股票简称：顺鑫农业　　股票代码：000860　　公告编号：2010-011

北京顺鑫农业股份有限公司 第四届董事会第三十次会议决议公告

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

北京顺鑫农业股份有限公司(以下简称"本公司"或"公司")第四届董事会第三十次会议通知于2010年3月2日以当面送达的方式通知了公司全体董事、监事，会议于2010年3月12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，公司3名监事列席会议。本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议审议通过了如下决议：

一、审议通过了《关于公司与控股股东北京顺鑫农业发展集团有限公司进行资产置换》的议案；

为了减少公司与控股股东顺鑫集团的关联交易，进一步优化产业结构，从而实现公司的持续、健康、稳定发展，经公司与北京顺鑫农业发展集团有限公司(以下简称："顺鑫集团")协商，公司用所持北京顺鑫牵手果蔬饮品股份有限公司（以下简称："牵手股份"）90%的股权与顺鑫集团拥有的四宗国有土地使用权进行置换，该四宗国有土地现为公司向顺鑫集团租赁，用于生产经营。

本次资产置换暨关联交易以北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字(2010)第82号《北京顺鑫农业股份有限公司拟转让所持有的北京顺鑫牵手果蔬饮品股份有限公司之股权项目资产评估报告书》和天兴评报字(2010)第84号《北京顺鑫农业发展集团有限公司拟转让四宗土地使用权项目资产评估报告书》的评估结果作为定价依据，评估基准日为2009年12月31日。

经资产基础法评估，截至2009年12月31日，牵手股份净资产评估价值为174,558,096.51元。按照公司所持其90%的股权计算，置出资产作价为157,102,286.86元。

在持续使用前提下，以2009年12月31日为评估基准日，顺鑫集团拥有的四宗国有土地使用权的评估值为247,718,846.44元。

此次资产置换的差价为人民币90,616,559.58元，鉴于公司对牵手股份的应收款项141,984,590.61元由顺鑫集团一并偿付。所以，本次资产置换由顺鑫集团以现金方式在《资产置换协议》生效当日一次性支付给公司人民币51,368,031.03元。此《资产置换协议》经公司股东大会通过后生效，履行完全部必要的审批程序后60个工作日内交易双方办理置换资产的产权变更手续。

此次资产置换构成关联交易，此项交易事前经过独立董事认可，关联董事李维昌先生回避了该项议案的表决。此项交易的具体内容详见《北京顺鑫农业股份有限公司资产置换暨关联交易公告》。

表决结果：有效表决票数8票，其中同意票8票，反对票0票，弃权票0股。

二、审议通过了《关于公司增加北京国际花卉物流港项目投资额》的议案；

2007年11月经过专家综合评审，顺鑫农业取得了北京国际花卉物流港项目(第七届中国花卉博览会主会场)的投资人资格。顺鑫农业注册成立了北京顺鑫茂峰花卉物流有限公司作为项目的实施与运营单位。

第七届中国花卉博览会已于2009年9月26日至2009年10月5日成功举办。花博会结束以后，公司围绕北京产业结构调整和都市型产业发展，结合公司未来发展，将该项目打造成以商业、休闲、娱乐、会议、写字楼等为一体的综合性商业服务设施。结合公司对该项目的定位和规划，并经初步测算，公司拟对该项目追加投资3亿元进行改造以达到运营标准。

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

三、审议通过了《关于提请召开2010年第一次临时股东大会》的议案。

2010年第一次临时股东大会通知信息详细内容披露在公司信息披露指定网站：巨潮资讯http://www.cninfo.com.cn。

表决结果：有效表决票数9票。其中同意票9票，反对票0票，弃权票0股。

本次会议第一项议案需提交股东大会审议通过方可实施。

北京顺鑫农业股份有限公司董事会
2010年3月12日

股票简称：顺鑫农业　　股票代码：000860　　公告编号：2010-012

北京顺鑫农业股份有限公司 第四届监事会第十二次会议决议公告

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

北京顺鑫农业股份有限公司第四届监事会第十二次会议通知于2010年3月2日以当面送达的方式通知了公司全体监事；此次会议于2010年3月12日在顺鑫国际商务中心12层会议室召开，会议应出席监事3人，实际出席监事3人。本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议审议通过了如下决议：

