

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**袁隆平农业高科技股份有限公司拟股权转让
所涉及的湖南兴隆种业有限公司
股东全部权益价值**

资产评估报告

开元评报字[2018]678号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

2018 年 12 月 6 日

目录

声明 ----- 1

资产评估报告摘要 ----- 3

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人
----- 6

二、评估目的 ----- 16

三、评估对象和评估范围 ----- 16

四、价值类型及其定义 ----- 21

五、评估基准日 ----- 21

六、评估依据 ----- 21

七、评估方法 ----- 24

八、评估程序实施过程 and 情况 ----- 31

九、评估假设 ----- 33

十、评估结论 ----- 34

十一、特别事项说明 ----- 37

十二、评估报告使用限制说明 ----- 37

十三、评估报告日 ----- 38

资产评估报告附件 ----- 40

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

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

五、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及被评估单位的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资

料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

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

九、资产评估专业人员业已本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**袁隆平农业高科技股份有限公司拟股权转让
所涉及的湖南兴隆种业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

开元评报字[2018]678号

袁隆平农业高科技股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司(以下或简称“委托人”“隆平高科”)的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让所涉及的湖南兴隆种业有限公司(以下或简称“被评估单位”“兴隆种业”)的股东全部权益于2018年10月31日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

本次评估的目的是为袁隆平农业高科技股份有限公司提供拟股权转让所涉及的湖南兴隆种业有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年10月31日的市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估的对象为湖南兴隆种业有限公司于评估基准日2018年10月31日的股东全部权益价值。

本次评估的范围为湖南兴隆种业有限公司于评估基准日2018年10月31日的全部资产及承担的全部负债。

三、价值类型

本次资产评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为2018年10月31日。

五、评估方法

本次评估采用收益法和资产基础法，以收益法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其有效期

截至评估基准日2018年10月31日，湖南兴隆种业有限公司申报评估并经审计的模拟财务报表资产总额账面值为8,114.14万元、负债总额账面值为5,239.62万元、所有者权益账面值为2,874.53万元。

经评估，湖南兴隆种业股份有限公司于评估基准日2018年10月31日的股东全
开元资产评估有限公司

部权益市场价值评估值为 35,429.15 万元(大写为人民币叁亿伍仟肆佰贰拾玖万壹仟伍佰元整), 评估增值 32,554.62 万元, 评估增值率 1032.52%。

按现行规定, 本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年, 该有效使用期从评估基准日起计算。

本资产评估报告的合法使用者在使用本资产评估报告及其评估结论时, 应特别注意本资产评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项(期后重大事项)及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

1. 兴隆种业坐落于湘阴县界头铺镇金龙新区(安嘉路与金凤大道交叉口西北角)卓达厂房的不动产的房屋建筑面积为 394.93 平方米, 账面价值为 436.64 万元, 至评估基准日尚未取得不动产权证, 于 2018 年 11 月 5 日取得不动产权证。

2. 依据隆平高科拟将湖南隆平全资子公司兴隆种业列为杂交水稻对外合作品牌的规划, 湖南隆平制定了资产重组方案, 并通过股东会决议。本次评估是基于兴隆种业完成资产重组的基础上进行的, 如未能按股东会决议完成资产重组, 或资产重组后兴隆种业未具备预期的独立经营能力, 则评估结论会发生变化。

3. 兴隆种业作为隆平高科全资二级子公司, 品种资源来源于隆平高科及其下属单位, 本次评估基于兴隆种业按照重组方案规定的现有模式经营, 如未来经营模式发生重大变化, 则评估结论将会发生变化。

4. 兴隆种业于 2018 年 11 月 16 日取得农作物种子生产经营许可证。本次评估预计兴隆种业在取得农作物种子生产经营许可证后自产自销的品种可以依法免缴企业所得税。

5. 被评估单位的模拟财务报表是基于湖南隆平股东会决议所述的资产重组事项在 2017 年 1 月 1 日已经实施完成, 并以持续经营为编制基础, 真实、完整的反映了公司 2017 年 12 月 31 日和 2018 年 10 月 31 日的模拟财务状况, 以及 2017 年度和 2018 年 1-10 月的模拟经营成果。经天健会计师事务所(特殊普通合伙)所审计并出具了天健湘审〔2018〕1268 号审计报告。本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值、预测依据的历史财务数据系审计后模拟财务报表数据。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响, 特提请报告使用人注意。

九、评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为 2018 年 12 月 6 日。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**袁隆平农业高科技股份有限公司拟股权转让
所涉及的湖南兴隆种业有限公司
股东全部权益价值**

资产评估报告

开元评报字[2018]678 号

袁隆平农业高科技股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司(以下或简称“委托人”“隆平高科”)的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让所涉及的湖南兴隆种业有限公司(以下或简称“被评估单位”“兴隆种业”)的股东全部权益于评估基准日2018年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他评估报告使用人

本次评估的委托人为袁隆平农业高科技股份有限公司，被评估单位为湖南兴隆种业有限公司。

(一)委托人概况

本次评估的委托人是袁隆平农业高科技股份有限公司。其概况如下：

1.主要登记事项

企业名称：袁隆平农业高科技股份有限公司

统一社会信用代码： 914300007121924698

类型：股份有限公司(上市)

法定代表人：廖翠猛

注册资金：人民币 125,619.4674 万元整

住所：长沙市芙蓉区远大二路马坡岭农业高科技园

成立日期：1999 年 06 月 30 日

营业期限：长期

经营范围：以水稻、玉米、蔬菜为主的高科技农作物种子、种苗的生产、加工、包装、培育、繁殖、推广和销售；新型农药、化肥的研制、推广、销售，农副产品优质深加工及销售；提供农业高新技术开发及成果转让、农业技术咨询、培训服务；经营商品和技术的进出口业务；以自有资产进行土地开发投资及其他投资业务(不得从

事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；土地整理及修复。(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)

(二)被评估单位概况

本次评估的被评估单位是湖南兴隆种业有限公司。

1. 主要登记事项

企业名称：湖南兴隆种业有限公司

统一社会信用代码：914300006940388700

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：李奎

注册资本：3000.000000 万人民币

住所：长沙市芙蓉区马坡岭农科院内隆康大楼二楼

成立日期：2009 年 09 月 17 日

营业期限：2009 年 09 月 17 日-2029 年 09 月 16 日

经营范围：农作物品种的选育；农作物种子研究和试验发展；农业病虫害防治服务；稻谷种植；土地整理、复垦；灌溉服务；农产品收购、初加工、配送；农作物种子的生产；农作物种子、农副产品、种苗的销售；农业技术和生物技术开发、咨询、交流及转让服务。(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. 历史沿革

