

本报告依据中国资产评估准则编制

北京顺鑫农业股份有限公司
拟转让北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权涉及的
北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告

天兴评报字（2023）第1155号
（第1册，共1册）




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

二〇二三年六月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020141202300804
合同编号:	1072023039
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天兴评报字(2023)第1155号
报告名称:	北京顺鑫农业股份有限公司拟转让北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权涉及的北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股东全部权益项目
评估结论:	3,098,493,080.92元
评估报告日:	2023年06月25日
评估机构名称:	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员:	刘燕坤 (资产评估师) 会员编号: 11000032 张传军 (资产评估师) 会员编号: 11200129
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年06月26日

北京顺鑫农业股份有限公司
拟转让北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权涉及的
北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司
股东全部权益项目
天兴评报字（2023）第 1155 号

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	1
一、委托人、被评估单位、委托人以外的其他评估报告使用者概况	3
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项的说明	27
十二、资产评估报告的使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	29

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北京顺鑫农业股份有限公司
拟转让北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权涉及的
北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司
股东全部权益项目

天兴评报字（2023）第 1155 号

资产评估报告摘要

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，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、市场法，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北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权所涉及的北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司的股东全部权益在 2023 年 5 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、评估目的：根据北京顺鑫农业股份有限公司第九届董事会第七次会议决议，北京顺鑫农业股份有限公司拟转让北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权，需要对所涉及的北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司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：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司的整体资产，包括全部资产与负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2023 年 5 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、市场法。

七、评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，经资产基础法评估，北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司总资产账面价值为 454,114.01 万元，评估价值为 419,063.10 万元，减值额为 35,050.91 万元，减值率为 7.72%；总负债账面价值为 109,213.80 万元，评估价值为 109,213.80 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 344,900.21 万元，

评估价值为 309,849.30 万元，减值额为 35,050.91 万元，减值率为 10.16%。评估结果详见下表：

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	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	424,476.55	445,717.62	21,241.07	5.00
2	非流动资产	29,637.46	-26,654.52	-56,291.98	-189.94
3	其中：长期股权投资	23,138.07	-33,220.02	-56,358.09	-243.57
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	3,207.05	3,273.18	66.13	2.06
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	-	-	-	-
8	其中：土地使用权	-	-	-	-
9	其他非流动资产	3,292.34	3,292.32	-0.02	-0.00
10	资产总计	454,114.01	419,063.10	-35,050.91	-7.72
11	流动负债	109,213.80	109,213.80	-	-
12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债合计	109,213.80	109,213.80	-	-
14	净资产（所有者权益）	344,900.21	309,849.30	-35,050.91	-10.16

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：本评估意见仅作为委托人拟股权转让的价值参考依据，而不能代表可实现交易价格的决定。

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，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2023 年 5 月 31 日起，至 2024 年 5 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
拟转让北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权涉及的
北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司
股东全部权益项目

天兴评报字（2023）第 1155 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，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、市场法，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北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权所涉及北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司的股东全部权益在 2023 年 5 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、委托人、被评估单位、委托人以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：北京顺鑫农业股份有限公司

住 址：北京市顺义区站前街 1 号院 1 号楼 12 层

法定代表人：李颖林

注册资本：74176.698900 万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：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；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；粮食收购；出租办公用房；仓储服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

住 址：北京市顺义区杨镇府前街北侧 100 米

法定代表人：王斌

注册资本：10000.00 万

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：加工铝合金、塑钢门窗；限分支机构经营：批发兼零售预包装食品、散装食品（含熟食、水产品、鲜肉；现场制售馒头、包子、烧饼、年糕、烧鸡、烤肉、油炸豆制品、五香蛋、油条、面包、裱花蛋糕、糕点）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；销售保健食品；零售音像制品、图书、报纸、期刊、电子出版物、卷烟、雪茄烟；零饮咖啡；房地产开发；销售自行开发的商品房；出租商业用房、写字楼、写字间；限分支机构经营：销售针纺织品、服装、鞋帽、厨房用具、卫生间用具、日用杂货、化妆品、卫生用品、工艺品（不含文物）、首饰、日用品、体育用品、文化用品、花卉、家用电器、五金交电、电子产品、塑料制品、饲料、计算机软硬件及外围设备（不含计算机信息系统安全专用产品）、建筑材料（不含砂石及砂石制品）、I类医疗器械、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）；修理钟表；验光配镜；摄影服务；儿童游艺；餐饮管理；接受委托提供劳务服务（不含对外劳务合作、排队服务）；组织文化艺术交流活动（不含演出、棋牌室）；企业管理咨询；经济贸易咨询；承办展览展示；翻译服务；物业管理；会议服务；停车服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 历史沿革、股权结构及简介

北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司于 2002 年 06 月 19 日由北京顺鑫农业股份有限公司和北京顺鑫农业发展集团有限公司投资成立，注册地址位于北京市顺义区杨镇府前街北侧 100 米，初始注册资本 1 亿元，实收资本 1 亿元，北京顺鑫农业股份有限公司持股 96%，北京顺鑫农业发展集团有限公司持股 4%。

2013 年 11 月 22 日，北京顺鑫农业发展集团有限公司将持股 4% 股权转让给北京顺鑫农业股份有限公司，转让后股东为北京顺鑫农业股份有限公司，持有 100% 股权。

3. 主要资产情况

企业主要资产如下：

(1) 存货——开发产品、开发成本为顺鑫佳宇在开发房地产项目，项目命名为“牛栏山下坡屯项目”，项目位于北京市顺义区牛栏山镇右堤路西侧，项目总占地面积 232,732.50 平方米，共分两期进行建设，其中一期回迁房及少量商品房已完工并完成销售，二期分为 0508、0509、0512、0513 和 0518 地块陆续进行开发建设，至评估基准日 0518 地块已建成并处于现房销售阶段，0509、0512 地块已开工建设，0508、0513 地块尚未确定开发方案及开发时间。

概况如下：

名称	下坡屯项目					
	证号	土地使用权人	用途	使用权类型	面积	终止日期
土地证	京顺国用(2011出)字第 00025 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	住宅	出让	48360.60	2080/12/16
	京顺国用(2011出)字第 00026 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	住宅	出让	24698.70	2080/12/16
	京顺国用(2011出)字第 00028 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	住宅、商业	出让	34845.50	住宅： 2080/12/16 商业： 2050/12/16
	京顺国用(2011出)字第 00024 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	住宅	出让	29543.20	2080/12/16
	京顺国用(2011出)字第 00023 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	住宅	出让	53659.70	2080/12/16

	京顺国用 (2011 出)字 第 00027 号	北京顺鑫佳 宇房地产开 发有限公司	住宅、商 业、综合	出让	41624.80	住宅: 2080/12/16 商业: 2050/12/16 综合: 2060/12/16

	证号	用地单位	用地性质		土地面积	规划建筑面积
建设用地规划 许可证	2011 规 (顺) 地字 0024 号	北京顺鑫佳 宇房地产开 发有限公司	二类居住 用地、托 幼用地、 小学用 地、邮政 设施用 地、商业 用地		250045.00	地上约 383821

	证号	建设单位	建设内容	建筑面积 (m ²)	其中 (m ²)
建设工程规划 许可证	2020 规自 (顺) 建字 0015 号	北京顺鑫佳 宇房地产开 发有限公司	顺义区牛栏山镇居 住 (配建村民回迁 房) 及商业金融项 目 (0512 地块) (1# 住宅楼等 12 项)	40,560.04	
	2020 规自 (顺) 建字 0016 号	北京顺鑫佳 宇房地产开 发有限公司	顺义区牛栏山镇居 住 (配建村民回迁 房) 及商业金融项 目 (0512 地块) (4# 住宅楼等 9 项)	15,989.81	
	2020 规自 (顺) 建字 0017 号	北京顺鑫佳 宇房地产开 发有限公司	顺义区牛栏山镇居 住 (配建村民回迁 房) 及商业金融项 目 (0509 地块) (1# 住宅楼等 15 项)	27,428.28	
	2020 规自 (顺) 建字 0018 号	北京顺鑫佳 宇房地产开 发有限公司	顺义区牛栏山镇居 住 (配建村民回迁 房) 及商业金融项 目 (0509 地块) (2# 住宅楼等 6 项)	29,899.82	