一、审议通过了《关于公司与控股股东北京顺鑫农业发展集团有限公司进行资产置换》的议案；

为了减少公司与控股股东顺鑫集团的关联交易，进一步优化产业结构，从而实现公司的持续、健康、稳定发展，经公司与北京顺鑫农业发展集团有限公司(以下简称："顺鑫集团")协商，公司用所持北京顺鑫牵手果蔬饮品股份有限公司（以下简称："牵手股份"）90%的股权与顺鑫集团拥有的四宗国有土地使用权进行置换，该四宗国有土地现为公司向顺鑫集团租赁，用于生产经营。

本次资产置换暨关联交易以北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字(2010)第82号《北京顺鑫农业股份有限公司拟转让所持有的北京顺鑫牵手果蔬饮品股份有限公司之股权项目资产评估报告书》和天兴评报字(2010)第84号《北京顺鑫农业发展集团有限公司拟转让四宗土地使用权项目资产评估报告书》的评估结果作为定价依据，评估基准日为2009年12月31日。

经资产基础法评估，截至2009年12月31日，牵手股份净资产评估价值为174,558,096.51元。按照公司所持其90%的股权计算，置出资产作价为157,102,286.86元。

在持续使用前提下，以2009年12月31日为评估基准日，顺鑫集团拥有的四宗国有土地使用权的评估值为247,718,846.44元。

此次资产置换的差价为人民币90,616,559.58元，鉴于公司对牵手股份的应收款项141,984,590.61元由顺鑫集团一并偿付。所以，本次资产置换由顺鑫集团以现金方式在《资产置换协议》生效当日一次性支付给公司人民币51,368,031.03元。此《资产置换协议》经公司股东大会通过后生效，履行完全部必要的审批程序后60个工作日内交易双方办理置换资产的产权变更手续。

此次资产置换构成关联交易，此项交易事前经过独立董事认可，关联董事回避了该项议案的表决。此项交易的具体内容详见《北京顺鑫农业股份有限公司资产置换暨关联交易公告》。

表决结果：有效表决票数3票。其中同意票3票；反对票0票；弃权票0股。

二、审议通过了《关于公司增加北京国际花卉物流港项目投资额》的议案；

2007年11月经过专家综合评审，顺鑫农业取得了北京国际花卉物流港项目(第七届中国花卉博览会主会场)的投资人资格。顺鑫农业注册成立了北京顺鑫茂峰花卉物流有限公司作为项目的实施与运营单位。

第七届中国花卉博览会已于2009年9月26日至2009年10月5日成功举办。花博会结束以后，公司围绕北京产业结构调整和都市型产业发展，结合公司未来发展，将该项目打造成以商业、休闲、娱乐、会议、写字楼等为一体的综合性商业服务设施。结合公司对该项目的定位和规划，并经初步测算，公司拟对该项目追加投资3亿元进行改造以达到运营标准。

表决结果：有效表决票数3票；反对票0票；弃权票0股。

会议第一项议案需提交股东大会审议通过方可实施。

北京顺鑫农业股份有限公司监事会
2010年3月12日

股票简称：顺鑫农业　　股票代码：000860　　公告编号：2010-013

北京顺鑫农业股份有限公司 资产置换暨关联交易公告

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

根据北京顺鑫农业股份有限公司(以下简称："公司"、"本公司"或"顺鑫农业")第四届董事会第三十次会议决议，顺鑫农业拟将其所持北京顺鑫牵手果蔬饮品股份有限公司(以下简称："牵手股份")90%的股权与控股股东北京顺鑫农业发展集团有限公司(以下简称："顺鑫集团")拥有的四宗国有土地使用权进行置换。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，此项交易构成关联交易，现公告如下：

一、关联交易概述

(一)为了减少公司与控股股东顺鑫集团之间的关联交易，进一步优化产业结构，从而实现公司的持续、健康、稳定发展，经与顺鑫集团协商，公司用所持牵手股份90%的股权与顺鑫集团拥有的四宗国有土地使用权进行置换。公司与顺鑫集团于2010年3月2日在北京市顺义区签署《资产置换协议》。

根据北京天健兴业资产评估有限公司(以下简称"天健兴业")出具的天兴评报字(2010)第82号《北京顺鑫农业股份有限公司拟转让所持有的北京顺鑫牵手果蔬饮品股份有限公司之股权项目资产评估报告书》，截至2009年12月31日，牵手股份净资产评估价值为174,558,096.51元。按照公司所持其90%的股权计算，置出资产作价为157,102,286.86元。

