

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现金收购  
隆平农业发展股份有限公司股权涉及的其  
他股东全部权益价值**

# **资产评估报告**

京坤评报字[2023]0690号

共1册，第1册



**北京坤元至诚资产评估有限公司**

**Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd**

二〇二三年七月三十一日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020011202300732
合同编号:	KY-PG-2023-476
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京坤评报字[2023]0690号
报告名称:	袁隆平农业高科技股份有限公司拟现金收购隆平农业发展股份有限公司股权涉及的其股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	11,202,451,242.10元
评估报告日:	2023年07月31日
评估机构名称:	北京坤元至诚资产评估有限公司
签名人员:	潘霞 (资产评估师) 会员编号: 43170014 杨铭伟 (资产评估师) 会员编号: 43130013
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2023年07月31日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告 .....	9
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	9
二、评估目的 .....	36
三、评估对象和评估范围 .....	36
四、价值类型及其定义 .....	44
五、评估基准日 .....	44
六、评估依据 .....	45
七、评估方法 .....	47
八、评估程序实施过程和情况 .....	59
九、评估假设 .....	61
十、评估结论 .....	63
十一、特别事项说明 .....	65
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	69
十三、资产评估报告日 .....	70
资产评估报告附件 .....	72

## 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资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

六、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所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，资产评估师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、本资产评估机构及执行本项目的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、资产评估师已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债进行了必要的常规核查，该常规核查仅限制肉眼可观察部分，对于机器设备、

不动产等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保证。

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现金收购  
隆平农业发展股份有限公司股权涉及的其  
股东全部权益价值**

**资产评估报告摘要**

京坤评报字[2023]0690号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受袁隆平农业高科技股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对袁隆平农业高科技股份有限公司拟现金收购隆平农业发展股份有限公司股权涉及的其股东全部权益于评估基准日2022年12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**

因袁隆平农业高科技股份有限公司拟现金收购隆平农业发展股份有限公司股权，为此需要对该经济行为涉及的隆平农业发展股份有限公司于评估基准日2022年12月31日的股东全部权益市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

**二、评估对象和评估范围**

本次评估对象为隆平农业发展股份有限公司在评估基准日的股东全部权益市场价值。经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审定的合并所有者（股东）权益账面值为658,342.32万元，其中归属于母公司的所有者（股东）权益账面值为658,329.23万元；母公司的所有者（股东）权益账面值为836,787.42万元。

本次评估范围为隆平农业发展股份有限公司在评估基准日的全部资产及负债。经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审定的合并口径资产总额账面值为1,027,200.26万元、合并口径负债总额账面值为368,857.94万元；母公司资产总额账面值为844,152.85万元、母公司负债总额账面值为7,365.43万元。

**三、价值类型**

本次评估报告结论的价值类型为市场价值。

**四、评估基准日**

本次评估基准日为2022年12月31日。

## 五、评估方法

本次评估方法为资产基础法和收益法，选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

## 六、评估结论及其有效使用期

经评估，隆平农业发展股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为**1,120,245.12万元**（大写为人民币壹佰壹拾贰亿零贰佰肆拾伍万壹仟贰佰元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

## 七、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日，隆平农业发展股份有限公司位于安徽合肥南岗的办公楼无产权证，其对应土地为租赁的农村承包地，协议约定第一阶段租赁期限到2025年，目前该房产正常使用中。

2. 截至评估基准日，隆平发展拥有的两处不动产权证的所有权人变更尚未完成，具体如下：

序号	所有权人	权证号	面积（m <sup>2</sup> ）	位置	他项权利
1	Pedro Straioto e Maria Luiza Talheiros Straioto	3146	138,400	巴拉那州	无
2	Dow Agroscientes Industrial Ltda.	34618	300,700	马托格罗索州	无

本次评估未考虑上述产权瑕疵对评估结果的影响。

### （三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

无。

### （四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 截至评估基准日，隆平农业发展股份有限公司的预计负债为79.93万元，主要是劳动及民事未决诉讼。

本次评估按照预计负债的账面价值考虑了其对评估结果的影响。

2. 隆平农业发展股份有限公司的全资子公司卢森堡公司及隆平巴西于 2022 年 9 月收到巴西税务机关发出的税务评估通知。根据该税务评估通知，巴西税务机关提出，在 2017 年陶氏在巴西境外的相关主体与卢森堡公司的商标及种质资源权利交易中，对于陶氏在该交易项下所获得的资本利得，卢森堡公司应根据巴西法律进行源泉扣缴（代扣代缴）资本利得税；该通知要求卢森堡公司作为代扣代缴义务人补缴税金、罚款、拖欠利息总计 8.13 亿雷亚尔，陶氏在巴西的存续主体及隆平发展的子公司隆平巴西承担连带责任。

卢森堡公司与隆平巴西于 2022 年 10 月向巴西税务局提交了第一轮行政复议申请要求撤销该评估及处罚，申请已被受理，相关税务评估及处罚在行政复议阶段暂停执行。行政复议阶段结束后，卢森堡公司与隆平巴西有权依法提起诉讼。

根据隆平巴西聘请的两家巴西税务律所出具的意见，该税务评估在行政复议阶段撤销的概率大于维持原决定的概率。同时，根据隆平巴西聘请的美国诉讼律师意见，如最终税务裁定产生任何经济损失，公司有权依据相关法律及签署的协议向陶氏相关主体或原关联主体进行索赔。

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

3. 隆平农业发展股份有限公司的全资子公司隆平巴西与供应商 Valorem Agronegócios Ltda.（以下简称“Valorem”）签订了为期六年的委托加工照付不议合同，用于玉米种子加工生产。2022 年 7 月 8 日，隆平巴西由于服务质量问题而正式宣布解除该已签订的合同，Valorem 因此提出隆平巴西需支付未履行相关合同义务及其罚金。隆平巴西已于 2022 年 8 月 12 日对 Valorem 提起民事诉讼，要求立即停止支付上述供应商款项，并就 Valorem 提供低质量服务对隆平巴西带来的影响追讨相关罚款合计约 1.67 亿雷亚尔（合计约人民币 2.23 亿）。