2016 规 (顺) 建字 0083 号	北京顺鑫佳 宇房地产开发 有限公司	3#住宅楼等 17 项 (顺义区牛栏山镇 居住 (配建村民回 迁房) 及商业金融 项目 0518 地块工 程)	55,400.59	
2016 规 (顺) 建字 0084 号	北京顺鑫佳 宇房地产开发 有限公司	1#住宅楼等 5 项 (顺 义区牛栏山镇居住 (配建村民回迁 房) 及商业金融项 目 0518 地块工程)	18,386.55	
2016 规 (顺) 建字 0085 号	北京顺鑫佳 宇房地产开发 有限公司	12#住宅楼等 6 项 (顺义区牛栏山镇 居住 (配建村民回 迁房) 及商业金融 项目 0518 地块工 程)	42,029.77	
2015 规 (顺) 建字 0022 号	北京顺鑫佳 宇房地产开发 有限公司	1#办公楼等 2 项 (顺 义区牛栏山镇居住 (配建村民回迁 房) 及商业金融项 目)	24,290.15	
2015 规 (顺) 建字 0023 号	北京顺鑫佳 宇房地产开发 有限公司	2#商业楼等 4 项 (顺 义区牛栏山镇居住 (配建村民回迁 房) 及商业金融项 目)	3,738.99	
2011 规 (顺) 建字 0130 号	北京顺鑫佳 宇房地产开发 有限公司	牛栏山镇居住 (配 套村民回迁房) 及 商业金融项目一区 3#楼 (回迁楼) 等 4 项	21,063.17	
2011 规 (顺) 建字 0131 号	北京顺鑫佳 宇房地产开发 有限公司	牛栏山镇居住 (配 套村民回迁房) 及 商业金融项目一区 1#楼 (回迁楼) 等 4 项	28,249.66	
2011 规 (顺) 建字 0132 号	北京顺鑫佳 宇房地产开发 有限公司	牛栏山镇居住 (配 套村民回迁房) 及 商业金融项目一区 1#地下车库	10,457.83	
2011 规 (顺) 建字 0186 号	北京顺鑫佳 宇房地产开发 有限公司	二区 5#住宅楼 (回 迁楼) 等 4 项 (牛 栏山镇居住 (配建 村民回迁房) 商业 金融)	18,263.66	
2011 规 (顺) 建字 0187 号	北京顺鑫佳 宇房地产开发 有限公司	三区 1#住宅楼 (回 迁楼) 等 4 项 (牛 栏山镇居住 (配建 村民回迁房) 商业	31,274.21	

			金融)		
	2011 规 (顺) 建字 0188 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	三区 5#住宅楼 (回迁楼) 等 4 项 (牛栏山镇居住 (配建村民回迁房) 商业金融)	33,401.32	
	2011 规 (顺) 建字 0189 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	三区 3#地下车库等 3 项 (牛栏山镇居住 (配建村民回迁房) 商业金融)	12,627.88	
	2011 规 (顺) 建字 0190 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	小学等 2 项 (牛栏山镇居住 (配建村民回迁房) 商业金融)	13,850.00	
	2011 规 (顺) 建字 0191 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	二区 1#住宅楼 (回迁楼) 等 4 项 (牛栏山镇居住 (配建村民回迁房) 商业金融)	30,468.48	
	2011 规 (顺) 建字 0192 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	三区 9#住宅楼 (回迁楼) 等 4 项 (牛栏山镇居住 (配建村民回迁房) 商业金融)	26,150.50	
	2011 规 (顺) 建字 0193 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	二区 2#地下车库等 5 项 (牛栏山镇居住 (配建村民回迁房) 商业金融)	17,155.62	

	证号	建设单位	建设内容	建设规模	合同价格 (万元)
建筑工程施工许可证	(2017) 施 (顺) 建字 0012 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	12#住宅楼等 6 项 (顺义区牛栏山镇居住 (配建村民回迁房) 及商业金融项目 0518 地块工程)	42,029.77	14,274.11
	(2017) 施 (顺) 建字 0013 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	3#住宅楼等 17 项 (顺义区牛栏山镇居住 (配建村民回迁房) 及商业金融项目 0518 地块工程)	55,400.59	18,592.66

(2017)施(顺)建字 0014 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	1#住宅楼等 5 项 (顺义区牛栏山镇居住(配建村民回迁房)及商业金融项目 0518 地块工程)	18,386.55	7,353.04
编号 110113202104020101	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	顺义区牛栏山镇居住(配建村民回迁房)及商业金融项目(0512 地块)(1#住宅楼等 12 项、4#住宅楼等 9 项、公厕及再生资源回收站)	56,679.85	28,266.66
(2012)施建字 0187 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	牛栏山镇居住(配套村民回迁房)及商业金融项目一区 3#住宅楼(回迁楼)等 4 项和 1#地下车库	31,521.00	5,230.55
(2012)施建字 0188 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	牛栏山镇居住(配套村民回迁房)及商业金融项目一区 1#住宅楼等 4 项	28,249.66	4,290.23
(2012)施建字 0013 号	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	二区 1#-8#住宅楼及 2#地下车库等 5 项、三区 1#-12#住宅楼及 3#地下车库等 3 项、小学等 2 项 (顺义区牛栏山镇居住(配建村民回迁房)及商业金融)	183,192.00	23,998.11

预售许	证号	售房单位	项目名称	预售范围	预售面积
-----	----	------	------	------	------

可证	京房售证字 (2017) 125 号	北京顺鑫佳 宇房地产开 发有限公司	颐和天璟家园	3#住宅楼、5# 住宅楼、6#住宅 楼、7#住宅楼、 8#住宅楼、9# 住宅楼、10#住 宅楼、11#住宅 楼、12#住宅楼、 13#住宅楼、15# 住宅楼、16#住 宅楼、17#住宅 楼、18#住宅楼、 19#住宅楼、20# 住宅楼、21#住 宅楼、22#住宅 楼、23#住宅楼、 25#住宅楼	69,374.81
----	--------------------------	-------------------------	--------	---	-----------

至评估基准日，项目建设情况如下表所示：

序号	名称	类型	总建筑面积 (m ²)	开工时间	预计完工时间
1	下坡屯一期	商品房	28,031.60	2012年2月	已完工
2		下坡屯回迁转商品	6,517.09	2012年2月	已完工
3		下坡屯回迁房	137,606.18	2012年2月	已完工
4		政府回购	4,241.04	2012年2月	已完工
5	0518 地块	下坡屯叠拼	32,071.04	2017年3月	已完工
6		下坡屯双拼	7,894.98	2017年3月	已完工
7		下坡屯洋房	42,884.31	2017年3月	已完工
8		底商	977.06	2017年3月	已完工
9		车位	4,527.71	2017年3月	已完工
10		储藏间	4,154.20	2017年3月	已完工
11	0512 地块	洋房、别墅、车库	56,549.85	2021年4月	2023年4月
12	0509 地块	洋房、别墅、车库	57,328.10	2021年10月	2023年11月
13	0508 地块	商业	未确定	未确定	未确定
14	0513 地块	商业	未确定	未确定	未确定

存货二-顺鑫佳宇待开发土地（3-11-6 在产品（自制半成品）第 1 项），坐落于北京市顺义区站前街北侧，土地证号为“京顺国用（2013 出）第 00093 号”，证载面积 28206 平方米，分割土地面积 14872.50 平方米，土地性质为出让，用途为商业办公，到期日为 2048 年 1 月 31 日，原规划建设商住楼，因政策原因

