

北京粮食集团有限责任公司拟以其持有的
北京京粮股份有限公司股权与海南珠江控股
股份有限公司进行重大资产重组
所涉及北京京粮股份有限公司
股东全部权益价值
评估报告

中企华评报字(2017)第 1131 号

(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年六月八日

目 录

资产评估师声明	2
评估报告摘要.....	3
评估报告正文.....	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者...	5
二、 评估目的.....	14
三、 评估对象和评估范围.....	14
四、 价值类型及其定义.....	15
五、 评估基准日.....	15
六、 评估依据.....	15
七、 评估方法.....	19
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	27
九、 评估假设.....	30
十、 评估结论.....	31
十一、 特别事项说明.....	33
十二、 评估报告使用限制说明.....	35
十三、 评估报告日.....	35
评估报告附件.....	36

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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营、预测数据，由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；委托方和被评估单位对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责，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，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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受北京粮食集团有限责任公司和海南珠江控股股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对北京粮食集团有限责任公司拟以其持有的北京京粮股份有限公司股权与海南珠江控股股份有限公司进行重大资产重组所涉及的北京京粮股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据北京粮食集团有限责任公司董事会第二届第九次会议决议和海南珠江控股股份有限公司第七届董事会第三十次会议决议，同意北京粮食集团有限责任公司以持有的北京京粮股份有限公司股权与海南珠江控股股份有限公司可置出资产及债权的等值部分进行置换，同时注册成立新公司承接海南珠江控股股份有限公司置出资产，置入资产超过海南珠江控股股份有限公司置出资产部分，海南珠江控股股份有限公司以非公开发行股份的方式向北京粮食集团有限责任公司购买，为此需对北京京粮股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：北京京粮股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估对象涉及的资产及负债的内容，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产和流动负债。

评估基准日：2016年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体

结论如下:

北京京粮股份有限公司评估基准日总资产账面值为 190,669.29 万元; 负债包括流动负债, 总负债账面值为 25,889.50 万元; 净资产账面值为 164,779.79 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 245,751.43 万元, 增值额为 80,971.64 万元, 增值率为 49.14%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据, 评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起一年有效。

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。

**北京粮食集团有限责任公司拟以其持有的
北京京粮股份有限公司股权与海南珠江控股股份有限公司
进行重大资产重组
所涉及北京京粮股份有限公司
股东全部权益价值
评估报告正文**

北京粮食集团有限责任公司：

海南珠江控股股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，按照必要的评估程序，对北京粮食集团有限责任公司拟以其持有的北京京粮股份有限公司股权与海南珠江控股股份有限公司进行重大资产重组所涉及的北京京粮股份有限公司股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为北京粮食集团有限责任公司和海南珠江控股股份有限公司，被评估单位为北京京粮股份有限公司，业务约定书约定的其他报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

(一)委托方之一概况

企业名称：北京粮食集团有限责任公司（简称“京粮集团”）

住 所：北京市西城区广安门内大街 316 号

法定代表人：王国丰

注册资本：90,000 万人民币

经济性质：有限责任公司(国有独资)

成立日期：1999 年 06 月 11 日

营业期限：1999 年 06 月 11 日至 2029 年 06 月 10 日

经营范围：粮食收购；代理仓储货物的财产保险、机动车险；粮食储存、加工、销售；物业管理；经济信息咨询；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外（不另附进出口商品目录）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易。

企业概况：根据北京市人民政府京政函[1999] 11 号《关于同意组建北京粮食集团有限责任公司批复》，京粮集团为北京市人民政府投资组建的国有独资公司，并于 1999 年 06 月 11 日取得北京工商行政管理局核发的字 110000000442360 号企业法人营业执照，注册资本为 90,000 万元。

2009 年 6 月，根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会京国资[2009]70 号《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于将首开集团等 8 家企业划转注入北京国有资本经营管理中心的通知》，将京粮集团划转注入至北京国有资本经营管理中心，北京国有资本经营管理中心持有京粮集团 100% 股权。

京粮集团是一家拥有粮油储备、粮油贸易、粮油加工、商贸服务、商业不动产五大产业板块，培育了“古船”、“绿宝”、“火鸟”、“古币”、“小王子”等众多知名品牌的大型国有独资企业。自公司成立以来，秉承“为民承重，兴粮富国”的企业使命，全力保障首都粮食安全，积极参与市场竞争，走出了一条创新发展的健康之路，稳居全国粮油企业前三位，列入农业部发布的“农业产业化国家重点龙头企业名单”，是全国粮食行业具有市场竞争力、品牌影响力、供应保障力、产业带动力的知名企业，在首都粮食安全流通体系中发挥着主渠道、主力军、主载体的作用。