根据天健兴业出具的天兴评报字(2010)第84号《北京顺鑫农业发展集团有限公司拟转让四宗土地使用权项目资产评估报告书》，以2009年12月31日为评估基准日，顺鑫集团拥有的四宗国有土地使用权的评估值为247,718,846.44元。

此次资产置换的差价为人民币90,616,559.58元，鉴于公司对牵手股份的应收款项141,984,590.61元由顺鑫集团一并偿付。所以，本次资产置换由顺鑫集团以现金方式在《资产置换协议》生效当日一次性支付给公司人民币51,368,031.03元。

(二)截至《资产置换协议》签署日，顺鑫集团持有公司206,094,000股股份，占公司总股本的47%，为公司的控股股东。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，此项资产置换构成公司的关联交易。

(三)公司独立董事对本次资产置换暨关联交易事项进行了事前审查，资产置换方案以及签订的相关协议，符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，方案合理、切实可行，没有损害中小股东的利益。同意将上述资产置换暨关联交易的议案提交公司董事会审议。

公司于2010年3月12日召开了第四届董事会第三十次会议，会议审议通过了《关于公司与北京顺鑫农业发展集团有限公司进行资产置换》的议案。关联董事在表决过程中依法进行了回避，也未代理非关联董事行使表决权。本公司独立董事一致同意此项资产置换暨关联交易事项，并出具了专项意见。

本次资产置换暨关联交易事项尚须获得公司股东大会的批准，与该交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

(四)本次资产置换暨关联交易金额未达到中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，该交易事项不属于重大资产重组行为。

本次资产置换暨关联交易中土地转让与公司出售牵手股份股权均不需要政府主管部门批准，也不需履行招拍挂流程，且不需要征得债权人或其他第三方同意。

二、关联方基本情况

(一)关联方基本情况

关联方名称：北京顺鑫农业发展集团有限公司

企业性质：有限责任公司(法人独资)

注册地：北京市顺义区站前西街2号

主要办公地点：北京市顺义区站前西街2号

法定代表人：李维昌

注册资本：人民币85,000万元

税务登记证号：110222102555117X

主营业务：种植业、养殖业及其产品加工销售，农业技术开发，农业产前、产中、产后服务；销售日用百货，日用杂品、五金交电、化工、针纺织品

股东：北京市顺义区国有资本经营管理中心(持有顺鑫集团100%股权)

(二)顺鑫集团历史沿革及主要业务最近三年发展状况

顺鑫集团成立于1994年9月7日，原名为北京市泰丰现代农业发展中心。2002年5月，经北京市顺义区经济委员会顺经字[2002]第81号《关于对《关于北京市泰丰现代农业发展中心整体改制》的批复》以及顺经字[2002]第82号《关于对《关于北京市泰丰现代农业发展中心整体改制后名称变更为"北京顺鑫农业发展集团有限公司"的请示》的批复》批准，北京市泰丰现代农业发展中心由原隶属于北京市顺义区经济委员会的全民所有制企业改制为由北京顺鑫投资管理公司、北京霞光饲料总公司(后改名为北京霞光食品工业公司)共同出资的有限公司，整体改制后名称变更为北京顺鑫农业发展集团有限公司。

2009年7月1日，北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会以顺国资复[2009]21号《顺义区人民政府国有资产监督管理委员会关于北京燕京啤酒集团公司等企业无偿划转的批复》批准，分别将北京顺鑫投资管理公司持有的顺鑫集团92.8%股权、北京霞光食品工业公司持有的顺鑫集团7.2%股权无偿划转给北京市顺义区国有资本经营管理中心(以下简称"国资中心")。本次划转已于2009年7月2日完成工商变更登记手续。本次划转完成后，国资中心持有顺鑫集团100%的股权。

目前，顺鑫集团主要控参股企业有：北京顺鑫农业股份有限公司、北京顺鑫神牛贸易有限公司、北京顺鑫鲲鹏食品有限公司、北京顺鑫鑫悦面粉有限公司、北京宝地环球工贸有限公司、北京顺鑫绿色度假村有限公司、北京顺鑫牵手有限责任公司等。

(三)顺鑫集团2009年相关财务数据

截至2009年12月31日，顺鑫集团总资产为9,476,485,350.28元，净资产2,736,268,882.41元，2009年实现主营业务收入6,483,584,425.62元，净利润188,819,735.47元。