原具体规划参数失效，新规划参数尚未确定。

存货三-顺鑫佳宇待开发土地（3-11-6 在产品（自制半成品）第 2 项），坐落于北京市顺义区小店，土地证号为“京顺国用（2007 出）第 00018 号、第 00019 号”，证载面积分别为 10127.80 平方米、254448.80 平方米，土地性质为出让养殖用地，到期日为 2051 年 7 月 4 日，目前无用地规划。

（2）房屋建筑物为杨镇三期车库及高丽营车库，建于 2012 年 12 月，目前为自用。

（3）车辆共 8 部，均为公务用车，包括迈腾、丰田威驰、比亚迪轿车、别克商务车和金杯客车等，为 2002 年至今陆续购置启用，未发生过重大交通事故，其中部分启用时间较早的车辆，现已报废待处理，其它车辆行驶状态基本正常。

电子设备主要是办公家具、电器设备和通用办公设备，具体包括计算机、笔记本电脑、打印机、复印机、投影仪、网络设备、音响设备、空调、厨房厨具、冰箱、监控设备、沙发、办公桌、会议桌等，分布在公司相关部门和办公室使用，以上设备为 2004 年以后陆续购置启用，其中部分购置时间较早的设备，现已淘汰报废，待处理，其它设备目前使用状态基本正常。

（4）长期股权投资

顺鑫佳宇下属长投主要有 5 家，账面价值 231,380,730.71 元，减值准备 0 元，账面净值 231,380,730.71 元。

A：曲阜鑫泽园房地产开发有限公司，成立于 2010 年 10 月，投资成本 20,000,000.00 元，顺鑫佳宇持股 100%，目前拥有 3 块商业用地，还未正式开发建设。

B：曲阜圣远诚房产管理有限公司，成立于 2006 年 7 月，投资成本 4,251,530.71 元，顺鑫佳宇持股 100%，目前主要是配套和服务 3 块商业用地建设管理，目前无实际业务。

C：包头金瑞房地产开发有限公司，成立于 2009 年 7 月，投资成本 138,000,000.00 元，顺鑫佳宇持股 100%，目前主要是“望潮苑”房地产的建设开发销售，目前大部分物业已经销售，只剩下部分尾房待售。

D：海南香顺房地产开发有限公司，成立于 2013 年 7 月，投资成本

68,129,200.00 元，顺鑫佳宇持股 80%，目前主要是“富海家园”房地产项目的建设开发销售，目前大部分物业已经销售，只剩下部分尾房待售。

E：北京顺鑫佳宇房地产经纪有限公司，成立于 2017 年 2 月，投资成本 1,000,000.00 元，顺鑫佳宇持股 100%，主要负责下坡屯项目的销售。

具体如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面净值	账面净额
1	曲阜鑫泽园房地产开发有限公司	2010 年 10 月	100.00%	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
2	曲阜圣远诚房产管理有限公司	2006 年 7 月	100.00%	4,251,530.71	4,251,530.71	4,251,530.71
3	包头金瑞房地产开发有限公司	2009 年 7 月	100.00%	138,000,000.00	138,000,000.00	138,000,000.00
4	海南香顺房地产开发有限公司	2013 年 7 月	80.00%	68,129,200.00	68,129,200.00	68,129,200.00
5	北京顺鑫佳宇房地产经纪有限公司	2017 年 2 月	100.00%	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00

4. 近三年一期的财务状况和经营成果

北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司三年一期财务状况

金额单位（万元）

资产	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 5 月 31 日
流动资产合计	575,826.53	473,754.58	410,833.90	424,476.55
长期股权投资	23,138.07	23,138.07	23,138.07	23,138.07
固定资产	37,401.42	35,407.01	33,419.96	3,207.05
无形资产	10,006.03	9,752.71	9,499.39	0.00
长期待摊费用	674.29	289.59	0.00	0.00
递延所得税资产	27,554.68	16,782.90	15,725.46	3,292.33
非流动资产合计	102,518.53	179,830.75	173,055.41	29,637.45
资产总计	678,345.06	653,585.33	583,889.31	454,114.00
流动负债合计	763,174.63	766,780.35	774,686.31	109,213.80
负债合计	765,033.85	766,780.35	774,686.31	109,213.80
所有者权益合计	-86,688.80	-113,195.01	-190,797.00	344,900.21

北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司近三年一期经营成果

金额单位（万元）

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度 5 月
一、营业收入	35,388.87	65,481.81	63,658.12	114,645.04
减：营业成本	23,608.74	49,212.83	57,389.42	102,990.21
营业税金及附加	2,064.69	15,495.06	7,052.61	6,367.40

销售费用	1,980.50	6,501.87	7,619.05	1,582.74
管理费用	13,017.52	10,245.11	9,505.85	3,812.12
财务费用	27,401.48	-226.13	-307.20	-86.79
资产减值损失	-45.19	12.91	-58,960.64	0.00
二、营业利润	-32,729.25	-15,734.00	-76,544.55	50,730.55
三、利润总额	-32,726.14	-15,734.44	-76,544.55	50,731.95
四、净利润	-27,698.44	-26,506.22	-77,601.98	38,298.81

2020 年、2021 年数据已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了[2021]京会兴审字第 02000071 号、[2022]京会兴审字第 02000179 号无保留意见的审计报告，2022 年、2023 年 5 月数据经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了[2023]京会兴审字第 02000304 号无保留意见的审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，其他评估报告使用者为审核部门及法律法规规定的使用单位。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人持有被评估单位 100% 股权。

二、评估目的

根据北京顺鑫农业股份有限公司第九届董事会第七次会议决议，北京顺鑫农业股份有限公司拟转让北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权，委托北京天健兴业资产评估有限公司对涉及的北京顺鑫佳宇房地产开发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意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司于评估基准日全部资产及负债，总资产账面价值 454,114.01 万元，总负债账面价值 109,213.80 万元，净资产账面价值 344,900.21 万元。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：人民币万元

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	424,476.55
2	非流动资产	29,637.46
3	其中：长期股权投资	23,138.07
4	投资性房地产	-
5	固定资产	3,207.05
6	在建工程	-
7	无形资产	-
8	其中：土地使用权	-
9	其他非流动资产	3,292.34
10	资产总计	454,114.01
11	流动负债	109,213.80
12	非流动负债	-
13	负债合计	109,213.80
14	净资产（所有者权益）	344,900.21

1.委托人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（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告。

2.企业申报的表外资产的情况

无。

3.引用其他机构出具的报告情况

无。

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 2023 年 5 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

（一）经济行为文件

1. 北京顺鑫农业股份有限公司第九届董事会第七次会议决议；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年国家主席令第 45 号）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 15 号）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（国务院令第 256 号）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令、国务院令第 732 号修订）；
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. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（财企[2001]802 号）；
11. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（京国资发〔2008〕5 号）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（京国资发〔2017〕10 号）；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2019 年 709 号令）；
14. 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发[2019]2 号）；

15. 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于印发〈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. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
17. 《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）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 《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）；
21. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院 2007 年 512 号令）；
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院 2008 年 538 号令）；
23. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部 国家税务总局第 65 号令）；
24. 《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第 19 号令）；
25. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
7. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
11. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（四）资产权属依据

1. 车辆行驶证复印件；
2. 设备购置合同、发票复印件等；
3. 存货项目的权证信息；
4. 被评估企业提供的其他权属证明文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 被评估单位提供的会计报表、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；
4. 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。
5. 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，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、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。

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；

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。评估人员取得与北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司营业规模、业务种类相似公司，可以采用市场法确定其整体资产价值。