截至评估基准日，上述民事诉讼尚未结案。隆平巴西对上述事项进行了分析并征求了巴西律师意见，经过巴西律师评估确认，照付不议合同在巴西仍属于具有争议的法律领域，且巴西过往无成功判例支持双方有争议的情况下继续履行照付不议合同。因此预计上述事项导致经济利益流出隆平发展的可能性低于 50%。

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

#### （五）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对隆



平农业发展股份有限公司2021年、2022年及2023年1-3月财务报表进行了审计，出具了德师报（审）字（23）第S00477号（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

#### （六）重大期后事项

无。

#### （七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

#### （八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，隆平农业发展股份有限公司涉及的重要不动产权租赁事项共 13 项，具体情况如下：

序号	产权人	租赁人	权证号	面积	用途	土地位置	期限
1	长沙县春华镇龙王庙村股份经济合作社	隆平发展	/	129.8 亩	科研	长沙市春华镇龙王庙村	2041.12.30
2	安徽隆平高科种业 有限公司	隆平发展	/	218 亩土地及 14 亩水塘	科研	合肥市蜀山区南 岗镇鸡鸣村	2025
3	Agrodinâmica Consultoria e Pesquisa Agropecuária Ltda.	隆平巴 西	41961	2,916 m <sup>2</sup>	测试、 育种	马托格罗索州	2023.6.30
4	Bombarda Agro Serviços Ltda.	隆平巴 西	4832	18 公顷	科研、 测试	马托格罗索州	2025.12.29
5	Arminston Cassiano Bombarda	隆平巴 西	4832	2.5 公顷	科研、 测试	马托格罗索州	2023.2.15
6	Arminston Cassiano Bombarda	隆平巴 西	4832	1 公顷	科研、 测试	马托格罗索州	2023.8.1
7	Teodomiro Favaro e Silza Beloti Favaro	隆平巴 西	33113、 33114	100 公顷	科研	圣保罗州	2024.3.1
8	Ivo Trennepohl e Claudia Trennepohl	隆平巴 西	33278、 33114	5 公顷	科研	南里奥格兰德州	2023.5.31
9	Ferst - Centro Agrônômico de Pesquisa	隆平巴 西	12803	30 公顷	科研	南马托格罗索州	2023.6.30
10	Nildo Meneghini and Clarisse Basso Meneghini	隆平巴 西	13038	14 公顷（冬 季）、12 公 顷（夏季）	科研、 测试	米纳斯吉拉斯州	2024.2.1
11	José Carlos Gomes Pacheco and Cremilda Nogueira Pacheco	隆平巴 西	22569	93.17 公顷	科研、 测试	巴拉那州	2024.3.30

序号	产权人	租赁人	权证号	面积	用途	土地位置	期限
12	Hans Theodoro Scholten	隆平巴西	66451	6公顷（冬季）、2公顷（夏季）	科研、测试	圣保罗州	2024.2.1
13	Mauro Celso Marcucci and Renata Maragno Trindade Marcucci	隆平巴西	29837	40公顷	科研、测试	圣保罗州	2023.8.31

本次评估未考虑租赁产权可能存在的产权瑕疵等事项对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

### （九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

### （十）其他需要特别说明的事项

1. 巴西限制外国实体持有农村不动产，根据巴西律师出具的法律意见书，目前隆平巴西能以不受干扰的方式行使其对不动产的权利。

2. 在资产基础法评估时，未对各项资产负债评估增减额考虑相关的税收影响。

3. 资产评估师对委估房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行了记录，但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况，资产评估师不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按委估房屋建筑物可正常使用情况下进行评估的。

4. 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在隆平农业发展股份有限公司提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

5. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行评估时被评估单位未作特别说明而资产评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估师不承担相关责任。

6. 本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，考虑了委估资产流动性对评估结论的影响。

7. 资产评估师在运用收益法评估中对被评估单位提供的企业未来收益资料进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状

与发展前景，合理确定评估假设，并经过与被评估单位管理层多次讨论，形成被评估单位的未来收益预测，资产评估师采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

8. 本次评估中，资产评估师已根据重要性原则并结合抽样分析对评估范围内的隆平发展及其下属子公司进行了现场勘查核实。由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，资产评估师对价值量较大的固定资产和部分存货进行了现场调查核实，对其他资产等通过取得相应基础资料、合同、财务资料、资产清单、权证复印件、照片及内控调查等替代程序进行了核查。

9. 本次收益法的评估结果是建立在隆平发展所提供的商业计划，尤其是其中包含的诸如企业制定的生产及销售计划、扩产计划及对应投资、资产更新计划、税务筹划、债务结构安排等事项与未来隆平发展经营相关的内外部环境变化趋势一致，并能够得到有效执行的前提下。如未来隆平发展经营情况与前述商业计划出现较大差异，而委托人、隆平发展及其时任管理层未能采取有效补救措施，则会对收益法结果产生重大影响，提请报告使用者关注。

**以上特别事项，提请报告使用者注意。**

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**袁隆平农业高科技股份有限公司拟现金收购  
隆平农业发展股份有限公司股权涉及的其  
股东全部权益价值  
资产评估报告**

京坤评报字[2023]0690号

**袁隆平农业高科技股份有限公司：**

北京坤元至诚资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司（以下简称“委托人”或“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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟现金收购隆平农业发展股份有限公司（以下简称“被评估单位”或“隆平发展”）股权涉及的其股东全部权益于评估基准日2022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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况**

**（一）委托人概况**

企业名称：袁隆平农业高科技股份有限公司

股票代码：000998.SZ

统一社会信用代码：914300007121924698

类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：刘志勇

注册资本：131697.0298万人民币

成立日期：1999年06月30日

住所：长沙市芙蓉区合平路618号A座518

经营范围：许可项目：农作物种子经营；主要农作物种子生产；转基因农作物种子生产；农药生产；农药批发；农药零售；肥料生产；食品生产；食品销售；粮食加工食品生产（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非