（二）委托方之二概况

企业名称：海南珠江控股股份有限公司（简称“珠江控股”）

股票代码：000505.SZ

住 所：海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 层

法定代表人：王春立

注册资本：42,674.54 万人民币

企业性质：股份有限公司（上市、国有控股）

成立日期：1988 年 3 月 22 日

营业期限：1988 年 3 月 22 日至 2025 年 9 月 20 日

经营范围：工业投资；热带种植业（种子除外）；房地产开发经营；酒店投资与管理；物资供应；建筑设备采购、租赁；建材、五金交电（家电三包）、家俱、塑料、日用百货、皮革、橡胶制品的销售；室内外装修；车辆停放；高科技项目投资；电脑网络投资；通讯项目投资；高新技术产品研制和开发应用；环保项目投资；投资咨询。

企业概况：海南珠江控股股份有限公司是根据海南省人民政府办公厅琼府办函（1992）1 号、海南省人民银行琼银（1992）市管字第 6 号文批准，于 1992 年 1 月 11 日由海南珠江实业公司重新注册成立的股份有限公司，重新注册时公司发行股票总额 81,880,000 股，其中原公司净资产折股 60,793,600 股、新增发行股票 21,086,400 股，公司名称为海南珠江实业股份有限公司，控股母公司广州珠江实业公司持股数量为 36,393,600 股，占总股本的 44.45%。

1992 年 12 月，经中国人民银行证管办（1992）第 83 号文批准，增发的 21,086,400 股在深圳证券交易所上市交易。

1993 年 3 月，经海南省股份制试点领导小组办公室琼股办函（1993）028 号文和中国人民银行深圳经济特区分行深人银复字（1993）099 号函复，珠江控股公司以原股本按 10 配 5 送 2 转增增加股本，转增后股本为 139,196,000 股，1993 年末，控股股东广州珠江实业总公司持股数量为 48,969,120 股，占总股本的 35.18%。

1994 年，按 10 送 10 转增股本，转增后股本总额为 278,392,000 股。控股股东广州珠江实业发展公司持股数量为 97,938,240 股，占总股本的 35.18%。

1995 年，经深证办复（1995）45 号及深证办复（1995）12 号文件批准发行 50,000,000 股 B 股。以增发 B 股后的股本为基数按 10: 1.5 股转增股本，转增后珠江控股公司股本为 377,650,800 股，控股母公司广

州珠江实业总公司持股数量为 112,628,976 股，占总股本的 29.82%。

1999 年，广州珠江实业集团有限公司将 112,628,976 股全部转让给北京市万发房地产开发股份有限公司，1999 年 6 月股权转让完成后，北京市万发房地产开发股份有限公司持有珠江控股公司 12,628,976 股，占珠江控股公司股份总数的 29.82%，成为珠江控股公司控股股东。

2000 年 1 月，根据海南省股份制企业办公室琼股办[2000]1 号，公司名称变更为海南珠江控股股份有限公司。

2006 年 8 月，珠江控股公司股权分置改革方案实施，珠江控股公司以 10 送 1.3 的比例向全体股东转增股本，共转增股本 49,094,604 股，原非流通股股东将转增股份让渡给流通 A 股股东，北京市万发房地产开发股份有限公司代垫未明确表示意见的非流通股股东对价股份。转增后股本总额为 426,745,404 股，控股股东北京市万发房地产开发股份有限公司持股 107,993,698 股，占 25.31%。

2007 年，非流通股股东海口宁夏经济发展公司等向北京市万发房地产开发股份有限公司偿还股权分置对价 3,289,780 股。2009 年，非流通股股东河北证券有限责任公司等向北京市万发房地产开发股份有限公司偿还股权分置对价 1,196,000 股。两次偿还后北京市万发房地产开发股份有限公司合计持有珠江控股 112,479,478 股股份。

2010 年，控股股东北京市万发房地产开发股份有限公司更名为北京市万发房地产开发有限责任公司。

2016 年 8 月，根据国务院国有资产监督管理委员会《关于北京市万发房地产开发有限责任公司协议转让所持海南珠江控股股份有限公司股份有关问题的批复》（国资产权[2016]965 号），同意将北京市万发房地产开发有限责任公司所持有珠江控股股份协议转让给北京粮食集团有限责任公司持有。

截止评估基准日，海南珠江控股股份有限公司总股本为 42,674.54 万股，股权结构如下：

股份类别	持有股份数量（万股）	占总股本比例
北京粮食集团有限责任公司	11,247.95	26.36%

股份类别	持有股份数量（万股）	占总股本比例
社会公众股	31,426.59	73.64%
合计	42,674.54	100.00%

（三）被评估单位概况

企业名称：北京京粮股份有限公司（简称“京粮股份”）

住 所：北京市朝阳区东三环中路 16 号京粮大厦 15 层

法定代表人：王国丰

注册资本：97500 万元

公司类型：其他股份有限公司(非上市)

