

共壹册第壹册

上海嘉麟杰纺织品股份有限公司重大资产重组所涉及的
北京德青源农业科技股份有限公司股权评估项目

资产评估报告书

中同华评报字（2017）第 761 号



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co., Ltd.

报告日期：2017 年 9 月 17 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

上海嘉麟杰纺织品股份有限公司重大资产重组所涉及的
北京德青源农业科技股份有限公司股权评估项目

资产评估报告书目录

资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
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	4
二、评估目的	29
三、评估对象和评估范围	29
四、价值类型及其定义	30
五、评估基准日	31
六、评估依据	31
七、评估方法	33
八、评估程序实施过程和情况	34
九、评估假设	35
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	38
十二、评估报告使用限制说明	43
十三、评估报告日	43
资产评估报告书附件	45

上海嘉麟杰纺织品股份有限公司重大资产重组所涉及的 北京德青源农业科技股份有限公司股权评估项目 资产评估师声明

上海嘉麟杰纺织品股份有限公司：

受贵公司委托，我们对北京德青源农业科技股份有限公司于评估基准日2017年6月30日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

1. 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。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单以及盈利预测明细表由北京德青源农业科技股份有限公司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相关当事方的责任。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

上海嘉麟杰纺织品股份有限公司重大资产重组所涉及的 北京德青源农业科技股份有限公司股权评估项目

资产评估报告书摘要

中同华评报字（2017）第 761 号

上海嘉麟杰纺织品股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用收益法和资产基础法，对上海嘉麟杰纺织品股份有限公司重大资产重组涉及的北京德青源农业科技股份有限公司（以下简称“德青源”）股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为德青源的股东全部权益，评估范围是德青源申报的经过专项审计的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债，评估基准日为2017年6月30日，价值类型为市场价值。

本次评估选择收益法评估结果作为德青源股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	44,411.53			
非流动资产	2	60,273.17			
其中：长期股权投资	3	27,475.11			
投资性房地产	4	-			
固定资产	5	24,242.14			
在建工程	6	1,398.92			
生产性生物资产	7	4,181.60			
无形资产	8	725.25			
其中：土地使用权	9	53.77			
其他非流动资产	10	2,250.15			
资产总计	11	104,684.69			
流动负债	12	29,685.43			

非流动负债	13	15,047.18			
负债总计	14	44,732.61			
净资产(所有者权益)	15	59,952.08	151,000.00	91,047.92	151.87

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。本次评估，仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债对股东权益的影响。

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原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化以及预测假设发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

上海嘉麟杰纺织品股份有限公司重大资产重组所涉及的 北京德青源农业科技股份有限公司股权评估项目

资产评估报告书

中同华评报字（2017）第 761 号

上海嘉麟杰纺织品股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用收益法和资产基础法，对上海嘉麟杰纺织品股份有限公司重大资产重组涉及的北京德青源农业科技股份有限公司（以下简称“德青源”）股东全部权益在评估基准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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为上海嘉麟杰纺织品股份有限公司，被评估单位为北京德青源农业科技股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

名称：上海嘉麟杰纺织品股份有限公司（简称“嘉麟杰”）

企业类型：股份有限公司（上市）

住所：上海市金山区亭林镇亭枫公路 1918 号

法定代表人：郑小将

注册资本：83,200 万元

统一社会信用代码：913100006074274061

成立日期：2001 年 1 月 20 日

营业期限：2001 年 1 月 20 日至不约定期限

经营范围：高档织物面料的织染及后整理加工，服装服饰产品、特种纺织品的生产和销售，纺织纤维、天然纤维、纺织品、服装服饰及辅料、鞋帽、日用百货的批发和进出口业务，纺织机器设备的经营性租赁。【依法须经批准的项目，经相关部门批准

后方可开展经营活动】

2. 公司概况

公司成立于 2001 年 01 月 20 日，主要从事起绒类面料、纬编羊毛面料、运动型功能面料等高档针织面料的开发与生产，以及国际高档运动品牌成衣的生产销售。2010 年 10 月 15 日，上海嘉麟杰纺织品股份有限公司在深圳证券交易所上市，股票简称：嘉麟杰，股票代码：002486。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：北京德青源农业科技股份有限公司（简称：德青源）

类型：股份有限公司（中外合资、未上市）

住所：北京市海淀区丰秀中路 3 号院 10 号楼 2 层

法定代表人：钟凯民

注册资本：人民币 47,156 万元

成立日期：2002 年 5 月 31 日

营业期限：2002 年 5 月 31 日至长期

统一社会信用代码：9111010873936331XC

经营范围：家禽深加工；花卉深加工；屠宰加工畜禽（限分支机构经营）；生产饲料；生产、销售湿全蛋液、湿蛋清液、湿蛋黄液、煮鸡蛋；沼气发电；销售自产蛋制品（食品流通许可证有效期至 2018 年 07 月 24 日）；饲养家禽；种植蔬菜、水果、花卉；销售自产的畜禽及种苗、饲料、花卉；销售饲料原材料；批发机械设备及配件；会议服务；代理进出口。（销售自产蛋制品以及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. 历史沿革及股权结构

（1）公司成立

德青源原名北京宝迪青源农业科技有限公司（简称：宝迪青源）。于 2002 年 5 月 31 日，由北京德青源科技有限公司与天津宝迪农业科技股份有限公司共同出资 1,000 万元设立。

2002 年 5 月 29 日，北京中燕通会计师事务所有限公司出具中燕验字(2002)第 1-01-1520 号《开业登记验资报告书》，确认上述货币出资已入账。

2002 年 5 月 31 日，经北京市工商行政管理局登记注册，宝迪青源正式成立，登

记情况如下：

名称	北京宝迪青源农业科技有限公司
住所	北京市海淀区中关村南大街12号中国农科院作物所科技综合楼518室东侧
法定代表人	徐自力
注册资本、实收资本	1,000万元人民币
企业类型	有限责任公司
经营范围	销售研发后的产品；饲养、牲畜、家禽养殖、屠宰加工及销售；饲料生产及销售，蔬菜、水果、花草、树木种植、加工及销售

宝迪青源设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资形式	持股比例
1	天津宝迪农业科技股份有限公司	550	货币	55%
2	北京德青源科技有限公司	450	货币	45%
合计		1,000	-	100%

（2）宝迪青源整体变更为德青源

2004年8月25日，宝迪青源召开股东会，全体股东一致同意有限公司拟以2004年7月31日为基准日，以不高于经审计账面净资产折股，整体变更为股份有限公司。

根据华证会计师事务所有限公司于2004年8月25日出具的华证特审字[2004]第135号《审计报告》（审计基准日为2004年7月31日），宝迪青源经审计账面净资产为3,000万元；德青源总数依据上述有限公司经审计的净资产值折股，股本3,000万股。

2004年9月29日，华证会计师事务所有限公司出具了华证[2004]第20号《验资报告》，对股份公司整体变更的净资产折股进行验证，确认德青源已收到全体股东缴纳的注册资本3,000万元。

2004年9月27日，北京市发展和改革委员会出具《关于同意北京宝迪青源农业科技有限公司变更为北京德青源股份农业科技股份有限公司的函》（京发改[2004]2095号），批准本次整体变更设立股份公司事宜。

本次变更后，德青源股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（万股）	持股比例
1	北京德青源科技有限公司	1,552.65	51.755%
2	天津宝迪农业科技股份有限公司	314.88	10.496%
3	上海益倍管理咨询有限公司	228.99	7.633%
4	魏翠荣	225.57	7.519%
5	刘建斌	171.75	5.725%
6	刘馥秋	159.15	5.305%
7	袁正东	125.94	4.198%

8	王树忠	114.60	3.82%
9	崔岩	106.47	3.549%
合计		3,000	100%

(3) 全国中小企业股份转让系统挂牌

2016 年 1 月 27 日，公司获得全国中小企业股份转让系统有限责任公司同意德青源挂牌的函。2016 年 6 月 16 日，公司在全国中小企业股份转让系统正式挂牌。证券简称：德青源，证券代码：835823。

(4) 评估基准日股权结构

经多次股权转让和增资事项，截止评估基准日 2017 年 6 月 30 日，德青源股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量 (股)	持股比例	质押和冻结数量
1	上海益倍管理咨询有限公司	154,486,763	32.7608%	127,578,000
2	北京德青源科技有限公司	53,149,929	11.2711%	16,565,063
3	CAPITALTODAYINVESTMENTII(HK)LIMITED	42,028,460	8.9126%	0
4	北京瑞益德源投资中心（有限合伙）	29,986,398	6.3590%	0
5	北京合力信德科技有限公司	27,310,559	5.7915%	27,310,559
6	东北证券股份有限公司	24,999,000	5.3013%	0
7	北京合力惠东投资中心（有限合伙）	24,921,855	5.2850%	0
8	哲思农业有限公司	21,729,399	4.6080%	0
9	北京创金兴业投资中心（有限合伙）	20,000,000	4.2412%	0
10	北京信德惠众投资中心（有限合伙）	19,369,618	4.1076%	0
11	北京德益青源投资中心（有限合伙）	15,257,585	3.2356%	0
12	刘馥秋	10,451,480	2.2164%	0
13	刘建斌	7,991,627	1.6947%	0
14	袁正东	5,396,052	1.1443%	0
15	北京精开隆投资管理中心（有限合伙）	5,019,427	1.0644%	0
16	魏翠荣	3,595,430	0.7625%	0
17	崔岩	2,844,401	0.6031%	0
18	王树忠	1,281,549	0.2718%	0
19	北京信恒发股权投资咨询中心（有限合伙）	1,039,468	0.2204%	0
20	中山证券有限责任公司	200,000	0.0424%	0
21	申万宏源证券有限责任公司	199,000	0.0422%	0
22	安信证券有限责任公司	198,000	0.0420%	0

序号	股东姓名/名称	持股数量 (股)	持股比例	质押和冻结数量
23	联讯证券股份有限公司	99,000	0.0210%	0
24	李敏	5,000	0.0011%	0
合计		471,560,000	100.00%	

2017年7月,东北证券股份有限公司等股东将其持有的德青源共2,570.00万股股份转让给嘉麟杰,本次股权变更手续已完成,本次变更后嘉麟杰的持股比例为5.45%。

