365.33
应收账款	11,133,572.72
预付款项	5,514,271.10
应收股利	22,136,116.14
其他应收款	241,534,929.75
存货	180,218,428.51
其他流动资产	929,208.98
二、非流动资产合计	303,740,464.06
可供出售金融资产	2,600,166.00
长期股权投资	226,867,685.40
固定资产	58,855,638.98
无形资产	8,747,810.52
长期待摊费用	6,669,163.16
三、资产总计	781,540,356.59
四、流动负债合计	686,584,797.47
短期借款	100,000,000.00
应付账款	15,104,502.37
预收款项	96,607,132.37
应付职工薪酬	248,804.28
应交税费	1,291,939.63
应付利息	1,482,777.77
应付股利	11,590,354.83
其他应付款	460,259,286.22
六、负债总计	686,584,797.47
七、净资产（所有者权益）	94,955,559.12

委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经北京兴华会计师事务所有限责任公司专项审计，并出具（2015）京会兴审字第 02010171 号无保留意见审计报告。

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

评估基准日是 2015 年 11 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

顺鑫控股集团第五届董事会第二十六次会议决议。

顺鑫农业关于股权转让的董事会决议。

委托方与评估机构签订的资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
9. 《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》（国办发[2001]102 号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
11. 《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财企[2001]801 号）；
12. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；
13. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（国办发[2001]802 号）；
14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
15. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；
16. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
18. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权发[2006]306 号）；
19. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
20. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
21. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
22. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；

23. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
24. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
25. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
26. 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》；
27. 北京市国有资产管理委员会，京国资发〔2012〕32 号《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》；
28. 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》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
10. 《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217 号）；
11. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；
13. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
15. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 房屋所有权证；
4. 机动车行驶证及登记证；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 资产占有方提供的相关项目竣(施)工图、概预算财务凭证等资料；
3. 《北京市建设工程预算定额》（2012）；
4. 《北京市建设工程费用定额》（2012）；
5. 《北京市工程造价信息》；
6. 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)；
7. 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）；
8. 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）；
9. 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）；
10. 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）；
11. 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）；
12. 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）；

13. 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）；
14. 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）；
15. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
16. 《建筑安装工程工期定额》建设部建标（2000）38号文；
17. 企业提供的有关财务资料及其他取费依据资料；
18. 《机电产品报价手册》；
19. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
20. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
21. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。
22. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案

例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、应收股利、其他应收款、存货；负债包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、其他流动负债。

（1）货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、核实其他货币资金凭证等，以核实后的价值确

定评估值。

(2) 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项。本次评估中对于应收款项和坏账准备都按核实后账面值计入评估值。

(3) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。预付款项中的待摊费用，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(4) 应收股利：评估人员核对了账簿记录、检查了投资协议、董事会决议等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。应收股利以核实后账面值作为评估值。

(5) 存货

外购存货：主要包括原材料，对于正常原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正常原材料由于购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，因此本次评估以核实后账面值确认评估值。对于待报废的长期积压物资本次评估为零。

在产品：在产品为在施工程。对于在施工程评估人员认为其账面支出金额较为合理、依据较为充分，故按核实后的实际支付金额计算确定评估值。

(6) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 4 家，包括全资子公司 3 家、控股子公司 1 家。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	被投资单位名称	持股比例	评估方法	定价方法
1	北京鑫大禹华霖节水设备有限责任公司	100.00%	资产基础法+收益法	收益法
2	北京鑫大禹环保工程有限责任公司	100.00%	资产基础法+收益法	收益法
3	北京顺鑫天宇建设工程有限公司	98.99%	资产基础法+收益法	收益法
4	北京顺鑫卓信环保科技有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法

对于全资、控股子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

（2）可供出售金融资产—其他投资

本科目核算的是参股的长期投资--北京华昊水利水电工程有限责任公司，历史上无投资收益分红，且由于持股比例较小，无法进入企业进行整体评估，本次按照被投资企业持股比例乘以其账面净资产确定长期股权投资的评估值；

（3）房屋建（构）筑物

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

②综合成新率的评定

②-1 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：年限成新率（%）=（耐用年限-已使用年限）÷耐用年限×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。

②-2 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进行修正后确定成新率，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

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

（4）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

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

1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备全部为国产设备。

①重置全价的确定

仍在市场流通的设备直接按现行市场价格确定；对于已经淘汰、不再生产流通、已无市价的设备，采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、工作范围、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定其购置价格。确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、合理期限内的资金成本，以确定设备的重置价值。

计算公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{设备购置价} / (1 + \text{适用增值税税率}) + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{资金成本}$$

运杂费：对当地生产的设备，运杂费率取 0.5～1%；对外省生产的设备，根据运距、体积及重量等情况，运杂费率取 2～6%；对超大、超重设备根据实际情况分析确定；对小型机器设备、电子设备、仪器仪表和家用电器等类设备，一般不计

其运杂费。

安装调试费：对需要安装的机器设备，考虑适当的安装调试费，安装调试费率根据设备种类、安装调试难易程度等因素确定。

资金成本：对形成整体生产能力的且设备造价较高、建造周期较长的设备，则在建设期内，按均匀投入假设计算资金成本。

资金成本=[(设备购置价+运杂费+安装调试费)×建造周期(年)×评估基准日贷款利率]÷2

贷款利率按评估基准日中国人民银行规定的标准计取。

②综合成新率的确定

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

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。

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%

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) 车辆的评估

①车辆重置全价

运输车辆重置价值按同型或同类车辆的市场价格（不含增值税）加计车辆购置税和其他相关费用确定。其计算公式如下：

重置价值=车辆购置价格/(1+适用增值税税率)+车辆购置税+其他相关费用

其中，对于排气量在 1.6L 以上的车辆购置税为市场价格（不含增值税）的 10%；对于排气量在 1.6L 及以下的车辆购置税为市场价格（不含增值税）的 5%，其他相关费用包括牌照费等。