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上。顺鑫佳宇为房地产开发企业，根据评估人员访谈，企业目前无新的土地储备，未来经营存在较大的不确定性因素，况且，本次评估对顺鑫佳宇最主要的资产-下坡屯房地产开发项目已实施假设开发法，整体未再采用收益法。

（三）具体评估方法介绍-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、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产；负债包括应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪

酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。

(1) 货币资金：包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收账款、预付账款、其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于长期无法联系到的个人和单位收款，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 存货：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全面盘点，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，可以正常使用的材料按照评估基准日的市场价格确定，以核实后的金额确定评估值；对于存货中的开发产品，分别采用不同的评估方法。

对于产成品中的住宅和底商主要采用市场售价法进行评估。对于对外销售的商品房，评估人员根据企业提供资料核实的未售出数量、销售价格，以市场法确定评估价值。即在商品房不含税销售价格的基础上扣除销售税金、销售费用、印花税确定其评估值。计算公式为：

产成品的评估值=产成品数量×不含税的销售单价×[1-销售费用率-销售税金率-土增税率]

对于净地，近几年因疫情影响，周边无用途相同或相近的土地出让实例，不具备采用市场比较法评估的条件。宗地取得时间较早，原始地上物情况已无法何时了解，因此无法准确测算土地地上物补偿的金额，不适宜采用成本法进行测算。委估宗地开发方案尚未最终确定，因此也无法采用假设开发法测算。同时商业用地出租市场不活跃，无法取得市场合理租金，无法采用收益法进行测算。因此主要采用基准地价法进行评估，宗地单价=（适用的基准地价+开发

程度修正/标准容积率)×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数,宗地评估值=宗地单价×数量。

对于在开发的商品房,主要采用假设开发法进行评估:测算公式:存货评估值=续建完成后的产品开发价值-续建成本-管理费用-销售税费-土地增值税-企业所得税

(4) 其他流动资产:了解企业的账面构成,财务处理情况,以核实后的账面值确认评估值。

(5) 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) 房屋的评估

对于房屋建筑物类本次主要采用市场法进行评估。

市场比较法就是将被评估的建筑物或房地产与市场近期租售的相类似的建筑物或房地产相比较,明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异,并据此对参照物的租售价格进行比较调整,从而得出多个参考值,再通过综合分析,调整确定被评估建筑物或房地产的租售评估值。

1. 选取可比实例

首先把委估对象按性质及结构进行分类,然后收集同一供需圈内、相似用途、类似结构的相似的房地产租售实例,包括房地产的位置、面积、用途、周围环境、交通条件、交易日期、交易情况、交易价格等,从中筛选出三个参照物作为可比实例。对可比实例的成交价格进行换算处理,建立价格可比基础,统一其表达方式和内涵(统一付款方式、统一采用单价、统一面积内涵和面积单位)。

2. 进行交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差,将可比实例的成交价格调整为正常价格。

3. 进行交易时间修正

若可比实例的交易时间与委估对象不一致，会对房价造成影响，所以应将其成交日期时的价格调整为评估时点的价格。主要采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。

4. 进行区域因素修正

将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为评估对象外部环境状况下的价格。区域因素主要包括位置、交通、基础设施状况、公共设施完备程度、商业集聚度、环境优劣度。

5. 进行个别因素修正

将可比实例在其个体状况下的价格调整为评估对象个体状况下的价格。以委估房屋的个别因素为基准进行修正，如位置、楼层、建筑面积、装修标准等、设备设施条件等。

6. 确定委估房产的价格

计算公式： $P=P' \times A \times B \times C$

P——被估房地产评估价值；

P' ——可比交易实例价值；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——房地产状况因素修正系数；

(2) 车辆的评估

A. 车辆重置全价的确定：

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。车辆购置税为车辆的市场价格（不含增值税）的 10%，其中，设备增值税=设备购置价格×适用增值税率；其他合理费用包括验车费、牌照费、手续费等。

B. 综合成新率的确定：

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率 = (车辆规定行驶年限 - 已行驶年限) / 车辆规定行驶年限 × 100%

里程成新率 = (车辆规定行驶里程 - 已行驶里程) / 车辆规定行驶里程 × 100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备（车辆），成新率一般不低于 15%。

C. 车辆评估值的确定：

评估值 = 车辆重置全价 × 综合成新率

D. 对于已经停产的车辆采用市场法评估，以二手车市场上可比同类车辆的成交价格确定评估值。

E. 对于待报废车辆按照当地机动车报废补偿和回收价格确定评估值。

(3) 电子及办公设备的评估

A. 电子设备重置全价的确定：

电子设备多为通用办公设备、办公家具、家电等设备，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。

B. 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。

C. 评估价值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

D. 逾期服役电子设备评估价值的确定

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

(4) 长期股权投资的评估

评估人员首先查看了长期投资的协议和合同，阅读了合同中规定的有关内容、权利，对长期股权投资每项资产展开评估，以资产基础法的结果作为长期股权投资的评估值。

(5) 递延所得税资产的评估

评估人员查看了递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的交易合同，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，该递延所得税资产是由于其他应收款坏账准备计提产生的，在评估目的实现后，为产权持有者拥有的权益，以核实后的其他应收款风险损失乘以所得税率确认评估值。

(四) 具体评估方法介绍-市场法

市场法是根据替代原则，利用市场上类似资产的价值，经过直接比较或者类比分析以估测资产价值的各种评估方法的总称。

市场法采用市场比较思路，即利用与被评估企业相同或相似的已交易企业价值或上市公司的价值作为参照物，通过与被评估企业与参照物之间的对比分析，以及必要的调整，来估测被评估企业整体价值的评估思路。价值参数表现为企业价值与可比指标的比率，因此对可比指标的选择必须要遵循可比指标与企业价值直接相关的原则。通常可比指标包括主营收入、净利润、净资产、总资产、PB 等。

选用参考企业比较法，具体计算公式为：

$$P = PE \times \text{Net Income} \times N1 + PB \times \text{Net Asset} \times N2$$

式中：P——委估股权的价值；

PE——因数调整后的可比公司市盈率加权平均值（目标企业 PE）；

PB——因数调整后的可比公司市净率加权平均值(目标企业 PB)；

Net Income——委估企业净利润；

Net Asset——委估企业净资产；

N1、N2——市盈率与市净率两种方法的权重。

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，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人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 2023 年 6 月接受委托人的委托，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人就本次评估目的、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，对委托人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。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人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，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。

对存货，评估人员现场盘点，查阅相关工程合同、发票，确认资产的真实性和。

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

对长期股权投资，评估人员收集投资协议，查阅相关长投凭证合同等，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，重点调查车辆的运行记录，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和准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

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资产基础法评估结果。

(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

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。

十、评估结论

一、资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，经资产基础法评估，北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司总资产账面价值为 454,114.01 万元，评估价值为 419,063.10 万元，减值额为 35,050.91 万元，减值率为 7.72%；总负债账面价值为 109,213.80 万元，评估价值为 109,213.80 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 344,900.21 万元，评估价值为 309,849.30 万元，减值额为 35,050.91 万元，减值率为 10.16%。评估结果详见下表：

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	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	424,476.55	445,717.62	21,241.07	5.00
2	非流动资产	29,637.46	-26,654.52	-56,291.98	-189.94
3	其中：长期股权投资	23,138.07	-33,220.02	-56,358.09	-243.57

4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	3,207.05	3,273.18	66.13	2.06
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	-	-	-	-
8	其中：土地使用权	-	-	-	-
9	其他非流动资产	3,292.34	3,292.32	-0.02	-0.00
10	资产总计	454,114.01	419,063.10	-35,050.91	-7.72
11	流动负债	109,213.80	109,213.80	-	-
12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债合计	109,213.80	109,213.80	-	-
14	净资产（所有者权益）	344,900.21	309,849.30	-35,050.91	-10.16