本次变更后,德青源股权结构如下:

序号	股东姓名/名称	持股数量 (股)	持股比例	质押和冻结数量
1	上海益倍管理咨询有限公司	154,486,763	32.7608%	127,578,00
2	北京德青源科技有限公司	53,149,929	11.2711%	16,565,063
3	CAPITALTODAYINVESTMENTII(HK)LIMITED	42,028,460	8.9126%	0
4	北京瑞益德源投资中心(有限合伙)	29,986,398	6.3590%	0
5	北京合力信德科技有限公司	27,310,559	5.7915%	27,310,559
6	嘉麟杰	25,700,000	5.4500%	0
7	北京合力惠东投资中心(有限合伙)	24,921,855	5.2850%	0
8	哲思农业有限公司	21,729,399	4.6080%	0
9	北京创金兴业投资中心(有限合伙)	20,000,000	4.2412%	0
10	北京信德惠众投资中心(有限合伙)	19,369,618	4.1076%	0
11	北京德益青源投资中心(有限合伙)	15,257,585	3.2356%	0
12	刘馥秋	10,451,480	2.2164%	0
13	刘建斌	7,991,627	1.6947%	0
14	袁正东	5,396,052	1.1443%	0
15	北京精开隆投资中心(有限合伙)	5,019,427	1.0644%	0
16	魏翠荣	3,595,430	0.7625%	0
17	崔岩	2,844,401	0.6031%	0
18	王树忠	1,281,549	0.2718%	0
19	北京信恒发股权投资咨询中心(有限合伙)	1,039,468	0.2204%	0
合计		471,560,000	100.00%	

3. 财务状况及经营成果

近两年及评估基准日企业财务状况和经营业绩如下表:

金额单位:万元

项目		2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
母公司	资产总额	104,684.69	100,927.04	96,223.95
	负债总额	44,732.61	42,034.95	42,762.49

	净资产	59,952.08	58,892.09	53,461.47
合并	资产总额	95,349.35	96,028.59	91,190.19
	负债总额	41,271.40	42,221.82	43,208.34
	净资产合计	54,077.95	53,806.76	47,981.86
	归属母公司的净资产	53,979.44	53,665.70	47,764.22
项目		2017 年（1-6）月）	2016 年度	2015 年度
母公司	营业收入	31,223.72	50,431.44	49,486.58
	利润总额	1,059.99	-51.16	933.68
	净利润	1,059.99	-51.16	933.68
合并	营业收入	35,319.95	58,662.97	54,730.13
	利润总额	267.97	345.87	1,107.27
	净利润	261.43	330.34	1,079.03
	归属母公司的净利润	303.98	406.91	1,103.24

以上财务数据已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字（2017）第 105082 号无保留意见审计报告。

4. 主要资产情况

（1）下属公司基本情况

截至本次评估基准日，德青源共23家全资子公司、2家控股子公司、1家参股公司、1家分公司；具体情况如下：

1) 子公司

截至评估基准日，德青源合计拥有25家子公司，具体情况如下：

序号	公司名称	成立日期	控股比例	注册资本	注册地址	经营范围
1	黄山德青源种禽有限公司（简称：黄山德青源）	2007 年 11 月 22 日	100%	20,000 万元	安徽省黄山市休宁县海阳镇秀阳村西	父母代种雏、种蛋生产、销售；商品代雏鸡、种蛋生产、销售；退役鸡、鸡肉销售；蔬菜、水果、花卉种植、深加工、销售；畜禽屠宰、加工；有机肥加工、销售；饲料项目投资；商品蛋、鸡胚、孵化副产品（毛蛋、无精蛋、死精蛋、死胚蛋）、小公鸡生产及销售；沼气和沼气发电的电力；液蛋生产及销售；配合饲料、浓缩饲料、添加剂预混合饲料生产及销售。
2	滁州德青源农业科技有限公司（简称：滁州德青源）	2013 年 05 月 31 日	100%	1,000 万元	明光市三界种牛场山庄场部	家禽养殖销售；有机肥生产、销售；粮食收购；鸡蛋鸡肉毛鸡销售。
3	安徽德青源食品有限公司（简称：安徽德青源）	2013 年 12 月 16 日	100%	3,000 万元	安徽省滁州市国家级经济技术开发区阜阳路 5 号	生产和销售蛋制品、肉制品。
4	北京惠乐之源农业科技有限公司	2010 年 09 月 15 日	100%	100 万元	北京市延庆区张山营镇佛峪口村西 200 米	技术开发；饲养家禽；种植蔬菜、水果、花卉；销售自产产品；会议服务；技术咨询、技术转让；销售食品。
5	北京德青源蛋品安全工程技术有限公司（简称：德青源蛋品）	2014 年 05 月 05 日	95%	1,000 万元	北京市延庆区张山营镇古龙路 58 号 5 号楼 101 室	产品质量检验、食品检验；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；经济信息咨询（不含心理咨询）；承办展览展示活动。
6	德青源（香港）有限公司	2006 年 10 月 04 日	100%	100 港元	FLAT/RM5015/FPEN INSULATOWER538 CASTLEPEAKROAD KKL	TRADING（蛋品销售业务）
7	廊坊市德青源农业科技有限公司	2014 年 09 月 16 日	100%	550 万元	河北省廊坊市永清县永清工业园区百合路与一纬路交口	农业技术的研发、推广及服务；鸡蛋分级包装及销售；鸡肉肠、鸡汤、卤鸡、其他鸡肉制品、湿全蛋液、湿蛋清液、湿蛋黄液及其他蛋制品的生产、加工、销售；经营普通货物进出口业务。
8	西藏德青源农业科技有限公司	2015 年 09 月 01 日	51%	2,000 万元	柳梧新区柳梧大厦 1320 室	种禽孵化、养殖及产品销售；藏鸡养殖、屠宰及产品加工与销售；饲料（不含化学品）生产与销售；蔬菜、水果、花卉、种植与销售；中草药种植（不含贵重药

						材)。
9	禹州德青源农业科技有限公司	2015 年 12 月 31 日	100%	50 万元	禹州市朱阁镇大墙村南	家禽饲养, 销售鸡蛋、青年鸡、毛鸡, 玉米收购, 生产沼气、有机肥。
10	方城德青源农业科技有限公司	2016 年 01 月 11 日	100%	50 万元	方城县独树镇白石嘴村老君堂	家禽饲养; 粮食收购; 有机肥生产*
11	西平德青源农业科技有限公司	2016 年 03 月 15 日	100%	50 万元	西平县五沟营镇王阁村	蛋鸡饲养(规模以下, 且动物防疫条件合格证改后置); 销售: 鸡蛋、鸡(含青年鸡、毛鸡)、有机肥; 粮食购销(收购许可证改后置); 从事货物进出口业务(国家禁止进出口的货物除外)
12	林州德青源农业科技有限公司	2016 年 02 月 23 日	100%	50 万元	林州市合涧镇八达村	家禽饲养; 销售鸡蛋、青年鸡、毛鸡; 玉米收购; 沼气、有机肥生产销售。
13	威县德青源农业科技有限公司	2016 年 02 月 22 日	100%	1,000 万元	河北省邢台市威县固献乡前葛寨一村	农业技术研发; 家禽饲养、屠宰; 饲料加工、销售; 农副产品、有机肥销售; 粮食收购; 沼气发电。
14	威宁德青源农业科技有限公司	2016 年 05 月 11 日	100%	1,000 万元	贵州省毕节市威宁彝族回族苗族自治县陕桥街道陕桥社区	农业技术研发、家禽饲养、屠宰、饲料加工、销售; 鸡蛋、青年鸡、毛鸡、有机肥销售; 粮食收购、沼气发电
15	洛宁德青源农业科技有限公司	2016 年 06 月 01 日	100%	1,000 万元	洛阳市洛宁县河底专业园区	农业技术研发; 家禽饲养、屠宰; 饲料加工销售; 鸡蛋、青年鸡、毛鸡、有机肥销售; 粮食收购; 沼气发电。
16	利辛德青源农业科技有限公司	2016 年 06 月 15 日	100%	1,000 万元	利辛县城北镇徐田村	农业技术研发; 家禽饲养、屠宰; 饲料加工、销售; 鸡蛋、青年鸡、毛鸡、有机肥销售; 粮食收购; 沼气发电。
17	石楼县德青源农业科技有限公司	2016 年 12 月 08 日	100%	1,000 万元	山西省吕梁市石楼县灵泉镇西卫村	农业技术研发; 家禽饲养、屠宰; 饲料加工、销售; 鸡蛋、蛋液、蛋粉、青年鸡、毛鸡、有机肥销售; 粮食收购; 沼气发电。
18	威县德青源食品有限公司	2017 年 05 月 12 日	100%	1,000 万元	河北省邢台市威县经济开发区振兴大街 6 号	生产、销售鸡蛋、湿全蛋液、湿蛋黄液、蛋制品、肉制品; 食品科技研发。
19	重庆丰都德青源食品有限公司	2017 年 04 月 25 日	100%	1,000 万元	重庆市丰都县兴义镇水天坪工业园区(管委会办公楼三楼)	清洁蛋、液蛋、蛋制品、肉制品的生产及销售; 食品科技研发。

20	太仆寺旗德青源食品有限公司	2017年04月28日	100%	1,000万元	太仆寺旗宝昌镇司法局301、302室	液蛋、蛋制品生产、加工及销售。
21	洛宁德青源食品有限公司	2017年04月28日	100%	1,000万元	洛阳市洛宁县产业集聚区	清洁蛋、液蛋、蛋制品、肉制品加工销售。
22	湖北红安德青源食品有限公司	2017年06月05日	100%	1,000万元	湖北省红安县经济开发区新型产业园	清洁蛋、液蛋、蛋制品、肉制品的生产及销售；食品科技研发。
23	卢氏德青源农业科技有限公司	2017年05月22日	100%	1,000万元	卢氏县文峪乡望家村	家禽饲养、屠宰；饲料生产销售项目；粮食收购；沼气发电；农副产品、有机肥销售；销售湿全蛋液、湿蛋清液、湿蛋黄液、煮鸡蛋；销售自产蛋制品。
24	卢氏德青源种禽有限公司	2017年05月22日	100%	1,000万元	卢氏县东明镇东坪村	农业技术研发：商品代雏鸡、种鸡生产、销售；退役鸡、鸡肉销售；有机肥加工及销售；饲料生产销售项目；商品蛋、鸡胚、孵化副产品（毛蛋、无精蛋、死精蛋、死胚蛋）、小公鸡生产及销售；粮食收购。
25	黄山德青源食品有限公司	2016年03月09日	100%	500万元	黄山市休宁县海阳镇钗坑村	液蛋生产及销售。

