



关于万向德农股份有限公司拟转让部分股权项目

涉及的北京德农种业有 限公司

股东全部权益价值

评估报告

鹏信资评报字[2017]第 S036 号

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

评估报告日：2017 年 4 月 19 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com



评估报告目录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	1
评估报告正文	1
一、委托方、被评估企业和业务约定书中约定的其他评估报告使用者	1
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告日	26
评估报告附件	28

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则的相关规定以及我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》相关约定，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象和评估范围所涉及的有关经济主体之资产、负债清单、相关财务数据、相关经营数据或与经营有关的资料、评估对象及其相关的资产之法律权属资料等均由委托方、被评估企业及其有关经济主体（以下统称“资料提供者”）申报或提供并经其签章或其他方式确认；我们形成的专业意见和评估报告在很大程度上依赖资料提供者所提供的资料，该等资料之真实性、合法性、完整性和有效性是资料提供者的责任，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、除按照我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》收取约定的评估服务费用外，我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已经履行了包括对评估报告中的评估对象及其所涉及的主要资产进行相应现场调查在内的必要评估程序；现场调查的方式包括现场询问、发函证、现场核对、现场监盘、现场观察、现场查阅等。

五、我们已对评估对象及其所涉及的相关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，并对已关注和查验的法律权属状况进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善法律权属以满足出具评估报告的要求；对评估对象及其所涉及的相关资产之法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围和能力的，因此，我们不对评估对象及其所涉及的相关资产的法律权属提供任何保证。

六、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。

七、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

八、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质及相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

九、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

十、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。



关于万向德农股份有限公司 拟转让部分股权项目涉及的 北京德农种业有限公司股东全部权益价值

评估报告摘要

鹏信资评报字[2017]第 S036 号

谨提请评估报告摘要之使用者和阅读者注意：评估报告摘要之内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受万向德农股份有限公司的委托，就为万向德农股份有限公司拟转让部分股权项目涉及的北京德农种业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：确定评估基准日北京德农种业有限公司股东全部权益的市场价值，为万向德农股份有限公司拟转让部分股权涉及的北京德农种业有限公司股权提供价值参考依据。

二、评估对象：北京德农种业有限公司股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为北京德农种业有限公司申报的、业经审计后的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2016 年 12 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法和收益法对北京德农种业有限公司股东全部权益进行评估，并对两种方法的评估结果综合分析后确定评估值。

六、评估结论：

1、采用资产基础法评估的北京德农种业有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值为 55,716.99 万元。

2、采用收益法评估的北京德农种业有限公司的股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值为 55,830.00 万元。

经综合分析，本次评估以收益法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：北京德农种业有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值为：55,830.00 万元人民币（大写金额为人民币伍亿伍仟捌佰叁拾万元整）。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设和限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

关于万向德农股份有限公司 拟转让部分股权项目涉及的 北京德农种业有限公司股东全部权益价值 评估报告正文

鹏信资评报字[2017]第 S036 号

万向德农股份有限公司:

本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,采用资产基础法和收益法进行评估,按照必要的评估程序,对贵公司拟转让持有的北京德农种业有限公司部分股权项目涉及的北京德农种业有限公司股东全部权益价值于 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、被评估企业和业务约定书中约定的其他评估报告使用者

(一) 委托方

公司名称:万向德农股份有限公司;(以下简称「万向德农」)

统一社会信用代码:9123010024561350XK;

住所:黑龙江省哈尔滨市南岗区玉山路 18 号;

法定代表人:管大源;

注册资本:22506.00 万元人民币;

企业类型:其他股份有限公司(上市);

成立日期:自 1995 年 09 月 13 日;

经营范围:农业科学研究与试验发展,农业技术推广服务;农、林、牧产品销售;化肥销售;农业机械,汽车及配件销售;软件和信息技术服务;企业管理服务、社会经济咨询,实业投资;货物及技术进出口。

(二) 被评估单位、

1. 被评估单位概况

公司名称:北京德农种业有限公司;(以下简称「北京德农」)

统一社会信用代码:91110108754152908D;

住所:北京市海淀区中关村南大街甲 6 号 17 层 1701;

法定代表人:鲁永明;

注册资本:18600.00 万人民币;

企业类型:其他有限责任公司;

成立日期：2002年10月21日；

营业期限：自2002年10月21日至2052年10月20日。

经营项目：销售种子、化肥、农药（不含危险化学品农药）、农用地膜、花、草及观赏植物、食用农产品、机械设备；委托加工复合肥；货物进出口、代理进出口；技术咨询、技术转让、技术服务、技术开发、技术推广；会议服务；承办展览展示活动；经济贸易咨询；批发兼零售（非实物方式）预包装食品；生产种子（限分支机构经营）。（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。）

2. 公司简介

「北京德农」是浙江万向集团旗下专注于种子，集科研、生产、经营、服务于一体的现代大型综合高新技术种子企业。公司成立于2002年10月，注册资本1.86亿元，专营玉米杂交种子。

「北京德农」是首批获批全国经营许可证的企业之一。公司成立13年来，累计销售玉米种子约18亿斤，连续多年销量全国遥遥领先，推广种植玉米优良品种约4.5亿亩，为促进三农做出了应有的贡献。

「北京德农」曾先后荣获中国种业五十强、北京市农业产业化重点龙头企业、企业信用评级AAA级信用企业、北京市种子企业五星级信用企业、中国种业信用骨干企业、北京市高新技术企业、中关村科技园区海淀园优秀高新技术企业等荣誉称号。

「北京德农」以科技为先导，成立至今科研投入已达1.5亿元，建立起一个布局合理的自主研发体系，下设育种研究中心、综合试验站和试验点。「北京德农」现有2个育种研究中心，1个生物技术研究中心，4个综合试验站，80余个实验点。同时，公司与国内企业、高校、科研院所展开全方位的合作。截止2016年7月共审（认）定玉米品种51个，其中国审品种10个、省审品种42个，其他经济类作物的审定数量分别是向日葵国审品种12个、省审品种19个；饲用作物国审品种4个、省市品种2个；棉花国审品种5个；小麦国审品种1个、省市品种1个；水稻省审品种6个。2016年参加国家和省试验的玉米品种数量达90余个（含国家绿色通道参试品种），其中晋级区域试验及生产试验的品种37个，涵盖了玉米所有生态类型区。2016年各育种中心及试验站共承担国家、省级试验19项，其中国家玉米试验7项、向日葵试验2项、饲用高粱试验1项，省级玉米试验12项、向日葵试验2项、饲用玉米试验1项。

「北京德农」在甘肃张掖、武威光热条件最好的黄金制种基地建有生产型分公司，有稳定的生产基地，能够满足不同熟期各类型玉米杂交种子生产。「北京德农」建有国内先进的果穗烘干、脱粒、精选、包衣、包装一条龙的现代化种子加工生产线16条，日加工包装能力在500吨以上。科学精细的加工最大限度保持种子的活力。张掖分公司被张掖市种子协会评为2016年玉米种子企业信用等级AAA+，享受落实制种面积不受政府限制等优惠政策。

「北京德农」是首批通过ISO9001:2000质量体系认证的种子企业之一，拥有科学完善的质量管理体系。「北京德农」在各个分公司均建有先进的标准化种子检验室，拥有先进的检验设备。公司执行高于国家标准的企业内部标准对种子的芽率、纯度、净度、水分进行检验，种子从生产到销售须经过4道检验关，层层把关，严防不合格种子进入市场。

「北京德农」目前在全国设有销售型分支机构14个，覆盖东北地区、黄淮海地区、西南地区 and 西北地区等国内主要玉米种植带，代理商50000余个，品种试验示范面积达近

10,000

卓越的产品质量、良好的商业信誉、完善的技术服务，使北京德农品牌在市场上赢得了广泛的赞誉。北京德农将秉承“以德兴农”的宗旨，着力优化科研、生产、市场三大资源，严格控制每个细节，努力为广大农民朋友提供更高产优质的种子，为农民的增产增收而努力。