(四)顺鑫集团为公司控股股东，顺鑫集团与公司其他前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面没有关系。

三、关联交易标的基本情况：

(一)公司置出的资产基本情况

1.公司置出的资产概况

标的：公司所持牵手股份90%的股权

企业名称：北京顺鑫牵手果蔬饮品股份有限公司

注册时间：2004年12月22日

注册地址：北京市顺义区牛栏山环岛北侧路西

注册资本：10,000万元

企业性质：股份有限公司

法定代表人：李维昌

股东持股比例为：顺鑫农业持有90%的股权，顺鑫集团持有10%的股权。

主营业务为：制造、销售食品、果汁饮料、果蔬汁饮料、碳酸饮料、植物蛋白饮料、功能饮料、茶饮料、其他饮料、瓶罐装饮用水、含乳饮料、固体饮料、淀粉变性物、淀粉水解物、淀粉水解氢化物；销售淀粉食品添加剂。

公司原持有北京顺鑫牵手有限责任公司(以下简称"牵手有限")82.49%的股权，牵手有限持有牵手股份95%的股权。为充分发挥农业产业化国家重点龙头企业的优势，提高公司的盈利能力，2006年8月28日经公司第三届董事会第十四次会议批准，公司对牵手有限和牵手股份的股权结构进行了调整。公司收购了牵手股份90%的股权，并将牵手有限的82.49%的股权出售给顺鑫集团。公司持有的牵手股份90%股权不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施等。

截至2009年12月31日，牵手股份经审计的主要财务指标如下：

总资产419,390,239.39元，负债总额288,058,828.21元，应收款项总额141,034,260.11元，净资产131,331,411.18元。

2009年度，牵手股份实现营业收入108,460,157.08元，营业利润-6,334,576.72元，净利润-5,878,152.16元，经营活动产生的现金流量净额-19,288,687.93元。净利润中不包含较大比例的非经常性损益。

2.公司置出资产的评估情况

公司聘请天健兴业对公司置出资产进行评估，以2009年12月31日为基准日，经天健兴业出具的天兴评报字(2010)第82号《北京顺鑫农业股份有限公司拟转让所持有的北京顺鑫牵手果蔬饮品股份有限公司之股权项目资产评估报告书》所述，评估结果如下：

经资产基础法评估，顺鑫牵手截至2009年12月31日总资产账面价值为41,939.02万元，评估价值为46,261.69万元，增值额为4,322.66万元，增值率为10.31 %；总负债账面价值为28,805.88万元，评估价值为28,805.88万元，无增减值额；净资产账面价值为13,133.14万元，净资产评估价值为17,455.81万元，增值额为4,322.66万元，增值率为32.91%。评估结果详见以下评估结果汇总表。

北京顺鑫牵手果蔬饮品股份有限公司

金额单位：人民币万元

项　目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	24,107.13	25,448.18	1,341.05	5.56
非流动资产	17,831.89	20,813.51	2,981.61	16.72
资产总计	41,939.02	46,261.69	4,322.66	10.31
流动负债	28,805.88	28,805.88	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债总计	28,805.88	28,805.88	-	-
净 资 产	13,133.14	17,455.81	4,322.66	32.91

其中，土地使用权的评估过程如下：

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。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

(1)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用当地城镇土地定级估价成果，通过实地勘察、调查、收集得到的估价对象各宗地的区域因素和个别因素条件，根据因素条件优劣确定各因素修正系数，求出估价对象的宗地地价。

《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》中规定北京市工业用地地价计算公式为：

宗地地面熟地价=适用的基准地价(楼面熟地价)×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数

根据《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》待估宗地地价计算过程如下：

①宗地用途类别和地价区级别的确定

根据委托方提供的资料，估价对象规划用途为工业用地，对照《北京市基准地价用途分类表》，确定估价对象用途为工业类用地。

根据估价对象用途类别和位置，参照《北京市基准地价级别范围文字说明》的规定，确定估价对象地价级别为工业类六级。

②宗地基准地价水平的确定

基准地价(楼面熟地价)参照《北京市基准地价表》及《北京市基准地价使用说明》，根据估价对象所处地理位置，确定其适用的楼面熟地价为410元/平方米。

③估价对象工业用地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因素修正系数是指除容积率、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，使用下面公式测算宗地因素修正系数：