2) 参股公司

截至评估基准日，德青源合计拥有1家参股公司，具体情况如下：

序号	公司名称	成立日期	持股比例	注册资本	注册地址	主营业务
1	北京农信蛋联科技有限公司	2017年01月12日	48%	2,000万元	北京市海淀区中关村大街27号17层1709	技术服务、技术开发、技术咨询；设计、制作、代理、发布广告；互联网信息服务。

3) 分公司

截至评估基准日，德青源合计拥有1家分公司，具体情况如下：

序号	公司名称	成立日期	注册地址	主营业务
1	北京德青源股份农业科技股份有限公司延庆养殖基地	2003年05月29日	北京市延庆县张山营镇水峪村	养殖家禽。

4) 业务概况

主要子公司的业务情况如下：

德青源自建且已投产蛋鸡养殖基地共两处，包括延庆生态园和黄山德青源生态园基地。这两处由北京德青源股份农业科技股份有限公司延庆养殖基地和黄山德青源种禽有限公司负责运营。

北京德青源股份农业科技股份有限公司本部是管理、销售中心，下设的延庆生态园养殖基地位于北京市延庆县张山营镇水峪村，从事鸡蛋和鸡蛋制品的生产。

黄山德青源种禽有限公司位于黄山市休宁县海阳镇秀阳中心村西，主营业务为祖代、父母代、商品代蛋鸡的饲养，商品代鸡苗的生产销售，以及鸡蛋的生产销售。

禹州德青源农业科技有限公司、方城德青源农业科技有限公司、林州德青源农业科技有限公司、西平德青源农业科技有限公司负责租赁养殖基地的蛋鸡饲养、鸡蛋的生产销售。

北京惠乐之源农业科技有限公司主要业务为液蛋的销售。廊坊市德青源农业科技有限公司主要业务为鸡蛋分级包装及销售，以及液蛋的生产销售。

北京德青源蛋品安全工程技术研究有限公司主要业务为蛋品和蛋制品的研发。

威县德青源农业科技有限公司、威宁德青源农业科技有限公司、洛宁德青源农业科技有限公司、利辛德青源农业科技有限公司、石楼德青源农业科技有限公司、卢氏德青源农业科技有限公司、卢氏德青源种禽有限公司、山阳德青源农业科技有限公司（基准日以后成立）、修文德青源农业科技有限公司（基准日以后成立）、林西德青源农业科技有限公司（基准日以后成立）、天等德青源农业科技有限公司（基准日以后成立）共十一家公司主要业务为金鸡项目的蛋鸡饲养、鸡蛋的生产销售。金鸡项目属于国家金鸡产业扶贫计划工程，该计划是政府、贫困人口、龙头企业三方共同协作打造新的扶贫产业模式，该模型下由政府提供扶贫政策和财政支持，政策性银行提供金融资本，贫困人口提供土地和劳动力，龙头企业提供品牌、渠道和产业链管理，共同达到精准扶贫的效果。

金鸡项目由各地政府设立的国有农业投资公司全权负责，项目建设的资金来源于政府扶贫资金和政策性银行（农发行）贷款；项目建成后，产权归国有农业投资公司所有，由北京德青源农业科技股份有限公司或其下属子公司负责租赁运营，德青源公司投入流动资金，发挥技术、管理和品牌的优势。

德青源（香港）有限公司主要业务为海外蛋品销售。

上述子公司中的黄山德青源食品有限公司、重庆丰都德青源食品有限公司、太仆寺旗德青源食品有限公司、威县德青源食品有限公司、洛宁德青源食品有限公司、湖北红安德青源食品有限公司、卢氏德青源农业科技有限公司、卢氏德青源种禽有限公司共八家公司，截至本报告日，尚未正式开展业务，且尚未建立财务账套。

(2) 固定资产

截至评估基准日，德青源及其子公司拥有的固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备，以及电子办公设备。具体如下：

➤ 房屋及建筑物

德青源的房屋建筑物主要为位于北京市延庆县养殖基地和黄山休宁县养殖基地的鸡舍、饲料厂、液蛋车间、壳蛋车间，以及生产办公配套用房等；截至评估基准日，德青源及其子公司拥有的已取得产权证房屋建筑物如下：

序号	所有权人	证书编号	房产座落	建筑面积 (m²)	取得方式	他项权利
1	德青源	京(2016)延庆区不动产权第0013592号	延庆县张山营镇古龙路58号5号楼-1至2层101	3134.94	自建	无
2	黄山德青源	房地权证休字第50102996号	休宁县海阳镇钗坑村	4516.35	自建	已抵押
3	黄山德青源	房地权证休字第50102997号	休宁县海阳镇钗坑村	3311.73	自建	已抵押
4	黄山德青源	房地权证休字第50102998号	休宁县海阳镇钗坑村	821.12	自建	已抵押
5	黄山德青源	房地权证休字第50102999号	休宁县海阳镇钗坑村	1901.50	自建	已抵押
6	黄山德青源	房地权证休字第50103462号	休宁县海阳镇钗坑村	177.05	自建	已抵押
7	黄山德青源	房地权证休字第50103463号	休宁县海阳镇钗坑村	153.76	自建	已抵押
8	黄山德青源	房地权证休字第50103464号	休宁县海阳镇钗坑村	718.11	自建	已抵押
9	黄山德青源	房地权证休字第50103465号	休宁县海阳镇钗坑村	265.79	自建	已抵押

➤ 主要生产经营设备

德青源及其子公司的主要生产经营设备包括机器设备、运输设备、电子设备及办公设备，分布在各养殖场、生产车间、办公室等。

机器设备：自动化养鸡设备、鸡舍通风系统、鸡舍喷雾系统、鸡舍湿帘系统等存放于公司所属的养殖工厂内；SANOVO液蛋设备、蛋品分级包装机、卤蛋加工生产线、

鸡蛋干设备加工线、全自动连续拉伸真空包装机等，存放于公司鸡蛋加工车间；光伏发电设备、沼气发电机等存放于发电厂。公司机器设备有专业部门负责保养维护，设备状态良好，均能正常使用。

➤ 运输设备：主要为生产生活车辆，购置于 2007-2015 年间，截至评估基准日，全部车辆使用状况良好。

➤ 电子及办公设备：主要为电视、喷淋设施、测定仪、复印机、探测仪、不锈钢托盘、空调等办公设备等，购置于 2002 至 2017 年间，存放于公司本部及生态园办公场所，使用状况正常。

(3) 生产性生物资产

截至评估基准日，德青源及其子公司拥有的生产性生物资产包括海兰褐父母代成鸡、商品代雏鸡、商品代成鸡，以及藏鸡祖代雏鸡、祖代成鸡，具体情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	账面净值	存栏量（只）
祖代雏鸡	10.45	10.45	881
商品代雏鸡	4,048.71	4,048.71	2,061,393
祖代成鸡	14.82	5.41	2,393
父母代成鸡	660.37	595.68	128,486
商品代成鸡	8,816.88	5,921.04	2,928,722
合计	13,551.23	10,581.29	5,121,875

注：上表中的商品代雏鸡存栏量包含西平德青源农业科技有限公司在产成品中核算的商品代雏鸡。

德青源各项生产性生物资产分布在延庆、黄山德青源、威县德青源农业科技有限公司等农场养殖基地，资产生存状态良好。

(4) 无形资产

德青源及其子公司的无形资产主要为土地使用权、商标、专利技术等。

1) 账面记录的无形资产：

截至评估基准日，德青源账面记录的无形资产为土地使用权、OA 软件、专利技术；土地使用权以出让取得，专利技术为自行研发，计算机软件为外购取得。

➤ 土地使用权

截至评估基准日，德青源及其子公司账面记录的土地使用权如下：

序号	使用权人	宗地号/证书编号	座落	面积 (M ²)	用途	取得方式	使用权终止日期	他项权利
----	------	----------	----	----------------------	----	------	---------	------

序号	使用权人	宗地号/证书编号	座落	面积 (M ²)	用途	取得方式	使用权终止日期	他项权利
1	德青源	京延国用(2010)出第00108号	延庆县张山营镇佛峪口西沟	7,812.67	工业用地(农村居民点)	出让	2053.08.24	无
2	德青源	京(2016)延庆区不动产权第0013592号	延庆县张山营镇古龙路58号院	6,774.83	工业用地	出让	2053.08.24	无
3	黄山德青源	休国用(2010)第0502号	休宁县海阳镇钗坑村	50,000.00	工业	出让	2059.06.17	已抵押
4	黄山德青源	休国用(2010)第0503号	休宁县海阳镇钗坑村	7,885.00	工业	出让	2059.06.17	已抵押
5	安徽德青源	滁国用(2014)第11183号	阜阳路5号	66,776.00	工业	出让	2064.07.10	已抵押
6	滁州德青源	明国用(2015)第0167号	明光市三界镇种牛场西、高速连接线南	10,000.00	工业	出让	2064.09.09	无
7	滁州德青源	明国用(2015)第0168号	明光市三界镇种牛场西、高速连接线南	15,950.00	工业	出让	2064.09.09	无

► 专利技术

账面无形资产记录专利权共5项，分别是下表中第16-20项，这些专利为企业自行研发为主，主要用于蛋品生产和蛋鸡养殖。

2) 账面未记录的无形资产

德青源及其子公司账面未记录的无形资产有专利、商标，账面未记录专利权数为16项；专利和商标情况如下表：

专利权详情如下：

序号	专利名称	类别	专利号	申请日	法律状态	专利权人
1	鲜蛋包装组件及包装方法	发明	ZL200510011633.3	2005.4.25	已授权	德青源
2	雏鸡饲养方法	发明	ZL200510011822.0	2005.5.30	已授权	德青源
3	一种制备涎酸寡糖肽的方法	发明	ZL200610113010.1	2006.9.6	已授权	德青源
4	一种液蛋用量杯	发明	ZL200710118432.2	2007.7.5	已授权	德青源
5	一种烟熏鸡蛋及其制备方法	发明	ZL201110170578.8	2011.6.22	已授权	德青源
6	一种乳酸乳球菌乳脂亚	发明	ZL201110236522.8	2011.8.17	已授权	德青源