3.被评估企业自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

「北京德农」原“赤峰德农种业有限公司”，成立于 2002 年 10 月。由北京德农种业科技发展有限公司、喀喇沁旗种子分公司、阿鲁科尔沁旗种子分公司、敖汉旗种子分公司、赤峰市松山区种子分公司和李凤学等 15 位自然人股东出资成立，以上出资情况业经“赤峰正合会计师事务所”出具“(2002)赤正会验字第 115 号”验资报告验证。其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	北京德农种业科技发展有限公司	3,838.33	38.38%
2	喀喇沁旗种子分公司	11.00	0.11%
3	阿鲁科尔沁旗种子分公司	22.46	0.22%
4	敖汉旗种子分公司	22.46	0.22%
5	赤峰市松山区种子分公司	22.46	0.22%
6	李凤学	813.00	8.13%
7	林柏福	585.18	5.85%
8	张东田	497.82	4.98%
9	高学明	69.88	0.70%
10	何雁龄	635.61	6.36%
11	杨国芳	314.59	3.15%
12	王孝东	720.82	7.21%
13	李秀楹	121.94	1.22%
14	王多成	483.19	4.83%
15	裴辉	61.81	0.62%
16	刘君义	250.00	2.50%
17	张玉贵	250.00	2.50%
18	玉树贵	50.00	0.50%
19	吕清明	750.00	7.50%
20	李文革	479.45	4.79%
合 计		10,000.00	100.00%

2002 年 10 月至 2014 年 12 月，历经多次股东会决议和章程修改，公司名称最终变更为“北京德农种业有限公司”，经营地址变更为：北京市海淀区中关村南大街甲 6 号铸诚大厦 B 座 20 层。期间，其股东发生多次变更，2014 年 12 月 31 日，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	万向德农股份有限公司	9,277.84	92.78%
2	万向三农集团有限公司	722.16	7.22%
合 计		10,000.00	100.00%

2015 年 6 月 3 日，万向三农集团有限公司将持有公司 7.22% (722.16 万元) 的股权转让给鲁永明，万向德农股份有限公司持股 92.78%，鲁永明持股 7.22%。

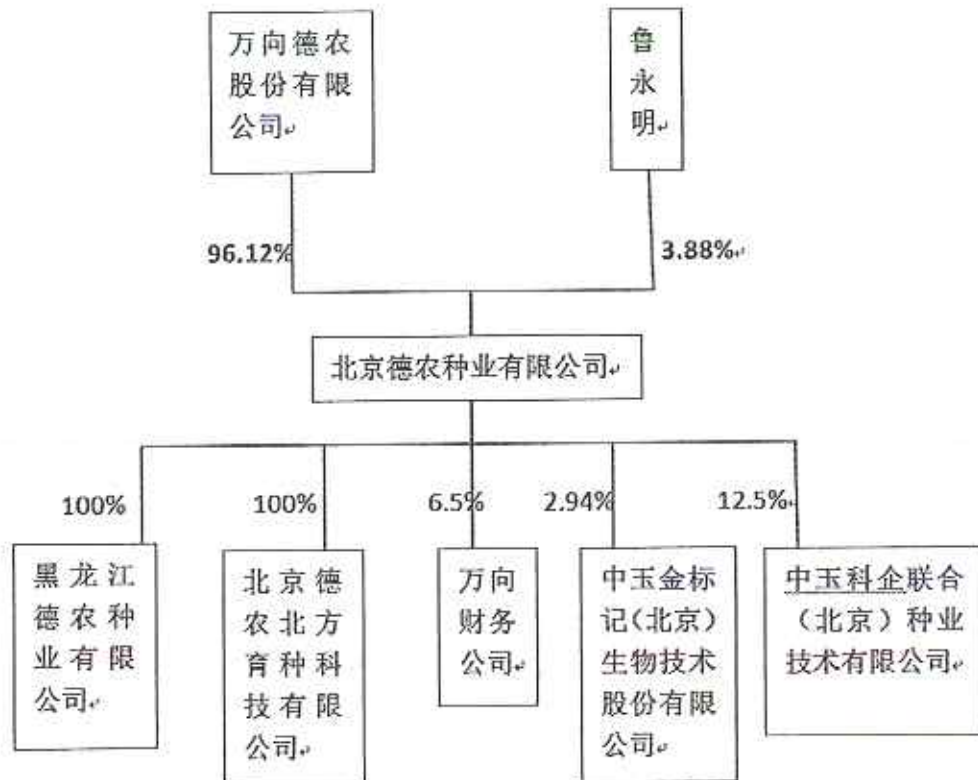
序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	万向德农股份有限公司	9,277.84	92.78%
2	鲁永明	722.16	7.22%
合计		10,000.00	100.00%

2015年8月14日,万向德农股份有限公司向公司注资8600万元,注册资本由10000万元增加到18600万元,注资完成后,万向德农股份有限公司出资额17877.85万元,占比96.12%;鲁永明出资额722.15万元,占比3.88%。

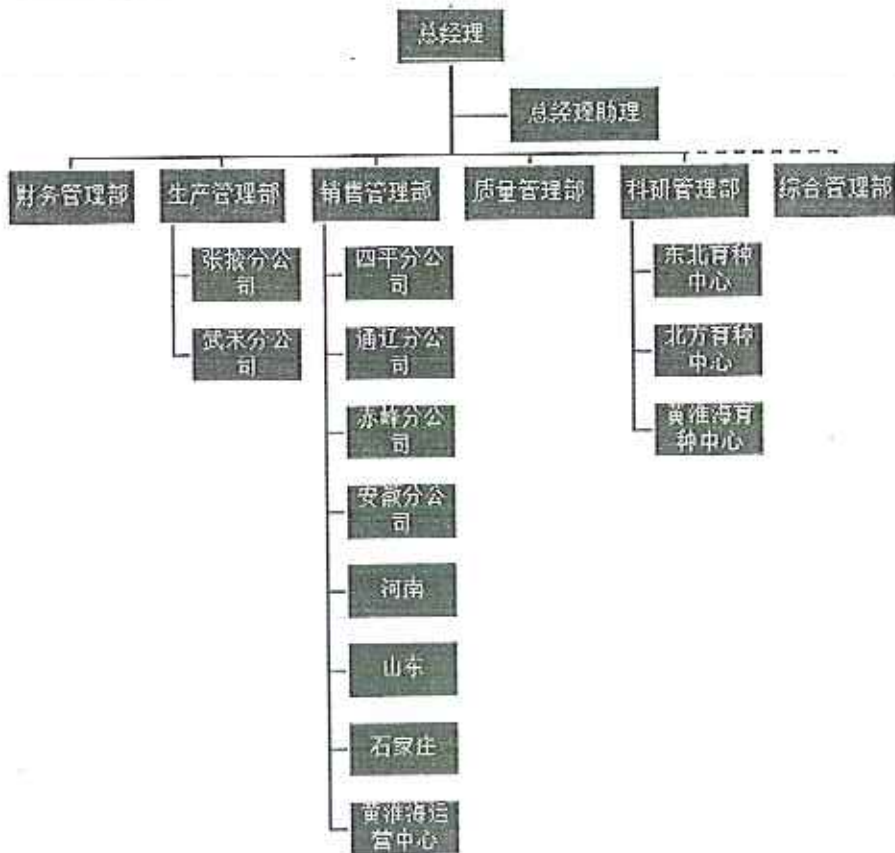
序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	万向德农股份有限公司	17,877.85	96.12%
2	鲁永明	722.15	3.88%
合计		18,600.00	100.00%

4. 股权结构图如下:

截至评估基准日,「北京德农」股权结构图如下:



5. 被评估企业组织结构图如下:



6.公司主要服务项目

「北京德农」主要业务销售玉米种子。

7.公司所属行业、地域

「北京德农」所属行业为种业，地域为黄淮海区域、东北区域。

8.被评估企业股东状况

至评估基准日，北京德农种业股份有限公司主要股东状况如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	万向德农股份有限公司	17,877.85	货币	96.12%
2	鲁永明	722.15	货币	3.88%
总计		18,600.00		100.00%

8.被评估企业资产、负债及财务状况

截至2016年12月31日，「北京德农」资产总额为77,277.27万元，净资产额为47,626.84万元。2016年年度公司实现主营收入31,610.00万元，净利润5,742.79万元。「北京德农」评估基准日及近三年及基准日资产、负债及财务状况如下表：