成立日期：2010 年 12 月 29 日

营业期限：2010 年 12 月 29 日至长期

发证机关：北京市工商行政管理局

经营范围：投资及资产管理；企业管理；货物进出口；技术进出口；代理进出口；销售油脂油料、食品。

1.企业概况：2010 年 12 月，根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于北京粮食集团有限责任公司重组改制并发起设立北京京粮股份有限公司的批复》、《关于北京京粮股份有限公司（筹）国有股权管理有关问题的批复》，由北京粮食集团有限责任公司、北京国有资本经营管理中心、国开金融有限责任公司、鑫牛润瀛（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）于 2010 年 12 月 29 日发起设立的股份有限公司。

北京京粮股份有限公司注册资本为 97500 万元，公司注册资本由全体股东分两期于 2011 年 12 月 28 日之前缴足。首期出资全部为货币资金，各发起人按照 65%的比例将出资折为北京京粮股份有限公司的股本，实际出资额超过认缴股本的部分计入资本公积金。首期出资额为 79,827.53 万元，按照 65%的比例折合注册资本 51,888.00 万元，其余 27,939.53 万元转入资本公积，上述出资已经天健正信会计师事务所有限公司出具的天健正信验(2010)综字第 010159 号验资报告予以验证；第二期出资额为 70,172.47 万元，按照 65%的比例折合注册资本 45,612.00 万元，其余 24,560.47 万元转入资本公积，上述出资已经天健

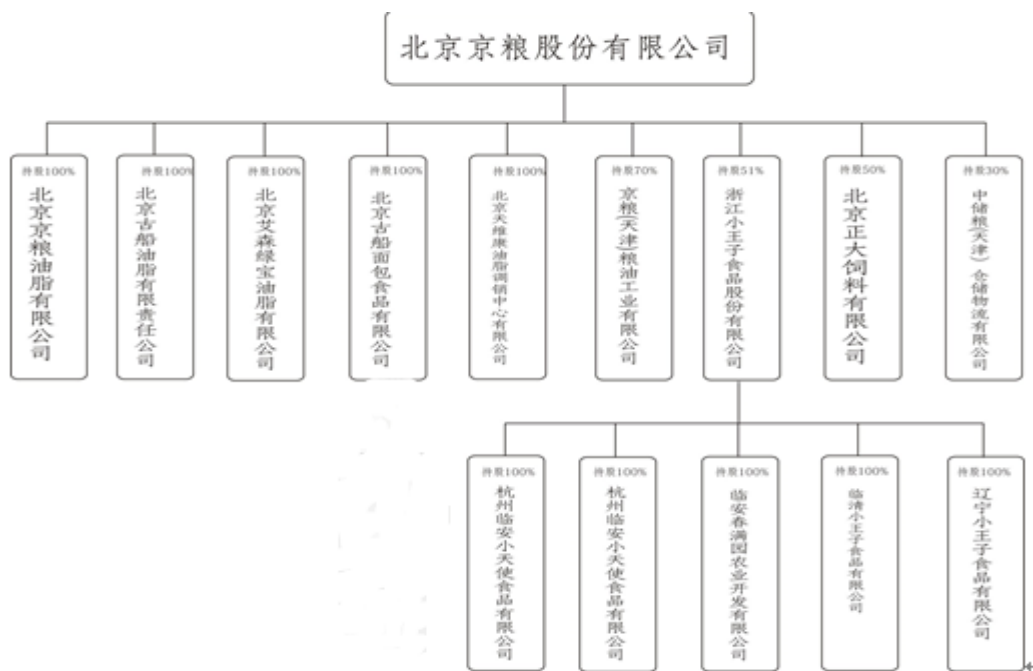
正信会计师事务所有限公司出具的天健正信验（2011）综字第 010080 号验资报告予以验证。其中北京粮食集团有限责任公司出资额为 65,325.00 万元，占注册资本的 67.00%，出资方式为货币资金、实物资产、商标权、土地使用权、股权，中资资产评估有限公司已对北京粮食集团有限责任公司出资所涉及的房屋及建筑物、土地使用权、商标权、股权进行了评估，并出具了中资评报（2010）238 号资产评估报告；北京国有资本经营管理中心出资额为 16,575.00 万元，占注册资本的 17.00%，出资方式为货币资金；国开金融有限责任公司出资额为 7,800.00 万元，占注册资本的 8.00%，出资方式为货币资金；鑫牛润瀛（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资额为 7,800.00 万元，占注册资本的 8.00%，出资方式为货币资金。