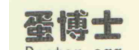
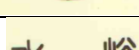
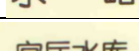
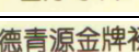
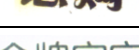
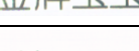
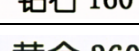
	种菌株及其应用					
7	一种蛋米花的制备方法 及制备得到的蛋米花	发明	ZL201210530336.X	2012.12.10	已授权	德青源
8	一种带壳烤蛋食品及其 制备方法	发明	ZL201210555259.3	2012.12.19	已授权	德青源
9	一种含鹰嘴豆的发酵蛋 奶及其制备方法	发明	ZL201210585139.8	2012.12.28	已授权	德青源
10	一种高钙鸡蛋干及其制 备方法	发明	ZL201210379579.8	2012.9.29	已授权	德青源
11	一种冷冻蛋挞专用蛋液 及其制备方法	发明	ZL201210328646.3	2012.9.6	已授权	德青源
12	一种烘烤型蛋黄肠制品 及其制作方法	发明	ZL201310744472.3	2013.12.30	已授权	德青源
13	一种利用禽蛋蛋清液制 作蛋白颗粒的方法	发明	ZL201310744733.1	2013.12.30	已授权	德青源
14	一种 PVDC 肠衣鸡蛋肠 及其制备方法	发明	ZL201410455821.4	2014.09.09	已授权	德青源
15	一种带壳鸡蛋超声入味 的制备方法	发明	ZL201210585657.X	2012.12.28	已授权	德青源
16	一种降低蛋鸡微量元素 排放的复合多矿预混料	发明	ZL201310575301.2	2013.11.15	已授权	德青源
17	一种提高鸡蛋品质的蛋 鸡饲料添加剂	发明	ZL201310575305.0	2013.11.15	已授权	德青源
18	一种蛋鸡全价配合饲料	发明	ZL201310585649.X	2013.11.19	已授权	德青源
19	一种调配型蛋液的制备 方法及制备得到的蛋液	发明	ZL201310590725.6	2013.11.20	已授权	德青源
20	一种分离蛋黄的方法及 其应用	发明	ZL201410498578.4	2014.9.25	已授权	德青源蛋品
21	一种鸡蛋腐乳的制备方 法	发明	ZL201410811874.5	2014.12.23	已授权	德青源蛋品

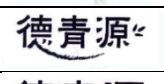
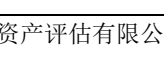
注：2017 年 1 月 4 日，德青源与北京味多美食品科技有限责任公司签订《授权许可合同》，授权许可北京味多美食品科技有限责任公司使用一种含鹰嘴豆的发酵蛋奶及其制备方法专利权，期限自 2017 年 1 月 5 日至 2018 年 1 月 4 日，有效期 1 年。

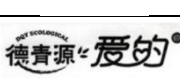
商标详情如下：

序号	商标名称/图像	注册号	核定类别	注册人	注册有 效期限	权利取得方式
1		4557979	1	德青源	2008.07.14- 2018.07.13	原始取得
2		4557992	1	德青源	2008.07.14- 2018.07.13	原始取得
3		4557990	29	德青源	2007.11.14- 2017.11.13	原始取得
4		4558005	42	德青源	2008.10.07- 2018.10.06	原始取得
5		4557991	43	德青源	2008.10.07- 2018.10.06	原始取得
6		4557996	35	德青源	2008.10.07- 2018.10.06	原始取得
7		4557993	42	德青源	2008.10.07- 2018.10.06	原始取得

8		4557994	43	德青源	2008.10.07-2018.10.06	原始取得
9	德青源 [®]	4557853	2	德青源	2008.07.14-2018.07.13	原始取得
10	德青源 [®]	4557852	3	德青源	2008.07.14-2018.07.13	原始取得
11	德青源 [®]	4557986	4	德青源	2008.07.14-2018.07.13	原始取得
12	德青源 [®]	4558004	6	德青源	2008.01.21-2018.01.20	原始取得
13	德青源 [®]	4557854	7	德青源	2008.01.21-2018.01.20	原始取得
14	德青源 [®]	4558003	8	德青源	2008.01.21-2018.01.20	原始取得
15	德青源 [®]	4558002	9	德青源	2008.01.21-2018.01.20	原始取得
16	德青源 [®]	4557985	10	德青源	2008.01.21-2018.01.20	原始取得
17	德青源 [®]	4558001	11	德青源	2008.01.21-2018.01.20	原始取得
18	德青源 [®]	4558000	12	德青源	2008.01.21-2018.01.20	原始取得
19	德青源 [®]	4557842	13	德青源	2008.01.21-2018.01.20	原始取得
20	德青源 [®]	4557855	14	德青源	2008.07.14-2018.07.13	原始取得
21	德青源 [®]	4557856	15	德青源	2008.07.14-2018.07.13	原始取得
22	德青源 [®]	4557857	16	德青源	2008.07.14-2018.07.13	原始取得
23	德青源 [®]	4557858	17	德青源	2008.07.14-2018.07.13	原始取得
24	德青源 [®]	4557839	18	德青源	2008.12.28-2018.12.27	原始取得
25	德青源 [®]	4557840	19	德青源	2008.07.14-2018.07.13	原始取得
26	德青源 [®]	4557841	20	德青源	2008.07.14-2018.07.13	原始取得
27	德青源 [®]	4557843	21	德青源	2008.07.14-2018.07.13	原始取得
28	德青源 [®]	4557844	22	德青源	2008.12.28-2018.12.27	原始取得
29	德青源 [®]	4557845	23	德青源	2008.12.28-2018.12.27	原始取得
30	德青源 [®]	4557846	24	德青源	2008.12.28-2018.12.27	原始取得
31	德青源 [®]	4557847	25	德青源	2008.12.28-2018.12.27	原始取得
32	德青源 [®]	4557848	26	德青源	2008.12.28-2018.12.27	原始取得
33	德青源 [®]	4557977	27	德青源	2008.12.28-2018.12.27	原始取得
34	德青源 [®]	4557976	28	德青源	2008.12.28-2018.12.27	原始取得
35	德青源 [®]	4400083	29	德青源	2007.06.14-2017.06.13	原始取得

36		4557971	35	德青源	2008.10.07-2018.10.06	原始取得
37		4557970	36	德青源	2008.10.07-2018.10.06	原始取得
38		4557969	37	德青源	2008.10.07-2018.10.06	原始取得
39		4557987	38	德青源	2008.10.07-2018.10.06	原始取得
40		4557988	39	德青源	2008.10.07-2018.10.06	原始取得
41		4557984	40	德青源	2008.10.07-2018.10.06	原始取得
42		4557999	41	德青源	2009.03.21-2019.03.20	原始取得
43		4557849	42	德青源	2008.10.07-2018.10.06	原始取得
44		4557983	43	德青源	2009.03.21-2019.03.20	原始取得
45		4557850	44	德青源	2008.10.07-2018.10.06	原始取得
46		4557851	45	德青源	2008.10.07-2018.10.06	原始取得
47		3230408	29	德青源	2013.07.07-2023.07.06	受让取得
48		1783313	29	德青源	2012.06.07-2022.06.06	受让取得
49		5609058	29	德青源	2009.06.07-2019.06.06	原始取得
50		5609059	29	德青源	2009.06.07-2019.06.06	原始取得
51		5609040	29	德青源	2009.06.07-2019.06.06	原始取得
52		7069718	29	德青源	2010.07.28-2020.07.27	原始取得
53		7069711	29	德青源	2010.07.28-2020.07.27	原始取得
54		7069712	29	德青源	2010.07.28-2020.07.27	原始取得
55		7069717	29	德青源	2010.07.28-2020.07.27	原始取得
56		7718468	29	德青源	2011.04.28-2021.04.27	原始取得
57		7718467	29	德青源	2011.04.28-2021.04.27	原始取得
58		7329432	29	德青源	2011.04.14-2021.04.13	原始取得
59		7069710	29	德青源	2011.04.28-2021.04.27	原始取得
60		7069806	29	德青源	2011.06.14-2021.06.13	原始取得
61		10961908	29	德青源	2013.09.07-2023.09.06	原始取得

62		10961962	31	德青源	2013.09.07-2023.09.06	原始取得
63		10962022	44	德青源	2013.09.14-2023.09.13	原始取得
64		8121460	29	德青源	2011.05.07-2021.05.06	原始取得
65		7933026	29	德青源	2011.03.21-2021.03.20	原始取得
66		8121484	29	德青源	2011.05.07-2021.05.06	原始取得
67		4557995	5	德青源	2008.07.14-2018.07.13	原始取得
68		7932979	29	德青源	2011.03.21-2021.03.20	原始取得
69		7932934	29	德青源	2011.03.21-2021.03.20	原始取得
70		4558007	33	德青源	2007.11.14-2017.11.13	原始取得
71		4557989	30	德青源	2007.11.14-2017.11.13	原始取得
72		3826958	31	德青源	2015.09.07-2025.09.06	受让取得
73		3826957	1	德青源	2015.10.21-2025.10.20	受让取得
74		2014738	42	德青源	2012.12.28-2022.12.27	受让取得
75		4557973	33	德青源	2007.11.14-2017.11.13	原始取得
76		13566483	29	德青源	2015.02.07-2025.02.06	原始取得
77		4557980	30	德青源	2007.11.14-2017.11.13	原始取得
78		4557974	32	德青源	2007.11.14-2017.11.13	原始取得
79		4558008	32	德青源	2007.11.14-2017.11.13	原始取得
80		2014735	42	德青源	2012.12.28-2022.12.27	受让取得
81		4558006	35	德青源	2008.10.07-2018.10.06	原始取得
82		4557972	34	德青源	2007.11.28-2017.11.27	原始取得
83		3826959	31	德青源	2015.09.07-2025.09.06	受让取得
84		3826960	31	德青源	2015.09.07-2025.09.06	受让取得
85		3132645	5	德青源	2013.07.07-2023.07.06	受让取得
86		3556986	29	德青源	2014.10.21-2024.10.20	受让取得