金额单位：万元

	会计期末	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31
母公司数	总资产	60,369.70	69,576.36	77,277.27
	总负债	38,958.04	27,692.30	29,650.43
	股东权益	21,411.66	41,884.06	47,626.84
合并报表数	总资产	60,935.86	69,113.00	76,682.29
	总负债	39,605.01	27,852.01	29,538.12
	股东权益	21,330.85	41,260.99	47,144.17
	归属母公司股东权益	21,173.24	41,260.99	47,144.17
	会计期间	2014 年度	2015 年度	2016 年度
母公司数	营业收入	43,493.89	37,222.81	31,610.00
	利润总额	-1,141.60	1,294.40	5,759.93
	净利润	-1,144.49	1,294.40	5,742.79
合并报表数	营业收入	43,517.41	37,171.59	31,625.83
	利润总额	-32.26	1,042.14	5,900.32
	净利润	-35.14	1,042.14	5,883.18
	归属母公司股东净利润	76.61	1,056.66	5,883.18

注：2014 年度数据经众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具众环审字（2015）011084 号《北京德农种业有限公司审计报告 2014 年 12 月 31 日》，2015 年度数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具众环审字（2016）010576 号《北京德农种业有限公司审计报告 2015 年 12 月 31 日》，针对本次评估所采用的评估基准日会计数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环审字（2017）010323 号《审计报告》。

9. 「北京德农」长期股权投资情况

「北京德农」经审计后、纳入评估范围的长期股权投资账面值如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	黑龙江德农种业有限公司	2016/4/1	100.00%	46,000,000.00	15,757,903.55
2	北京德农北方育种科技有限公司	2003/6/20	100.00%	500,000.00	375,001.00
3	中玉科企联合（北京）种业技术有限公司	2012/6/21	2.94%	3,916,366.11	3,703,928.67
合 计					19,836,833.22

10. 「北京德农」可供出售金融资产情况

「北京德农」经审计后、纳入评估范围的可供出售金融资产账面值如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持有比例	投资成本	账面价值
1	万向财务有限公司	2016/3/18	6.50%	78,000,000.00	152,487,100.00
2	中玉金标记（北京）生物技术股份有限公司	2013/8/23	12.50%	5,000,000.00	5,000,000.00
合 计					157,487,100.00

(三)委托方与被评估单位关系

委托方为被评估单位股东。

(四)资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的评估报告使用者为委托方、评估目的对应经济行为涉及的有关政府部门以及其他按国家法律法规规定的评估报告使用者。

除上述业务约定书约定的报告使用者外,任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是确定北京德农种业有限公司股东全部权益的市场价值,为万向德农股份有限公司拟转让其持有的北京德农种业有限公司部分股权提供价值参考依据。

除法律法规、规章、其他规范性文件的有关规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,也不得见诸于公开媒体。

该经济行为已经万向德农股份有限公司 2017 年 3 月 23 日的“德农纪字(2017)01 号工作会议纪要”通过。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

根据本次评估目的,评估对象为北京德农种业有限公司的股东部分权益。

(二)评估范围

评估范围为北京德农种业有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债。北京德农种业有限公司申报评估的 2016 年 12 月 31 日账面资产总额 77,277.27 万元,账面负债总额 29,650.43 万元,账面净资产总额 47,626.84 万元。具体如下表:

序号	科目	账面值(元)
1	货币资金	279,866,973.63
2	预付帐款	15,412,604.98
3	其他应收款	2,648,696.05
4	存货	165,933,214.88
5	流动资产	463,861,489.54
6	可供出售金融资产	157,487,100.00
7	长期股权投资	19,836,833.22
8	固定资产	116,054,537.58
9	无形资产	13,562,285.40
10	长期待摊费用	1,970,473.52
11	非流动资产	308,911,229.72
12	资产总计	772,772,719.26
13	应付账款	13,702,399.86
14	预收账款	248,926,086.29
15	应付职工薪酬	7,620,394.96
16	应交税款	179,035.06
17	其他应付款	3,011,653.73
18	流动负债	273,439,569.90

序号	科目	账面值(元)
19	预计负债	16,450,000.00
20	递延收益	6,614,700.00
21	非流动负债合计	23,064,700.00
22	负债合计	296,504,269.90
23	净资产	476,268,449.36

1.「北京德农」经审计后、纳入评估范围的长期股权投资账面值如下表:

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	黑龙江德农种业有限公司	2016/4/1	100.00%	46,000,000.00	15,757,903.55
2	北京德农北方育种科技有限公司	2003/6/20	100.00%	500,000.00	375,001.00
3	中玉科企联合(北京)种业技术有限公司	2012/6/21	2.94%	3,916,366.11	3,703,928.67
合 计					19,836,833.22

(1)、被投资单位登记情况:

公 司 名 称: 黑龙江德农种业有限公司;

统一社会信用代码: 912301037553303825;

注册资本: 4600.00 万元;

企 业 类 型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资);

住 所: 黑龙江省哈尔滨市南岗区红旗大街 198 号;

法定代表人姓名: 梁启朝;

成 立 日 期: 2003 年 12 月 15 日;

经营范围: 农作物种子的研制; 销售: 复混肥; 零售: 化肥、种子(不再分包的包装种子)。

(2)、被投资单位登记情况:

公 司 名 称: 北京德农包装制品有限公司

统一社会信用代码: 91110112750103308U;

注 册 资 本: 50.00 万元;

企 业 类 型: 有限责任公司(法人独资);

住 所: 北京市通州区聚富苑民族工业区政府路西 3 号;

法定代表人姓名: 鲁永明;

成 立 日 期: 2003 年 06 月 20 日;

经营范围: 种子育种、检疫的技术开发、技术推广; 技术咨询、技术服务; 技术转让; 销售不再分装的包装种子、化肥、农药(不含危险化学品)、花卉、苗木、新鲜蔬菜。(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)。

(3)、被投资单位登记情况:

公 司 名 称: 中玉科企联合(北京)种业技术有限公司

统一社会信用代码: 91110108051389810W;

注 册 资 本: 3200.00 万元;

企 业 类 型: 其他有限责任公司;

住 所: 北京市海淀区中关村南大街 12 号科技综合楼 310 房间;

法定代表人姓名: 王红武;

成 立 日 期: 2012 年 07 月 27 日;

经营范围: 技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务、技术培训。(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

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）。

2. 「北京德农」经审计后、纳入评估范围的可供出售金融资产账面价值如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持有比例	投资成本	账面价值
1	万向财务有限公司	2016/3/18	6.50%	78,000,000.00	152,487,100.00
2	中玉金标记（北京）生物技术股份有限公司	2013/8/23	12.50%	5,000,000.00	5,000,000.00
合 计					157,487,100.00

(1)、被投资单位登记情况：

公 司 名 称：万向财务有限公司；

统一社会信用代码：91330000742903006P；

注册资本：120000.00 万元；

企 业 类 型：其他有限责任公司；

住 所：浙江省杭州市萧山区生兴路 2 号；

法定代表人姓名：傅志芳；

成 立 日 期：2002 年 08 月 22 日；

经营范围：经营金融业务（凭《中华人民共和国金融许可证》经营，范围详见批准文件）。

(2)、被投资单位登记情况：

公 司 名 称：中玉金标记（北京）生物技术股份有限公司；

统一社会信用代码：91110114078591656G；

注 册 资 本：17000.00 万元；

企 业 类 型：其他股份有限公司(非上市)；

住 所：北京市昌平区科技园区生命园路 20 号院 1 号楼 3-4 层；

法定代表人姓名：万国强；

成 立 日 期：2013 年 09 月 02 日；

经营范围：技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务、技术培训；货物进出口、技术进出口、代理进出口；零售计算机、软件及辅助设备、仪器仪表、机械设备、电子产品、化工产品（不含危险化学品）、日用杂品；农业科学研究与试验发展；经济信息咨询（不含中介服务）；技术检测（不含食品检测、不含产品质量检测）；会议服务；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动（不含演出）；投资管理。（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）。

3.上述资产与负债数据摘自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字(2017)010323 号《审计报告》，本次评估是在该基础上进行的。

4.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。

(三)纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

「北京德农」申报评估的主要资产包括存货、房屋建筑物类及各类设备。

本次评估涉及的存货主要包括原材料、在库周转材料及库存商品，其中原材料郑单 958、浚单 20、德单 5、京料 968、郑单 958 及德单 5 等共 19 项原材料、在库周转材料主要包括敖杂 1、黄八叉、赤谷 8、白缝包线、亮穗及根穗宝等共 184 项，而库存商品主要包括 IS6767(S67)、油葵 S510、葵花 SC89 及 PS14271 等，以上存货均存放于各分公司内，截止评估基准日存货有专人看守，存货管理制度较规范。