2.截至评估基准日，公司股权结构如下：

单位金额：万元

发起人名称	认购股份	认购比例	出资方式	认购的股份数
北京粮食集团有限责任公司	65,325.00	67%	货币	20,944.00
			股权	34,465.00
			商标	3,547.00
			土地使用权	2,620.00
			实物	3,749.00
北京国有资本经营管理中心	16,575.00	17%	货币	16,575.00
国开金融有限责任公司	7,800.00	8%	货币	7,800.00
鑫牛润瀛（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	7,800.00	8%	货币	7,800.00
合计	97,500.00	100.0%	-	97,500.00

3.京粮股份及下属子公司股权结构图如下:



4.近几年资产、财务、经营状况

近几年来财务状况如下表（单户口径）

金额单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	207,501.37	205,432.47	162,858.81	46,874.76
长期股权投资	110,993.56	111,651.75	140,827.04	129,370.47
固定资产	5,282.47	5,016.14	6,972.38	6,642.57
无形资产	8,665.41	8,309.57	8,141.88	7,781.49
资产总计	332,442.81	330,409.93	318,800.11	190,669.29
流动负债	181,404.81	178,880.81	156,906.21	25,889.50
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	181,404.81	178,880.81	156,906.21	25,889.50
净资产	151,038.00	151,529.12	161,893.90	164,779.79

近几年的经营业绩如下表（单户口径）

金额单位：人民币万元

项目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度
一、营业收入	18,850.44	10,656.6	34,125.26	16,913.30
减：营业成本	17,659.94	9,878.82	31,580.02	14,158.45

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度
营业税金及附加	22.40	123.66	79.41	78.32
销售费用	319.19	150.72	768.87	287.60
管理费用	2,332.77	2,473.78	3,540.56	2,656.98
财务费用	1,621.08	-22.51	54.23	-388.56
资产减值损失	-	76.78	-20.00	3.31
加：投资收益	3,072.10	2,960.25	15,528.86	3,000.17
二、营业利润	-32.85	935.65	13,651.03	3,117.37
加：营业外收入	101.89	1.89	44.85	1.19
减：营业外支出	-	0.95	828.57	-
三、利润总额	69.04	936.59	12,867.30	3,118.56
减：所得税费用	-26.23	-	-	-
四、净利润	95.27	936.59	12,867.30	3,118.56

近几年来财务状况如下表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产	459,960.66	478,872.81	304,367.54	150,707.00
可供出售金融资产	1,322.97	2,310.52	2,671.16	-
长期股权投资	11,745.37	11,335.98	12,637.28	13,759.87
投资性房地产	-	-	3,156.43	3,024.53
固定资产	112,658.66	108,652.38	131,004.28	128,830.06
在建工程	3,930.19	11,918.98	987.51	3,124.12
无形资产	26,153.93	25,570.11	41,358.99	39,951.04
商誉	-	-	19,139.44	19,139.44
长期待摊费用	1,749.76	2,253.16	2,408.35	2,699.88
递延所得税资产	1,136.14	1,343.68	1,993.39	657.67
其他非流动资产	-	-	1,023.50	293.76
资产总计	618,657.68	642,257.61	520,747.87	362,187.37
流动负债	368,928.90	403,044.10	265,459.16	96,172.67
非流动负债	65,894.80	45,946.08	27,271.25	16,352.67
负债合计	434,823.70	448,990.18	292,730.41	112,525.33
净资产	183,833.97	193,267.42	228,017.46	249,662.04
其中：归属于母公司所有者权益	160,658.09	168,500.29	179,284.07	196,715.46

近几年的经营业绩如下表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度
一、营业收入	1,275,432.00	1,269,737.26	1,369,223.91	775,435.07
减：营业成本	1,212,375.46	1,202,663.43	1,311,174.36	714,166.02
营业税金及附加	755.74	968.32	1,006.16	1,911.83
销售费用	18,803.43	25,148.05	23,880.13	19,557.47
管理费用	18,059.76	18,904.51	23,680.24	19,179.25
财务费用	21,194.66	11,316.77	10,105.99	2,291.83
资产减值损失	119.64	123.90	479.23	799.69
加：公允价值变动收益	1,012.56	-3,248.07	2,735.76	3,597.53
加：投资收益	3,019.47	-3,794.31	12,941.95	4,031.26
二、营业利润	8,155.34	3,569.90	14,575.51	25,157.79
加：营业外收入	4,470.43	15,387.25	7,488.87	7,556.60
减：营业外支出	58.99	439.96	3,634.78	1,981.68
三、利润总额	12,566.78	18,517.19	18,429.59	30,732.70
减：所得税费用	2,988.87	4,969.66	3,540.76	7,141.57
四、净利润	9,577.91	13,547.53	14,888.83	23,591.13
其中：归属于母公司所有者的净利润	6,787.79	11,956.28	13,066.40	18,510.25

评估基准日的财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见的审计报告，审计报告号为信会师报字[2017]第 ZB24014 号；2015 年度、2014 年度、2013 年度的财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见的审计报告，审计报告号为信会师报字[2016]第 224753 号。