因素修正系数=1+∑ki　　其中ki：第i种因素的修正系数

参照《北京市基准地价因素修正系数说明表》，工业用途情况下六级地基准地价因素修正系数说明列表如下：

工业用途六级地基准地价因素修正系数说明表

影响因素	产业集聚程度	交通便捷度	区域土地利用方向	临路状况	宗地形状及可利用程度	基础设施状况	环境状况
修正系数(%)	- 4.0~4.0	- 6.4~6.4	- 2.0~2.0	-1.6~1.6	- 2.4~2.4	- 2.0~2.0	- 1.6~1.6

根据委托方提供的及估价人员现场勘查所获取的资料，选定影响因素，参照《北京市基准地价因素修正系数说明表》(工业)确定其修正系数。具体详见下表：

估价对象基准地价因素修正系数取值说明表

影响因素	产业集聚程度	交通便捷度	区域土地利用方向	临路状况	宗地形状及可利用程度	基础设施状况	环境状况
宗地实际情况	高	较便捷	工业	临路	好	完备	较好
修正系数(%)	4	3.2	0	1.2	2.4	2	0.8

则：∑ki =13.6%。

综合以上修正系数，确定其因素修正系数1.136。

④使用年期修正

$$\text{土地使用年期修正系数}=\frac{1-\left[\frac{1}{\quad}\right]}{\quad}$$

其中：r ：土地还原利率

n：宗地剩余使用年限

m ：法定最高出让年限

估价对象用途为工业用地，基准地价工业用地的最高出让年限为m=50年，根据《国有土地使用证》证号：京顺国用2005出字第0043号载明的终止日期，土地使用权终止日期为2051年9月2日，自评估基准日起，剩余使用年限为41.67年，即n=41.67年。土地还原利率取8%。故此次年期修正系数约为0.9804。

⑤期日修正

北京市基准地价基准日为2002年1月1日，而本次评估的估价基准日为2009年12月31日，根据城市地价动态监测系统公布的北京市地价指数(以2000年为基期)和地价增长率确定期日修正系数为1.618。

⑥土地开发程度修正

基准地价所界定的开发程度为宗地外"七通"和宗地内土地平整，本次估价对象设定的开发程度宗地外"七通"和宗地内七通及土地平整，与基准地价界定的开发程度一致，故不需进行土地开发程度修正。

⑦规划限制修正

委估宗地无特殊规划要求，故不需进行规划限制修正。

⑧宗地容积率

委估宗地土地面积为36620平方米，地上建筑物面积合计为28116.73平方米，容积率为0.77。

⑨地价测算

宗地地面熟地价=适用的基准地价(楼面熟地价)×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×规划限制修正系数

=410×1.618×0.9804 ×1.136×1=739(元/平方米)

⑨估算结果

运用基准地价系数修正法测算得到待估土地的土地使用权价格为739元/平方米。

(2)运用市场比较法进行测算

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式：V=VB×A×B×C×D

其中：

V——估价宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B——估价对象估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C——估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D——估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

近期周边相近土地交易情况如下：

土地使用证号	参照土地情况						
	文件编号	成交时间	宗地位置	建设用地面积(平方米)	土地用途	成交金额(万元)	成交单价(元/平方米)
京顺国用(2005出)第0180号	京土整储挂(顺)工业[2008]030号	2009年01月16日	顺义区南法信镇	11,268.7	工业用地	812.53	721
京顺国用(2001出)第0141号	京土整储挂(顺)工业[2010]001号	2010年02月11日	北京顺义区马坡镇聚源工业区内	18,294.3	工业用地	1403.55	767
	京土整储挂(顺)工业[2010]004号	2010年02月11日	北京顺义区马坡镇聚源工业区内	15,288.9	工业用地	1220.82	799
顺全国用(98出)字第023号	京土整储挂(顺)工业[2009]016号	2009年08月06日	北京顺义区牛栏山镇相各庄村	7,727.12	工业用地	572.86	741
	京土整储挂(顺)工业[2009]024号	2009年11月26日	顺义区牛栏山镇二三产业基地内	87,753.5	工业用地	8,478.77	966
	京土整储挂(顺)工业[2009]028号	2010年01月21日	顺义区牛栏山镇二三产业基地内	25,645.21	工业用地	2,234.11	871
顺全国用(98出)字第026号	京土整储挂(顺)[2008]055号	2009年02月11日	顺义区仁和镇汽车基地	96,367.3	多功能用地	35,204.40	3,653
	京土整储挂(顺)[2009]048号	2009年06月25日	顺义区仁和镇胡各庄村南	6,666.7	商业金融	1,837	2,755
	京土整储挂(顺)[2009]028号	2009年05月25日	顺义区后沙峪镇中心区东北部	89,236.8	多功能(居住用途除外)	40,500	4,538