87		2014615	31	德青源	2012.10.14-2022.10.13	受让取得
88		4557998	32	德青源	2007.11.14-2017.11.13	原始取得
89		4557981	31	德青源	2007.11.14-2017.11.13	原始取得
90		4557997	33	德青源	2007.11.14-2017.11.13	原始取得
91		4557975	30	德青源	2007.11.14-2017.11.13	原始取得
92		3556985	29	德青源	2014.10.21-2024.10.20	受让取得
93		13566503	29	德青源	2015.08.21-2025.8.20	原始取得
94		17354285	29	德青源	2016.10.28-2026.10.27	原始取得
95		17354295	29	德青源	2016.10.21-2026.10.20	原始取得

注：根据商标专用权质押登记证（商标质字[2017]第 485 号），出质人德青源将自有商标第 4400083 号、第 7069717 号、第 7069718 号、第 1783313 号、第 3230408 号、第 17354295 号、第 4557990 号、第 17354285 号、第 10961908 号商标出质给北京市农业融资担保有限公司，被担保的债权数额为 2,000 万元，质权登记期限 2017 年 7 月 3 日至 2018 年 9 月 27 日。

对于到期和即将到期的商标德青源全部提前进行了续展，并已经受理。

（5）租赁资产

1) 截至评估基准日，德青源及子公司主要租赁房产如下：

1) 2016 年 4 月，德青源与上海益倍管理咨询有限公司（简称：上海益倍）签署了《房屋租赁合同》，约定由上海益倍将位于北京市海淀区丰秀中路 3 号院 10 号楼的房屋总建筑面积 3,821.13 平方米中的 1,643.82 平方米租赁给德青源使用，租赁期限为自 2017 年 7 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日，租赁用途为办公、研发及相关配套。

2) 2016 年 4 月，德青源蛋品与上海益倍签署了《房屋租赁合同》，约定由上海益倍将位于北京市海淀区丰秀中路 3 号院 10 号楼的房屋总建筑面积 3,821.13 平方米中的 1,710.91 平方米租赁给德青源蛋品使用，租赁期限为自 2017 年 7 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日，租赁用途为办公、研发及相关配套。

3) 2014 年 8 月 23 日，德青源与廊坊京永物流有限公司签署了《厂房租赁合同》，约定廊坊京永物流有限公司将位于永清工业园区百合路与一纬道交口京永物流公司院内的二号、三号厂房及所属场地租赁给德青源使用，租赁建筑面积为 3,238.50 平方米，

租赁期限为自 2014 年 9 月 1 日至 2030 年 8 月 31 日。

4) 2014 年 8 月 23 日, 德青源与廊坊京永物流有限公司签署了《商铺租赁合同》, 约定廊坊京永物流有限公司将位于永清工业园区百合路与一纬道交口处建筑面积为 1,912.80 平方米的商铺租赁给德青源使用, 租赁期限为自 2014 年 9 月 1 日至 2030 年 8 月 31 日。

2) 截至评估基准日, 德青源及子公司主要租赁土地如下:

1) 2002 年, 德青源与延庆县张山营镇水峪村村民委员会签署《土地租赁合同书》及《补充协议》, 约定张山营镇水峪村村民委员会将位于村东面的土地共计 100 亩租赁给公司使用, 租赁期限为 30 年 (自 2003 年 1 月 1 日至 2032 年 12 月 31 日) 元。

2) 2002 年 7 月 29 日, 德青源与延庆县张山营镇人民政府签署了《合同》, 约定张山营镇人民政府将位于张山营镇水峪村东北的部分房屋、深水井、变电器等设施及占用的土地约 30 亩租赁给公司使用, 租赁期限为 30 年 (自 2003 年 1 月 1 日至 2032 年 12 月 31 日)。

3) 2003 年 7 月 10 日, 德青源与延庆县张山营镇水峪村村民委员会签署了《协议书》, 约定张山营镇水峪村村民委员会将山坡荒地 150 平方米 (0.33 亩) 租赁给公司建设蓄水池, 租赁期限为 30 年 (自 2003 年 7 月 10 日至 2033 年 7 月 9 日)。

4) 2004 年, 德青源与延庆县张山营镇西五里营村村民委员会签署《协议书》, 约定张山营镇西五里营村村民委员会将位于原石英矿南北路东侧的滩涂地 4 亩租赁给公司使用, 租赁期限为 30 年 (自 2004 年 1 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日)。

5) 2005 年 6 月 30 日, 德青源与延庆县张山营镇佛峪口村村民委员会、水峪村村民委员会、北京八达岭金宸建筑有限公司签署了《用地协议》(合同号: DQY-2005-06-30), 约定延庆县张山营镇佛峪口村村民委员会、水峪村村民委员会将共计 581.50 亩租赁给公司使用, 租赁期限为 42 年 (自 2005 年 7 月 1 日至 2047 年 6 月 30 日)。

6) 2007 年 12 月 8 日, 黄山德青源与安徽省黄山市休宁县海阳镇人民政府签署了《协议书》, 约定由安徽省黄山市休宁县海阳镇人民政府将位于休宁县海阳镇钗坑村和中心村地块租赁给黄山德青源使用, 租赁期限为 50 年, 租赁面积为 937.51 亩 (其中水田 267.138 亩、旱地 3.02 亩、荒山 598.789 亩、水塘 68.563 亩)。

7) 2014 年 12 月 23 日, 滁州德青源与明光市三界镇农村土地流转服务中心签署了《农村土地承包经营权流转合同书》(编号: DQY-CZ-TD-20141217), 约定由明光市三界镇农村土地流转服务中心将其承租的位于三界镇三界村境内的 276.857 亩一般

农用地流转给滁州德青源用于建设畜禽养殖场及附属设施，一次性流转期限 30 年（至 2044 年 12 月 31 日）。

（6）金鸡项目概况

金鸡项目属于国家金鸡产业扶贫计划工程，该计划是政府、贫困人口、龙头企业三方共同协作打造新的扶贫产业模式，该模式下由政府提供扶贫政策和财政支持，政策性银行提供金融资本，贫困人口提供土地和劳动力，龙头企业提供品牌、渠道和产业链管理，共同达到精准扶贫的效果。

金鸡项目由各地政府设立的国有农业投资公司全权负责，项目建设的资金来源于政府扶贫资金和政策性银行（农发行）贷款；项目建成后，产权归国有农业投资公司所有，由北京德青源农业科技股份有限公司或其下属子公司负责租赁运营，德青源公司投入流动资金，发挥技术、管理和品牌的优势。

根据金鸡农场存栏规模预估，实现满产后，将新增年产鸡蛋约为 81.94 亿枚，各项目具体情况如下：

序号	城市	公司设立情况	截止评估基准日项目建设情况	截止评估报告日项目建设情况	实际/预计进鸡时间	存栏量规模（万只）	年产蛋量（万枚）
1	威县	成立于 2016 年 2 月 22 日	青年鸡一区、蛋鸡一区、蛋鸡二区已经移交，其余正在建设中	青年鸡一区、蛋鸡一区至三区已经移交，青年鸡二区设备处于安装调试阶段，其余正在建设中	2016 年 6 月	180	52,875
2	威宁	成立于 2016 年 5 月 11 日	青年鸡一区已经移交，其余正在建设中	青年鸡一区、蛋鸡四区已经移交，其余正在建设中	2017 年 4 月	180	52,849
3	洛宁	成立于 2016 年 6 月 1 日	青年鸡二区已经移交，其余正在建设中	青年鸡二区、蛋鸡四区已经移交，其余正在建设中	2017 年 4 月	180	52,875
4	山阳	成立于 2017 年 7 月 18 日	处于建设期	处于建设期	2017 年 10 月	90	26,437
5	林西	成立于 2017 年 8 月 28 日	处于建设期	处于建设期	2017 年 10 月	180	52,875
6	利辛	成立于 2016 年 6 月 15 日	处于建设期	处于建设期	2017 年 10 月	180	52,875
7	红安	尚未设立	施工筹备阶段	处于建设期	2017 年 12 月	180	52,875
8	卢氏	成立于 2017 年 5 月 22 日	施工筹备阶段	处于建设期	2017 年 12 月	180	52,875
9	灵璧	尚未设立公司	处于建设期	处于建设期	2017 年 12 月	270	79,312
10	广平	尚未设立公司	施工筹备阶段	处于建设期	2017 年 12 月	180	52,875
11	岳西	尚未设立公司	施工筹备阶段	处于建设期	2017 年 12 月	180	52,875
12	太仆寺旗	尚未设立公司	处于建设期	处于建设期	2018 年 1 月	180	52,823
13	天等	成立于 2017 年 8 月 28 日	施工筹备阶段	处于建设期	2018 年 1 月	180	52,823
14	修文	成立于 2017 年 9 月 15 日	施工筹备阶段	处于建设期	2018 年 2 月	90	26,437
15	丰都	尚未设立公司	施工筹备阶段	施工筹备阶段	2018 年 2 月	180	52,875
16	赤城	尚未设立公司	施工筹备阶段	施工筹备阶段	2018 年 5 月	180	52,875
总计						2,790	819,429

注：青年鸡场分为 1 区、2 区（或 3 区）；产蛋鸡场分为蛋鸡 1 区、蛋鸡 2 区、蛋鸡 3 区、蛋鸡 4 区、蛋鸡 5 区、蛋鸡 6 区（或蛋鸡 7 区、蛋鸡 8 区、蛋鸡 9 区）

5. 主要产品

德青源主要从事鸡蛋和鸡蛋制品的生产销售、以及父母代、商品代蛋鸡饲养业务，同时配套发展相应的饲料生产、鸡粪沼气发电、有机果蔬种植等，最终形成了包含全产业链的可持续发展的现代生态农业企业。