本次评估涉及的房屋建筑物类主要为「北京德农」总部办公楼、彩钢储粮棚、冷库、武南伙房、武南门市部及种子库加工车间等共 233 项，于 1999 年 9 月 30 日至 2016 年 12 月 31 日间陆续建成，主要结构类型为框架结构、砖混结构等，主要装修外墙涂料、内墙刷白、天花刷白、地面地砖、铝合金窗及铁门等，均分布于「北京德农」总部及各分公司内，截止评估基准日以上房屋建筑物类维护保养良好、仍在正常使用。

本次评估涉及的设备类资产主要为机械设备、车辆及电子设备，机械设备主要包括水分速测仪、套筛、扦样器及电脑水份检验仪等共 582 项设备，主要与 1994 年 4 月至 2016 年 12 月间陆续购置并启用；车辆主要包括奥迪牌 FV7241FCVTG、别克牌 SGM6527AT、东风日产牌 DF6430VBC1 及森林人 JFISH94F 等共 27 台车辆，于 2004 年 6 月至 2016 年 4 月陆续购置并使用；电子设备主要包括投影仪、电脑水分仪、传真机、打印机及联想电脑等共 484 项，于 2000 年 11 月至 2016 年 12 月间陆续购置并投入使用，截止评估基准日以上设备均处于正常使用中，设备维护保养良好。

以上资产根据被评估企业提供的房地产权证、购置合同及发票等产权资料显示其产权单位为北京德农种业股份有限公司。

(四)申报评估的在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权、外购 6 项植物品种权、1 项外购办公软件、1 项商标权，具体如下表：

①无形资产-土地使用权

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	宁津国用(2003)字第 368 号	济南分公司用地	宁津县南外环西首	2003/7/1	出让	34.02	七通一平	2,193.00
2	宁津国用(2009)字第 538 号	山东分公司用地	大曹镇政府驻地	2009/10/1	出让	45.69	五通一平	4,352.36
3	甘区国用(2004)第 004 号	张掖分公司厂区用地	国道 312 线 2748 公里以北 1 公里处	2003/10/1	出让	50	五通一平	123,724.00
4	吉国用(2005)第 030300045 号	四平分公司用地	四平市铁东经济开发区开发大路 2699 号	2005/11/3	出让	50	五通一平	11,095.66
5	赤国用(2007)字第 0031 号	赤峰分公司用地	红山区文钟镇 306 国道西侧	2001/4/16	出让	40	七通一平	23,737.38
6	通辽国用(2004)第 044 号	通辽分公司用地	通辽经济开发区北段	2004/8/1	出让	50	五通一平	20,890.00
7	武国用(2006)第 125 号	武禾分公司厂区用地	凉州区武南工业区	2006/10/13	出让	50	五通一平	12,736.10
8	武国用(2008)第 092 号	武禾分公司厂区用地	城东工业区	2008/8/25	出让	50	五通一平	43,000.00
合 计								241,728.50

②无形资产-其他

序号	内容或名称	类别	取得日期	原始入账价值
1	晋单 73 品种权	植物品种权	2011/12/1	1,280,000.00
2	京科 968 品种权	植物品种权	2012/3/1	4,000,000.00

序号	内容或名称	类别	取得日期	原始入账价值
3	德单 129 品种权	植物品种权	2012/6/1	2,800,000.00
4	中国农大不育系	植物品种权	2012/12/1	500,000.00
5	OA 软件	办公软件	2013/10/16	363,000.00
6	德农、doneed 商标	商标	2013/10/16	500,000.00
7	德单 1266	植物品种权	2013/10/16	2,000,000.00
8	德单 11	植物品种权	2013/10/16	120,000.00

除上述外,不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。

(五)申报评估的表外资产情况

「北京德农」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报评估的表外资产。

(六)引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

未涉及引用其他评估机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的,评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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

五、评估基准日

本次评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近,同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素,委托方确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一)行为依据

1、万向德农股份有限公司 2017 年 3 月 23 日签发的“德农纪字(2017)01 号会议纪要”。

2、委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二)法律依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》（由第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过，自2009年5月1日起施行）；
 - 2、《中华人民共和国公司法》（于2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员第六次会议通过修订，并于2014年3月1日起施行）；
 - 3、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
 - 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号（2005年8月25日）；
 - 5、《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）；
 - 6、《关于企业国有产权转让股权有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；
 - 7、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95号）。《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员第十八次会议修订）；
 - 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日）；
 - 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；
 - 10、《企业国有产权收购管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令，2003年12月31日）；
 - 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号（2005年8月25日）；
 - 12、《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）；
 - 13、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）。
 - 14、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十三号公布）。
 - 15、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016年2月6日中华人民共和国国务院令第六66号发布）。
 - 16、《中华人民共和国土地管理法》。
 - 17、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
 - 18、《中华人民共和国增值税暂行条例》。
 - 19、其他相关法律、法规和规范性文件。
- (三)准则依据
- 1.《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；
 - 2.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号文）；
 - 3.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会2003）；

- 4.《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号)。
- 5.《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号)。
- 6.《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)。
- 7.《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号)。
- 8.《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号)。
- 9.《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号)。
- 10.《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号)。
- 11.《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号)。
- 12.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)。
- 13.《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)。
- 14.《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号)。
- 15.《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号)。
- 16.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。
- 17.其他相关法律、法规和规范性文件。

(三)权属依据

- 1、房屋建筑物：房屋所有权证；
- 2、设备：购置合同及发票等复印件；
- 3、车辆：车辆机动车行驶证复印件；
- 4、股权：工商登记信息查询记录、公司章程、验资报告等；
- 5、无形资产：土地使用权证、植物新品种权及购置合同复印件；
- 6、委托方及被评估单位提供的相关声明及承诺。

(四)取价依据

- 1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
- 2.被评估企业提供的未来经营预测等有关资料。
- 3.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率等有关资料。
- 4.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
- 5.WIND 资讯金融终端。
- 6.有关价格目录或报价资料。
- 7.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 8.与本次评估有关的其他参考资料。

(五)其它参考资料

- 1.被评估企业提供的资产评估申报表。
- 2.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「北京德农」经营情况等分析，「北京德农」目前运行正常，其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定，相关收益的历史数据能够获取，在一定假设条件下，「北京德农」未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

「北京德农」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(二)资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义，企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=企业各项资产的价值之和-企业各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、预付款项、其他应收款、存货。

(1) 货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值；外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

(2) 应收款项：包括预付款项和其他应收款。

对其他应收款，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估值；对预付款项具体分析形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估值。

(4) 存货：包括原材料、在库周转材料及产成品。

对于存货，本公司根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票、会计凭证以及相关合同，了解了存货的保管、内部控制制度，并对其进行监盘。

对近期购入的原材料及在库周转材料，核实账面价值构成的基础上，账面单价与市场价接近，以核实后的账面值确认评估值。

对产成品在了解、核实账面价值构成的基础上，以市场价扣除相关税费和利润后确定评估值，其评估值计算公式如下：

$$\text{某项产成品的评估值} = \text{其数量} \times \text{销售单价} \times [1 - \text{销售费用率} - \text{销售税费率} - \text{销售利润率} \times \text{所得税率} - \text{销售利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times \text{利润扣减率}]$$

其中：销售成本率、销售费用率及相关的税费额或比率根据被评估企业评估基准日或上一会计年度损益表反映出来的平均值计算。

关于扣减系数，对于正常销售的产品，K取为0.5；对于畅销产品， $k=0$ ；对于勉强能销售出去的产品， $k=1$ 。

2、非流动资产

(1) 可供出售金融资产

对于可供出售金融资产——其他投资，对可供出售金融资产——其他投资了解具体投资形式、收益获取方式和实物资产情况，再根据相应情况采用成本加和法进行评估，在估算出被投资单位整体净资产后，与评估单位在被投资单位所占之股权比例之积即为该项项出售金融资产——其他投资评估值。

(2) 长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行企业价值评估，以被投资单位企业股东全部权益价值的评估值乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

对于非控股的长期股权投资，以被投资企业账面净资产值，乘以投资企业的持股比例计算该项长期投资评估值。

(3) 固定资产

A、建筑物

对列入本次评估范围的建筑物类，按重置成本法和市场比较法进行评估。重置成本法即通过估算出重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的房地产所需花费的全部费用作为重置全价，并对估价对象的不同情况进行比较修正，再根据其使用年限和成新状况确定评估对象的价值减损，综合得出估价对象的评估值。采用重置成本法进行