主要农作物种子生产；农副产品销售；初级农产品收购；生物农药技术研发；化肥销售；肥料销售；食品销售（仅销售预包装食品）；粮食收购；食用农产品初加工；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；农业科学研究和试验发展；智能农业管理；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；货物进出口；技术进出口；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；软件开发；信息系统集成服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

## （二）被评估单位概况

### 1.工商登记主要信息

企业名称：隆平农业发展股份有限公司

统一社会信用代码：91430100MA4PATUL3P

类型：其他股份有限公司（非上市）

注册资金：100000万人民币

法定代表人：张秀宽

成立日期：2017年12月21日

营业期限：2017年12月21日至2047年12月20日

住所：湖南省长沙市芙蓉区合平路618号A座三楼

经营范围：许可项目：农作物种子经营；主要农作物种子生产；转基因农作物种子生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非主要农作物种子生产；初级农产品收购；粮食收购；农业科学研究和试验发展；智能农业管理；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；网络技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；社会经济咨询服务；货物进出口；技术进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 2.历史沿革

#### （1）2017年12月，公司设立

2017年12月21日，隆平发展由袁隆平农业高科技股份有限公司出资设立，取得《企业名称预先核准通知书》（（湘）登记内名预核安[2017]52724号），公司性质为有限责任公司，注册资本为人民币10,000万元。

2017年12月20日，隆平发展章程经股东审议通过，载明经营范围为：稻谷种植；产业投资；资产管理（不含代客理财）；高新技术服务；农业科技信息推广服务；软件服务；信息系统集成服务；经济与商务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；农业技术转让服务、开发服务（以登记机关核定为准）。公司住所为湖南省长沙市芙蓉区车站北路329号证券大厦九楼。同日，隆平发展股东作出决定，委派彭光剑担任公司的执行董事、经理、法定代表人，任期三年；委派吕红辉担任公司的监事，任期三年。

(2) 2018年5月，增加注册资本

2018年4月24日，隆平发展通过股东会决议，同意注册资本由10,000万元增加至261,096万元，由公司唯一股东隆平高科以所持有的Amazon Agri Biotech HK Limited的35.7462%股权作价人民币251,096万元进行出资。同日，就该等增资事宜，隆平发展通过了章程修正案。2018年5月9日，隆平发展就该事项于工商管理部门进行了备案。

(3) 2018年9月，股权转让、增加注册资本、引入新股东

2018年9月7日，隆平发展通过股东会决议，同意以下事项：

①同意公司股东隆平高科以零对价向宁波梅山保税港区鲲信未来投资合伙企业（有限合伙）转让公司注册资本9,937.23万元人民币；

②同意公司注册资本增加441,520.67万元人民币，新增注册资本由中信农业科技股份有限公司、中国海外农业投资开发基金（有限合伙）、新余农银民航投资合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区鲲信未来投资合伙企业（有限合伙）、苏州苏淦榆锦投资合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区信达盈新投资合伙企业（有限合伙）、中国国有企业结构调整基金股份有限公司及中国农业产业发展基金有限公司认缴，明细如下表：

序号	出资人名称	认缴新增注册资本额 (万元人民币)
1	中信农业科技股份有限公司	137,100.94
2	中国海外农业投资开发基金（有限合伙）	74,573.73
3	新余农银民航投资合伙企业（有限合伙）	62,747.28
4	宁波梅山保税港区鲲信未来投资合伙企业（有限合伙）	44,338.89
5	苏州苏淦榆锦投资合伙企业（有限合伙）	45,891.53
6	宁波梅山保税港区信达盈新投资合伙企业（有限合伙）	40,155.09

序号	出资人名称	认缴新增注册资本额 (万元人民币)
7	中国国有企业结构调整基金股份有限公司	28,682.20
8	中国农业产业发展基金有限公司	8,031.02
合计		441,520.67

本次增资完成后，隆平发展注册资本总额变为702,616.67万元人民币，隆平发展股东及股权结构如下表所列：

序号	股东名称	认缴注册资本额 (万元人民币)	占公司注册资 本总额比例 (%)
1	袁隆平农业高科技股份有限公司	251,158.77	35.75
2	中信农业科技股份有限公司	137,100.94	19.51
3	中国海外农业投资开发基金（有限合伙）	74,573.73	10.61
4	新余农银民航投资合伙企业（有限合伙） [注]	62,747.28	8.93
5	宁波梅山保税港区鲲信未来投资合伙企业 （有限合伙）	54,276.11	7.72
6	苏州苏淦榆锦投资合伙企业（有限合伙）	45,891.53	6.53
7	宁波梅山保税港区信达盈新投资合伙企业 （有限合伙）	40,155.09	5.72
8	中国国有企业结构调整基金股份有限公司	28,682.20	4.08
9	中国农业产业发展基金有限公司	8,031.02	1.14
合计		702,616.67	100

注：2019年7月，新余农银民航投资合伙企业（有限合伙）更名为新余农银隆发投资合伙企业（有限合伙）

同日，就该等增资事宜，隆平发展通过了章程修正案，2018年9月18日，隆平发展就上述事项于工商管理部门进行备案。

#### （4）2020年9月，整体变更为股份公司

2020年7月，全体股东签署《发起人协议》，一致同意以2019年12月31日为基准日经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计的有限公司净资产人民币843,962.87万元（母公司口径），按照1:0.1185的折股比例折为股份公司股本总额100,000万股，其余743,962.87万元计入股份公司资本公积，股份公司股份全部为发起人股，每股面值为人民币1元。

隆平发展股改时同步实施减资程序，注册资本由702,616.67万元减资至100,000万元，减资不向公司现有股东返还投资，注册资本减少部分对应的股东权益转计为资本公积。

2020年9月17日，本次股改完成工商变更登记。本次股改完成后，隆平发展股本总额为100,000万股，隆平发展股东及股权结构如下表所列：

序号	股东名称	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
1	袁隆平农业高科技股份有限公司	35,746.20	35.75
2	中信农业科技股份有限公司	19,512.91	19.51
3	中国海外农业投资开发基金（有限合伙）	10,613.71	10.61
4	新余农银隆发投资合伙企业（有限合伙）	8,930.51	8.93
5	宁波梅山保税港区鲲信未来投资合伙企业（有限合伙）	7,724.85	7.72
6	苏州苏淦榆锦投资合伙企业（有限合伙）	6,531.52	6.53
7	宁波梅山保税港区信达盈新投资合伙企业（有限合伙）	5,715.08	5.72
8	中国国有企业结构调整基金股份有限公司	4,082.20	4.08
9	中国农业产业发展基金有限公司	1,143.02	1.14
合计		<b>100,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### （5）2022年5月，股份转让