5.委托方与被评估单位之间的关系

本次评估的委托方为北京粮食集团有限责任公司和海南珠江控股股份有限公司，被评估单位为北京京粮股份有限公司，北京粮食集团有限责任公司是北京京粮股份有限公司的控股股东，持有其 67% 股权，海南珠江控股股份有限公司与北京京粮股份有限公司在评估基准日隶属于北京粮食集团有限责任公司同一控制下的企业。

(四)业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据北京粮食集团有限责任公司董事会第二届第九次会议决议和海南珠江控股股份有限公司第七届董事会第三十次会议决议，同意北京粮食集团有限责任公司以持有的北京京粮股份有限公司股权与海南珠江控股股份有限公司可置出资产及债权的等值部分进行置换，同时注册成立新公司承接海南珠江控股股份有限公司置出资产，置入资产超过海南珠江控股股份有限公司置出资产部分，海南珠江控股股份有限公司以非公开发行股份的方式向北京粮食集团有限责任公司购买，为此需对北京京粮股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是北京京粮股份有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是北京京粮股份有限公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产，总资产账面价值为 190,669.29 万元；负债包括流动负债，总负债账面值为 25,889.50 万元；净资产账面值为 164,779.79 万元。

其中，长期股权投资共 9 家，属于控股的有 7 家，非控股的 2 家。长期股权投资明细如下：

单位金额：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	核算方法	账面值
1	北京京粮油脂有限公司	2010-3	100%	成本法	1,254.45
2	北京古船油脂有限责任公司	2003-4	100%	成本法	13,267.44
3	北京艾森绿宝油脂有限公司	1993-12	100%	成本法	6,512.44
4	北京古船面包食品有限公司	2007-9	100%	成本法	7,882.86
5	北京天维康油脂调销中心有限公司	1998-12	100%	成本法	660.61

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	核算方法	账面值
6	京粮(天津)粮油工业有限公司	2009-8	70%	成本法	40,078.54
7	浙江小王子食品股份有限公司	2015-8	51.008%	成本法	45,954.25
8	北京正大饲料有限公司	1984-12	50%	权益法	4,737.84
9	中储粮(天津)仓储物流有限公司	2011-11	30%	权益法	9,022.02

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

评估基准日的选取是委托方根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《北京粮食集团有限责任公司董事会第二届第九次会议决议》；
2. 《海南珠江控股股份有限公司第七届董事会第三十次会议决议》；
3. 北京中企华资产评估有限责任公司与委托方签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过,自2016年12月1日起实施);
2. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过);
3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过);
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
5. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);
6. 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第378号);
9. 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003年12月31日);
10. 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》(2005年8月25日);
11. 《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);
12. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国务院国资委国资产权发[2006]306号);
13. 《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);
14. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知(京国资发[2008]5号);
15. 《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》的通知(京国资发[2012]32号);

16. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权[2013]64号）；
17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
19. 关于印发《关于规范上市公司国有股东行为的若干意见》的通知（国资发产权[2009]123号）；
20. 《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》（国资发产权[2009]124号）；
21. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）；
22. 《上市公司重大资产重组管理办法》；
23. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月30日国务院第163次常务会议通过）；
24. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
25. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
26. 《企业会计准则——基本准则》（2014年）。

（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. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
4. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
8. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
9. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
10. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）；

12. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
13. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
15. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
16. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
17. 《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) 权属依据

1. 国有资产产权登记证;
2. 房屋所有权证;
3. 国有土地使用权证;
4. 机动车行驶证;
5. 设备购置发票;
6. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
2. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第 678 号);
3. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号,自 2013 年 5 月 1 日起施行);
4. 《机电产品报价手册》;
5. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
6. 企业有关部门提供的未来年度经营计划、措施等;
7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
8. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 北京京粮股份有限公司提供的资产清单和评估申报表;
2. 立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的评估基准日标准无保留意见审计报告,审计报告号为信会师报字[2017]第 ZB24014 号;
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，评估人员对北京京粮股份有限公司经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业进行了分析，具备采用收益法评估的条件。同时，由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，也满足采用资产基础法的条件。另外，采用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源较少，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估采用收益法和资产基础法。

(一) 收益法

本次评估采用未来收益折现法中的企业自由现金流模型，具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况,企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+长期股权投资价值+非经营性资产负债价值

(1)经营性资产价值

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

经营性资产价值的计算公式为:

$$P = [\sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_n / r (1+r)^{-n}]$$

其中: P ——评估基准日的企业经营性资产价值

F_i ——企业未来第 i 年预期自由现金流量

F_n ——永续期预期自由现金流量

r ——折现率

i ——收益期计算年

n ——预测期

其中,折现率(r)采用加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。

WACC 模型可用下列数学公式表示:

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中: k_e ——权益资本成本

E ——权益资本的市场价值

D ——债务资本的市场价值

k_d ——债务资本成本

t ——所得税率

计算权益资本成本时,我们采用资本资产定价模型(CAPM)。

CAPM 模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。

CAPM 模型可用下列数学公式表示:

$$k_e = r_{f1} + \beta \times MRP + r_c$$

其中: r_{f1} ——无风险利率

B ——权益的系统风险系数

MRP——市场风险溢价

r_c ——企业特定风险调整系数

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3) 长期股权投资价值

长期股权投资价值是指北京京粮股份有限公司控股和参股的公司，共计 9 家，包括控股型公司 7 家，非控股型公司 2 家。

(4) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二) 资产基础法（整体介绍）

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、应收利息、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金，包括库存现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

(2) 应收票据，评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、形成原因及结算单位信用状况等进行分析和了解，同时对是否存在利息进行核实，以核实后的账面值确定评估值。

(3) 对于应收款项(应收账款、其他应收款)，评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定法及账龄分析法相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

(4) 预付账款，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。

(5) 应收利息，评估人员通过核实存款项目的本金、存款类型、计息起始日及利率等因素，根据合同中的本金、计息期及利率等已核实无误后的账面值作为评估值。

(6) 外购原材料、辅助材料等，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据技术鉴定结果和有关凭证，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后，确定评估值。

(7) 库存商品或产成品，对于贸易企业而言，按核实后的数量乘以现行市场购买价确定评估值；对于生产型企业而言，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

(8) 其他流动资产，评估人员查阅相关合同、核对明细账，以核实后的账面价值确认评估值。

2. 长期股权投资

由于北京京粮股份有限公司属于控股型公司，下设二级长期股权投资单位为 9 家，其中 7 家为实质控制型公司，2 家为参股型公司。

对于全资、控股的长期投资，评估人员对被投资企业采用资产基础法和收益法两种方法进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日价值。

对于参股型的长期投资，且不具有实质控制权的单位，本次评估按基准日被投资方提供的资产负债表中净资产乘以股权比例确定价值。

3. 房屋建筑物

本次对生产型企业的房屋建筑物采用重置成本法。

重置成本法：

(1) 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=含税建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

②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。

③根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

(2) 综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

4. 机器设备

根据本次设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法评估。

(1) 重置成本法

机器设备评估主要采用重置成本法。公式为：

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

1)重置全价的确定

本次评估范围中的机器设备，重置全价一般包括设备购置价、运杂费。对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

①购置价

主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。若设备购置价中包含运杂费，则不在单独考虑；否则参考国内运杂费计算，公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

③可抵扣的增值税

对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

车辆重置全价=含税购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用-可抵扣进项税额

2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备、办公设备等小型设备，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确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

③依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两

种方法计算成新率的较低值。其中，经济寿命年限以规定中的“强制报废年限”为准，对没有强制报废年限的车辆，采用尚可使用年限法，总使用年限一般按 15 年考虑，接近或超过 15 年的根据实际尚可使用年限与已使用年限之和考虑；经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。确定理论成新率后，再结合现场勘察情况进行调整。若勘察结果与理论成新率一致，不做调整，反之。公式为：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{或者使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

3) 评估值的确定

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

5. 无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，土地使用权通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。本次评估根据不同地区的具体情况，分别选用了市场比较法、基准地价系数修正法等。

市场比较法在求取土地使用权价值时，根据替代原则，将待估宗地与较近时期内已经发生了交易的类似宗地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估期日价值的一种方法。其公式为：

$$\begin{aligned} \text{待估宗地价格} &= \text{比较实例宗地价格} \\ &\times (\text{待估宗地交易情况指数} / \text{比较实例交易情况指数}) \\ &\times (\text{比较实例交易日期地价指数} / \text{待估宗地评估期日地价指数}) \\ &\times (\text{待估宗地区域因素条件指数} / \text{比较实例区域因素条件指数}) \\ &\times (\text{待估宗地个别因素条件指数} / \text{比较实例个别因素条件指数}) \end{aligned}$$

基准地价系数修正法是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。

其他无形资产的评估方法：本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购的软件系统等。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

6. 无形资产-商标使用权

根据无形资产的价值类型、特点、评估目的以及外部市场环境等情况，本次商标权价值的估算采用收益现值法。

由于商标权的历史成本具有不完整性、弱对应性及虚拟性的特点，采用成本法确定的无形资产价值不能真实反映其内在价值。市场法的使用需要有一个充分发育活跃的交易市场，选取的参照项目与被评估资产的经济指标、技术特征具有可比性，同时资料是可收集到的。本次评估范围内的类似可比案例非常少，且难以到收集充分市场信息，不具备采用市场法的条件。因此，本次评估采用收益法。