2009 年 9 月 17 日，兴隆种业设立，注册资本为 1,000 万元。由湖南湘亚联合会计师事务所出具了《验资报告》(湘亚验字(2009)第 679 号)，审验截止 2009 年 9 月 3 日，兴隆种业已收到股东湖南隆平种业有限公司缴纳的注册资本，合计人民币 1,000 万元，均为货币出资。股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例	出资方式
1	湖南隆平种业有限公司	1,000	100%	货币
合计		1000	100%	-

2010 年 10 月 25 日，兴隆种业注册资本增加至人民币 3,000 万元，由股东湖南隆平出资，出资方式为货币，出资时间为 2023 年 12 月 31 日前。截至评估基准日股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例	出资方式
1	湖南隆平种业有限公司	3,000	100%	货币
	合计	3,000	100%	-

3. 资产重组方案

兴隆种业自成立以来并没有实际利用公司平台进行经营，其实际经营在湖南隆平内设立兴隆事业部进行经营，依据隆平高科拟将湖南隆平全资子公司兴隆种业列为杂交水稻对外合作品牌的规划，湖南隆平制定了资产重组方案，并通过股东会决议，具体方案如下：

3.1 资产（含负债）注入方式

以 2018 年 10 月 31 日为基准日，湖南隆平将与兴隆品牌相关的货币资金、存货、固定资产及相应的往来款项（营销网络渠道收款）以账面价值划入兴隆种业。

3.2 无形资产注入方式及价格

金额单位：元

品种权名称	注入方式	转让价格
梦两优 534	一次性有偿转让	8,000,000.00
深两优 116	一次性有偿转让	2,733,333.00
隆优 534	一次性有偿转让	2,000,000.00
隆 8 优华占	一次性有偿转让	2,000,000.00
隆晶优 534	一次性有偿转让	2,493,118.00
宣两优 2010	一次性有偿转让	10,000.00
五优 7 号	一次性有偿转让	10,000.00
晶两优 510	独占实施许可收费	按照业务年度实际销量，收费 2 元/公斤，每年 10 月 31 日之前支付上一业务年度独占实施许可费用
隆两优晶占		
韵两优 332		
创两优 70122		
玖两优 10		
亚两优 2 号		
亮两优 1206		

福两优华占		
宇两优 128		

3.3 销售网络及运作团队注入方式

3.3.1 湖南隆平的兴隆品牌在长江中下游、华南、西南渠道资源共计 391 个代理商成建制注入兴隆种业。

3.3.2 湖南隆平的兴隆品牌营销业务线管理团队及营销人员共 49 名成建制剥离转入公司，自 2018 年 12 月 1 日起与兴隆种业签订劳动合同。

3.3.3 兴隆种业在 2018 年内配置 3-4 名管理人员，包括营销支持、财务、行政内勤人员，从股东公司竞聘或外聘产生，与兴隆种业签订合同。

4. 主要业务

兴隆种业是湖南隆平的全资子公司，是委托人隆平高科的二级子公司。兴隆事业部是湖南隆平基于“多品牌、多主体、宽渠道”的经营战略而成立，负责开展兴隆品牌的经营，兴隆品牌的实质性运作起始于 2016-2017 业务年度，目前“兴隆”成为湖南隆平旗下五大品牌之一。依据湖南隆平 2018 年 10 月制定的资产重组方案，将以兴隆事业部为核心的相关资产、人员、销售网络、运作团队等注入兴隆种业，兴隆种业于 2018 年 11 月 16 日取得农作物种子生产经营许可证，由一家纯销售型企业转型为一家集种子生产、加工、销售和技术服务于一体的种子企业。兴隆种业依托隆平高科及其下属单位的科研实力、科研品种基础和后续品种支撑，秉承袁隆平院士“推动种业进步，造福世界人民”的崇高使命，致力于“高科技产品、高质量产品、高水平服务、高附加值”的杂交水稻品种的经营。

5. 与业务相关的资质

截至评估基准日 2018 年 10 月 31 日兴隆种业尚未取得农作物种子生产经营许可证，至报告日前(2018 年 11 月 16 日)已经取得，具体如下：

序号	证号	企业名称	生产经营范围	生产经营方式	有效区域	有效期至
1	B(湘)农种许字 (2018)第 0001 号	湖南兴隆种业 有限公司	稻	生产、加工、包 装、批发、零售	湖南 省	2023 年 11 月 15 日

6. 近一年一期的模拟财务报表数据摘要

金额单位：万元

项目	2017-12-31	2018-10-31
----	------------	------------

总资产	4,782.38	8,114.14
总负债	2,199.88	5,239.62
股东权益	2,582.50	2,874.53
项目	2017 年	2018 年 1-10 月
营业收入	3,933.99	2,352.59
净利润	891.99	348.58
审计报告类型	无保留意见	无保留意见

上述数据经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具无保留意见审计报告。

7. 被评估单位的模拟财务报表编制基础及主要会计政策

7.1 模拟财务报表编制基础: 被评估单位的模拟财务报表是基于湖南隆平股东会决议所述的资产重组事项在 2017 年 1 月 1 日已经实施完成,并以持续经营为编制基础,真实、完整的反映了公司 2017 年 12 月 31 日和 2018 年 10 月 31 日的模拟财务状况,以及 2017 年度和 2018 年 1-10 月的模拟经营成果。

7.2 会计期间: 会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止,模拟财务报表所载财务信息的会计期间为 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 10 月 31 日;

7.3 记账本位币: 采用人民币为记账本位币;

7.4 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	0%
城市维护建设税	应缴流转税税额	1%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	1.5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、0%

7.5 税收优惠

7.5.1 增值税

根据财政部、国家税务总局《关于若干农业生产资料征免增值税政策的通知》(财税〔2001〕113 号)及国家税务总局《关于制种行业增值税有关问题的公告》(国家税务总局公告 2010 年第 17 号)的规定,兴隆种业生产销售的种子免征增值税。

7.5.2 企业所得税

根据《企业所得税法》第二十七条规定,从事农、林、牧、渔业项目的所得可以免征企业所得税,兴隆种业享受该免税政策。

8. 法律法规和政策对种业的影响

2011年4月10日，国务院发布《国务院关于加强推进现代农作物种业发展的意见》(国发〔2011〕8号)。文件首次明确农作物种业是国家战略性、基础性的核心产业；明确提出对具有育种能力、市场占有率较高、经营规模较大的“育繁推一体化”公司给予政策扶持；提出了提高种子行业市场准入门槛，支持大型公司通过并购、参股等方式进入种子行业，鼓励大型优势种子公司整合种子行业资源，加强知识产权保护等推进农作物种业发展的思路。