2022年5月，新余农银隆发投资合伙企业（有限合伙）以1.9亿元对价将持有的隆平发展1.7861%股权转让给北大荒投资控股有限公司。本次股份转让完成后，隆平发展股东及股权结构如下表所列：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例 (%)
1	袁隆平农业高科技股份有限公司	35,746.20	35.75
2	中信农业科技股份有限公司	19,512.91	19.51
3	中国海外农业投资开发基金（有限合伙）	10,613.71	10.61
4	宁波梅山保税港区鲲信未来投资合伙企业（有限合伙）	7,724.85	7.72
5	新余农银隆发投资合伙企业（有限合伙）	7,144.41	7.14
6	苏州苏淦榆锦投资合伙企业（有限合伙）	6,531.52	6.53
7	宁波梅山保税港区信达盈新投资合伙企业（有限合伙）	5,715.08	5.72
8	中国国有企业结构调整基金股份有限公司	4,082.20	4.08
9	北大荒投资控股有限公司	1,786.10	1.79



序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
10	中国农业产业发展基金有限公司	1,143.02	1.14
	合计	100,000.00	100.00

截至评估基准日，隆平发展的股权结构无变化。

### 3.子公司概况

截至评估报告日，隆平发展对外投资 14 家单位，具体如下：

一级子公司 2 家：Amazon Agri Biotech HK Limited（以下简称“香港公司”）、三亚隆海华茂农业发展有限公司；

二级子公司 5 家：Amazon Agri Biotech Lux Sarl（以下简称“卢森堡公司”）、Longping Agriscience Tanzania Limited、Longping Agriscience Ghana Ltd、三亚南繁生物技术中心有限公司、三亚生物技术研究院；

三级子公司 1 家：LongPing High-Tech Biotecnologia Ltda.（以下简称“隆平巴西”）；

四级子公司 5 家：CLSC Agriscience LLC、Agricola Online Trading S.A.、China-Brazil Agricultural Industrial Park Ltda.、Longping High Tech AR S.R.L、湖南里贝朗农业科技有限公司；

五级子公司 1 家：北京里贝朗农业科技有限公司。

隆平发展设立分支机构 2 家：隆平农业发展股份有限公司北京分公司、隆平农业发展股份有限公司南宁分公司。

隆平发展通过全资控股子公司香港公司和卢森堡公司间接持有隆平巴西 100%的股权。香港公司和卢森堡公司系隆平发展在香港和卢森堡设立的中间层控股平台，主要承担向隆平巴西提供股东贷款、支付专利费用、降低税务成本等职能。隆平巴西是主要的业务经营主体，主要在巴西开展转基因玉米种子的研发、繁育、生产、加工和销售。

截至评估基准日，其他投资主体成立时间均较短，实际业务尚未开展或处于前期投资阶段。

隆平发展系境内经营主体，其主要职责为：对隆平巴西的生产经营活动进行全面管控；沟通境外先进育种技术及种质资源，在境内开展穿梭育种；其他日常经营相关活动。

### 4.主营业务及主要产品情况

#### （1）隆平发展业务情况

隆平发展下设运营管理部、研发及法规部、财务部、人力资源部、法务部、董事会办公室、信息技术部等职能部门，其主要职责为：对隆平巴西的生产经营活动进行全面管控；沟通境外先进育种技术及种质资源，并在境内开展穿梭育种；其他日常经营相关活动。目前隆平发展本部及香港公司拥有员工74名，其中11人常年派驻巴西。

#### ①全面管控隆平巴西

隆平发展通过香港公司、卢森堡公司间接持有隆平巴西100%股权，可以实现对隆平巴西股东会的绝对控制。根据隆平发展、香港SPV及卢森堡SPV等境外主体的公司章程规定，隆平巴西的管理人均由隆平发展控制的卢森堡SPV委派及任命。隆平巴西管理人有4个席位，分别是隆平发展董事长张秀宽、隆平发展总经理施亮、隆平发展中国区总经理张敬波以及隆平巴西总经理Aldenir Sgarbossa，其中3位为中方人员，拥有绝对控制力。综上，隆平发展可以完全控制隆平巴西的经营及决策。

#### ②境内穿梭育种

除对隆平巴西进行管控外，隆平发展还负责沟通境外热带、亚热带种质资源及全球前沿育种技术。隆平发展拥有的热带、亚热带种质资源具有巨大的市场价值，2018年以来，隆平发展已筛选数百份杂交组合和核心自交系，并重点围绕抗病、矮秆、抗逆等目标性状创制新材料和新品种。同时，隆平发展积极向国内导入先进育种技术，助力本土种企的育种技术体系升级。目前，通过中巴科研联动，已支持隆平高科搭建玉米抗病鉴定试点平台，并将逐步改变仅仅利用自然环境对鉴定组合材料进行抗性鉴定的历史。

#### ③其他日常经营活动

除管控隆平巴西生产经营、沟通境外先进种质资源及育种技术外，隆平发展还承担开展合法合理税务筹划、从事国际种业贸易、监管机构沟通以及投资者交流等职责。

### (2) 隆平巴西业务情况

#### ①主营业务及产品

隆平巴西主营业务为转基因玉米种子的研发、繁育、生产、加工和销售，主要在境外巴西开展。隆平巴西针对不同市场区域、不同客户群体，实施Morgan、Forseed及TEVO三品牌战略。其中Morgan品牌产品在拉丁美洲地区拥有多年销售历史，主要定位于玉米种子中高端市场，具有多种优良遗传特性，