采用收益现值法对资产进行评估时所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利而支付的货币总额。即资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，价值也就越大。

按照前述评估思路，评估模型如下：

$$P_{\text{商}} = \beta \left[\sum_{t=1}^n F_t / (1+i)^t + F_o / i(1+i)^t \right]$$

式中：P_商——商标权评估值

F_t——商标产品未来各年预期收益额

F_o——永续年商标产品预期收益额

n——经济年限

t——序列年期

i ——折现率

β ——分成率

7. 长期待摊费用

长期待摊费用，评估人员首先查验其合法性、合理性和真实性，了解费用支出和摊余情况。对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值；对于尚存资产和权利的长期待摊费用，其所形成的资产或权利已在其他资产中反映的，评估为零；对于无尚存资产或权利的长期待摊费用，评估值为零。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的减值准备不同而形成的应交所得税差额。

本次评估是在审计后的账面值基础上，对企业各类准备计提的合理性、递延税款借项形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实。经核实递延所得税资产金额计算无误，确认其账面值为评估值。

9. 负债

负债包括短期借款、应收账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2017年5月10日至2017年6月8日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2017年5月8日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估计划

针对本项目的特点，为了保证质量、统一评估方法和参数，结合以往从事同类企业评估工作的经验，拟定了《资产评估计划》。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产情况、资产分布等具体特点，我公司成立了评估现场工作小组，配备相关专业评估人员，分别负责流动资产、房屋建筑物、机器设备、土地使用权及收益法的评估。

3. 项目培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对被评估单位相关人员进行培训指导，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(三) 资产核实

根据被评估单位提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

1. 实物资产清查过程

(1)指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2)审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

(3)现场实地勘察

根据资产评估明细表，评估人员对企业申报的房屋建筑物、机器设备进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

1)房屋建筑物的核实：评估人员对房屋建筑物进行现场勘察，查阅了主要房屋建筑物的权属情况、使用情况、建造或者购房合同、周边环境及周边交易情况等，根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录表。

2)设备类资产的核实：评估人员对机器设备查阅了主要设备的运行日志、大修理和技改等技术资料 and 文件，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等，对重要的专用设备，在企业专业人员的配合下，进行了现场勘察。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5)查验产权证明文件资料

对评估范围内的房屋建筑物、土地使用权、车辆、商标等产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实后出具相关说明。

(6)请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证，以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

2.现场尽职调查

评估人员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，主要内容如下：

(1)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；

(2)了解企业历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；

(3)了解企业历史年度主营成本的构成及其变化；

(4)了解企业主要的产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；

(5)了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6)收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7)了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8)了解企业的税收及其他优惠政策；

(9)收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10)了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方及被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

5. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 鉴于评估基准日后被评估单位的经营和管理模式与评估基准日之前已发生重大变化，本次评估假设以基准日后的经营和管理模式为基础，且未来不再发生重大变化。

3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4. 假设被评估单位在未来经营活动中不涉及重大产品质量安全、重大诉讼等事项；

5. 评估基准日后被评估单位不再从事相关业务的开展，仅作为管理型公司继续经营；

6. 本次预测未来商标许可费时，按被评估单位已签署的合同收费标准预测；

7. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑标的公司提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）收益法评估结果

北京京粮股份有限公司评估基准日总资产账面值为 190,669.29 万元；负债包括流动负债，总负债账面值为 25,889.50 万元；净资产账面

值为 164,779.79 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 245,751.43 万元，增值额为 80,971.64 万元，增值率为 49.14%。

(二) 资产基础法评估结果

北京京粮股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 190,669.29 万元，评估值为 269,599.08 万元，评估增值 78,929.79 万元，增值率为 41.40%；

总负债账面价值为 25,889.50 万元，评估值为 25,889.50 万元，无增减值；

净资产账面价值为 164,779.79 万元，评估值为 243,709.58 万元，评估增值 78,929.80 万元，增值率为 47.90%。

评估结论详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	46,874.76	46,874.76	-	
非流动资产	2	143,794.53	222,724.33	78,929.80	54.89
其中：长期股权投资	3	129,370.47	192,183.43	62,812.96	48.55
固定资产	4	6,642.57	6,217.42	-425.15	-6.40
无形资产	5	7,781.49	24,323.47	16,541.98	212.58
递延所得税资产	6	-	-	-	-
其他非流动资产	7	-	-	-	-
资产总计	8	190,669.29	269,599.08	78,929.79	41.40
流动负债	9	25,889.50	25,889.50	-	
非流动负债	10	-	-	-	
负债总计	11	25,889.50	25,889.50	-	
净资产	12	164,779.79	243,709.58	78,929.80	47.90

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 245,751.43 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 243,709.58 万元，两者相差 2,041.85 万元，差异率为 0.84%。