2012年3月6日，国务院发布《关于支持农业产业化龙头公司发展的意见》(国发[2012年]10号)，文件鼓励培育壮大龙头公司、推动龙头公司集聚，增强区域经济发展实力，支持龙头公司通过兼并、重组、收购、控股等方式，组建大型公司集团。

2012年12月26日，国务院发布《全国现代农作物种业发展规划(2012-2020年)》，这个被称为中国种业里程碑的规划是国家首次对现代种业发展进行的全面规划，提出到2015年初步形成、到2020年形成科研分工合理、产学研紧密结合、资源集中、运行高效的育种新机制的发展目标。明确了国家重点支持具有育种能力、市场占有率较高、经营规模较大的“育繁推一体化”种子公司；鼓励构建以公司为主体的商业化育种体系，支持有实力的种子公司建立科研机构 and 队伍，培育具有自主知识产权的突破性优良品种，并率先在杂交玉米和杂交水稻领域取得重大突破；到2020年，培育年推广面积超过1,000万亩的玉米新品种5-10个；鼓励公司兼并重组，吸引社会资本和优秀人才流入公司。

2013年1月31日，国务院颁布《中华人民共和国植物新品种保护条例》，规定完成育种的单位或者个人对其授权品种享有排他的独占权，任何单位或者个人未经品种权人许可，不得为商业目的生产或者销售该授权品种的繁殖材料，不得为商业目的将该授权品种的繁殖材料重复使用于生产另一品种的繁殖材料。新修订的版本对假冒授权品种的处罚以及农业行政部门处理品种权侵权案件做了调整，更有利于保护植物新品种权和促进农业的发展。

2016年1月1日，新修订的《中华人民共和国种子法》生效，在种子法修订案中对于保护植物新品种权，维护种子生产经营者、使用者的合法权益，发挥市场积极作用，推动种子产业化，保障国家粮食安全具有重要的意义。国家支持科研院所及高等院校重点开展育种的基础性、前沿性和应用技术研究，以及常规作物、主要造林树种育种和无性繁殖材料选育等公益性研究；鼓励种子企业充分利用公益性研究成果，培育具有自主知识产权的优良品种；鼓励种子企业与科研院所及高等院校构建技术研发

平台，建立以市场为导向、资本为纽带、利益共享、风险共担的产学研相结合的种业技术创新体系。在种子法修订案中缩小了主要农作物品种的审定范围，由 28 种减少到 5 种(稻、小麦、玉米、棉花、大豆)；对有缺陷的品种建立了退出机制；将种子生产和经营两项许可合并，取消申请种子经营许可证对资金的要求；对生产经营假种子加大处罚力度，明确种子使用者索赔渠道；实行植物新品种保护制度；对通过国家级审定的农作物品种由国务院农业主管部门公告，可以在全国适宜的生态区域推广，通过省级审定的农作物品种由省、自治区、直辖市人民政府农业主管部门公告，可以在本行政区域内适宜的生态区域推广；其他省、自治区、直辖市属于同一适宜生态区的地域引种农作物品种的，引种者应当将引种的品种和区域报所在省、自治区、直辖市人民政府农业主管部门备案。

2016 年 7 月 8 日，中华人民共和国农业部 2016 年第 4 号《主要农作物品种审定办法》发布，自 2016 年 8 月 15 日起施行。该办法为科学、公正、及时地审定主要农作物品种，包括稻、小麦、玉米、棉花、大豆。该办法规定省级以上人民政府农业主管部门应当采取措施，加强品种审定工作监督管理。规定省级人民政府农业主管部门应当完善品种选育、审定工作的区域协作机制，促进优良品种的选育和推广。

2016 年 7 月 8 日，中华人民共和国农业部令第 5 号《农作物种子生产经营许可管理办法》发布，自 2016 年 8 月 15 日起实施。该办法将种子生产许可证和种子经营许可证“两证”合一，合并为种子生产经营许可证，一方面落实简政放权，减少行政许可审批量，减轻企业办证负担；另一方面实行全产业链监管，加强许可事中事后监管，实现可追溯管理。该办法取消了企业注册资金和先证后照的要求，减轻了企业种业投资的资金压力，促进种业万众创新、大众创业。

2016 年 7 月 8 日，中华人民共和国农业部令 2016 年第 6 号《农作物种子标签和使用说明管理办法》发布，自 2017 年 1 月 1 日起施行。该办法为规范农作物种子标签和使用说明的管理，维护种子生产经营者、使用者的合法权益，保障种子质量和农业生产安全。规定在中华人民共和国境内销售的农作物种子应当附有种子标签和使用说明，种子标签和使用说明标注的内容应当与销售的种子相符，不得作虚假或者引人误解的宣传。种子生产经营者负责种子标签和使用说明的制作，对其标注内容的真实性和种子质量负责。规定县级以上人民政府农业主管部门负责农作物种子标签和使用说明的监督管理工作。

2018 年的中央一号文件公布《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》，对实施乡村振兴战略进行了全面部署。文件指出，实施乡村振兴战略，是解决人民日

益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间矛盾的必然要求，是实现“两个一百年”奋斗目标的必然要求，是实现全体人民共同富裕的必然要求。是决胜全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的重大历史任务，是新时代“三农”工作的总抓手。

2018年8月，财政部、农村农业部、银保监会三部门共同印发了《关于将三大粮食作物制种纳入中央财政农业保险保险费补贴目录有关事项的通知》，该通知规定农户、种子生产合作社和种子企业等开展的符合规定的三大粮食作物制种，对其投保农业保险应缴纳的保费，纳入中央财政农业保险保险费补贴目录，补贴比例执行《财政部关于印发<中央财政农业保险保险费补贴管理办法>的通知》以下简称《补贴管理办法》）关于种植业有关规定。该通知还规定，保险经办机构应使用保险监管部门统一发布的示范性条款，保险责任应涵盖制种面临的自然灾害、病虫害以及其他风险等导致的产量损失或质量损失，保险金额应为保险标的生长期所发生的直接物化成本。投保人和被保险人应为实际土地经营者，如实际土地经营者的制种生产风险已完全转移给种子生产组织的，种子生产组织也可作为投保人和被保险人。

9. 影响行业发展的有利因素和不利因素

9.1 有利因素

9.1.1 国家产业政策的支持

近年来，国务院及相关主管部门制定许多鼓励农业及种子行业发展的重大政策，支持种子行业企业发展。2010年，《中共中央国务院关于加大统筹城乡发展力度进一步夯实农业农村发展基础的若干意见》出台，把中国种子行业发展提到国家战略高度。2011年4月，国务院办公厅发布了《国务院关于进一步加快推进现代农作物种业发展的意见》（国发[2011]8号），明确农作物种业是国家战略性、基础性核心产业，是促进农业长期稳定发展、保障国家粮食安全的根本；同时提倡鼓励种子企业间的兼并重组，尤其是鼓励大型优势种子企业整合农作物种业资源，优化资源配置，培育具有核心竞争力和较强国际竞争力的“育繁推一体化”种子企业。2015年11月4日，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十七次会议完成对《种子法》的修订工作，提出保护和合理利用种质资源，规范品种选育、种子生产经营和管理行为，保护植物新品种权，维护种子生产经营者、使用者的合法权益，提高种子质量，推动种子产业化，发展现代种业，保障国家粮食安全，促进农业和林业的发展。目前，种子行业已经上升至国家战略地位，随着国家产业政策的进一步扶持，种子企业将得到更快的发展。