资产基础法评估详细情况请见评估明细表。

二、市场法评估结论

经过市场法评估，顺鑫佳宇的股东全部权益价值为 395,957.44 万元，相对于账面净资产 344,900.21 万元，评估增值 51,057.23 万元，增值率 14.80%。

三、评估结论的确定

市场法选取的可比上市公司从资产规模、股权结构、经营状况、行业排名等存在较大的差异，这些差异的很难在市场法评估中具体量化，这在很大程度上降低同类公司价值的可比性及市场法的准确性。而资产基础法从重置成本的方面出发，充分考虑各资产的再获得价值，更能反应企业的价值。

经评估，北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司的股东全部权益价值为 309,849.30 万元。

十一、特别事项的说明

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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2023 年 5 月 31 日，本公司承担阶段性担保余额为人民币 170,576,711.49 元，本次评估未考虑担保事宜对评估的影响。

（四）顺鑫佳宇本部：居委会及社区服务站主要是位于杨镇的公用用房，面积 8881.88 平方米，为小区配套用房，由于其作用仅能作为公共配套，其成本在账，但实际使用权已移交居委会。鉴于此，本次评估暂按账面值保留，提请报告使用者予以关注。

（五）对于已报废待处理的车辆和设备，评估按照可回收价值确定评估值；对于无实物的设备，评估值为 0。

（六）曲阜鑫泽园公司三块商业用地委估宗地取得时间为 2011 年，至评估基准日尚未开发，根据土地出让合同相关约定，项目应在 2011 年 10 月 28 日之前开工，在 2014 年 10 月 28 日之前竣工，否则应按出让价款的 0.1% 支付违约金。对于长时间闲置的土地，土地使用权出让人可无偿收回土地使用权。至评估基准日土地已闲置 12 年，曲阜市自然资源局并未通知被评估单位缴纳违约金或者收回土地使用权。本次评估根据历史事实情况，未考虑可能存在的违约金甚至无偿收回土地使用权的事项可能对评估结果产生的影响。

（七）海南香顺未开发地块与政府分别签订下发了《有偿收回国有建设用地使用权协议书 1 号》和《有偿收回国有建设用地使用权协议书 2 号》文件，主要协议价款内容如下：依据《海南省闲置土地认定和处置规定》以及《自然资源部办公厅关于政府原因闲置土地协议有偿收回相关政策函》等法律法规及政策的规定，双方就闲置土地处置问题达成如下协议：乙方同意文府函（2020）327 号问批准价格，即人民币 2976.93 万元有偿收回位于文昌市青澜开发区青头山坡地段 76.59 亩的土地。以 1312.58 万元价格有偿收回位于文昌市青澜开发区青头山坡地段土地面积 34.182 亩土地。本次评估按照协议价格扣除相关税费后确定评估值。

(八) 包头金瑞房地产与政府部门签订的土地转让合同, 合同约定: 政府有偿转入的土地补偿款 2990 万, 需缴纳的土增税、增值税及相关的附加税费由包头金瑞房地产承担, 本次评估值按照协议价格扣除相关税费后确定评估值。

(九) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十) 在资产评估结论有效使用期内, 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。

十二、资产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) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任;

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证;

(五) 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;

(六) 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委托除外;

(七) 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, 资产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 2023 年 5 月 31 日至 2024 年 5 月 30 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、资产评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 6 月 25 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

Handwritten signature of Sun Jianmin in black ink.

资产评估师：刘燕坤

Handwritten signature of Liu Yanjun in black ink, followed by a red rectangular seal. The seal contains the text "资产评估师 刘燕坤 11000032".

资产评估师：张传军

Handwritten signature of Zhang Chuanjun in black ink, followed by a red rectangular seal. The seal contains the text "资产评估师 张传军 11200129".

二〇二三年六月二十五日

北京顺鑫农业股份有限公司 第九届董事会第七次会议 决 议

一、董事会会议召开情况

北京顺鑫农业股份有限公司（以下简称“公司”或“顺鑫农业”）第九届董事会第七次会议通知于2023年4月28日以当面送达的方式通知了公司全体董事、监事，会议于2023年5月11日在顺鑫国际商务中心12层会议室召开，会议应出席董事9人，实际出席董事9人。会议由董事长李颖林先生主持，公司监事、高级管理人员列席了本次会议。本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

二、董事会会议审议情况

1、审议通过了《关于公司以债转股方式对北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司增资暨推进该全资子公司公开挂牌转让》的议案

北京顺鑫农业股份有限公司（以下简称“公司”）拟通过在北京产权交易所公开挂牌的方式，转让全资子公司北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司（以下简称“顺鑫佳宇”）的100%股权，鉴于顺鑫佳宇净资产为负且存在应付公司债务497,398.39万元，为便于北京产权交易所相关流程的推进，同意以前述债权对顺鑫佳宇增资人民币497,398.39万元，本次增资资金全部计入顺鑫佳宇的资本公积，不增加顺鑫佳宇的注册资本。待公司股东大会审议通过并实施完成债转股事项后，公司将 对顺鑫佳宇的100%股权进行审计、评估，另行履行顺鑫佳宇在北京产权交易所公开挂牌转让应履行的上市公司审议程序。

本次交易的具体内容详见同日公告的《关于对全资子公司增资的公告》（公告编号：2023-023）。

表决结果：有效表决票数9票，其中同意9票，反对0票，弃权0票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

2、审议通过了《关于提请召开2023年第一次临时股东大会》的议案

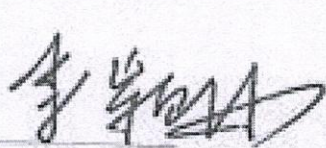
公司董事会同意于2023年5月29日召开公司2023年第一次临时股东大会。具体内容详见披露于《证券时报》《证券日报》《中国证券报》《上海证券报》及

巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 的《北京顺鑫农业股份有限公司关于召开 2023 年第一次临时股东大会的通知》(公告编号: 2023-024)。

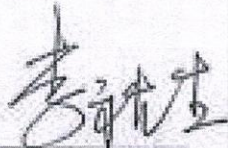
表决结果: 有效表决票数 9 票, 其中同意 9 票, 反对 0 票, 弃权 0 票。

(此页无正文，为签字盖章页)

出席会议董事签字：



李颖林



李秋生



林金开



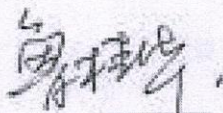
秦龙



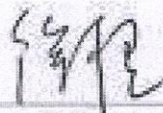
康涛



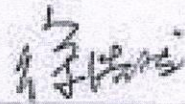
魏金旺



孙桂华



徐猛



徐浩然





审 计 报 告

[2023]京会兴审字第 02000304 号

北京顺鑫农业股份有限公司：

一、 审计意见

我们审计了北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司（以下简称贵公司）合并及母公司财务报表（以下简称财务报表），包括 2023 年 5 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年 1-5 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2023 年 5 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年 1-5 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力（如适用），披





露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险；并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然





北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6、就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。



北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京
二〇二三年六月二十五日

中国注册会计师
中国注册会计师： 吴亦忻
(项目合伙人) 110000100084
吴亦忻

中国注册会计师
中国注册会计师： 裴士宇
110000100339
裴士宇



合并资产负债表

2023年5月31日

单位:元 币种:人民币

编制单位:北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

项目	附注	2023年5月31日	2022年12月31日
流动资产:			
货币资金	五、(一)	454,660,425.03	298,065,290.07
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、(二)	125,000.00	125,000.00
应收款项融资			
预付款项	五、(三)	6,524,048.01	10,179,724.25
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、(四)	126,975,748.11	283,698,195.43
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、(五)	3,177,362,400.06	3,201,305,601.75
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、(六)	160,722,729.82	117,320,276.05
流动资产合计		3,926,370,351.03	3,910,694,087.55
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、(七)	-	912,725,199.91
固定资产	五、(八)	32,721,685.99	334,946,514.13
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、(九)	-	94,993,938.24
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、(十)	32,923,271.97	157,254,649.70
其他非流动资产			
非流动资产合计		65,644,957.96	1,499,920,301.98
资产总计		3,992,015,308.99	5,410,614,389.53