②综合成新率的确定

采用综合成新率的方法，其公式：

综合成新率=理论成新率*40%+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。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/ 经济使用年限

里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/ 经济行驶里程

勘察成新率按现场勘察进行打分

③车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

3) 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扣除增值税后确定。

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=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

（5）土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

（6）其他无形资产

对于无形资产中的软件，本次评估采用重置成本法进行评估，根据我们了解的软件的市场价值变动情况以及软件技术的发展水平，结合委估软件的购置情况、技术水平、合同服务条款以及技术升级情况确定软件的重置价格，结合软件的类别和目前国际、国内计算机软硬件的更新换代的周期分析考量软件的贬值因素。本次评估范围内的软件都在正常使用中，由于无形资产均为工程类软件，相关技术合同明确规定了软件的有效使用期，故本次评估值=重置价格×成新率（根据工程软件的有效使用期限计算）得出。

（7）长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于自有房产的装修类资产，其价值已经在房屋建筑物评估中考虑，直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

二）收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 $1, 2, 3, \dots, n$ ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n : 明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 $\times$ (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2015 年 12 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2021 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

6) 长期股权投资评估价值的确定

对于长期股权投资进行单独评估，评估过程请参见长期股权投资评估说明。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方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：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2015 年 12 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。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。

(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。

该阶段工作时间为 2015 年 12 月 10 日—12 月 13 日。

2. 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和负债申报明细，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，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、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，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，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）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

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、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

（4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位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各单位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，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对鑫大禹各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为 2015 年 12 月 14 日—12 月 20 日。

3. 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，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 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市资产基础法和收益现值法结果。

（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

上述三四两阶段工作时间为 2015 年 12 月 21 日—12 月 31 日。

九、评估假设

（一）一般假设：

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）收益法评估假设：

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每年年末发生。

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

经资产基础法评估，鑫大禹总资产账面价值为 78,154.04 万元，评估价值为 89,511.98 万元，增值额为 11,357.94 万元，增值率为 14.53 %；总负债账面价值为 68,658.48 万元，评估价值为 68,658.48 万元，无增减值；净资产账面价值为 9,495.56 万元，评估价值为 20,853.50 万元，增值额为 11,357.94 万元，增值率为 119.61 %。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	47,779.99	47,764.39	-15.60	-0.03
2 非流动资产	30,374.05	41,747.59	11,373.54	37.44
3 其中：可供出售金融资产	260.02	237.30	-22.71	-8.73
4 长期股权投资	22,686.77	31,379.25	8,692.48	38.32
5 投资性房地产	-	-	-	
6 固定资产	5,885.56	5,854.68	-30.88	-0.52
7 在建工程	-	-	-	
8 无形资产	874.78	3,855.86	2,981.08	340.78
9 无形资产—土地使用权	859.16	3,840.24	2,981.08	346.98
10 其他	666.92	420.50	-246.42	-36.95
11 资产总计	78,154.04	89,511.98	11,357.94	14.53
12 流动负债	68,658.48	68,658.48	-	-
13 非流动负债	-	-	-	
14 负债总计	68,658.48	68,658.48	-	-
15 净资产（所有者权益）	9,495.56	20,853.50	11,357.94	119.61

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

经采用收益法对鑫大禹进行评估的全部股东权益价值为 20,880.00 万元，增值 11,384.44 万元，增值率 119.89%。

（三）评估结果的最终确定

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）在评估基准日后，至 2016 年 11 月 29 日止的有效期限以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

委估房屋建筑物总建筑面积 18045.87 平方米，其中 16369.91 平方米已取得房屋所有权证，证号为京房权证顺股更字第 00716 号、京房权证怀国字第 20071 号和京房权证顺字第 207924 号，1675.96 平方米未取得房屋所有权证等权属证明文件。依据已取得的资料，未发现委估房屋建筑物存在抵押、担保等他项权利设置。

办公大楼已取得国有土地使用证京顺国用（2006 出）字第 00179 号，证载使用权人为北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司，已取得房屋所有权证 X 京房权证顺字第 207924 号，证载所有权人为北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司。北京鑫大禹水利建筑工程有限公司于 2015 年 6 月购入该房地产，并于北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司签订了存量房屋买卖合同，至评估基准日尚未进行产权证明文件的变更。

京房权证怀国字第 20071 号房屋所有权证证载所有权人为北京新禹水利水电工程公司，北京新禹水利水电工程公司于 2005 年 8 月 10 日更名为北京鑫大禹水利建筑工程有限公司怀柔分公司，但未做房屋所有权证变更。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（四）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2015 年 11 月 30 日至 2016 年 11 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2015 年 12 月 31 日。

（本页无正文）

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

二〇一五年十二月三十一日

评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 被评估单位（专项）审计报告
- 三、 委托方和被评估单位法人营业执照副本
- 四、 委托方和被评估单位产权登记证
- 五、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 六、 委托方和被评估单位承诺函
- 七、 签字注册资产评估师承诺函
- 八、 评估机构资格证书
- 九、 评估机构法人营业执照副本
- 十、 签字评估师资格证书

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，我们对因贵公司拟转让持有的北京鑫大禹水利建筑工程有限公司股权项目涉及的北京鑫大禹水利建筑工程有限公司的股东全部权益价值，以2015年11月30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

二〇一五年十二月三十一日