9.1.2 行业整合空间大

近年来，我国种子行业的整合速度明显加快，种子企业数量呈逐年减少趋势，一大批不具备竞争力的种子企业被市场淘汰，或者被同行业公司兼并重组，截至 2018 年 3 月，全国注册的种子企业数量为 4,182 家，较 2010 年的 8,700 家减少了 51.93%，行业资源开始向行业内龙头企业集中。

虽然目前种子行业集中度相比以往已经有所提高，但与国际水平相比，我国种子行业的集中度依旧偏低，国内多数种子企业生产规模较小，研发能力较弱，产品技术含量偏低，严重影响了行业的效率。随着种子行业市场化进程的加快，国务院及相关主管部门也相继出台政策鼓励种子企业并购重组，提高市场集中度。我国种子行业已经进入市场整合期，行业面临巨大的整合机会，众多规模较小、科研水平落后的种子企业将逐步退出市场，具备“育繁推一体化”经营能力的种子企业将成为市场的主流。

9.1.3 市场潜力巨大

我国种子行业市场发展潜力巨大，在粮食种植面积基本保持稳定的基础上，随着良种的普及与农产品商品率的提高，预计种子行业将会在较长时期内维持较快的增长速度。目前我国杂交玉米、杂交水稻(主要是籼稻)、棉花、油菜等品种的商品率较高，常规水稻(主要是粳稻)、小麦、大豆、蔬菜等品种的商品率较低。我国种子行业商品率平均值为 50%，而国际上种子商品率平均可达 70%，发达国家更高达 90%以上，我国种子行业商品率相比而言仍有较大的提升空间。

9.1.4 农业供给侧改革

在农业供给侧改革的背景下，各地坚持“减玉米、稳定并适当增加水稻、增大豆杂粮、扩草蓿和果蔬”种植结构调整方向，加快构建与资源配置相匹配、与市场消费导向相协调的粮经饲三元种植结构。农民等生产主体由偏重追求产量增长、忽视品质提升开始转向坚持市场导向，瞄准消费需求，调整优化生产结构，增加有效供给，实现农产品供给由单一向多元、低端向中高端、大众化向个性化的转变。从中长期来看，政策的实施有利于我国优质水稻种子企业的发展，加速行业整合，提升行业竞争力。

9.2 不利因素

9.2.1 多数企业规模较小，产品质量难以保障

我国种子企业数量多、规模小、市场竞争力弱、专业化程度不高，在资金、技术、人才等方面与国际种子企业仍存在一定差距。受行业集中度低和同质化竞争等因素影响，我国主要农作物均存在供大于求的现象，种业正处于行业调整期。

此外，部分种子企业尚未建立稳定的销售网络，为扩大企业和产品知名度，花费较多精力借助经销商来宣传其产品，对农民培训、田间管理等农业产业服务缺乏重视，

客户黏性度较低。与此同时，我国种子行业市场仍处于粗放型状态，市场管理较为混乱，部分种子企业和经销商为了牟取短期暴利，将未经审定或不允许在特定区域推广的种子混入市场，给农户带来了巨大的损失。

9.2.2 种业科技创新体制不健全，研发投入不足

我国种子行业尚未建立商业化的科技创新体制机制，“产、学、研”分离，“育、繁、推”脱节，育种方法、技术和模式相对落后；农作物育种机构分工不科学，新品种研发的种质资源短缺，原始创新能力弱，突破性新品种研发能力不足。大多数种子企业尚未应用生物育种技术，仍采用常规育种方法，育种周期长、效率低，育种技术创新与品种创新结合不紧密。企业研发投入严重不足，拥有自主研发创新能力的种子企业占比较小，大多数种子企业主要依靠购买高校及科研院所的新品种生产经营权开展相关业务。

9.2.3 育种、生产基地分散，基础设施薄弱

我国多数种子企业缺少固定的科研育种基地，多采用租用农民土地的方式，费用较高、育种场所不稳定。同时，种子生产基地存在规模小、地域分散、标准化程度低、基础设施落后、组织管理水平较低等问题，导致种子的生产成本偏高；此外，企业对种子的质量监督、检验技术体系不完善，种子质量与国外相比仍存在一定差距。

9.2.4 监管体系不完善，知识产权保护不力

随着我国种子行业主体多元化格局的形成，监管难度也随之加大。部分地方种子管理部门人员编制少、经费得不到充分保障；质量监督检验设施设备不齐全，检测技术水平不高；缺乏市场监管必备的信息和交通工具，无法实行有效的市场管理，致使假冒伪劣种子、套牌侵权行为时有发生，种子市场品种“多、乱、杂”的现象突出，扰乱了市场秩序，损害了品种权人、种子使用者的合法权益，挫伤了种子企业科技创新的积极性。

9.2.5 行业人才资源储备不足

我国种子行业人才资源储备不足，缺乏具备现代化管理和市场化运作经验的人才和高水平的科学带头人。从业人员的收入水平相对较低，导致行业内部分优秀人才流向外企或其他刚进入种子行业的企业集团，企业研发、生产、销售、管理各方面的人才明显不足，人才竞争日趋激烈。

(三)委托人与被评估单位的关系

委托人袁隆平农业高科技股份有限公司拟对外转让所持有的湖南兴隆种业有限公司股权，湖南兴隆种业有限公司是袁隆平农业高科技股份有限公司的二级子公司，

也是本次交易的标的公司。

(四)资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据与委托人签署的资产评估委托合同，本资产评估报告未约定其他使用人，仅供委托人实施评估目的对应的经济行为时参考，以及按国家法律法规规定的报送国有资产管理部门、证券监督管理部门等。

二、评估目的

本次评估的目的是为袁隆平农业高科技股份有限公司提供拟股权转让所涉及的湖南兴隆种业有限公司的股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

本次评估的对象为湖南兴隆种业有限公司于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的股东全部权益价值。

(二)评估范围

本次评估的范围为湖南兴隆种业有限公司于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的全部资产及承担的全部负债。具体情况如下：