评估，其计算公式为：

建筑物评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安造价+前期费用+管理费用+不可预见费+资金成本+合理利润

①开发成本的确定

开发成本是指工程项目建设安装工程费用，包括前期工程及费用和建筑工程费。对开发成本，我们主要采用单方造价法进行确定，单方造价法是根据现行单位建筑面积的造价估算建筑物总造价的方法。本次评估以重庆市建筑技术结合《重庆市建筑工程计价办法》、《重庆市建筑工程综合定额》和《丰都县工程造价信息》等资料，通过咨询相关建设人员及管理人员、市场询价，综合得出其每平方米市场综合造价的方法。

②管理费用的确定

管理费用指被评估单位为组织和管理工程建造以及工程建造提供各种服务而发生的费用。主要包括管理人员工资及附加费、办公费用、差旅费、固定资产使用费、业务招待费等。对管理费用，按建安造价和前期费用之和的一定比例计算，其计算公式如下：

管理费用=开发成本×管理费用率

管理费用率的确定，主要根据行业特点、项目的规模和建设周期等因素进行综合考虑。

③不可预见费用

不可预见费是指在项目的开发活动期内难以估计到或者偶尔发生的费用，一般按建安工程费、前期费用和管理费之和的一定比例计算，其计算公式如下：

不可预见费用=(开发成本+管理费用)×不可预见费用率

④资金成本

资金成本指被评估单位在工程建造过程中，为筹措短缺资金，而向金融机构贷款所支付的利息。利率取中国人民银行公布的基准日有效的与合理建设工期同期的贷款年利率。合理建设工期按照施工合同期确定。资金成本计息期为合理建设工期的一半，计息基数为建安造价、前期费用、管理费和不可预见费用之和，按年计算利息。其计算公式如下：

资金成本=(开发成本+管理费用+不可预见费用)× $[(1+r)^{n/2}-1]$

上式中：r是利息率，n指合理建设工期

⑤开发利润

开发利润指建设单位投资建设工程项目应取得资金报酬及承担风险的补偿。开发利润计算公式如下：

开发利润=(开发成本+管理费用+不可预见费用)×合理利润率

其中，开发利润率的确定，根据重庆市丰都县同类工程项目的投资利润平均水平进行估算。

2) 成新率

对于房屋综合成新率的测定主要采用年限法、完好分值率法相结合共同确定。

首先、房屋寿命年限的考虑，根据房屋的不同结构类型和使用用途，确定各类建筑物经济寿命年限。

其次对于房屋寿命年限和已使用年限按年限法计算出基础成新率；然后，评估师进入现场，根据“房屋完损等级评定标准”对建筑物逐一进行实地勘察，对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行勘测，以百分制评分，评出完好分值率；最后，对两个值进行算术平均，得出该建筑物的综合成新率。

①年限法。根据建筑物已使用年限，结合土地使用年限情况，估算其尚可使用年限，然后按下式确定其成新率。

$$\text{成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

市场比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{公式：} P = PI \times A \times B \times C \times D$$

式中：P ---被估价房地产估价价格

PI---可比交易案例价格

A ---交易情况修正系数

B ---交易日期修正系数

C ---区域因素修正系数

D ---个别因素修正系数

B、设备类评估

设备类资产主要采用成本法评估，其中主要设备的评估值计算公式如下：

某项设备的评估值 = 该设备的重置全价 × 综合成新率

①对于不需要安装调试的通用设备，其重置价和成新率的估算方法

通用设备的重置全价 = 该设备的购置价

综合成新率 = 理论成新率

②对于通用运输设备，其重置价和成新率的估算方法

通用运输设备的重置全价 = 该设备的购置价 + 车辆购置税 + 牌照等费用

综合成新率 = 现场观察打分成新率 × 60% + 里程法成新率 × 40%

里程法成新率 = $\frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$

通用运输设备的重置全价 = 该设备的购置价 + 车辆购置税 + 牌照等费用

综合成新率 = 现场观察打分成新率 × 60% + 里程法成新率 × 40%

里程法成新率 = $\frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$

根据国家现行有关税收政策，上述设备购置价款均为不包括增值税税款在内。

(4) 无形资产

无形资产是由特定主体控制的不具有独立实体而生产经营长期持续发挥作用并能带来经济效益的经济资源。无形资产具有不同于有形资产的特点，即无形资产成本具有弱对应性、虚拟性以及不完整性。无形资产的评估应根据各自特点进行评估。

A、无形资产——其他无形资产的评估

外购财务/应用软件主要采用市场法评估，对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于已经无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势进行修正或确定贬值率。

B. 土地使用权的评估

对于无形资产中土地使用权采用市场比较法进行评估，市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估期日地价的方法。

其计算公式：待估宗地价格 = 比较实例宗地价格 × 待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数 × 待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地估价期是地价指数 × 待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例区域因素条件指数 × 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数。

(5) 长期待摊费用

评估人员采取核查原始记账凭证，进行核实、了解长期待摊费用的内容、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益日期，由于长期待摊费用为北方育种办公楼装修调入北京德农北方育种科技有限公司房屋建筑物办公楼评估。

3、各类负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

(三) 收益法应用概要

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，其概要如下：

企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

数学模型： $V_{OE} = V_{En} - V_{IBD}$ (式 7-1)

式 7-1 中： V_{OE} ——表示股东全部权益价值

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{IBD} ——表示付息债务价值。

企业整体价值 V_{En} 的模型为:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

数学模型: $V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA}$ (式 7-2)

式 7-2 中: V_{En} ——表示企业整体价值

V_{OA} ——表示经营性资产价值

V_{CO} ——表示溢余资产价值

V_{NOA} ——表示非经营性资产价值

经营性资产价值 V_{OA} 采用以下自由现金流量折现模型进行评估:

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{\frac{m}{12}}} \quad (\text{式 7-3})$$

式 7-3 中: V_{OA} ——表示评估基准日经营性资产价值

F_i ——表示预测期第*i*年预计的自由现金流量, $i=1,2,\dots,n$

F_n ——表示预测期末年即第*n*年预计的自由现金流量

r ——表示折现率

n ——表示预测期

i ——表示预测期第*i*年

g ——表示永续期(自预测期结束后即第*n*+1年起至永续年)各年的自由现金流量预计的年平均增长率

m ——表示当评估基准日所在的月数(唯当评估基准日为年末时, $m=0$)

第*i*年自由现金流量 F_i 根据以下模型计算

自由现金流量=税后净利润+利息支出+折旧和摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{Wt} \quad (\text{式 7-4})$$

式 7-4 中: F_i ——表示预测期第*i*年预计的自由现金流量, $i=1,2,\dots,n$

P_i ——表示预测期第*i*年预计的税后净利润

I_i ——表示预测期第*i*年预计的利息支出

D_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的经营性资产的折旧和摊销

C_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的资本性支出

ΔC_{Wt} ——表示预测期第 i 年预计的营运资金的增量

折现率 r 利用加权平均资本成本模型(WACC)计算

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{BD}} + r_d \times \frac{V_{BD}}{V_E + V_{BD}} \times (1 - T) \quad (\text{式 7-5})$$

而权益资本成本 r_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (\text{式 7-6})$$

式 7-5 和式 7-6 中:

r_e ——表示权益资本成本

r_d ——表示付息债务资本成本

r_f ——表示无风险报酬率(取长期国债利率)

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

V_E ——表示评估基准日权益资本的市场价值

V_{BD} ——表示评估基准日付息债务的市场价值

T ——表示企业所得税税率

MRP ——表示市场风险溢价

β_e ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本 r_d : 根据付息债务的实际情况计算其偿还周期, 而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率 r_f : 本次评估用长期国债利率对无风险报酬率 r_f 进行估计。

市场风险溢价 MRP : 根据 Stern School of Business 的 Aswath Damodaran 的研究, 市场风险溢价 MRP 与市场所在的国家或地区的市场完善成度相关, 假定美国的国家风险溢价 (Country Risk Premiums, 用 CRP 表示) 为零即 $CRP_{USA}^{2011} = 0.00\%$ 并以此为基础, 综合考虑其他国家或地区的市场完善程度、历史风险数据的完备情况及其可靠性、主权债务评级等因素而对其他国家或地区市场相对于美国市场的风险进行估计。