2016 年始，德青源建设的金鸡项目陆续开展，部分项目已投产，德青源正逐步拓展在全国的业务范围和市场份额。

德青源主要产品为壳蛋、液蛋、雏鸡、蛋制品，副产品包括淘汰鸡等；同时推广配套饲料加工制品、鸡粪沼气发电、有机果蔬种植等业务。主营产品情况如下：

（1）壳蛋

壳蛋是指带壳鸡蛋，德青源采用可食用墨水和专用鸡蛋喷码设备在每一枚鸡蛋表面喷涂生产日期、品牌和独一无二的编码信息，推出“鸡蛋身份证”制度，并采用蛋表清洗及紫外线灭菌的双重杀菌技术保障鸡蛋安全卫生，提供高品质的“生态鸡蛋”，从而满足市场各类消费者需求。德青源“生态鸡蛋”品牌主要包括：

品牌名称	产品名称	主要特点
德青源	金牌生态鲜鸡蛋	绿色玉米喂养，富含维生素 E、DHA 及卵磷脂，营养丰富。
	优蛋白生态鲜鸡蛋	绿色玉米喂养，黄金鸡龄产蛋，富含蛋白质，营养易吸收，蛋白吸收率高
	安心生态鲜鸡蛋	绿色玉米喂养，饲养全程不添加激素及抗生素
	蛋博士谷物鲜鸡蛋	选用玉米、大豆作为主要能量及蛋白质来源，不使用低成本动物蛋白的一种喂养方式，所产鸡蛋无刺激性腥味

（2）液蛋

液蛋主要用于国内食品生产商和餐饮企业，德青源 2008 年 1 月推出液蛋产品，主要包括全蛋液、蛋黄液、蛋白液 3 种产品，并应客户的需要生产各种复合蛋液。目前德青源液蛋产品定位于使用鸡蛋原料的重点行业，现已经成为肯德基、麦当劳、康师傅、乐天、丘比、味多美等国际、国内大型食品加工厂的液蛋原料供应商。

（3）雏鸡

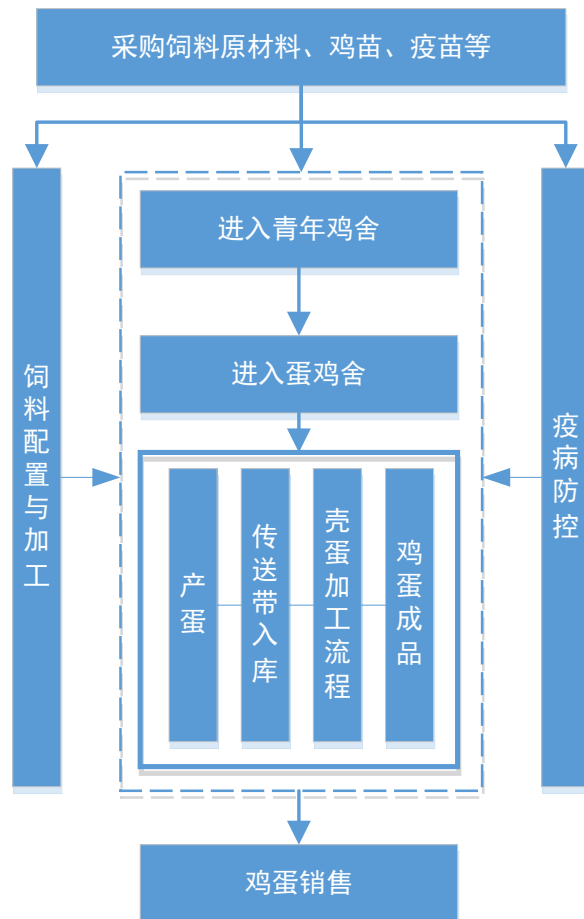
德青源在安徽黄山建立种鸡繁育基地，通过饲养祖代和父母代蛋种鸡，最终生产出健康的雏鸡。在满足自身养殖需求的基础上，也向行业客户供应优质的鸡苗和种蛋。

（4）毛鸡

一般而言，商品代蛋鸡产蛋的最佳周期为 24 至 74 周，公司一般在 80 周左右进行蛋鸡轮换，淘汰蛋鸡做为毛鸡对外销售。

6. 主要产品的工艺流程图

公司的主要业务是蛋鸡饲养、鸡蛋及鸡蛋制品的生产和销售，从原材料采购饲料加工、蛋鸡养殖、疾病防控直到蛋品销售等各个环节，公司都建立严格的控制程序。公司的主要产品为壳蛋、液蛋、毛鸡等，其中壳蛋类产品占比较大。养殖场业务流程图如下：



7. 主要经营模式

德青源凭借多年来在蛋鸡领域的深耕，开创了蛋鸡全产业链模式，集成了全套蛋鸡健康养殖技术，搭建了完善的管理体系，从而能够提供有品牌、有生产标准、有生产日期的高品质鸡蛋，来替代市场上无品牌、无生产标准、无生产日期的普通鸡蛋，未来随着金鸡项目的全面开展，将逐步带动我国鸡蛋产业由普通农业向工业化生产的过渡。

（1）采购模式

德青源设立采购部统一负责采购业务，建立了完善的供应商管理制度、供应商验

厂制度等，确保按照规范流程进行采购。报告期内，采购的产品主要为各类养殖用的原材料（如玉米、豆粕、石粉、麸皮、豆油等）、包装材料和药品疫苗，采购部结合库存情况、价格因素以及德青源资金情况确定具体的采购规模。德青源建立了比价制度，同时对于玉米、豆粕等通用原材料集中统一采购，能够在货源上控制原材料质量的同时进一步控制采购成本。德青源品管部按照国家标准、公司标准等各类标准统一负责验收工作，确保采购的产品质量能够满足生产需要。

（2）养殖模式

德青源建立了现代化全封闭自动环控鸡舍，所有鸡舍采用先进的叠层笼养工艺，自动化程度高，鸡舍配备全自动喂料、饮水、环境控制、清粪系统，同时还配有全自动鸡蛋收集系统，整个生产过程实现高度自动化，大幅降低了人工成本；德青源鸡舍实行全封闭，任何鸟类都无法进入鸡舍，从而杜绝了鸟类传播禽流感的可能性，降低防疫难度和生物风险；德青源鸡舍建立全自动通风保温控制体系，通过电脑自动控制满足蛋鸡养殖的最佳温度，同时有效监控氨气、硫化氢等有害气体，随时调节风机的开启数量和转速，大幅提高鸡舍空气环境。

为保证鸡蛋质量均衡性，德青源特别要求所有雏鸡均为间隔不超过 7 天的种蛋同日入孵，同日出雏。育成后的雏鸡与产蛋鸡舍严格对应，以尽量确保产蛋鸡群的均衡；在养殖过程中，产蛋鸡和育雏育成分成两个不同的养殖区域，最大限度降低交叉感染的可能，降低养殖风险。

整体来看，德青源通过十多年的饲养实践，在动物营养、疫病防控、饲养管理等方面不断优化和改进，充分发挥出了层叠笼养高土地利用效率、高工作效率、高生产效率和低环境污染的优点，形成了一套全面的健康养殖技术体系。

（3）销售模式

公司下设市场部，负责进行制定公司总体战略及销售计划，同时进行品牌推广与建设，客户发展和经销商管理等工作主要集中在销售部负责。

➤ 销售模式

公司的销售采取直营、经销相结合的营销模式，销售区域覆盖北京、天津、上海、广州、深圳、杭州、沈阳、香港等一、二线城市等地区，同时公司的金鸡扶贫项目已经同贫困县签订了 20 个合作协议，涉及省份达 19 个，待金鸡项目建设完成投产之后，将会辐射国内更大市场。公司产品主要为品牌蛋，以现代流通渠道、中高端特渠等为主要渠道，通过全国性连锁大卖场进行全国市场快速布局。公司对重点城市、重点渠

道、重点客户主要采用直营模式，直营市场包括一、二线中心城市。在直营市场，公司直接与大型超市及卖场和专业客户签定购销合同，公司根据客户销售额配置促销员进行产品推销和客户维护，并完成货款的回收。公司直营模式主要面对商超渠道客户。公司在其他区域市场以及针对小店渠道客户、单体专业客户，主要采用经销商模式进行销售，即由经销商负责完成产品的铺货、客户维护等事宜，公司派驻少量业务人员，协助经销商进行渠道拓展、客户开发、产品推广等。

➤ 销售流程

A、直营模式

a、直营客户通过网络等方式向公司下达订单，公司专设的订单中心全天候等待并核对订单，核对无误后正式生成销售订单；

b、第三方物流供应商根据公司销售订单情况，安排不同路线分货、捡货、送货，销售发货出库时由公司库管、物流司机在销售出库单上签字交接；

c、商品经直营客户验收无误后，在销售出库单上签字或另行开具验收单，作为结算依据。

B、经销模式

a、经销商客户通过网络、电话等方式向公司下达订单，公司专设的订单中心全天候等待并核对订单，核对无误后正式生成销售订单；

b、经销商客户向公司预付货款；

c、公司订单中心根据销售订单通知第三方物流供应商送货至客户或者由客户上门自提，销售发货出库时由公司库管、物流司机或客户在销售出库单上签字交接。

8. 税项

按照农经发[2000]8号文、国税发[2001]124号文《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等文件，从事养殖业、农产品初加工的所得免征企业所得税。根据《财政部、国家税务总局关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知》财税〔2012〕75号规定，自2012年10月1日起，对从事农产品批发、零售的纳税人销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税。根据上述税收优惠文件，德青源及国内子公司从事鸡蛋和液蛋生产和销售业务的免征企业所得税和增值税。香港子公司执行香港当地的所得税政策，所得税税率为16.5%。

依据财税〔2015〕78号文的规定，公司沼气发电项目电力收入享受增值税即征即

退的优惠政策。

（三）委托方和被评估单位之间的关系

被评估单位德青源系委托方嘉麟杰拟现金收购部分股权及增资的标的公司。

二、评估目的

本次评估所对应的嘉麟杰重大资产重组包含现金收购及增资两部分，分别是嘉麟杰以支付现金方式收购德青源8.91%的股份，并以货币出资的方式向德青源进行增资扩股34,375万股，本次交易完成后，嘉麟杰将持有德青源41,147.846万股，占德青源总股本的50.4690%。