湖南兴隆种业有限公司的模拟会计报表反映的资产总额账面值为 8,114.14 万元(其中：流动资产账面值为 5,945.06 万元、固定资产账面值为 499.62 万元、无形资产账面值为 1,669.46 万元，负债总额账面值为 5,239.62 万元(全部为流动负债)，所有者权益账面值为 2,874.53 万元。

上述资产与负债经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了天健湘审(2018)1268 号无保留意见审计报告，本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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)主要资产状况

金额单位：万元

编号	项目	账面价值
1	流动资产	5,945.06
2	非流动资产	2,169.08
3	其中：固定资产	499.62
4	无形资产	1,669.46

5	资产合计	8,114.14
6	流动负债	5,239.62
7	非流动负债	0.00
8	负债合计	5,239.62
9	所有者权益合计	2,874.53

1.实物资产情况

兴隆种业的主要实物资产为存货和固定资产。

1.1存货

兴隆种业的存货主要为原材料、库存商品和周转材料，存放于公司仓库内。具体情况见下表：

金额单位：万元

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,501.59	-	4,501.59
库存商品	1,031.09	-	1,031.09
周转材料	62.34	-	62.34
合 计	5,595.02	-	5,595.02

1.2固定资产

兴隆种业的固定资产的账面价值为499.62万元，主要包括被评估单位于2018年10月新购入的房屋建筑物和水稻种子加工包装线，以及电脑、投影仪等常用办公设备和办公家具等。

2.企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

2.1 企业申报的账面记录的无形资产

截至评估基准日，兴隆种业通过一次性有偿受让方式取得的品种权情况如下表所示：

金额单位：万元

序号	品种名称	账面价值
1	深两优 116	273.33
2	宣两优 2010	13.80
3	梦两优 534	732.01

序号	品种名称	账面价值
4	隆优 534	200.00
5	五优 7 号	1.00
6	隆 8 优华占	200.00
7	隆晶优 534	249.31

2.2植物新品种权

截至评估基准日,兴隆种业通过一次性有偿受让方式取得的品种中已取得植物新品种权的情况如下表所示:

序号	品种名称	父本	母本	品种权人	品种权号	授权日	到期日
1	深两优 116	湘恢 116	深 08S	湖南杂交水稻研究中心、湖南隆平种业有限公司	CNA20140121.4	2017-11-01	2032-10-31
2	宣两优 2010	R2010	宣 69S	湖南隆平种业有限公司	CNA20140130.3	2018-01-02	2033-01-01
3	五丰优 7 号	a-7	五丰 A	湖南隆平种业有限公司	CNA20141221.1	2018-01-02	2033-01-01

2.3品种审定情况

截至评估基准日,兴隆种业通过一次性有受让方式取得的品种的审定情况如下表所示:

序号	审定名称	父本	母本	选育单位	审定单位	审定编号	发证日期	备注
1	梦两优 534	R534 (五山丝苗)	梦 S	湖南隆平种业有限公司、广东省农业科学院水稻研究所	湖南隆平种业有限公司、广东省农业科学院水稻研究所	鄂审稻 2017008	2017-06-01	-
				江西博大种业有限公司、湖南隆平种业有限公司、广东省农业科学院水稻研究所	江西博大种业有限公司、湖南隆平种业有限公司、广东省农业科学院水稻研究所	赣审稻 20180012	2018-03-01	-
				湖南隆平种业有限公司、广东省农业科学院水稻研究所	湖南隆平种业有限公司	鄂审稻 2017008	2018 年	(皖)引稻 2018036

袁隆平农业高科技股份有限公司拟股权转让所涉及的
湖南兴隆种业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

				湖南隆平种业有 限公司、广东省农 业科学院水稻研 究所	湖南隆平种业有 限公司	鄂审稻 2017008	2018 年	(豫)引种 [2018]稻 057
				湖南隆平种业有 限公司、广东省农 业科学院水稻研 究所	湖南隆平种业有 限公司	鄂审稻 2017008	2018 年	(闽)引 种(2018) 第1号
				湖南隆平种业有 限公司、广东省农 业科学院水稻研 究所	湖南隆平种业有 限公司	鄂审稻 2017008	2018 年	(湘)引 种(2018) 第2号
2	宣两优 2010	R2010	宣 69S	江西博大种业有 限公司、湖南隆平 种业有限公司	江西博大种业有 限公司、湖南隆平 种业有限公司	赣审稻 2015024	2015-05-29	-
3	五丰优 7 号	a-7	五丰 A	湖南隆平种业有 限公司	江西博大种业有 限公司	赣审稻 2015039	2015-05-29	-
4	深两优 116	湘恢 116	深 08S	湖南杂交水稻研 究中心	湖南杂交水稻研 究中心	国审稻 2015018	2015-09-02	-
5	隆晶优 534	R534	隆晶 4302A	袁隆平农业高科 技股份有限公司、 广东省农业科学 院水稻研究所、湖 南亚华种业科学 研究院	袁隆平农业高科 技股份有限公司	国审稻 20180002	2018-09-17	-
				湖南亚华种业科 学研究院、广东省 农业科学院水稻 研究所	广西恒茂农业科技 有限公司、湖南亚 华种业科学研究 院、广东省农业科 学院水稻研究所	桂审稻 2017042	2017-06-23	-
				袁隆平农业高科 技股份有限公司、 广东省农业科学 院水稻研究所、湖 南亚华种业科学 研究院	袁隆平农业高科 技股份有限公司	国审稻 20176092	2017-06-29	-
6	隆优 534	R534	隆香 634A	袁隆平农业高科 技股份有限公司、 广东省农业科学 院水稻研究所、湖 南隆平种业有限 公司、深圳隆平金 谷种业有限公司	袁隆平农业高科 技股份有限公司	国审稻 20186127	2018-09-17	-

7	隆 8 优 华 占	华 占	隆 8A (绿超 4080A)	袁隆平农业高科技股份有限公司、 中国水稻研究所、 湖南隆平种业有限公司	袁隆平农业高科技股份有限公司	国审稻 20176008	2017-06-29	-
---	--------------	-----	-----------------------	---	----------------	-----------------	------------	---

截至评估基准日，兴隆种业通过独占许可协议方式取得的品种的审定情况如下表

所示：

序号	审定名称	父本	母本	选育单位	审定单位	审定编号	发证日期	备注
1	韵两优 332	韵 2013S	W332	湖南隆平种业有限公司、深圳兆龙农业科技有限公司	湖南隆平种业有限公司	湘审稻 20180027	2018-09-27	-
2	晶两优 510	R10	晶 4155S	袁隆平农业高科技股份有限公司、湖南隆平种业有限公司、湖南亚华种业科学研究院	袁隆平农业高科技股份有限公司	国审稻 20186008	2018-09-17	-
3	隆两优 晶 占	玉晶占	隆科 638S	袁隆平农业高科技股份有限公司、广东省农业科学院水稻研究所、湖南隆平高科种业科学研究院有限公司	袁隆平农业高科技股份有限公司	国审稻 20176054	2017-06-29	-
4	创两优 70122	R70122	创 5S	袁隆平农业高科技股份有限公司	袁隆平农业高科技股份有限公司	国审稻 20170024	2017-06-29	-
5	玖两优 10	R10	33S	袁隆平农业高科技股份有限公司、湖南省水稻研究所、湖南隆平种业有限公司	袁隆平农业高科技股份有限公司	国审稻 20186129	2018-09-17	-