权益的系统风险系数 β_e :

$$\beta_e = \beta_c \times \left[1 + \frac{V_D \times (1 - T)}{V_E} \right] \quad (\text{式 7-7})$$

式 7-7 中： β ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c ：综合考虑行业周期性波动、技术研发风险、人才流失风险等因素确定。

溢余资产价值 V_{CO} ：

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值 V_{NOA} ：

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值 V_{BD} ：付息债务价值 V_{BD} 采用成本法评估。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二)签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托方资产评估业务约定书。

(三)编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

(四)现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

(五)收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、设备（根据资产类型而定）的市场价格信息、行业信息等。

(六)评定估算

根据评估对象的实际状况和特点,制定各类资产的具体评估方法,对评估范围内的资产分别进行评估测算,确定评估价值。

(七)编制和提交评估报告

项目负责人(本报告的签字资产评估师)在以上工作的基础上撰写评估报告,并履行本公司内部审核程序后,向委托方提交评估报告。

九、评估假设

本次评估中,评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立,依赖于以下评估假设:

(一)基本假设

1.交易假设

交易假设是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

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易,从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获得足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的,而非强制或不受限制条件下进行的。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用,或者在有所改变的基础上使用,相应确定评估方法、参数和依据。

(二)评估外部环境的假设

1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生较大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三)评估对象和范围方面的假设

1.企业未来的经营管理班子尽职,并继续保持现有的经营管理模式。

2.评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

3.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4.评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准,未考虑委托方及被评估企

业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(四)有关资料真实性的假设

本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(五) 特别假设

玉米临时收储政策始自 2007 年，初衷是鼓励主产区玉米种植，保证国家粮食安全。然而，2011 年之后，包括玉米在内的国际农产品价格大幅跳水，而中国玉米收储价格却逐年提升，这让国内库存不断堆积，玉米出现严重供给过剩。2016 年国家发改委、财政部、国家粮食局已明确取消东北三省和内蒙古自治区玉米临时收储政策，实行“市场化收购”加“补贴”的新机制，农民随行就市出售玉米，财政给予一定的补贴，保持优势产区玉米种植收益基本稳定。同时农业部力推农业结构调整，减少玉米种植面积，全国计划 5 年内调减非优势区域玉米 5000 万亩以上，折合玉米产量 2100 万吨，鼓励农民将退出的玉米改种市场需要的其他作物。本次评估假设该政策及政府的导向性在预测期内将不发生重大改变。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在北京德农种业有限责任公司持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，评估结果如下：

(一) 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的北京德农种业有限责任公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结论如下：

(金额单位为人民币万元)：

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	46,386.15	47,982.74	1,596.59	3.44
2 非流动资产	30,891.12	37,384.68	6,493.56	21.02
3 其中：长期股权投资	1,983.68	2,879.09	895.41	45.14
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	11,605.45	15,482.53	3,877.08	33.41
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	1,356.23	3,337.73	1,981.50	146.10
8 其中：土地使用权	713.26	2,694.76	1,981.50	277.81
9 长期待摊费用	197.05	-	-197.05	-100.00
10 资产总计	77,277.27	85,367.42	8,090.15	10.47
11 流动负债	27,343.96	27,343.96	-	-
12 非流动负债	2,306.47	2,306.47	-	-
13 负债总计	29,650.43	29,650.43	-	-
14 净资产(所有者权益)	47,626.84	55,716.99	8,090.15	16.99

即：采用资产基础法评估的「北京德农」股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值为：55,716.99 万元。

本次评估北京德农种业有限公司的股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑控股权、股权流动性等因素对股权价值的影响。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估的「北京德农」的股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值为 55,830.00 万元，较母公司账面净资产增值 8,203.16 万元，增值率 17.22%。

（三）评估结果的确定

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。该方法是以资产或生产要素的重置为价值标准，且仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对企业价值的贡献，也不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。企业拥有的资质、服务平台、营销、研发能力、管理团队等人力资源及商誉等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，通常包括宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。「北京德农」专业种子研发生产企业，收益法评估结果不仅与企业账面反映的实物资产存在关联，亦能反映企业所具备的科技创新及研发能力、行业竞争力、公司管理水平、品牌优势、客户资源、人力资源等会计报表以外其他不可确指无形资产的价值贡献。

鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的评估结果作为最终评估结论。即「北京德农」股东全部权益于评估基准日的评估值为：55,830.00 万元人民币（大写金额为人民币伍亿伍仟捌佰叁拾万元整）。

十一、特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

（一）引用其他机构出具的评估结论情况

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

（二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）

本次评估中，未发现被评估企业存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）。

（三）关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估中，未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

（四）重大合同、重大诉讼事项

1、2014年8月19日，河南金博士种业股份有限公司（下文简称“金博士”）以侵害植物新品种权为由对北京德农种业有限公司（下文简称“北京德农”）及河南省农业科学院（以下简称“河南农科院”）向河南省郑州市中级人民法院（下文简称“郑州中院”）提起民事诉讼，郑州中院于2016年9月28日作出一审判决，判令北京德农赔偿金博士4950万元及因制止侵权行为所支付法人合理开支2万元；河南农科院对上述赔偿在300万元范围承担连带责任；驳回原告金博士的其他诉讼请求；案件受理费289,426元由北京德农负担。北京德农对一审判决不服，向河南省高级人民法院提起上诉。2016年12月15日河南省高级人民法院审理了此案，截止报告尚未宣判。公司根据审理情况及律师意见计提了1,645万元的预计负债，本次评估按审计后账面值确定。

2、本次评估中，未发现被评估企业存在其他重大诉讼事项。

(五)产权瑕疵事项

纳入评估范围内的资产，不存在证载权利人与实际使用者名称不符的情况。注册评估师对评估对象的法律权属给予了必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证。

(六)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未发现被评估企业存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(七)重大期后事项

本次评估中，未发现被评估企业存在其他重大期后事项。

(八)评估程序受到限制的情况

本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术性能和参数做技术检测，注册评估师假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行资料是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

(九)其他需要说明的事项

1、本次涉及有2家可供出售金融资产万向财务有限公司和中玉金标记（北京）生物技术股份有限公司及1家长期股权投资单位中玉科企联合（北京）种业技术有限公司等共三家投资单位由于持其股份比例较小导致无法进场查勘，仅提供投资单位的营业执照及基准日报表，故本次对以上投资评估值按评估基准日净资产乘以持股比例确定，提醒报告使用者注意。

2、本次评估涉及有关资料、数据均以委托方和被评估单位提供的数据、报表及有关资料为准，委托方和被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责；评估机构及注册资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

3、长期股权投资单位黑龙江德农种业有限公司中构筑物由于公司已经停业，相应的工程资料无法提供，现场无人员办公，涉及工程量无法获得，本次评估按审计后账面值保留。

4、玉米临时收储政策始自2007年，初衷是鼓励主产区玉米种植，保证国家粮食安全。然而，2011年之后，包括玉米在内的国际农产品价格大幅跳水，而中国玉米收储价格却逐年提升，这让国内库存不断堆积，玉米出现严重供给过剩。2016年国家发改委、财政部、国家粮食局已明确取消东北三省和内蒙古自治区玉米临时收储政策，实行“市场化收购”加“补贴”的新机制，农民随行就市出售玉米，财政给予一定的补贴，保持优势产区玉米种植收益基本稳定。同时农业部力推农业结构调整，减少玉米种植面积，全国计划5年内调减非优势区域玉米5000万亩以上，折合玉米产量2100万吨，鼓励农民将退出的玉米改种市场

需要的其他作物。本次评估考虑了该政策对评估值的影响。政府临时收储政策的变化，对报告结果造成较大的影响；提请报告使用者注意。

本次评估中，无需要特别说明的其他重大事项。

十二、评估报告使用限制说明

- 1.评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2.评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用。
- 3.未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 4.评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。
- 5.评估报告所载评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估报告的使用有效期自评估基准日 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日止。

十三、评估报告日

本公司资产评估师陆燕、聂竹青于 2017 年 4 月 19 日形成最终专业意见，并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。

(本页无正文，为评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



中国·深圳

二〇一七年四月十九日

法定代表人:

资产评估师:



资产评估师:





评估报告附件

- 附件一：委托方、被评估企业营业执照(复印件)；
- 附件二：被评估企业于评估基准日经审计的资产负债表；
- 附件三：被评估企业主要资产的产权文件(复印件)；
- 附件四：委托方及被评估企业承诺函；
- 附件五：签字资产评估师承诺函；
- 附件六：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照(复印件)；
- 附件七：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书(复印件)；
- 附件八：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件)；
- 附件九：签字资产评估师资格证书(复印件)。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9123010024561350XK (1-

名称 万向德农股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 黑龙江省哈尔滨市南岗区玉山路18号
法定代表人 管大源
注册资本 贰亿贰仟伍佰零陆万圆整
成立日期 1995年09月13日
营业期限 长期
经营范围 农业科学研究与试验发展, 农业技术推广服务; 农、林、牧产品销售; 化肥销售; 农业机械, 汽车及配件销售; 软件和信息技术服务; 企业管理服务、社会经济咨询, 实业投资; 货物及技术进出口。(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)



登记机关



2015年11月02日



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 91110108754152908D

名称 北京德农种业有限公司
类型 其他有限责任公司
住所 北京市海淀区中关村南大街甲6号铸诚大厦B座20层
法定代表人 鲁永明
注册资本 18600万元
成立日期 2002年10月21日
营业期限 2002年10月21日至 2052年10月20日
经营范围 销售种子、化肥、农药（不含危险化学品农药）、农用地膜、花、草及观赏植物、新鲜蔬菜、机械设备；委托加工复合肥；货物进出口；代理进出口。种植花卉、蔬菜；技术咨询；技术转让；技术服务；技术开发、技术推广；会议服务；承办展览展示活动；经济贸易咨询；批发兼零售（非实物方式）预包装食品；生产种子（限分支机构经营）。（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。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年 01月 12日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
UNION POWER CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
(SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

地址: 武汉市武昌区东湖路169号

邮编: 430077

电话: 027-88791216 传真: 027-85424329

审计报告

众环审字(2017)010323号

北京德农种业有限公司全体股东:

我们审计了后附的北京德农种业有限公司(以下简称北京德农公司)财务报表,包括2016年12月31日的合并及母公司资产负债表,2016年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表,以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是北京德农公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为,北京德农公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了北京德农公司2016年12月31日的合并及母公司财务状况以及2016年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国

武汉

中国注册会计师

中国注册会计师



2017年4月18日

合并资产负债表(资产)

会企01表

单位：人民币元

编制单位：山东德棉种业生物技术股份有限公司

	附注	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	(七).1	280,292,300.32	135,223,650.15
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(七).2		974,131.31
预付款项	(七).3	1,048,169.05	1,865,564.62
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(七).4	2,648,696.05	3,609,679.19
买入返售金融资产			
存货	(七).5	165,933,214.88	210,030,987.70
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		449,922,380.30	351,704,012.97
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		157,487,100.00	157,487,100.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七).6	3,703,928.67	3,763,698.42
投资性房地产			
固定资产	(七).7	136,287,683.61	151,670,163.55
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(七).8	17,301,914.01	23,932,578.86
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,119,875.12	2,572,439.44
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		316,900,501.41	339,425,980.27
资产总计		766,822,881.71	691,129,993.24

法定代表人



主管会计工作负责人

梁立莉

会计机构负责人

梁立莉



资产负债表(负债及所有者权益)

会企01表

编制单位: 北京德农林业股份有限公司

单位: 人民币元

	附注	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产:			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	(七).9	13,705,586.29	7,938,843.92
预收款项	(七).10	242,705,582.13	214,412,606.54
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(七).11	7,620,394.96	6,870,520.39
应交税费	(七).12	183,784.67	44,185.72
应付利息			92,116.90
应付股利			18,493,520.37
其他应付款	(七).13	3,011,856.51	
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动资产合计		267,227,204.56	247,851,793.84
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	(七).14	16,450,000.00	17,500,000.00
递延收益	(七).15	11,703,953.60	13,168,262.88
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		28,153,953.60	30,668,262.88
负债合计		295,381,158.16	278,520,056.72
所有者权益:			
实收资本	(七).16	186,000,000.00	186,000,000.00
资本公积		104,394,036.47	104,394,036.47
专项储备			
盈余公积	(七).16	94,968,552.26	89,225,765.52
一般风险准备			
未分配利润		86,079,134.82	32,990,134.53
外币报表折算差额			
归属于母公司的股东权益合计		471,441,723.55	412,609,936.52
少数股东权益			
所有者权益合计		471,441,723.55	412,609,936.52
负债和所有者权益总计		766,822,881.71	691,129,993.24

法定代表人:

主管会计工作负责人: 机构负责人:

合并利润表

会企02表

单位：人民币元

	附注	2016年度	2015年度
编制单位：山东德农种业股份有限公司			
一、营业收入		318,502,363.87	371,715,892.15
其中：			
手续费及佣金收入	(七).17	318,502,363.87	371,715,892.15
二、营业总成本		277,639,599.35	357,783,195.23
其中：营业成本	(七).17	197,190,389.15	263,525,903.35
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			
营业税金及附加		1,609,714.22	64,297.11
销售费用		30,124,936.59	32,761,953.22
管理费用		30,447,904.50	35,133,903.14
财务费用	(七).18	-3,913,986.09	36,538.11
资产减值损失		22,180,640.98	26,260,600.30
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		12,810,230.25	8,171,366.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		53,672,994.77	22,104,063.03
加：营业外收入	(七).19	5,134,783.19	5,908,539.59
减：营业外支出	(七).20	-195,437.64	17,591,173.88
其中：非流动资产处置损失		84,282.59	1,878,811.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		59,003,215.60	10,421,428.74
减：所得税费用		171,428.57	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		58,831,787.03	10,421,428.74
归属于母公司所有者的净利润		58,831,787.03	10,566,554.28
少数股东损益		0.00	-145,125.54

法定代表人：



主管会计工作负责人：

梁立群

会计机构负责人：

梁立群

合并现金流量表

会企03表
单位：元

编制单位：北京绿农科化有限公司

项 目	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	347,599,811.94
客户存款和同业存放款项净增加额	
向中央银行借款净增加额	
向其他金融机构拆入资金净增加额	
收到原保险合同保费取得的现金	
收到再保险业务现金净额	
保户储金及投资款净增加额	
处置交易性金融资产净增加额	
收取利息、手续费及佣金的现金	
拆入资金净增加额	
回购业务资金净增加额	
收到的税费返还	
收到其他与经营活动有关的现金	4,890,202.16
经营活动现金流入小计	352,490,014.10
购买商品、接受劳务支付的现金	152,388,789.56
客户贷款及垫款净增加额	
存放中央银行和同业款项净增加额	
支付原保险合同赔付款项的现金	
支付利息、手续费及佣金的现金	
支付保单红利的现金	
支付给职工以及为职工支付的现金	22,503,772.31
支付的各项税费	2,453,111.39
支付其他与经营活动有关的现金	45,254,988.52
经营活动现金流出小计	222,600,661.78
经营活动产生的现金流量净额	129,889,352.32
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	
取得投资收益收到的现金	12,870,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,510,441.99
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	
收到其他与投资活动有关的现金	
投资活动现金流入小计	18,380,441.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,173,190.55
投资支付的现金	
质押贷款净增加额	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
支付其他与投资活动有关的现金	
投资活动现金流出小计	3,173,190.55
投资活动产生的现金流量净额	15,207,251.44
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	
取得借款收到的现金	
发行债券收到的现金	
收到其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流入小计	
偿还债务支付的现金	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	
支付其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流出小计	
筹资活动产生的现金流量净额	-27,953.59
四、汇率变动对现金的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	145,068,650.17
加：期初现金及现金等价物余额	135,223,650.15
六、期末现金及现金等价物余额	280,292,300.32

法定代表人：



主管会计工作负责人：

梁立朝

会计机构负责人：

梁立朝

合并所有者权益变动表

会企04表
单位：人民币元

	2016年度						所有者权益合计
	归属于母公司的股东权益						
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	186,000,000.00	104,394,036.47		89,225,765.52		32,990,134.53	412,609,936.52
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	186,000,000.00	104,394,036.47		89,225,765.52		32,990,134.53	412,609,936.52
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				5,742,786.74		53,089,000.29	58,831,787.03
（一）净利润						58,831,787.03	58,831,787.03
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计							
（三）股东投入和减少资本							
1. 股东投入资本							
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配							
1. 提取盈余公积				5,742,786.74		-5,742,786.74	
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东的分配							
4. 其他							
（五）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（六）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
四、本年年末余额	186,000,000.00	104,394,036.47		94,968,552.26		86,079,134.82	471,441,723.55