北京京粮股份有限公司属于管理型股份公司，其本部主要为下属子公司提供战略策划、资金管理，未来也不再经营相关业务。根据北京京粮股份有限公司的组织架构，评估基准日后其股份本以管理职能为主，主要生产经营能力体现在其控股子公司。鉴于北京京粮股份有限公司基准日之后仍有一项商标使用费收入，该项收益具有持续性和稳定性，本次评估对北京京粮股份有限公司本部采用收益法评估结果作为评估结论。对纳入评估范围的下列控股子公司采用如下评估方法进行整体评估，经评估师分析后选择合理的评估结果作为被投资单位的股东全部权益价值。详见下表：

序号	被投资单位名称	是否控股	评估方法	最终选用评估结论
1	北京京粮油脂有限公司	是	资产基础法和收益法	收益法
2	北京古船油脂有限责任公司	是	资产基础法和收益法	收益法
3	北京艾森绿宝油脂有限公司	是	资产基础法和收益法	收益法
4	北京古船面包食品有限公司	是	资产基础法和收益法	收益法
5	北京天维康油脂调销中心有限公司	是	资产基础法和收益法	收益法
6	京粮(天津)粮油工业有限公司	是	资产基础法和收益法	收益法
7	浙江小王子食品股份有限公司	是	资产基础法和收益法	收益法
8	北京正大饲料有限公司	否	报表分析法	报表分析法
9	中储粮(天津)仓储物流有限公司	否	报表分析法	报表分析法

根据上述分析，本评估报告评估结论选用收益法评估结果，即北京京粮股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 245,751.43 万元。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次房屋建筑物中的定市房权证定安区字第 10749 号权证中记载的 1,824.34 平方米已全部拆除，在原拆除的地基上有新建了 U 型一层、U 型一层（扩）、U 型二层、锅炉房等，建筑面积为 4,315.00 平方米，截止评估基准日尚未办理房屋所有权证；另外，定市房权证定安区字第 26923 号权证中记载的 693.35 平方米中有 376.13 平方米已

经拆除，导致其证载面积大于实际面积，本次评估以基准日实际面积为准。

(二)本次评估范围中的长期股权投资-浙江小王子食品股份有限公司有 7 项投资性房地产，建筑总面积为 1,967.04 平方米，其中有 1 项无房产证，建筑面积为 400 平方米；2 项房屋所有权人均为临安配合饲料厂，建筑面积为 483.00 平方米；房屋建筑物共 32 项，建筑总面积为 89,173.26 平方米，其中有 16 项未办理房产证，未办证建筑面积为 7,599.87 平方米。

(三)浙江小王子食品股份有限公司下属子公司房屋权属情况，1) 辽宁小王子食品有限公司房屋建筑物共 14 项，建筑总面积为 34,092.46 平方米，其中有 4 项未办理房产证，建筑面积为 663.39 平方米，其余 10 项均已办理房产证，房屋所有权人均为辽宁小王子食品有限公司；2) 临清小王子食品有限公司房屋建筑物共 12 项，建筑总面积为 19,831.82 平方米，其中有 6 项未办理房产证，建筑面积为 1,468.25 平方米，其余 6 项均已办理房产证，房屋所有权人均为临清小王子食品有限公司；3) 杭州临安小天使食品有限公司房屋建筑物共 17 项（含 1 项投资性房地产），建筑总面积为 43,038.70 平方米，其中有 7 项未办理房产证，建筑面积为 707.71 平方米，其余 10 项均已办理房产证，房屋所有权人均为杭州临安小天使食品有限公司。

(四) 根据浙江小王子食品股份有限公司 2017 年 4 月 28 日召开的 2016 年度股东大会决议，表决通过《关于公司 2016 年度利润分配方案的议案》，同意以 2016 年度可分配净利润 91,892,742.83 元为分配基础，按照每 10 股人民币 4.4556 元（含税）向各股东派发红利。本次评估时，未考虑该项分红对评估值的影响。

(五)截至评估基准日，北京京粮股份有限公司与汇丰银行（中国）有限公司北京支行签订担保协议，为全资子公司北京京粮油脂有限公司和北京古船油脂有限公司提供担保，担保额度为人民币伍亿贰仟万元整。截止评估基准日，北京京粮油脂有限公司使用此担保贷款金额为 62,681,281.00 元。

(六)北京粮食集团有限责任公司为京粮（天津）粮油工业有限公司向浙商银行天津滨海支行取得的长期借款进行担保，借款期限从2012年12月4日至2017年12月4日，利率为人民银行公布同档期利率。截止评估基准日，该笔借款余额为38,500,000.00元。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

(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的除外；

(四) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(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。

十三、 评估报告日

评估报告日为2017年6月8日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：李文彪

资产评估师：石来月

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年六月八日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和被评估单位的承诺函；

附件六、签字资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。