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次被评估单位除本评估报告上述所披露的外，未申报其他账外资产及负债，资产评估专业人员亦未发现其他对评估对象价值有重大影响的账外资产和可辨认无形资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所(特殊普通合伙)所出具的天健湘审〔2018〕1268 号审计报告的审计结果。

四、价值类型及其定义

(一)价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

(二)市场价值的定义

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

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是 2018 年 10 月 31 日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3. 评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

(一)经济、评估行为依据

1. 《资产评估委托合同》；
2. 2018 年 10 月 29 日通过的《湖南隆平种业有限公司股东会决议》；

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号);
2. 《国有资产评估管理办法》(国务院[1991]第 91 号令);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年中华人民共和国主席令第 5 号);
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第 12 号);
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号);
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号);
7. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2009]941 号);
8. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64 号);
9. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);
10. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
11. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
12. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 538 号);
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号, 经财政部、国家税务总局令第 65 号修订);
16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号)、《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);
17. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
18. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
19. 其他与资产评估相关的法律、法规。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[2017]43 号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2017]31 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32 号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34 号);
7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36 号);
8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
12. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44 号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

(四)资产权属依据

1. 被评估单位章程、验资报告、营业执照等;
2. 品种权证书及其他知识产权证明文件;
3. 不动产权证、与资产权属相关的合同、协议等;
4. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告;
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料;
3. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产企业咨询所收集的有关询价资料和参数资料;
4. 宏观经济分析资料;
5. 被评估单位所在行业的情况资料;
6. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等;
7. 被评估单位提供的历史收益统计资料;
8. 被评估单位提供的未来经营规划;
9. 被评估单位提供的未来收益预测资料;
10. 评估基准日证券市场有关资料;

11. WIND 资讯金融终端;
12. 巨潮资讯网提供的 A 股资本市场信息披露资料;
13. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》;
14. 机械工业信息研究院编制的 2018 年《中国机电产品报价手册》;
13. 其他相关资料。

七、评估方法

(一)评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1. 收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

2. 市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格经过直接比较、类比分析和调整，确定其价值的评估方法。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。

3. 资产基础法(成本法)

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益(净资产)价值=各单项资产评估值总额-负债评估值总额

(二)评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，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因素，审慎分析收益法、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，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

兴隆种业的后续品种资源能得到保障，发展前景良好，未来收益能够合理预测，相关风险因素可以量化，适宜采用收益法进行评估。

兴隆种业各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用收益法和资产基础法进行评估。

(三)本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.收益法的具体模型及估算公式

本次评估选用企业自由现金流量折现模型，在具体的评估操作过程中，选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为明确预测期和永续年期两个阶段进行预测，首先逐年预测明确预测期(五年一期)各年的企业自由现金净流量；再假设永续年期保持明确预测期最后一年的净收益水平，估算永续年期稳定的企业自由现金净流量。最后，将被评估单位未来的企业自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产(负债)、溢余资产(负债)评估值总额，即得被评估单位的整体(收益)价值，在此基础上减去付息负债即得股东全部权益价值。

根据被评估单位的经营模式、所处发展阶段及趋势等情况，本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为2018年11月1日至2023年12月31日，共5年1期，此阶段为被评估单位的增长时期；第二阶段为2024年1月1日至永续年限，在此阶段，被评估单位将保持2023年的净收益水平。

其基本估算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=未来收益期内各期净现金流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估、预测期后价值评估值总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{t+1}}{r(1+r)^t} + B$$

上式中：

P—企业整体价值；

r—折现率；

t—明确预测期；

A_i—明确段预测期第i年预期企业自由现金净流量；

A_t—未来第t年预期企业自由现金净流量；

i—收益折现期(年)；

B—单独评估的非经营性资产(负债)、溢余资产(负债)、预测期后价值的评估值总额。

企业自由现金净流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金追加额

2.收益法重要评估参数的确定

2.1 收益期限

从国家法律的规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位所在的行业，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件；本次评估设定被评估单位的未来收益期限为永续年。

2.2 收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量(企业自由现金流量、股权自由现金流量)作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——企业自由现金流量作为收益法评估的收益指标。企业自由现金净流量的计算公式如下：

企业自由现金净流量=净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-营运资本追加额

2.3 折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次评估选取全部资本加权平均成本(WACC)作为被评估单位未来年期企业自由现金流量的折现率。全部资本加权平均资本成本(WACC)的估算公式如下：

$$\begin{aligned} WACC &= E/(D+E) \times R_e + D/(D+E) \times (1-t) \times R_d \\ &= 1/(D/E+1) \times R_e + D/E/(D/E+1) \times (1-t) \times R_d \end{aligned}$$

上式中：

WACC—加权平均资本成本；

D—债务的市场价值；

E—股权市值；

R_e —权益资本成本；

R_d —债务资本成本；

t—企业所得税率。

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{CAPM 或 } R_e &= R_f + \beta(R_m - R_f) + R_s \\ &= R_f + \beta \times \text{ERP} + R_s \end{aligned}$$

上式中：

R_e —权益资本成本；

R_f —无风险收益率；

β —Beta系数；

R_m —资本市场平均收益率；

ERP—即市场风险溢价($R_m - R_f$)；

R_s —特有风险收益率(企业规模超额收益率)。

3.资产基础法评估中各主要资产(负债)的具体评估方法

3.1 流动资产

3.1.1 货币资金

货币资金为现金及银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值作为评估值。

3.1.2 其他应收款

其他应收款通过分析款项的发生时间和原因，核实账面余额的数值，并借助历史资料和现在调查了解的情况进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额估算评估值；对于很可能收不回部分款项的，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为预计风险损失扣除后估算评估值。

3.1.3 存货

本次评估的存货为原材料、产成品、在库周转材料，资产评估专业人员在抽查核实了申报数量和申报金额的基础上，对于不同类的存货采用不同方法分别评估如下：

3.1.3.1 原材料

通过现场了解，库存的原材料为种子原籽，资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于原材料采用市场法评估，即以不含税销售价格减去销售费用、加工成本、加工损耗和一定的产品销售利润后确定评估值。计算公式为：