(续)

土地使用证号	参照土地情况							估价结果(元/平方米)
	交易文件编号	VB(元/平方米)	A	B	C	D	比较价格(元/平方米)	
京顺国用(2005出)第0180号	京土整储挂(顺)工业[2008]030号	721	1.03	0.99	1	1.17	856	856
	京土整储挂(顺)工业[2010]001号	767	0.99	0.98	1	1.17	870	
	京土整储挂(顺)工业[2010]004号	799	0.99	0.98	1	1.09	842	
京顺国用(2001出)第0141号	京土整储挂(顺)工业[2008]030号	721	1.03	0.98	1	1.17	853	855
	京土整储挂(顺)工业[2010]001号	767	0.99	0.98	1	1.17	870	
	京土整储挂(顺)工业[2010]004号	799	0.99	0.98	1	1.09	842	
顺全国用(98出)字第023号	京土整储挂(顺)工业[2009]016号	741	1	1	1.19	0.96	852	917
	京土整储挂(顺)工业[2009]024号	966	1	1	1.05	0.96	978	
	京土整储挂(顺)工业[2009]028号	871	1	1	1.1	0.96	920	
顺全国用(98出)字第026号	京土整储挂(顺)[2008]055号	3,653	1.03	0.81	1	0.95	2,902	2,990
	京土整储挂(顺)[2009]048号	4,538	1.02	0.81	1	0.91	3,406	
	京土整储挂(顺)[2009]028号	2,755	1.02	0.81	1	1.05	2,661	

(3)评估结果

按照以上方法计算得出四宗土地的评估价如下：

土地使用证号	基准地价法(元/平方米)	市场法(元/平方米)	平均价(元/平方米)	土地面积(平方米)	总价(元)
京顺国用(2005出)第0180号	742.00	856.00	856.00	21,231.58	18,174,232.48
京顺国用(2001出)第0141号	739.00	855.00	855.00	131,520.47	112,450,001.85
顺全国用(98出)字第023号	729.00	917.00	917.00	109,898.00	100,776,466.00
顺全国用(98出)字第026号	1,351.00	2,990.00	2498.30	6,531.70	16,318,146.11

注：京顺国用(2005出)第0180号、京顺国用(2001出)第0141号和顺全国用(98出)字第023号地块为工业用地，评估人员认为北京市基准地价长时间未进行更新，市场比较法更准确的反映了土地使用权的市场价值，且市场上可比较案例较多，故决定采取市场比较法的结果作为最终估价结果；顺全国用(98出)字第026号地块为办公用地，可比较的案例较少，且不完全一致，故评估人员采用基准地价法和市场法的加权平均值作为土地的单价。

(三)该项资产置换的标的已经具有从事证券业务资格的北京天健兴业资产评估有限公司评估，并于2010年3月2日出具了天兴评报字(2010)第82号《北京顺鑫农业股份有限公司拟转让所持有的北京顺鑫牵手果蔬饮品股份有限公司之股权项目资产评估报告书》和天兴评报字(2010)第84号《北京顺鑫农业发展集团有限公司拟转让四宗土地使用权项目资产评估报告书》。

(四)本次资产置换暨关联交易涉及债权债务转移。截至《资产置换协议》签署日，公司对牵手股份的应收款项为141,984,590.61元，该款项为牵手股份对公司的经营性借款，随借随还。经公司与顺鑫集团协商，该款项由顺鑫集团在《资产置换协议》生效当日结清。

(五)本次资产置换暨关联交易将会导致公司合并范围发生变更，置出牵手股份股权后，公司的合并报表范围减少一家子公司。截至协议签署日，牵手股份对公司141,984,590.61元的经营性资金占用，将由顺鑫集团代为偿付，不会影响到公司的生产经营。截至《资产置换协议》签署日，公司不存在为牵手股份提供担保、委托牵手股份理财等情况。