客户认可度较高，在市场中享有较高声誉；Forseed品牌为自陶氏完成收购后隆平巴西新注册的品牌，成立于2018年，主要定位于玉米中端市场，与Morgan品牌定位形成互补，产品具有较高性价比，自成立以来市场规模增速较快；TEVO品牌为隆平发展2022年新注册的品牌，还在初步开发阶段，尚未形成销售收入。

## ②主营业务流程

隆平巴西产品生产流程主要包括下列阶段：播种、田间管理、前工段加工（扒皮、烘干、脱粒）、后工段加工（预清洗、分级、精选、包衣、包装）以及最后的质检，具体流程如下：



## 5.经营模式

隆平发展主营业务主要以隆平巴西为主体进行开展，隆平巴西主要业务模式如下：

### (1) 采购模式

隆平巴西主要采购内容包括田间制种、性状授权、生产物料、劳务服务、田间服务、外部加工、仓储物流服务、包装物等。

#### 1) 主要采购内容

##### ①田间制种

隆平巴西向种植户租用高标准农田进行亲本种子和商品种子的合作制种。种植户负责农业种植的必要工作流程，如播种、灌溉、施药等；隆平巴西提供

亲本用于制种，并负责制种所必需的额外田间管理工作。种子成熟后隆平巴西按约定向种植户收购种子并进行结算。

#### ②性状授权

为有效提高玉米种子的市场竞争力，隆平发展取得了提升种子品质、病虫害抗性等性状的授权许可。隆平发展在其自有种质库基础上加入许可性状并进行进一步研发，从而增强种子产品的各项特性与品质。

#### ③生产物料

隆平巴西采购的生产物料主要包括种衣剂、杀虫剂、杀菌剂等，大部分用于田间生产的杀虫和杀菌，工厂脱粒后的杀虫剂处理、仓储前的熏蒸杀虫、种子包衣环节。

#### ④劳务服务

隆平巴西的劳务采购主要为雇佣季节工人，季节工人一般从事需大量人工进行的相关工作，如去杂、机械去雄后的人工二次去雄等。

隆平巴西各处种植田所需季节工人情况差异较大，由该地区田间管理协调员上报人数需求，隆平巴西与第三方劳务中介签订合同间接雇佣季节工人并由田间团队进行管理；各工厂根据自身生产需要，各自统计季节工人数需求，通过与第三方劳务中介签订合同间接雇佣季节工人，并由工厂进行管理。

#### ⑤田间服务

在田间制种生产管理期间，隆平巴西需要聘请第三方服务公司提供相关田间农械服务，如施药、割除父本、机械去雄（首次去雄）、收获等。

#### ⑥外部加工

为确保产品及时加工和节约生产成本，在产能高峰时段，隆平巴西存在就近向第三方种子加工厂寻求外协加工的情形。

#### ⑦仓储物流服务

隆平巴西采购的仓储物流服务主要为外部仓库租赁和卡车运输服务，主要包括在各主要销售区域租赁外部仓库、内部运输服务（田间至工厂）、外部运输服务（工厂、仓库至客户）。

#### ⑧包装物

隆平巴西采购的包装物主要包括印制纸质包装袋、托盘、塑料包装物等。

### 2) 供应商管理

隆平巴西每年根据业务开展情况预先制定采购计划，并通过招标程序筛选

供应商。隆平巴西与供应商的合同更新周期一般为一年，存在部分由业务原因（如供应商合同谈判要求）或成本原因（如长期合同可争取更优折扣）形成的中长期合同。隆平巴西同现有大部分供应商保持了长期稳定的合作关系。

## （2）生产模式

隆平巴西采取以销定产的生产方式，根据客户订单情况预排生产计划，现有库存为正常发货周期产生，基本不存在因排产与销售不匹配导致积压库存情况。

### ①玉米种子生产周期

在田间制种环节，巴西冬季玉米种子的种植时间为1月至4月，收获时间为5月至10月；夏季玉米种子的种植时间为7月至11月，收获时间为12月至次年4月。

在工厂加工环节，巴西工厂运行时间分前后工段，冬季前工段运行时间为5月至9月，后工段运行时间为6月至12月；夏季前工段运行时间为12月至次年4月，后工段运行时间为1月至5月。

由于玉米种子种植活动受天气因素、其他作物种植活动影响较大，该生产时间表仅代表常规生产计划，隆平巴西会根据实际情况灵活排产。

### ②生产基地基本情况

隆平巴西制种基地主要集中在米纳斯吉拉斯州的帕拉卡图（Paracatu）、阿拉瓜里（Araguari）等地区以及戈亚斯州的福莫萨（Formosa）、里奥韦尔迪（Rio Verde）等地区。同时，在巴西帕拉卡图（Paracatu）、雅尔迪诺波利斯（Jardinópolis）和普里马韦拉（Primavera do Leste）设有3处加工工厂。

### ③生产流程简介

玉米种子生产流程可分为田间制种、接收加工等主要步骤，各步骤主要内容如下：

#### I田间制种

玉米种子的种植周期一般为130-140天，是玉米种子生产的主要耗时阶段，该生产阶段涉及大量田间管理工作。隆平巴西选择优质种植基地，使用流程化、标准化、机械化、信息化的方式进行全程生产作业以降低田间管理成本。

#### II接收加工

隆平巴西主要通过机械化作业流程对田间种植的玉米种子进行卸料、扒皮，经过人工分拣后对种子进行烘干、脱粒，后续通过滤筛对玉米种子进行除尘净化、杀菌杀虫、优化精选、包衣包装等后段加工处理。

### （3）销售模式

隆平巴西下游客户主要包括各地经销商、农业合作社以及终端种植户。在产品推广方面，隆平巴西目前拥有超530家特许销售服务商，特许销售服务商主要负责召集、举办各类市场营销活动以推广公司产品，但不负责公司产品销售。隆平巴西拥有的特许销售服务商全面覆盖巴西玉米产区，在玉米核心种植带的渗透率较高，多数特许销售服务商拥有多年种业及农化产品推广经验，在各自服务区域内拥有较强的营销能力，经过长时间的业务积累已充分了解各地区种植户的独特需求。