原材料评估值= { 销售单价 / (1+增值税率) × [1-销售费用率-销售税金及附加率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×利润扣减率] -至完工时估计要发生的成本 } ×实际数量

3.1.3.2 产成品

资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品采用市场法评估，即以不含税销售价格减去销售费用和一定的产品销售利润后确定评估值。计算公式为：

产成品评估值=销售单价 / (1+增值税率) ×实际数量 × [1-销售费用率-销售税金及附加率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×利润扣减率]

3.1.3.3 周转材料

周转材料为生产经营使用的包装材料，存放于公司车间及仓库。资产评估专业人员通过现场了解未发现积压时间长和存在品质瑕疵的周转材料。在库周转材料由于购入时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，账面价值基本能够合理反映在库周转材料的市场价值，故以核实后的账面价值为评估值。

3.2 房屋建筑物

房地产评估通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场法进行估价的，应以市场法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

考虑到委估的房屋建筑物为 2018 年 10 月购入，资产的历史成本形成日期与评估基准日较近，期间价格并没有大的波动，故可采用成本法进行评估。

3.2.1 成本法

成本法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

评估公式：

资产评估价值=资产的重置成本-资产实体性贬值-资产功能性贬值-资产经济性贬值

其中：资产的重置成本=资产的历史成本×价格指数。

3.2.1.1 资产的重置成本

委估的房屋建筑物为于 2018 年 10 月购入，资产的历史成本形成日期与评估基准日较近，期间价格并没有大的波动，故资产评估专业人员认为委估资产的历史取得成本即为资产的重置成本。

3.2.1.2 资产实体性贬值、资产功能性贬值、资产经济性贬值

资产实体性贬值是指资产由于使用及自然力的作用导致的资产的物理性能的损耗或下降而引起的资产的价值损失。根据资产的实体性情况分析待估资产的资产实体性贬值。

资产功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后而造成的资产价值损失。根据资产的使用功能情况分析待估资产功能性贬值。

资产经济性贬值是指由于外部条件的变化引起资产闲置、收益下降等而造成的资产价值损失。根据资产外部条件情况分析资产经济性贬值。

3.3 机器设备

设备主要采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

对于部分购置时间较久的电子设备，由于市场上已无同类设备出售，采用市价法评估。

3.3.1 评估原值的估算：

评估原值=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+其他费用+资金成本

其中：

3.3.1.1 机器设备评估原值

3.3.1.1.1 机器设备购置价的确定

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日除税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备(如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等)，按评估基准日市场价格(含税)行情估算。

3.3.1.1.2 运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%—9%计费；或接近期同类型设备运输合同数计列；对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文件规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，运杂费中扣除的10%的增值税额。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文件规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备(如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等)，运杂费按含税运杂费价格估算。

3.3.1.1.3 设备基础费:根据设备基础的实际工程量或根据设备基础的复杂程度，按设备购置价的0%—17%估算，或接近期同类型设备基础实际合同数估算；根据财政部、国家税务总局发布的关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号)以及《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文件规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的，按10%的增值税额进行抵扣。

根据财政部、国家税务总局发布的关于全面推开营业税改征增值税试点的通知

(财税〔2016〕36号)以及《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)文件规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的(如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等),设备基础费按含税基础费价格估算。

3.3.1.1.4 安装调试费:根据设备安装实际情况或根据设备安装的复杂程度,按设备购置价的0%—45%估算;或按近期同类型设备安装调试费实际合同数估算;根据财政部、国家税务总局发布的关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号)以及《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)文件规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的,按10%的增值税额进行抵扣。

根据财政部、国家税务总局发布的关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号)以及《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)文件规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的(如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等),安装调试费按含税运杂费价格估算。

3.3.1.1.5 其他费用:其他费用包括建设单位管

理费、勘察设计费、环境影响评价费、工程监理费、招投标代理费与可行性研究费等,根据财政部、国家税务总局发布的关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号)及相关文件测算出合理的其他费用的费用率。其他费用费率表如下:

序号	项目名称	计算公式	费率 (%)	取费依据
1	建设单位管理费	(设备费+建安工程费用)×费率	1.35%	《基本建设财务管理规定》计价格[2016]504号
2	勘察费、设计费	(设备费+建安工程费用)×费率	3.00%	国家计委建设部计价格[2002]10号
3	环境影响评价费	(设备费+建安工程费用)×费率	0.09%	国家计委计价格[2002]125号
4	工程监理费	(设备费+建安工程费用)×费率	2.13%	国家发改委、建设部发改价格[2007]670号
5	招投标代理费	(设备费+建安工程费用)×费率	0.27%	国家计委《招投标代理服务收费收费标准》(计价格[2002]1980号)
6	可行性研究费	(设备费+建安工程费用)×费率	0.26%	建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知(计价格[1999]1283号)
合计			7.10%	

3.3.1.1.6 资金成本:资金成本系在建设期内为设备所投入资金的贷款利息,其采用的利率按中国人民银行发布的评估基准日银行贷款基准利率计算,工期按合理建设周期计算,并按均匀投入考虑。公式如下:

资金成本=(设备购置费+运杂费+安装调试费+其他费用)×[(1+利率)ⁿ-(合理工期

/2)-1]

对价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；若设备采购周期较短，不考虑资金成本。

建设期一年以内(含一年)，利率为 4.35%；建设期一年至五年(含五年)，利率为 4.75%。

3.3.1.2 价值不高的一般设备和电子设备评估估原值的估算：

对于价值不高的一般设备如各种小型检测设备和空调、电脑等办公设备等。此类设备结构简单、安装容易且目前市场竞争激烈，经销商提供送货上门，免费安装调试等服务，故以目前市场价估算为重置价值。

3.4 无形资产

本次评估的无形资产为被评估单位于评估基准日 2018 年 10 月 31 日一次性受让的品种权，以双方签订合同的交易价格作为其评估值。

3.5 负债

在清查核实的基础上，对不需支付的负债评估为零。其他负债以审计核实后账面值估算其评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

(一)评估项目洽谈和评估工作准备阶段

1.明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

2.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产

评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

3.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

(二)尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

1.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

2.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面(或抽样)核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

3.访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

4.收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

5.确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

6.评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产(负债)的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表。

(三)汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同评估明细表和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

(四)出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表进行校验、核对、修改完善

后，由本评估机构出具资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史数据、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

(一)前提假设条件

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

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，彼此都有获得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. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、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)一般假设条件