根据资产评估业务约定书，上海嘉麟杰纺织品股份有限公司拟现金收购及增资北京德青源农业科技股份有限公司，本评估报告的评估目的对北京德青源农业科技股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为德青源的股东全部权益价值，涉及的范围为德青源申报的于评估基准日经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	444,115,261.20
货币资金	38,343,608.71
应收账款	144,580,531.99
预付款项	2,225,732.68
其他应收款	226,856,458.29
存货	32,108,929.53
二、非流动资产合计	602,731,681.33
长期股权投资	274,751,121.26
固定资产	242,421,373.32
其中：建筑物类	121,609,752.92
设备类	120,811,620.40
在建工程	13,989,185.69
生产性生物资产	41,815,960.17
无形资产	7,252,481.71
其中：土地使用权	537,711.39
其他无形资产	6,714,770.32
开发支出	5,272,955.56
长期待摊费用	12,640,039.09

其他非流动资产	4,588,564.53
三、资产总计	1,046,846,942.53
四、流动负债合计	296,854,299.78
短期借款	147,000,000.00
应付账款	108,553,748.13
预收款项	3,523,126.64
应付职工薪酬	240,353.16
应交税费	2,625,786.66
应付利息	410,071.60
其他应付款	7,325,157.25
一年内到期的非流动负债	27,176,056.34
五、非流动负债合计	150,471,830.98
长期借款	144,500,000.00
其他非流动负债	5,971,830.98
六、负债合计	447,326,130.76
七、净资产(所有者权益)	599,520,811.77

1.委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，委托评估的资产、负债账面金额已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了并出具了中兴财光华审会字（2017）第105082号标准无保留意见审计报告。

2. 长期股权投资

德青源于评估基准日纳入评估范围的有 27 家下属公司，详细情况见本报告前述的“被评估单位概况—主要资产情况—长期股权投资”。

3. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况：

德青源账面记录的无形资产为土地使用权、OA 软件、专利技术；账面未记录的无形资产包括专利技术、商标等。具体情况详见本报告前述的“被评估单位概况”之“主要资产情况”。

4. 评估范围仅以被评估单位申报的范围为准。

5. 本评估报告不存在引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估是为现金收购及增资提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会持续进行，并在可预见的

未来，不会发生不可预期的重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2017年6月30日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

该基准日是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令 2013 年第 8 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；
2. 第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日）；
3. 中国证券监督管理委员会令第 127 号《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》修订）（2016 年 9 月 8 日）；
4. 中华人民共和国主席令第 46 号《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日）；
5. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20 号，2004 年 2 月 25 日）；
2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号，2003 年 1 月 28 日）；
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知（中评协[2011]227 号，2011 年 12 月 31 日）；
4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189 号，2007 年 11 月 28 日）；
5. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230 号，2011 年 12 月 30 日）；
6. 中国资产评估协会制定了《资产评估职业道德准则——独立性》的通知（中评协〔2012〕248 号，2012 年 12 月 28 日）；

7. 财政部颁布的国内企业会计准则体系；
8. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
9. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
10. 其他与评估相关的准则体系。

(三) 权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用权证；
3. 机动车辆行驶证；
4. 商标、专利登记证书；
5. 设备购置合同、发票等；
6. 资产租赁合同；
7. 下属长期投资单位投资协议/被投资单位章程/验资报告等产权证明文件；
8. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(四) 取价依据

1. 中华人民共和国国务院令 第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；
2. 《北京市建设工程房屋建筑与装饰工程预算定额（2012）》（上、中、下册）；
3. 北京市住房和城乡建设委员会关于印发《关于建筑业营业税改征增值税调整北京市建设工程计价依据的实施意见》的通知(京建发〔2016〕116 号)；
4. 《北京市工程造价信息》(2017 年 6 月)；
5. 《北京市基准地价更新成果》(京政发[2014]26 号)；
6. 《北京市实施<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>办法》(北京市人民政府令--第 210 号)；
7. 《北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法》(京政办发[2002]51 号)；
8. 中国人民银行现行贷款利率；
9. 委估资产的购置合同、协议；
10. Wind 资讯；
11. 搜集的相关价格信息；
12. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(五) 其他依据

1. 嘉麟杰与中同华签订的《资产评估业务约定书》；

2. 被评估单位提供的各类资产评估申报明细表以及利润预测明细表；
3. 被评估单位提供的专项审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
4. 与各贫困县签订的金鸡产业扶贫计划合作协议书；
5. 被评估单位相关人员访谈记录；
6. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法适用的前提条件是：被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；能够确定被评估对象具有预期获利潜力；具备可利用的历史资料。

按照《资产评估准则-企业价值》的要求，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、市场法和成本法（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。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法，因此本次采用收益法和资产基础法进行评估。

（二）评估方法简介

1. 收益法

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。本次评估采用企业自由现金流折现模型，基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估企业的股东全部权益价值，D 为评估对象的付息债务价值，B 为被评估企业的企业价值：

$$B = P + \sum C_i$$

式中： $\sum C_i$ 为被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值， P 为被评估企业的经营性资产价值：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中： R_i 为被评估企业未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)； r 为折现率(WACC，加权平均资本成本)； P_n 为终值； n 为未来预测期。

2. 资产基础法

资产评估中的资产基础法，是指以被评估企业于评估基准日申报全部资产和负债为基础，对被评估企业填制的《资产评估申报明细表》内各项资产、负债合理评估，确定评估对象价值的评估方法。

(三) 评估结论确定的方法

德青源的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业拥有的品牌、技术、人力资源、所享受的各项优惠政策、业务平台等重要的无形资源的贡献。收益法能完全体现各个单项资产组合对企业的整体贡献，也能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。

经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估相关业务资产的整体权益价值，因此选定以收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过函证、询问、核对、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1. 持续经营假设。持续经营在此是指德青源的经营业务可以持续经营，并在可预见的未来，不会发生不可预期的重大改变。

2. 公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

4. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；本次预测是基于现有市场情况对未来的合理预测，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等；

5. 在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

6. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

7. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

8. 评估范围仅以被评估单位申报的范围为准，未考虑被评估单位提供清单以外可

能存在的或有资产及或有负债；

9. 本次评估基于德青源未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式经营，德青源的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化；

10. 本次评估假设德青源在建或拟建的金鸡农场项目能按期交付使用，并按照预期产生收益。

11. 本次评估假设德青源在经营过程中不发生重大的疫情疫病风险。

12. 本次评估假设德青源能继续享受农业企业自产自销农产品的增值税及企业所得税免征税收优惠政策；

13. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

14. 本次评估假设被评估企业股东于年度内均匀获得净现金流。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对德青源股东全部权益价值进行评估。截至评估基准日2017年6月30日，德青源经审计后资产账面价值为104,684.69万元，负债为44,732.61万元，净资产为59,952.08万元。

1. 收益法评估结果

在持续经营假设条件下，德青源股东全部权益评估价值151,000.00万元，比审计后账面净资产增值91,047.92万元，增值率为151.87%。收益法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	44,411.53			
非流动资产	2	60,273.17			
其中：长期股权投资	3	27,475.11			
投资性房地产	4	-			
固定资产	5	24,242.14			
在建工程	6	1,398.92			
生产性生物资产	7	4,181.60			

无形资产	8	725.25			
其中：土地使用权	9	53.77			
其他非流动资产	10	2,250.15			
资产总计	11	104,684.69			
流动负债	12	29,685.43			
非流动负债	13	15,047.18			
负债总计	14	44,732.61			
净资产(所有者权益)	15	59,952.08	151,000.00	91,047.92	151.87

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

2. 资产基础法评估结果

采用资产基础法确定的德青源股东全部权益评估价值为57,252.52万元，比审计后账面净资产减值2,699.56万元，减值率为4.50%。资产基础法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	44,411.53	44,610.57	199.04	0.45
非流动资产	2	60,273.17	56,709.77	-3,563.40	-5.91
其中：长期股权投资	3	27,475.11	22,822.30	-4,652.81	-16.93
投资性房地产	4	-	-		
固定资产	5	24,242.14	24,849.01	606.87	2.50
在建工程	6	1,398.92	1,313.78	-85.14	-6.09
生产性生物资产	7	4,181.60	4,211.36	29.76	0.71
无形资产	8	725.25	1,408.27	683.02	94.18
其中：土地使用权	9	53.77	736.79	683.02	1,270.23
其他非流动资产	10	2,250.16	2,105.05	-145.11	-6.45
资产总计	11	104,684.69	101,320.34	-3,364.35	-3.21
流动负债	12	29,685.43	29,617.82	-67.61	-0.23
非流动负债	13	15,047.18	14,450.00	-597.18	-3.97
负债总计	14	44,732.61	44,067.82	-664.79	-1.49
净资产(所有者权益)	15	59,952.08	57,252.52	-2,699.56	-4.50

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

3. 评估结论

委托评估的股东全部权益价值采用两种方法得出的评估结果分别为：收益法的评估值为151,000.00万元；资产基础法的评估值为57,252.52万元，两种方法的评估结果差异93,747.48万元，差异率为163.74%。

德青源的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业拥有

的品牌、技术、人力资源、所享受的各项优惠政策、业务平台等重要的无形资源的贡献。收益法能完全体现各个单项资产组合对企业的整体贡献，也能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。

经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估相关业务资产的整体权益价值，因此选定以收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论，即：

于评估基准日2017年6月30日，在持续经营的假设条件下，德青源股东全部权益的市场价值的评估值为人民币151,000.00万元，即人民币壹拾伍亿壹仟万元。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

3. 本次评估中所涉及的德青源的未来盈利预测是建立在德青源管理层制定的盈利预测基础上的。德青源管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据在评估过程中了解的信息进行了适当的调整，本评估结论是在委托方及被评估企业提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

4. 本次评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因

素做出决策。

5. 本次评估中，我们参考和采用了德青源历史及评估基准日经审计的财务报表，以及我们在中国国内上市公司中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

7. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

8. 本次评估结论未考虑流动性的影响。

9. 2017年7月，东北证券股份有限公司等股东将其持有德青源的共2,570.00万股股份转让给嘉麟杰，本次股权变更手续已完成，本次变更后嘉麟杰的持股比例为5.45%。