同时，隆平巴西十分注重定期举办市场营销活动以开拓市场，通过各类渠道与客户进行沟通交流，了解客户需求，并以此为基础着力保证产品对市场的敏感性，及时响应客户需求并提供更好的客户服务。经过多年发展，隆平巴西在巴西已建立起分布广泛且贴近客户需求的成熟销售体系。经过多年的扩张和优化，隆平巴西已建立起完善的销售网络。

### （4）研发模式

隆平巴西在巴西主要种植区设有索里索（Sorriso）、罗兰蒂亚（Rolândia）、雅尔迪诺波利斯（Jardinópolis）、克拉维纽斯（Cravinhos）、阿拉瓜里（Araguari）、福托布隆卡（Votuporanga）、普里马韦拉（Primavera do Leste）7处主要研发育种站，覆盖巴西热带、亚热带及过渡带地区，可提供广泛的育种和测试网络，以评估不同气候环境对品种研发和测试的影响。

隆平巴西核心研发基地为位于克拉维纽斯（Cravinhos）生产基地内的生物实验室，该实验室始建于2015年，使用面积超过4,000平方米，投资达3亿人民币，系世界领先、南美规模最大最先进的分子实验室之一。该实验室开展包括基因测序、分子标记、基因挖掘、基因编辑、转基因应用研发等前沿研发项目。

近年来隆平发展持续加大科研投入，不断创新，构建玉米精准设计育种技术体系，持续推动传统育种技术的改造升级，实现育种精准化、高效化和规模化，形成了若干核心技术体系，居全球领先水平。具体包括以下内容：一是以多年多点大数据及人工智能技术应用为代表的“全基因组选择预测育种模型”和“大数据抗病鉴定及品种选育技术”，可以实现优异品种选育的精准预测和功能标记的精准高效开发。二是以数字化系统管理为核心的“PDP产品开发流程”，实现从资源到产品开发决策管理的科学有序、协同高效，确保优质产品的持续产出。三是以优质品种创制为代表的“基于基因编辑技术的新性状开

发”，已创制出紧凑型玉米品种，种植密度大幅提高。隆平发展拥有的核心技术具体如下表所示：

序号	核心技术	来源	应用状态	技术要点
1	全基因组选择预测育种模型	自主开发	应用中	大数据量、模型适用性强。该技术核心为预测模型的设置，使用所有潜在亲本的分子数据，每年在虚拟环境中，创制数百万个假定的杂交组合，并使用基因组模型和人工智能算法对各虚拟的杂交种组合的表现进行预测。只有通过该模型遴选出的最佳杂交种组合，才进行实际的杂交组配和田间测试，从而大大提高了杂交品种选育的效率与成功率，并降低了成本。
2	大数据抗病鉴定及品种选育技术	自主开发	应用中	核心是病害数据持续积累，实现功能标记精准突破。具体表现为公司通过30多年来对育种群体大规模病理演变历史的数据积累与分析经验，运用病理学理论与方法，已精准定位抗穗腐病、粒腐病等多种重要病害的QTL，帮助育种团队选育出优秀的抗病性杂交品种。
3	产品开发流程管理（PDP）	自主开发	应用中	实现品种开发的持续产出和精准投放。将资源鉴定、品种选育与产品开发过程分为7个阶段（从0到6），在各阶段实施严格晋级标准；将巴西市场细分为百余个区域，依照严格流程测试产品适应性，确保产品定位精准。
4	基于基因编辑技术的新性状开发	自主开发	开发中	公司利用基因编辑技术，开发、改进与产量、熟期、生物胁迫、非生物胁迫、食品、饲料质量相关的性状，已创制紧凑型等优质杂交品种。

基于前述核心技术，隆平发展已形成规模化、流程化、信息化的生物育种体系，将育种周期从目前的约7-9年缩短至约3-4年，大大节约育种的时间成本，提高了品种选育效率。隆平发展依靠上述核心技术实质性推动公司品种年度遗传增益的提升。

## 6. 主要竞争对手及市场地位

目前巴西玉米种子行业前四大公司为科迪华、拜耳、隆平巴西、先正达，根据Kynetec和Spark数据统计，2020-2021作物年度隆平巴西冬季玉米市场占有率高达21%，位列巴西市场行业第二；夏季玉米市场占有率达11%，位列巴西市场行业第四。

巴西玉米主要分为冬夏两季进行种植，根据巴西农业部数据统计，巴西冬季玉米种植面积占全国玉米种植面积的比例从2010/2011作物年度的45%增加至2022/2023作物年度的77%，冬季玉米种植面积逐年增加，为巴西玉米主要市场。隆平巴西产品依靠其优异的抗病毒病特性，在巴西冬季玉米市场占据龙头地位。未来随着冬季玉米市场的逐年增加，隆平巴西在巴西玉米市场行业龙头地位将得到进一步巩固和提升。

## 7. 经营风险

### （1）行业政策发生不利变化的风险

巴西作为农业大国，推出了多项支持种业发展的政策，包括土地支持政策（保障规模经营的土地政策）、农业销售政策（产品售空计划、期权合约补贴、农产品的最低价格保证、农业低税政策）、农业金融支持政策（信贷支持政策、设立地方开发银行和基金）等。上述行业政策为隆平发展的盈利带来了良好预期，但如果相关政策或未来新出台政策出现重大不利变化，可能在一定程度上影响隆平发展的业务经营状况和盈利能力。

### （2）市场竞争加剧的风险

隆平发展持续加大科研投入，不断创新，形成了若干公司自有核心技术体系，居全球领先水平，但未来仍面临新进及现有竞争对手的竞争。如果隆平发展在技术创新、品种研发、市场营销等方面不能持续投入，适应市场变化，保持竞争优势，则隆平发展面临的市场竞争风险将会加大，从而会对隆平发展未来经营业绩产生不利影响。