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

梁志利

梁志利

本报告书共61页第5页

合并所有者权益变动表

会企04表
单位：人民币元

	2015年度						所有者权益合计		
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他	少数股东权益
一、上年年末余额	100,000,000.00	83,087.90		87,931,364.86		23,717,980.91		1,576,074.11	213,308,507.78
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	100,000,000.00	83,087.90		87,931,364.86		23,717,980.91		1,576,074.11	213,308,507.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	86,000,000.00	104,310,948.57		1,294,400.66		9,272,153.62		-1,576,074.11	199,301,428.74
（一）净利润						10,566,554.28		-145,125.54	10,421,428.74
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计									
（三）股东投入和减少资本									
1. 股东投入资本	86,000,000.00	104,310,948.57						-145,125.54	10,421,428.74
2. 股份支付计入所有者权益的金额	86,000,000.00	105,780,000.00						-143,948.57	188,880,000.00
3. 其他		-1,469,051.43						-1,430,948.57	190,349,051.43
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积				1,294,400.66					
2. 提取一般风险准备				1,294,400.66					
3. 对股东的分配									
4. 其他									
（五）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本年年末余额	186,000,000.00	104,394,036.47		89,225,765.52		32,990,134.53			412,609,936.52

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

梁启科

梁启科





资产负债表(资产)

编制单位: 北京大夏种业股份有限公司

会企01表
单位: 人民币元

	附注	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产:			
货币资金		279,866,973.63	135,020,731.27
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(九).1		974,131.31
预付款项		15,412,604.98	16,230,000.55
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(九).2	2,648,696.05	3,609,679.19
存货		165,933,214.88	210,795,327.41
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		463,861,489.54	366,629,869.73
非流动资产:			
可供出售金融资产		157,487,100.00	157,487,100.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(九).3	19,836,833.22	19,896,602.97
投资性房地产			
固定资产		116,054,537.58	130,194,365.68
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		13,562,285.40	19,178,556.70
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,970,473.52	2,377,068.16
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		308,911,229.72	329,133,693.51
资产总计		772,772,719.26	695,763,563.24

法定代表人:



主管会计工作负责人:

梁立朝

会计机构负责人:

梁立朝



资产负债表(负债及所有者权益)

会企01表

编制单位: 北京东动林业有限公司

单位: 人民币元

	附注	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		13,702,399.86	7,925,387.49
预收款项		248,926,086.29	218,678,729.44
应付职工薪酬		7,620,394.96	6,870,520.39
应交税费		179,035.06	38,446.80
应付利息			
应付股利			
其他应付款		3,011,653.73	18,281,797.15
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动资产合计		273,439,569.90	251,794,881.27
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		16,450,000.00	17,500,000.00
递延收益		6,614,700.00	7,628,100.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		23,064,700.00	25,128,100.00
负债合计		296,504,269.90	276,922,981.27
所有者权益:			
实收资本		186,000,000.00	186,000,000.00
资本公积		105,807,413.60	105,807,413.60
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		94,204,188.02	88,461,401.28
一般风险准备			
未分配利润		90,256,847.74	38,571,767.09
所有者权益合计		476,268,449.36	418,840,581.97
负债和所有者权益总计		772,772,719.26	695,763,563.24

法定代表人:



主管会计工作负责人:

梁立朝

会计机构负责人:

梁立朝

利润表

会企02表

单位：人民币元

编制单位：北京隆平高科股份有限公司

	附注	2016年度	2015年度
一、营业总收入		318,344,043.48	372,228,081.00
减：营业成本		199,763,091.88	263,118,575.12
营业税金及附加		1,609,714.22	63,682.23
销售费用		30,124,936.59	32,757,690.72
管理费用		28,861,484.40	33,150,367.84
财务费用		-3,915,338.40	33,643.54
资产减值损失		21,751,674.31	26,197,937.51
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		12,810,230.25	8,171,366.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		52,958,710.73	25,077,550.15
加：营业外收入		4,369,672.25	5,457,630.31
减：营业外支出		-270,912.98	17,591,173.88
其中：非流动资产处置损失		8,807.25	1,878,811.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		57,599,295.96	12,944,006.58
减：所得税费用		171,428.57	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		57,427,867.39	12,944,006.58

法定代表人：



主管会计工作负责人：

梁立朝

会计机构负责人：

梁立朝

现金流量表

会企03表

单位：人民币元

编制单位：北京德业种业有限公司

2016年度

项 目	
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	347,599,811.94
收到的税费返还	4,889,355.51
收到的其他与经营活动有关的现金	352,489,167.45
经营活动现金流入小计	152,405,841.32
购买商品、接受劳务支付的现金	22,503,488.79
支付给职工以及为职工支付的现金	2,425,213.27
支付的各项税费	45,251,679.56
支付的其他与经营活动有关的现金	222,586,222.94
经营活动现金流出小计	129,902,944.51
经营活动产生的现金流量净额	12,870,000.00
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	5,274,441.99
取得投资收益所收到的现金	18,144,441.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	3,173,190.55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-
投资活动现金流入小计	18,144,441.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-
投资所支付的现金	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-
支付的其他与投资活动有关的现金	3,173,190.55
投资活动现金流出小计	3,173,190.55
投资活动产生的现金流量净额	14,971,251.44
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资所收到的现金	-
借款所收到的现金	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-
筹资活动现金流入小计	-
偿还债务所支付的现金	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-
筹资活动现金流出小计	-
筹资活动产生的现金流量净额	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-27,953.59
五、现金及现金等价物净增加额	144,846,242.36
加：期初现金及现金等价物余额	135,020,731.27
六、期末现金及现金等价物余额	279,866,973.63

法定代表人：



主管会计工作负责人：

梁立莉

会计机构负责人：

梁立莉

所有者权益变动表

会企04表
单位：人民币元

	2016年度						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	186,000,000.00	105,807,413.60		88,461,401.28		38,571,767.09	418,840,581.97
二、本年年初余额	186,000,000.00	105,807,413.60		88,461,401.28		38,571,767.09	418,840,581.97
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				5,742,786.74		51,685,080.65	57,427,867.39
（一）净利润						57,427,867.39	57,427,867.39
（二）其他综合收益							
（三）股东投入和减少资本							
1. 股东投入资本							
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配				5,742,786.74		-5,742,786.74	
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东的分配							
4. 其他							
（五）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（六）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
四、本年年末余额	186,000,000.00	105,807,413.60		94,204,188.02		90,256,847.74	476,268,449.36



一、上年年末余额
 二、本年年初余额
 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）
 （一）净利润
 （二）其他综合收益
 上述(一)和(二)小计
 （三）股东投入和减少资本
 1. 股东投入资本
 2. 股份支付计入股东权益的金额
 3. 其他
 （四）利润分配
 1. 提取盈余公积
 2. 提取一般风险准备
 3. 对股东的分配
 4. 其他
 （五）股东权益内部结转
 1. 资本公积转增股本
 2. 盈余公积转增股本
 3. 盈余公积弥补亏损
 4. 其他
 （六）专项储备
 1. 本期提取
 2. 本期使用
 四、本年年末余额

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

本报告书共61页第11页

110101010302978

北京世纪伟业有限公司



所有者权益变动表

会企04表
单位：人民币元

	2015年度						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	100,000,000.00	27,413.60		87,167,000.62		26,922,161.17	214,116,575.39
加：1. 会计政策变更							
2. 前期差错更正							
3. 其他							
二、本年初余额	100,000,000.00	27,413.60		87,167,000.62		26,922,161.17	214,116,575.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	86,000,000.00	105,780,000.00		1,294,400.66		11,649,605.92	204,724,006.58
（一）净利润						12,944,006.58	12,944,006.58
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计							
（三）股东投入和减少资本							
1. 股东投入资本	86,000,000.00	105,780,000.00					191,780,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	86,000,000.00	105,780,000.00					191,780,000.00
3. 其他							
（四）利润分配							
1. 提取盈余公积				1,294,400.66		-1,294,400.66	
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东的分配							
4. 其他							
（五）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（六）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
四、本年年末余额	186,000,000.00	105,807,413.60		88,461,401.28		38,571,767.09	418,840,581.97



法定代表人：

主管会计工作负责人：

梁立刚

会计机构负责人：

梁立刚