10. 截止评估基准日，德青源正在履行的借款合同如下：

单位：万元

序号	借款银行	借款金额	借款期限	借款利率%	担保方式
1	国家开发银行北京市分行	3,600	2013.10.10-2025.10.09	5.3900	保证、质押、抵押
2	国家开发银行北京市分行	2,000	2013.12.27-2025.10.09	5.3900	保证、质押、抵押
3	国家开发银行北京市分行	1,000	2014.03.06-2025.10.09	5.3900	保证、质押、抵押
4	国家开发银行北京市分行	1,000	2014.04.06-2025.10.09	5.3900	保证、质押、抵押
5	国家开发银行北京市分行	2,500	2014.12.24-2025.10.09	5.3900	保证、质押、抵押
6	国家开发银行北京市分行	2,000	2015.01.23-2017.12.23	5.4625	质押
7	华夏银行北京分行	4,500	2016.08.10—2018.8.10	5.2250	保证
8	华夏银行北京分行	500	2016.09.12—2018.09.12	5.2250	保证
长期借款小计		17,100			
9	华夏银行北京分行	1,000	2016.11.25—2017.11.24	4.2000	保证
10	华夏银行北京分行	1,000	2017.03.23—2018.03.22	5.5000	保证
11	华夏银行北京分行	1,000	2017.03.23—2018.03.22	5.5000	保证
12	北京银行大钟寺支行	2,000	2016.07.12-2017.07.12	4.7850	保证

13	北京银行大钟寺支行	2,000	2016.08.22—2017.08.22	4.7850	保证
15	北京银行大钟寺支行	4,000	2017.04.06—2018.04.06	4.7850	保证
14	北京银行大钟寺支行	700	2016.12.06-2017.09.16	5.0525	抵押、保证
16	民生银行北京分行	2,000	2016.07.08—2017.07.08	4.7850	保证
17	民生银行北京分行	1,000	2016.08.22—2017.08.22	4.7850	保证
短期借款小计		14,700			

截止评估基准日，德青源的长期借款账面价值为 17,100 万元，为国家开发银行股份有限公司借款 12,100 万元和华夏银行股份有限公司借款 5,000 万元；短期借款账面价值为 14,700 万元；其中抵押质押的借款情况如下：

（1）德青源于 2013 年 9 月 27 日与国家开发银行股份有限公司签订了长期借款合同，借款期限为 2013 年 10 月 10 日至 2025 年 10 月 9 日，借款期限 12 年，借款总额 12,000 万元，截止评估基准日借款额为 10,100 万元；该借款采取以下担保方式：股东北京德青源科技有限公司提供保证，黄山德青源以其两项国有土地使用权及四项房屋建筑物提供抵押，以及股东北京德青源科技有限公司、北京合力清源科技有限公司、钟凯民提供股权质押；

（2）德青源于 2014 年 12 月 24 日与国家开发银行股份有限公司签订了长期借款合同，借款期限为 2014 年 12 月 24 日至 2017 年 12 月 23 日，借款期限 3 年，借款总额 5,000 万元，截止评估基准日借款额为 2,000 万元，该借款由股东上海益倍管理咨询有限公司提供股权质押。

（3）德青源于 2013 年 9 月 27 日与北京银行股份有限公司签订了短期借款合同，借款期限为 2016 年 7 月 12 日至 2017 年 7 月 12 日，借款期限 1 年，借款总额 700 万元，截止评估基准日借款额为 700 万元，该借款由股东上海益倍管理咨询有限公司提供房产抵押。

11. 截止评估基准日，德青源及其子公司的抵押事项如下：

（1）黄山德青源种禽有限公司的国有土地使用权（（证号为：休国用（2010）第 0503 号）、休国用（2010）第 0503 号）及地上建筑物（房地权证休字第 50102996 号、房地权证休字第 50102997 号、房地权证休字第 50102998 号、房地权证休字第 50102999 号）抵押给国家开发银行股份有限公司，用于借款，抵押期限：2016 年 1

月 14 日至 2025 年 10 月 9 日。因证号为休国用（2010）第 0502 号的土地使用权已办理抵押，按照相关法律法规规定其地上建筑物即下表中第 5 项至第 8 项视同全部抵押。

（2）安徽德青源食品有限公司证号为滁国用（2014）第 11183 号的土地使用权抵押于国家开发银行股份有限公司行，用于借款；抵押期限：2016 年 4 月 25 日至 2024 年 6 月 30 日。截止本报告日，该借款合同尚未真正发生，上述土地抵押手续和股权质押手续 2016 年 5 月 25 已完成。

已抵押的房屋建筑物如下表：

序号	所有权人	证书编号	房产座落	建筑面积（m ² ）	取得方式	他项权利
1	黄山德青源	房地权证休字第 50102996 号	休宁县海阳镇钗坑村	4516.35	自建	已抵押
2	黄山德青源	房地权证休字第 50102997 号	休宁县海阳镇钗坑村	3311.73	自建	已抵押
3	黄山德青源	房地权证休字第 50102998 号	休宁县海阳镇钗坑村	821.12	自建	已抵押
4	黄山德青源	房地权证休字第 50102999 号	休宁县海阳镇钗坑村	1901.50	自建	已抵押
5	黄山德青源	房地权证休字第 50103462 号	休宁县海阳镇钗坑村	177.05	自建	已抵押
6	黄山德青源	房地权证休字第 50103463 号	休宁县海阳镇钗坑村	153.76	自建	已抵押
7	黄山德青源	房地权证休字第 50103464 号	休宁县海阳镇钗坑村	718.11	自建	已抵押
8	黄山德青源	房地权证休字第 50103465 号	休宁县海阳镇钗坑村	265.79	自建	已抵押

已抵押的土地使用权如下表：

序号	使用权人	宗地号/证书编号	座落	面积（M ² ）	用途	取得方式	使用权终止日期	他项权利
1	黄山德青源	休国用（2010）第 0502 号	休宁县海阳镇钗坑村	50,000.00	工业	出让	2059.06.17	已抵押
2	黄山德青源	休国用（2010）第 0503 号	休宁县海阳镇钗坑村	7,885.00	工业	出让	2059.06.17	已抵押
3	安徽德青源	滁国用（2014）第 11183 号	阜阳路 5 号	66,776.00	工业	出让	2064.07.10	已抵押

12. 截至本报告书出具日，德青源股权存在质押情况，详见下表：

质权人	质押时间	出质方	质押数量（股）	持股数量（股）	持股比例
上海益倍管理	2016-8-1	国家开发银行股	127,578,000	154,486,763	32.76%

咨询有限公司		份有限公司			
北京德青源科技有限公司	2016-8-1	国家开发银行股份有限公司	16,565,063	53,149,929	11.27%
北京合力信德科技有限公司	2016-8-1	国家开发银行股份有限公司	27,310,559	27,310,559	5.79%

13.截至本报告书出具日，德青源于评估基准日后新设立4家全资子公司，该公司为金鸡项目设立的项目公司，报告日前尚未正式开办。详情如下：

序号	公司名称	成立日期	持股比例	注册资本	注册地址	主营业务
1	山阳德青源农业科技有限公司	2017年07月18日	100%	1,000 万元	陕西省商洛市山阳县高坝店镇过风楼村	农业技术研发；家禽饲养、屠宰；饲料加工、销售；鸡蛋、青年鸡、毛鸡、有机肥销售；沼气发电（自用）。
2	修文德青源农业科技有限公司	2017年09月15日	100%	1,000 万元	贵州省贵阳市修文县龙场镇阳明村境内阳光水岸	农业技术研发；家禽饲养；饲料加工、销售；鸡蛋、青年鸡、毛鸡、有机肥销售；粮食收购；沼气发电。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	林西德青源农业科技有限公司	2017年08月28日	100%	1,000 万元	内蒙古自治区赤峰市林西县十二吐乡苏泗汰村	农业技术研发；家禽饲养、屠宰；饲料加工、销售；鸡蛋、青年鸡、毛鸡、有机肥销售；粮食收购；沼气发电。
4	天等德青源农业科技有限公司	2017年08月28日	100%	1,000 万元	天等县天等镇弄模工业园区 C-1-1、C-1-2、C-1-3、C-1-4	农业技术研发；家禽饲养、屠宰及销售；饲料、有机肥加工及销售；鸡蛋销售；粮食收购；沼气发电。

14.截至评估基准日德青源存在部分房屋建筑物尚未办理房屋权属证书，德青源承诺上述房屋为德青源及其子公司建设，德青源及其子公司实际拥有；原股东承诺若后期办理产权证书，办证费用由原股东承担，具体明细如下：

占有单位	房屋建筑物资产名称	资产原值（元）	账面价值（元）	未取得权属证书的原因
德青源	液蛋车间	8,644,158	5,594,200	农村集体用地建房
	壳蛋车间	6,403,474	4,573,407	农村集体用地建房
	食品加工厂区	18,325,578	17,239,113	农村集体用地建房
	饲料厂区	3,624,822	2,445,984	农村集体用地建房
	沼气发电厂	1,515,733	1,122,377	农村集体用地建房

	种植园	713,108	539,877	农村集体用地建房
	屠宰场	1,981,501	1,607,379	农村集体用地建房
	理化试验区	1,599,523	1,318,331	农村集体用地建房
	办公区	3,326,644	2,304,171	农村集体用地建房
	门卫值班室	99,550	55,229	农村集体用地建房
	小计	46,234,091	36,800,067	-
黄山德青源	饲料厂	531,857	455,719	农村集体用地建房
	壳蛋、液蛋厂	3,651,543	3,357,290	正在办理权属证明
	有机化肥厂	358,269	333,347	农村集体用地建房
	水处理厂	287,441	237,946	农村集体用地建房
	污水处理厂	49,904	46,572	农村集体用地建房
	配套用房	1,893,389	1,561,313	农村集体用地建房
	水泵房	31,860	25,850	农村集体用地建房
	有机肥 1#2#厂房	2,306,547	2,152,895	农村集体用地建房
	小计	9,110,810	8,170,932	-
	合计	55,344,901	44,970,999	-

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2. 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 9 月 17 日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人授权人： 管伯渊 _____

资产评估师： 胡家昊 _____

资产评估师： 于勤勤 _____

北京中同华资产评估有限公司

2017 年 9 月 17 日