### （3）自然灾害导致的制种生产及销售风险

农业生产受旱、涝、风、雨、冰雹、霜冻等自然灾害及病虫害的影响较大，特别是制种生产还必须在特定的自然生态环境下进行，对自然条件的要求更高。隆平发展种子主要生产基地位于巴西多个区域，种子收获后在帕拉卡图（Paracatu）、雅尔迪诺波利斯（Jardinópolis）和普里马韦拉（Primavera do Leste）等地的加工基地进行加工后销往巴西各个种植区域。尽管隆平发展近三年来未因上述玉米主要种植区域的重大自然灾害或病虫害而遭受重大损失，但如隆平发展生产基地或产品销售地在未来发生重大自然灾害或病虫害，则会给隆平发展的正常生产经营带来不利的影响。

### （4）汇率波动风险

隆平发展主要经营主体为隆平巴西，主要经营业务在巴西开展，并且少量业务在中国香港、坦桑尼亚等国家或地区开展，涉及雷亚尔、美元等结算货币，面临汇率波动风险。若部分区域的当地货币汇率出现重大波动，可能对隆平发展的短期业务开展和盈利能力产生不利影响。

## 8. 竞争优势

### （1）全球领先、分布广泛的生物育种研发体系

近年来，隆平发展不断创新和加大科研投入，构建玉米精准设计育种技术



体系，持续推动传统育种技术的升级改造，实现育种精准化、高效化和规模化，形成了若干自有核心技术，居全球领先水平。

### (2) 长期研发积累形成的具有多样性的丰富优质种质资源

种质资源是育种创新的物质基础，多样化的种质资源储备是充分挖掘优异性状、持续提升杂种优势的前提条件。目前，我国玉米种质资源以温带资源为主，缺少优质的热带、亚热带种质资源，玉米种族多样性与玉米种业发达国家相比差距较大。优异种质资源的缺乏，制约着我国玉米育种创新水平的持续提升。

隆平发展2017年以来持续从全球引进优质的育种材料，加强种质资源的收集、保护和鉴定工作，丰富玉米种质资源遗传多样性，形成了南美最为丰富的热带、亚热带玉米种质资源库之一。隆平发展依托于种质资源优势，持续选育并高效推出具有高产、抗逆、抗病等优良性状的玉米种子品种，在巴西的市场份额将得到进一步巩固和提升。

隆平发展所拥有的热带、亚热带种质资源储备与国内种质资源高度互补，前述资源的深度开发将有效解决我国玉米种质资源遗传背景狭窄、品种同质化、遗传增益下降等种源问题。

### (3) 先进且分布广泛的研发育种站

目前，隆平发展全资子公司隆平巴西在巴西主要种植区设有索里索（Sorriso）、罗兰蒂亚（Rolândia）、雅尔迪诺波利斯（Jardinópolis）、克拉维纽斯（Cravinhos）、阿拉瓜里（Araguari）、福托布隆卡（Votuporanga）、普里马韦拉（Primavera do Leste）7处主要研发育种站，覆盖巴西热带、亚热带及过渡带地区，可提供广泛的育种和测试网络，以评估不同气候环境对品种研发和测试的影响。目前，隆平巴西的研发基地分布如下：

地点	用途	当前研发内容	运营起始时间	地区
索里索 (Sorriso)	研发育种	玉米、大豆生物育种	2014年	热带
罗兰蒂亚 (Rolândia)	研发育种	玉米生物育种	2018年	亚热带
雅尔迪诺波利斯 (Jardinópolis)	研发育种	玉米、大豆、高粱育种，玉米双单倍体及病理学研究	1978年	过渡带
克拉维纽斯 (Cravinhos)	研发育种及分子生物实验室	育种及性状的基因与蛋白分析、基因编辑及转基因研发、法规管理	2015年	过渡带
阿拉瓜里 (Araguari)	研发育种	玉米、大豆生物育种	2018年	热带/温带
福托布隆卡 (Votuporanga)	研发育种	玉米、大豆、高粱生物育种	2018年	热带

地点	用途	当前研发内容	运营起始时间	地区
普里马韦拉 (Primavera do Leste)	研发育种	玉米、大豆、高粱生物育种	2021年	热带

隆平发展克拉维纽斯（Cravinhos）生产基地内的生物实验室为公司核心研发基地，该实验室始建于2015年，使用面积超过4,000平方米，投资达3亿人民币，系世界领先、南美规模最大最先进的分子实验室之一。该实验室开展包括基因测序、分子标记、基因挖掘、基因编辑、转基因应用研发等前沿研发项目。

#### （4）先进的扩繁、制种技术及精细化成本管理能力

隆平巴西的玉米种子繁殖区域地处巴西中部，由于得天独厚的自然地理条件，隆平巴西一年可以分冬夏两季进行种子繁育，能够及时满足市场供应需求。同时，隆平巴西凭借规模化和机械化的田间管理流程、专业化和精细化的管理模式以及信息化管理技术，在扩繁、制种过程中保障生产效率的同时能够显著降低生产成本，具体体现在：

①规模化制种、机械化耕作：隆平巴西制种田块地理位置集中、面积较大且隔离条件较好，制种田块均配备独立喷灌设备，田间管理从播种、病虫害防治、去雄到收获可实现大规模机械化操作。

②专业化、精细化管理：经过多年融合协同，隆平巴西已经形成了灵活、扁平、高效的精细化管理模式。依托经验丰富的制种团队、专业化制种农场主、精准化管理的田间作业流程，隆平巴西可精准把握繁种过程中的播种时间、种植密度、施肥灌溉、去雄、收货等生产环节，加上严谨的加工程序和严格的质量检测，保证了产量的同时能够有效保障产品质量、降低生产成本。

③信息化管理：在田间管理流程中，隆平巴西采取了多种信息化管理技术，提高生产效率的同时，有效降低了生产成本。如隆平巴西采用了无人机对田间数据进行采集，监控去雄质量，有效提高了去雄监测的进度和精度，同时节省了人力成本，保证了制种纯度。

#### （5）突出的品牌优势和富有市场竞争力的产品

根据巴西农业部数据统计，预计2022/2023作物年度，巴西冬季玉米种植面积占全国玉米种植面积的77%，为巴西玉米主要市场。隆平巴西主要销售产品品牌Morgan和Forseed在巴西核心玉米种植带具有较高声誉，产品普遍具备抗逆、抗病、高产等多种优异性状，品牌效应显著，客户认可度高，在巴西冬季玉米市场中占据龙头地位。其中，Morgan品牌产品目前为拉美地区最负盛名的玉米种子品牌之一，主要定位于玉米种子中高端市场，市场价格较高，根据Kynetec