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

王颖艳



合并资产负债表（续）

2023年5月31日

编制单位：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年5月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款*			
拆入资金*			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十一）	98,925,350.24	129,628,765.75
预收款项	五、（十二）	52,877,723.56	50,357,468.23
合同负债	五、（十三）	1,070,440,734.76	836,468,157.39
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、（十四）	120,928.61	158,815.32
应交税费	五、（十五）	11,506,866.94	15,556,117.42
其他应付款	五、（十六）	33,292,254.00	6,995,772,684.90
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金*			
应付分保账款*			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	五、（十七）	82,000,765.83	57,459,704.91
流动负债合计		1,349,164,623.94	8,085,401,713.92
非流动负债：			
保险合同准备金*			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		1,349,164,623.94	8,085,401,713.92
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、（十八）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（十九）	5,064,866,350.46	90,882,425.55
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十）	20,890,156.85	20,890,156.85
一般风险准备*			
未分配利润	五、（二十一）	-2,520,655,112.59	-2,868,837,043.08
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,665,101,394.72	-2,657,064,460.68
少数股东权益		-22,250,709.67	-17,722,863.71
所有者权益（或股东权益）合计		2,642,850,685.05	-2,674,787,324.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,992,015,308.99	5,410,614,389.53

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

甄晓艳



母公司资产负债表

2023年5月31日

编制单位：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年5月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		423,607,789.33	249,860,877.82
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、（一）	125,000.00	125,000.00
应收款项融资			
预付款项		1,745,585.78	1,743,163.63
其他应收款	十一、（二）	1,036,312,863.80	1,207,594,246.87
其中：应收利息			
应收股利			
存货		2,631,859,085.09	2,593,264,090.23
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		151,115,178.74	107,207,251.40
流动资产合计		4,244,765,502.74	4,159,794,629.95
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、（三）	231,380,730.71	231,380,730.71
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		-	912,725,199.91
固定资产		32,070,536.55	334,199,580.10
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		-	94,993,938.24
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		32,923,271.97	157,254,649.70
其他非流动资产			
非流动资产合计		296,374,539.23	1,730,554,098.66
资产总计		4,541,140,041.97	5,890,348,728.61

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：巩艳艳



母公司资产负债表（续）


2023年5月31日

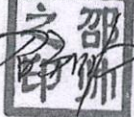
编制单位：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年5月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		33,786,921.44	62,063,552.95
预收款项		51,198,565.60	48,064,364.23
合同负债		898,899,281.07	640,895,913.33
应付职工薪酬		42,586.91	74,184.61
应交税费		10,547,629.80	14,835,210.73
其他应付款		24,235,958.23	6,985,490,730.92
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		73,427,009.73	46,894,729.47
流动负债合计		1,092,137,952.78	7,798,318,686.24
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		1,092,137,952.78	7,798,318,686.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,072,056,582.67	98,072,657.76
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		20,344,008.04	20,344,008.04
未分配利润		-1,743,398,501.52	-2,126,386,623.43
所有者权益（或股东权益）合计		3,449,002,089.19	-1,907,969,957.63
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,541,140,041.97	5,890,348,728.61

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：阮艳艳





合并利润表
2023年1-5月

编制单位：北京文华佳宇房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年1-5月	2022年度
一、营业总收入		1,199,515,467.64	699,663,200.65
其中：营业收入	五、(二十二)	1,199,515,467.64	699,663,200.65
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,231,494,811.92	944,243,380.61
其中：营业成本	五、(二十二)	1,087,412,772.18	648,851,607.02
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、(二十三)	65,726,335.92	75,305,542.37
销售费用	五、(二十四)	14,540,055.32	70,326,401.53
管理费用	五、(二十五)	64,722,553.86	152,984,500.49
研发费用			
财务费用	五、(二十六)	-906,905.36	-3,224,670.80
其中：利息费用			
利息收入		946,289.19	3,311,370.45
加：其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)*			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、(二十七)	500,448.68	-195,150.51
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、(二十八)	-8,007,734.81	-581,615,819.37
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、(二十九)	507,483,037.43	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		467,996,407.02	-826,291,149.84
加：营业外收入	五、(三十)	24,276.09	-
减：营业外支出	五、(三十一)	9,128.31	148.40
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		468,011,554.80	-826,291,298.24
减：所得税费用	五、(三十二)	124,357,470.27	15,349,639.30
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		343,654,084.53	-841,640,937.54
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		343,654,084.53	-841,640,937.54
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		348,181,930.49	-834,384,503.68
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-4,527,845.96	-7,256,433.86
六、其他综合收益的税后净额			
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		343,654,084.53	-841,640,937.54
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		348,181,930.49	-834,384,503.68
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-4,527,845.96	-7,256,433.86
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。
后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2023年1-5月

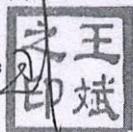
编制单位：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年1-5月	2022年度
一、营业收入	十一、（四）	1,146,450,401.10	636,581,233.13
减：营业成本	十一、（四）	1,029,902,081.20	573,894,170.27
税金及附加		63,673,954.82	70,526,100.16
销售费用		15,827,403.39	76,190,489.82
管理费用		38,121,183.84	95,058,506.07
研发费用			
财务费用		-867,943.20	-3,071,957.28
其中：利息费用			
利息收入			3,115,788.54
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		28,769.47	176,951.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-589,606,366.49
资产处置收益（损失以“-”号填列）		507,483,037.43	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		507,305,527.95	-765,445,490.86
加：营业外收入		23,100.00	-
减：营业外支出		9,128.31	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		507,319,499.64	-765,445,490.86
减：所得税费用		124,331,377.73	10,574,325.30
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		382,988,121.91	-776,019,816.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		382,988,121.91	-776,019,816.16
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		382,988,121.91	-776,019,816.16

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

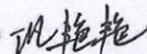
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：






统一社会信用代码

911101137400905661

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

注册资本 10000万元

类型 有限责任公司(法人独资)

成立日期 2002年06月19日

法定代表人 王斌

营业期限 2002年06月19日至 2052年06月18日

经营范围 加工铝合金、塑钢门窗；限分支机构经营：批发兼零售预包装食品、散装食品（含熟食、水产品、鲜肉；现场制售馒头、包子、烧饼、年糕、烧鸡、烤肉、油炸豆制品、五香蛋、油条、面包、裱花蛋糕、糕点）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；销售保健食品；零售音像制品、图书、报纸、期刊、电子出版物、卷烟、雪茄烟；零饮咖啡；房地产开发；销售自行开发的商品房；出租商业用房、写字楼、写字间；限分支机构经营：销售针纺织品、服装、鞋帽、厨房用具、卫生间用具、日用杂货、化妆品、卫生用品、工艺品（不含文物）、首饰、日用品、体育用品、文化用品、花卉、家用电器、五金交电、电子产品、塑料制品、饲料、计算机软硬件及外围设备（不含计算机信息系统安全专用产品）、建筑材料（不含砂石及砂石制品）、I类医疗器械、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）；修理钟表；验光配镜；摄影服务；儿童游艺；餐饮管理；接受委托提供劳务服务（不含对外劳务合作、排队服务）；组织文化艺术交流活动（不含演出、棋牌室）；企业管理咨询；经济贸易咨询；承办展览展示；翻译服务；物业管理；会议服务；停车服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

住所 北京市顺义区杨镇府前街北侧100米

登记机关



2019年09月06日



统一社会信用代码

91110000633712032W

营业执照

(副本)(1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 北京顺鑫农业股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 李颖林

经营范围 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；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；粮食收购；出租办公用房；仓储服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 74176.6989万元