四、交易的定价政策及定价依据

本次资产置换暨关联交易以天健兴业出具的天兴评报字(2010)第82号《北京顺鑫农业股份有限公司拟转让所持有的北京顺鑫牵手果蔬饮品股份有限公司之股权项目资产评估报告书》和天兴评报字(2010)第84号《北京顺鑫农业发展集团有限公司拟转让四宗土地使用权项目资产评估报告书》的评估结果作为定价依据，评估基准日为2009年12月31日。

经资产基础法评估，截至2009年12月31日，牵手股份净资产评估价值为174,558,096.51元。按照公司所持其90%的股权计算，置出资产作价为157,102,286.86元。

在持续使用前提下，以2009年12月31日为评估基准日，顺鑫集团拥有的四宗国有土地使用权的评估值为247,718,846.44元。

此次资产置换的差价为人民币90,616,559.58元，鉴于公司对牵手股份的应收款项141,984,590.61元由顺鑫集团一并偿付。所以，本次资产置换由顺鑫集团以现金方式在《资产置换协议》生效当日一次性支付给公司人民币51,368,031.03元。此《资产置换协议》经公司股东大会通过后生效，履行完全部必要的审批程序后60个工作日内交易双方办理置换资产的产权变更手续。

五、交易协议的主要内容

顺鑫农业和顺鑫集团于2010年3月2日签署《资产置换协议》，公司拟将所持牵手股份90%的股权与顺鑫集团拥有的四宗国有土地使用权进行置换。此次资产置换暨关联交易以天健兴业出具的天兴评报字(2010)第82号《北京顺鑫农业股份有限公司拟转让所持有的北京顺鑫牵手果蔬饮品股份有限公司之股权项目资产评估报告书》和天兴评报字(2010)第84号《北京顺鑫农业发展集团有限公司拟转让四宗土地使用权项目资产评估报告书》的评估结果作为定价依据。

经资产基础法评估，截至2009年12月31日，牵手股份净资产评估价值为174,558,096.51元。按照公司持有其90%的股权计算，置出资产作价为157,102,286.86元。

在持续使用前提下，以2009年12月31日为评估基准日，顺鑫集团所持的四宗国有土地使用权的评估值为247,718,846.44元。顺鑫集团所持的四宗国有土地使用权的评估值和账面值产生的差异主要原因为该四宗国有土地使用权发生增值。

此次资产置换的差价为人民币90,616,559.58元，鉴于公司对牵手股份的应收款项141,984,590.61元由顺鑫集团一并偿付。所以，本次资产置换由顺鑫集团以现金方式在《资产置换协议》生效当日一次性支付给公司人民币51,368,031.03元。此《资产置换协议》经公司股东大会通过后生效，履行完全部必要的审批程序后60个工作日内交易双方办理置换资产的产权变更手续。

公司原与顺鑫集团关于上述四宗国有土地使用权租赁关系自《资产置换协议》生效之日起解除。

六、涉及关联交易的其他安排

本次资产置换暨关联交易事项不涉及人员安置及高层人士变动等情况，涉及土地租赁的变动，即公司原与顺鑫集团关于上述四宗国有土地使用权租赁关系自《资产置换协议》生效之日起解除。该交易完成后，不会因本次交易发生同业竞争情况，也不会引起新的关联交易。

本次资产置换暨关联交易所得款项将用于公司的生产经营。

七、交易目的和对上市公司的影响

(一)本次交易的必要性

1.提高公司资产质量，增强公司整体盈利能力

2006年公司对牵手股份的股权结构进行调整时，市场上的果汁、果蔬汁产品较少，因此，牵手股份的产品有很好的盈利性和市场潜力。而近年来，我国果汁行业竞争愈演愈烈，公司一直在针对市场调整产品结构，并努力打造绿色牵手品牌，且连续荣获"中国饮料行业十大影响力品牌"等荣誉。但荣誉并未使牵手摆脱市场竞争的影响，销量下滑速度较快，2009年公司果蔬汁销量比2007年下降14.72%；同时由于公司近两年产品主要以低浓度果蔬汁为主，2009年单位销售价格比2007年下降了50%；产品单位成本没有如单位销售价格那样大幅下滑，2009年果蔬汁单位销售成本比2007年下降20.56%；市场竞争激烈使果蔬汁市场推广费用连年攀升，由此造成牵手股份近三年利润大幅下滑，且连续三年亏损，对公司整体的盈利水平有一定的负面作用。本次出售牵手股份股权，有利于提高公司资产质量，增强公司整体盈利能力。