1. 假设国家和地方(被评估单位经营业务所涉及地区)现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

(三)特殊假设条件

1. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规；

2. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。
3. 假设委托人及被评估单位提供的资料(基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等)均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。
4. 假设被评估单位未来能维持现有管理水平，其业务范围(经营范围)、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。
5. 假设湖南隆平完成股东会决议的方案进行资产重组后，兴隆种业具备了完成其未来经营规划的资产要素，能按照其经营规划开展生产经营活动。
6. 被评估单位不具备研发能力，截至评估基准日其品种资源由隆平高科提供，假设评估基准日后被评估单位的后续品种资源能持续按照现有方式取得。
7. 假设评估基准日后被评估单位的收益是均匀发生的，现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。
8. 假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。
9. 根据《企业所得税法》第二十七条规定，从事农、林、牧、渔业项目的所得可以免征企业所得税，本次评估假设被评估单位在取得农作物生产经营许可证后自产自销的品种可持续享受企业所得税优惠政策。

(四)上述评估假设对评估结论的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本资产评估报告的资产评估专业人员及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

(一)评估结果分析及评估结论

截至评估基准日 2018 年 10 月 31 日，湖南兴隆种业有限公司申报评估并经审计的模拟会计报表资产总额账面值为 8,114.14 万元、负债总额账面值为 5,239.62 万元、所有者权益账面值为 2,874.53 万元。

1. 采用收益法评估的评估结果

兴隆种业的股东全部权益按收益法评估的市场价值评估值为 35,429.15 万元，评估增值 32,554.62 万元，评估增值率 1032.52%。

2. 采用资产基础法的评估结果

兴隆种业的股东全部权益采用资产基础法评估的市场价值评估值为 5,016.14 万元，评估增值 2,141.62 万元，增值率 74.50 %。

编号	项目	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率 (%)
1	流动资产	5945.06	8,030.02	2,084.96	35.07
2	非流动资产	2169.08	2,225.74	56.66	2.61
3	固定资产	499.62	501.09	1.47	0.29
4	无形资产	1,669.46	1,724.65	55.19	3.31
5	资产总计	8,114.14	10,255.76	2,141.62	26.39
6	流动负债	5,239.62	5,239.62	0.00	0.00
7	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
8	负债合计	5,239.62	5,239.62	0.00	0.00
9	净资产（所有者权益）	2,874.53	5,016.14	2,141.62	74.50

3. 评估结果分析及最终评估结论

从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。然而，收益法是从企业未来盈利能力的角度衡量被评估单位股东权益价值的大小，是被评估单位所拥有的《资产负债表》表内资产和未记录在账的人力资源、客户资源、独特的盈利模式和管理模式、商誉等表外资产(即全部资源)共同作用的结果。资产基础法是从在评估基准日模拟重置的角度估算企业价值的一种基本方法，能比较直观地反映被评估单位各类资产价值的大小。

经分析上述两种方法所得评估结果后我们认为：由于资产基础法是基于被评估单位于评估基准日的账面资产和负债以及可辨认的表外资产的市场价值进行评估来估算企业股东全部权益价值的，未能包含未记录在账(或表外难以辨认)的人力资源、客户资源、独特的盈利模式和管理模式、商誉等资产的价值，即资产基础法(成本法)的评估结果无法涵盖企业全部资产的价值，且资产基础法以企业资产的再取得成本为出发点，有忽视企业整体获利能力的可能性；而收益法评估是从企业未来发展的角度出发，通过建立在一系列假设模型基础上进行预测，进而综合评估被评估单位的股东全部权益价值，收益法评估值既考虑了各项资产及负债是否在企业未来的经营中得到合理充分地利用，也考虑资产、负债组合在企业未来的经营中是否发挥了其应有的作用。这就是两种评估方法

的评估结果具有差异的根本原因。

经上述分析后资产评估师认为：收益法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的；故选取收益法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即湖南兴隆种业股份有限公司于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的股东全部权益市场价值评估值为 35,429.15 万元(大写为人民币叁亿伍仟肆佰贰拾玖万壹仟伍佰元整)，评估增值 32,554.62 万元，评估增值率 1032.52%。该结果未考虑股权流动性对评估结果的影响。报告使用人应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项(期后重大事项)及其对评估结论的影响。

(二)评估结论成立的条件

1. 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2. 本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。

3. 本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

3.1 过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；

3.2 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；

3.3 评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

3.4 如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

(三)评估结论的效力

1. 本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全

成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

十一、特别事项说明

1. 兴隆种业坐落于湘阴县界头铺镇金龙新区(安嘉路与金凤大道交叉口西北角)卓达厂房的不动产的房屋建筑面积为 394.93 平方米，账面价值为 436,64 万元，至评估基准日尚未取得不动产权证，于 2018 年 11 月 5 日取得不动产权证。

2. 依据隆平高科拟将湖南隆平全资子公司兴隆种业列为杂交水稻对外合作品牌的规划，湖南隆平制定了资产重组方案，并通过股东会决议。本次评估是基于兴隆种业完成资产重组的基础上进行的，如未能按股东会决议完成资产重组，或资产重组后兴隆种业未具备预期的独立经营能力，则评估结论会发生变化。

3. 兴隆种业作为隆平高科全资二级子公司，品种资源来源于隆平高科及其下属单位，本次评估基于兴隆种业按照重组方案规定的现有模式经营，如未来经营模式发生重大变化，则评估结论将会发生变化。

4. 兴隆种业于 2018 年 11 月 16 日取得农作物种子生产经营许可证。本次评估预计兴隆种业在取得农作物种子生产经营许可证后自产自销的品种可以依法免缴企业所得税。

5. 被评估单位的模拟财务报表是基于湖南隆平股东会决议所述的资产重组事项在 2017 年 1 月 1 日已经实施完成，并以持续经营为编制基础，真实、完整的反映了公司 2017 年 12 月 31 日和 2018 年 10 月 31 日的模拟财务状况，以及 2017 年度和 2018 年 1-10 月的模拟经营成果。经天健会计师事务所(特殊普通合伙)所审计并出具了天健湘审〔2018〕1268 号审计报告。本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值、预测依据的历史财务数据系审计后模拟财务报表数据。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响，特提请报告使用人注意。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告使用范围：本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

(二)本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

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

(四)若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五)评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、评估报告日

本评估报告的报告日为 2018 年 12 月 6 日。

(本页为签字页，无正文)

开元资产评估有限公司

资产评估师：杨铭伟

中国●北京

资产评估师：潘 霞

资产评估报告附件

1. 湖南隆平种业有限公司股东会决议；
2. 被评估单位《审计报告》(复印件)；
3. 委托人与被评估单位的营业执照(复印件)；
4. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料(复印件)；
5. 委托人承诺函(复印件)；
6. 被评估单位承诺函；
7. 签字资产评估师承诺函；
8. 资产评估机构资格证明文件或备案文件(复印件)；
9. 资产评估机构营业执照(复印件)；
10. 负责本评估业务的资产评估师资格证明文件。