成立日期 1998年09月21日

营业期限 1998年09月21日至 长期

住所 北京市顺义区站前街1号院1号楼12层

登记机关



2020年01月06日

委托人承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因我公司拟转让北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司的股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：北京顺鑫农业股份有限公司

法定代表人或授权代表：

李颖楠

日期：2023年6月 日

被评估单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因北京顺鑫农业股份有限公司拟转让北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权的需要，北京顺鑫农业股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司的股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

被评估单位：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表：

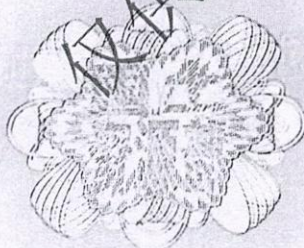
日期： 2023 年 6 月 日



京川 国用 2007出第 00018号

土地使用权人	北京顺泰信房产开发有限公司		
座落	顺义区木桥峪路东侧		
地号		图号	
地类(用途)	普通住宅	取得价格	
使用权类型	出让(招)	终止日期	2051年7月4日
使用权面积	10127.80 M ²	其中	
		独用面积	10127.80 M ²
		分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



人民政府 (章)
2007年 1月 29日

北京市宗地登记表

宗地名称		顺义区杨森路东侧	
权利人	北京顺鑫住宅房地产开发有限公司		
权属性质	出让		
建筑密度	土地等级		
容积率	建筑容积率		
宗地总面积	10127.80		
空地总建筑面积	建筑占地面积		
类别	本 户 用		
	其中	所	
数量	使用面积	建筑占地面积	农用地
宗地	10127.80		建设用地
共有使用面积	10127.80		未利用地
分摊面积			

图号		宗地号	
土地用途		建筑物类型	
其中宗地共有分摊面积		本户建筑面积	
面积		积	
其中地类面积		其中	
林地	林地	林地	其他

面积单位：平方米

北京顺鑫住宅房地产开发有限公司 公章

北京顺鑫住宅房地产开发有限公司 总工程师 李洪波 签字

北京顺鑫住宅房地产开发有限公司 总工程师 李洪波 签字

北京顺鑫住宅房地产开发有限公司 总工程师 李洪波 签字

部位及房号：

宗地编号：2007年5月31日

宗地编号：2007年5月31日

填表人：李春明

填表日期：1997年11月5日

北京市国土资源局 制

京顺国用(2013出)第 00093号

北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

顺义区站前街北侧

宗地编号: 130323000104000000
 地籍图号: I-5-8-80(2)

土地坐落	130323000104000000	图号	I-5-8-80(2)
地类(用途)	商业用地(零售商业用地)	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	28206 M ²	其中	28206 M ²
		独用面积	/
		分摊面积	M ²

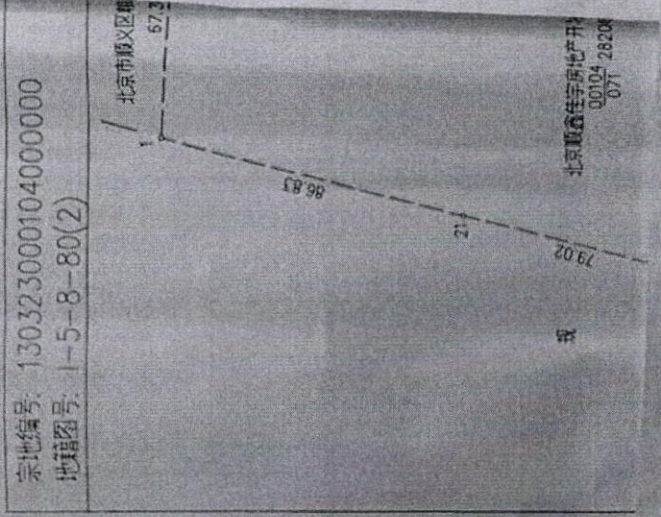
备注: 1. 该宗地使用权出让年限为40年,自2013年11月10日起算。
 2. 该宗地使用权出让价款已全额缴纳。
 3. 该宗地使用权出让合同编号为: 顺地出(2013)00093号。



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

北京市顺义区人民政府 (章)
 2013年7月29日

宗地

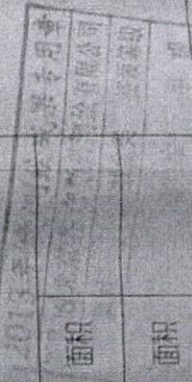


北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司
 00104-28206
 077

北京市宗地登记表

面积单位:平方米 (m²)

坐落		顺义区站前街北侧		图号	1-5-8-80(2)
权利人		北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司		地号	1303230001040000000
权属性质	国有土地使用权	土地等级		土地用途	住宅、商业、办公 (物业管理用房) 仓储、停车场、地下空间、地下仓储 地下公共 (物业管理用房)
建筑密度	0.1909	建筑容积率	1.7729	建筑物类型	楼房
宗地总面积	28206.00		其中宗地共有需分摊面积		
宗地总建筑面积	50005.47	建筑占地总面积	5385.69	本户建筑面积	
本户宗地面积					
使用权面积	28206.00	其中建筑占地面积	5385.69	一级地类	部位及房号
	其中 独用面积	28206.00	其中 独用面积	面积	
其中 共用分摊面积				面积	
其中 共用分摊面积		其中 共用分摊面积		二级地类	面积
				三级地类	面积
备注					

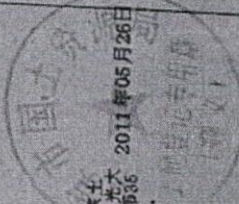


测绘日期: 2013年7月11日
 填表日期: 2013年7月11日
 北京市土地勘测院所监制

填表人: 褚伟
 审核人: 熊寿如

记 事

1 此属抵押登记申京国用(2012出)第00058号转券, 涉及土地的全部土地于2011年5月24日至2021年5月24日止在中国光大银行股份有限公司北京顺义支行登记抵押, 抵押价值人民币686000万元, 对应的他项证书, 京顺他项(2011)第00054号。



登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



2013年7月29日

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 鲁H150CL 车辆类型 小型普通客车

所有人 曲阜孔子国际商品交易城管理服务有限公司

住址 山东省曲阜市时庄镇工业园路1号

使用性质 非营运 品牌型号 金杯SY6521MS1BG

山东省济宁 车辆识别代号 VIN LSYAAAAF77K072404

市公安局交 发动机号码 00084A

通警察支队 注册日期 2008-04-17 发证日期 2015-07-20

号牌号码 鲁H150CL 档案编号 370870392478

核定载人数 9人 总质量 2750kg

整备质量 1980kg 核定载质量 --

外廓尺寸 5235×1800×1980mm 准牵引总质量 --

备注

鲁H150CL 检验有效期至2024年04月鲁H

检验有效期至2016年04月鲁H(37)

检验记录 汽油

3760028063640

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 京P9H753 车辆类型 小型轿车

所有人 北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

住址 北京市顺义区杨镇府前街北侧100米

使用性质 非营运 品牌型号 风度JN1CAUA3320

北京市公 车辆识别代号 VIN JN1CAUA3320152716

安局公安 发动机号码 VQ20283711A

交通管理局 注册日期 2002-02-10 发证日期 2018-02-28

号牌号码 京P9H753 档案编号 030910505026

核定载人数 5人 总质量 2015kg

整备质量 -- 核定载质量 --

外廓尺寸 4930×1780×1435mm 准牵引总质量 --

备注

检验有效期至2018年02月京A()