2.四宗土地使用权置入的必要性

(1)通过本次资产置换暨关联交易，解决公司主要经营性资产(土地与地上房屋及配套生产经营设施产权分离)的不规范问题，保持公司资产的完整性和独立性，同时减少与控股股东之间的关联交易。

本次资产置换暨关联交易的置入土地产权为顺鑫集团所有，地上房屋及配套生产经营设施现为公司牛栏山酒厂、鹏程食品分公司和顺科农业技术开发分公司使用。该四宗国有土地使用权置入后，能够解决土地产权与地上房屋及配套生产经营设施产权的分离状况，规范公司经营运作，保持公司资产的完整性和独立性，有利于减少公司与控股股东顺鑫集团之间的关联交易。

(2)置入土地成本与租赁土地使用权的成本的说明

由于该四宗国有土地产权为顺鑫集团所有，地上房屋及配套生产经营设施为公司牛栏山酒厂、鹏程食品分公司和顺科农业技术开发分公司主营业务的生产经营资产，顺鑫集团为了支持公司的发展，减轻公司租金支付压力，故以较低的租赁价格与公司签订《国有土地使用权租赁合同》。

3.维护公司股东的利益

牵手股份近三年来连续亏损，对公司整体的盈利水平有一定的负面作用，公司此次置出所持的牵手股份股权有利于增加公司的净利润；置入的四宗国有土地使用权有利于减少公司与控股股东顺鑫集团之间的关联交易。因此，此次交易将有利于维护公司股东的利益。

(二)本次交易的目的

近年来，牵手股份由于销量减少、价格下降幅度高于成本下降幅度以及推广费用的不断攀升，利润大幅下滑，且连续三年亏损，对顺鑫农业整体利润有抵减作用；本次资产置换暨关联交易的置入资产原为公司向顺鑫集团租赁，用于公司主营业务的生产经营用地。因此，此次交易有利于减少公司与控股股东顺鑫集团之间的关联交易，进一步优化产业结构，提高公司资产质量，壮大主业，同时有利于增强公司整体盈利能力和维护公司股东的利益，从而实现公司的持续、健康、稳定发展。

(三)本次交易对公司本期和未来财务状况和经营成果的影响

本次资产置换暨关联交易将使公司收回原对牵手股份的投资，并将减少对公司的资金占用，该项交易可增加公司净利润。本次交易将有助于公司集中优质资产，从而将使得公司未来的盈利能力进一步增强。

本次交易完成后，随着债权债务的转移，顺鑫集团将成为公司的债务人，顺鑫集团财务状况和资信状况良好，且该款项将在《资产置换协议》生效当日结清，款项不存在支付风险。

八、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2010年年初至《资产置换协议》签署日，本公司与顺鑫集团未发生除本公告的交易以外其他应披露的关联交易事项。

九、独立董事事前认可和独立意见

公司独立董事对本次资产置换暨关联交易事项进行了事前审查，同意将该事项提交公司董事会审议。

公司独立董事认为本次资产置换暨关联交易优化了公司产业结构，有利于公司的长期发展，减少了公司与控股股东顺鑫集团之间的关联交易，提高公司资产质量，增强公司整体盈利能力。本次资产置换暨关联交易所涉及的资产评估价值公允、合法，不存在大股东侵占上市公司利益的情况，没有损害中小股东的利益，亦不存在大额现金流出现象。

十、备查文件

(一)公司第四届董事会第三十次会议决议

(二)公司第四届监事会第十二次会议决议

(三)公司独立董事对此次资产置换暨关联交易出具的独立意见

(四)公司与顺鑫集团签署的《资产置换协议》

(五)牵手股份2009年的财务报表

(六)《北京顺鑫农业股份有限公司拟转让所持有的北京顺鑫牵手果蔬饮品股份有限公司之股权项目资产评估报告书》(天兴评报字(2010)第82号)

(七)《北京顺鑫农业发展集团有限公司拟转让四宗土地使用权项目资产评估报告书》(天兴评报字(2010)第84号)

特此公告

北京顺鑫农业股份有限公司董事会
2010年3月12日

股票代码：000860　　股票简称：顺鑫农业　　公告编号：2010-014

北京顺鑫农业股份有限公司 增加北京国际花卉物流港项目投资额的公告

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、投资项目概述

2007年11月经过专家综合评审，北京顺鑫农业股份有限公司(以下简称："公司"、"本公司"或"顺鑫农业")取得了北京