检验记录 汽油

11X0009065849

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 京P9H952 车辆类型 小型轿车

所有人 北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

住址 北京市顺义区杨镇府前街北侧100米

使用性质 非营运 品牌型号 宝来1.8T

北京市公 车辆识别代号 VIN LFBVA11J543003069

安局公安 发动机号码 033331

交通管理局 注册日期 2005-08-23 发证日期 2018-08-10

号牌号码 京P9H952 档案编号 030970701006

核定载人数 5人 总质量 1900kg

整备质量 1350kg 核定载质量 --

外廓尺寸 4376×1735×1446mm 准牵引总质量 --

备注

检验有效期至2018年08月京A(01)

检验记录 汽油

1140009066524

京P9H952 检验有效期至2019年08月鲁H(99)

京P9H952 检验有效期至2020年08月鲁H(99)

京P9H952 检验有效期至2021年02月鲁H(99)

京P9H952 检验有效期至2021年08月鲁H

京P9H952 检验有效期至2022年02月鲁H

京P9H952 检验有效期至2022年08月鲁H

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 京N9GP61 车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车

所有人 Owner 北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

住址 Address 北京市顺义区杨镇府前街北侧100米

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 别克牌SGM6531UBA1

北京市公安局 VIN 车辆识别代号 LSGUA84L1LF001410

安局公安 发动机号码 Engine No. 193205172

交通管理局 注册日期 Register Date 2020-04-14 发证日期 Issue Date 2020-04-14

号牌号码 京N9GP61 档案编号

核定载人数 7人 总质量 2415kg

整备质量 1860kg 核定载质量 --

外廓尺寸 5256×1878×1776mm 准牵引总质量 --

备注

检验记录 汽油

检验有效期至2022年04月京A(99)

1120013950053

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 京EMF538 车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车

所有人 Owner 北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

住址 Address 北京市顺义区杨镇府前街北侧100米

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 别克牌SGM6521UBA4

北京市公安局 VIN 车辆识别代号 LSGUA83L8N0074949

安局公安 发动机号码 Engine No. 222822257

交通管理局 注册日期 Register Date 2023-05-29 发证日期 Issue Date 2023-05-29

号牌号码 京EMF538 档案编号

核定载人数 7人 总质量 2490kg

整备质量 1945kg 核定载质量 --

外廓尺寸 5238×1878×1800mm 准牵引总质量 --

备注

检验记录 汽油

1190018054840

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 京PIN767 车辆类型 Vehicle Type 小型轿车

所有人 Owner 北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

住址 Address 北京市顺义区杨镇府前街北侧100米

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 迈腾FV7182EATE

北京市公安局 VIN 车辆识别代号 LFV3A23C673011873

安局公安 发动机号码 Engine No. 028186

交通管理局 注册日期 Register Date 2007-09-17 发证日期 Issue Date 2010-03-23

号牌号码 京PIN767 档案编号 010050204125

核定载人数 5人 总质量 2010kg

整备质量 1570kg 核定载质量 --

外廓尺寸 4765×1820×1472mm 准牵引总质量 --

备注 京PIN767 检验有效期至2021年09月京A(99)

检验记录 汽油

检验有效期至2011年09月京A(01)

1110001971255

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 京AF03719 车辆类型 Vehicle Type 小型轿车

所有人 Owner 北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

住址 Address 北京市顺义区杨镇府前街北侧100米

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 比亚迪牌BYD7152WT6HEVC

北京市公安局 VIN 车辆识别代号 LC0C76C40P0123601

安局公安 发动机号码 Engine No. S23272074

交通管理局 注册日期 Register Date 2023-05-30 发证日期 Issue Date 2023-05-30

号牌号码 京AF03719 档案编号

核定载人数 5人 总质量 1995kg

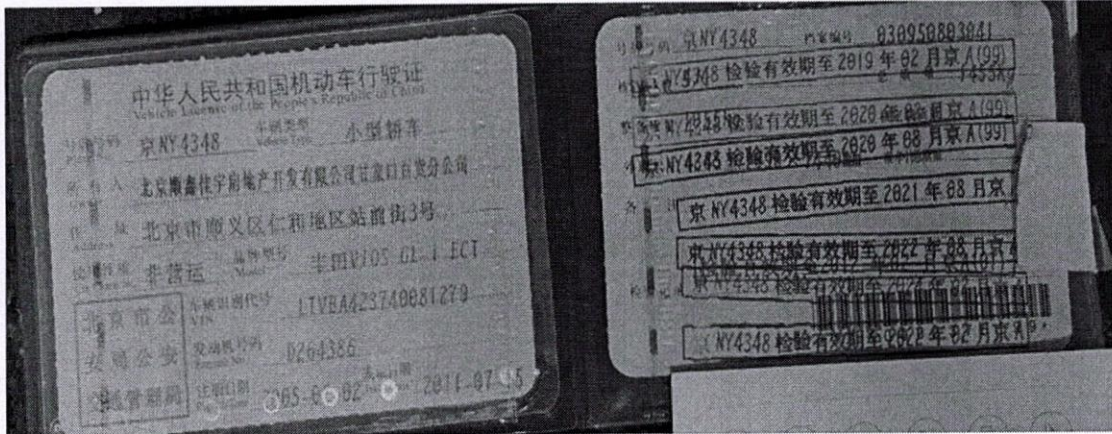
整备质量 1620kg 核定载质量 --

外廓尺寸 4765×1837×1495mm 准牵引总质量 --

备注

检验记录 新能源/混

11XC018058062



资产评估师承诺函

北京顺鑫农业股份有限公司：

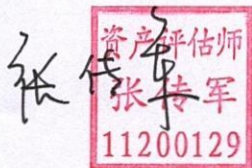
受贵公司的委托，我们对北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司的股东全部权益，以 2023 年 5 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格；
2. 评估对象和评估范围与评估委托合同约定一致；
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。

资产评估师：刘燕坤



资产评估师：张传军



二〇二三年六月二十五日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准北京
天健兴业资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号

证书编号：0100014005

发证时间：二〇〇九年一月

序列号：000030

北京市财政局

2017-0085 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

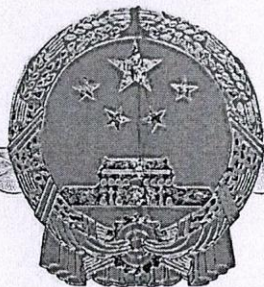
- 1、北京天健兴业资产评估有限公司
- 2、中和资产评估有限公司
- 3、北京正和国际资产评估有限公司
- 4、北京中锋资产评估有限责任公司
- 5、北京中立诚资产评估有限公司
- 6、上德基业资产评估（北京）有限公司

- 7、北京立信东华资产评估有限公司
- 8、中新天华（北京）资产评估事务所有限公司
- 9、北京中财国誉资产评估有限公司
- 10、北京昊海同方资产评估有限责任公司
- 11、北京中财资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





统一社会信用代码

91110102722611233N

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 北京天健兴业资产评估有限公司

注册资本 1000万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年07月19日

法定代表人 孙建民

营业期限 2000年07月19日至 2049年07月18日

经营范围 一般项目：资产评估；破产清算服务；矿业权评估服务；矿产资源储量评估服务（须在中国矿业权评估师协会完成登记备案后方可从事经营活动）；房地产评估；土地整治服务；价格鉴证评估；知识产权服务（专利代理服务除外）；财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；版权代理；工程管理服务；信息技术咨询服务；科技中介服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

住所 北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层2306A室



登记机关



2022年08月18日

<http://www.gsxt.gov.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘燕坤

性别：男

登记编号：11000032

单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司

初次执业登记日期：1997-12-31

年检信息：通过（2022-06-13）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

刘燕坤

本人印鉴：

资产评估师
刘燕坤
11000032

打印日期：2022-07-22



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张传军

性别：男

登记编号：11200129

单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司



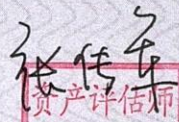
初次执业登记日期：2020-05-25

年检信息：通过（2022-06-13）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：


资产评估师
张传军
11200129

本人印鉴：

打印日期：2022-07-22