数据统计，2021/2022作物年度冬季玉米市场Morgan品牌占有率高达15%，位列巴西市场行业第二；Forseed品牌成立于2018年，主要定位于玉米种子中端市场，与Morgan品牌定位形成互补，产品具有较高性价比，自成立以来市场规模增速较快，根据Kynetec数据统计，2021/2022作物年度冬季玉米市场Forseed品牌占有率达6%，位列巴西市场行业第七。

#### （6）广泛覆盖、贴近客户的强大销售体系

截至目前，隆平巴西拥有超530家特许销售服务商，全面覆盖巴西玉米产区，在玉米核心种植带渗透率较高。隆平巴西多数特许销售服务商拥有多年种业及农化产品推广经验，在其各自区域内拥有较强的营销能力。隆平巴西各区域的特许销售服务商经过长时间的业务积累已充分了解各地区影响玉米种植的自然因素及当地种植户的独特需求。同时，隆平巴西十分注重定期举办市场营销活动以开拓市场，通过各类渠道与客户进行沟通交流，了解客户需求，并以此为基础着力保证产品对市场的敏感性，及时响应客户需求并提供更好的客户服务。经过多年发展，隆平巴西在巴西已建立起分布广泛且贴近客户需求的成熟销售体系。

### 9.行业监管体制、主要法律法规和产业政策

#### （1）中国种子行业监管及主要政策

##### ①中国种子行业监管部门

被评估单位所处行业为农业，行业主管部门为农业农村部，所属行业协会为中国种子协会。

农业农村部主要负责全国的农作物种子工作，其下设单位种业管理司为国家种子管理机构，主要职能为统筹、研究和起草有关种植业的法律、法规、规章并监督实施；指导并针对农作物品种、种质资源、畜禽遗传资源等进行保护和管理；负责种植业防灾减灾工作，监测种植业灾情，组织救灾备荒种子等储备和调拨，提出种植业救灾资金安排建议，指导种植业救灾和灾后生产恢复。

中国种子协会是由在我国依法进行农作物种子科研、生产、经营、管理以及与种业相关的单位和个人自愿组成的群众性、非营利性、自律性的行业组织。协会是独立的全国社团法人，维护会员和行业的合法权益，是政府联系种业的桥梁和纽带。协会的主要职能包括制定行规行约、分析行业发展、参与行业标准制定、组织行业内信息交流、为政府部门制定产业政策提供意见建议等自律工作。

## ②中国种子行业政策

我国已形成较为完整的种子行业法律监管体系，涉及种质资源保护、新品种保护、品种审定、种子生产经营许可等各方面。目前，种子行业涉及的主要法律、法规及部门规章等相关文件如下：

序号	法律、法规或部门规章名称	颁布部门	颁布/施行时间
1	《中华人民共和国农业法》	全国人大常委会	1993年7月2日 (2012年12月28日修订)
2	《中华人民共和国种子法》(2021年修订)	全国人大常委会	2000年7月8日 (2021年12月24日修订)
3	《商品种子加工包装规定》	农业农村部	2001年2月26日
4	《农作物种质资源管理办法》(2022年修订)	农业农村部	2003年7月8日 (2022年1月7日修订)
5	《植物新品种保护条例实施细则》(农业部分)(2014年修订)	农业农村部	2008年1月1日 (2014年4月25日修订)
6	《国务院关于加快推进现代农作物种业发展的意见》	国务院	2011年4月10日
7	《中华人民共和国植物新品种保护条例》(2014年修订)	国务院	2014年7月29日
8	《农作物种子生产经营许可管理办法》(2022年修订)	农业农村部	2016年7月8日 (2022年1月7日修订)
9	《主要农作物品种审定办法》(2022年修订)	农业农村部	2016年7月8日 (2022年1月21日修订)
10	《“十三五”农业科技发展规划》	农业农村部	2017年1月25日
11	《农作物种子标签和使用说明管理办法》	农业农村部	2017年3月10日
12	《农业转基因生物安全管理条例》	国务院	2017年10月7日
13	《关于种子法有关条款适用的意见》	农业农村部	2019年1月14日
14	《农作物种子质量检验机构考核管理办法》(2022年修订)	农业农村部	2019年8月27日 (2022年1月7日修订)
15	《2020年推进现代种业发展工作要点》	农业农村部	2020年2月21日
16	《中共中央、国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见》	中共中央、国务院	2023年2月13日
17	《关于金融支持全面推进乡村振兴加快建设农业强国的指导意见》	中国人民银行、金融监管总局、中国证监会、财政部、农业农村部	2023年6月16日

## (2) 巴西种子行业监管及主要政策

### ①巴西种子行业监管部门

巴西种子行业监管部门为巴西农业部，巴西农业部系巴西联邦机构，致力

于发展农业，协调农业市场、科技、环境和相关组织，维护巴西国内外农业市场消费，促进食品安全，促进农业经济等。

根据2005年第11105号法案（Law#11,105 of March 25, 2005），巴西政府成立了两大机构负责转基因作物的安全监管，分别为国家生物安全理事会和国家生物安全技术委员会。在国家生物安全技术委员会监管的基础上，由巴西农业部具体负责监管转基因作物种植、饲用及加工，卫生部通过国家监督局监管转基因事件的毒理性风险，环境部通过巴西环境与可再生资源研究所监管转基因作物的环境影响。

## ②巴西种子行业政策

巴西针对种子行业出台一系列支持政策，主要相关政策如下所示：

序号	政策名称	政策描述
<b>巴西农业销售政策</b>		
1	产品售空计划	政府转移给大宗商户和加工厂商的价格差额补贴，巴西政府鼓励批发商和加工企业去中西部地区以不低于参考价格的收购价格来收购农产品，在此过程中给加工企业和批发商们造成的亏损由政府以“差价”补贴的方式买单，这部分差价相当于农产品生产地到消费地运输费用。
2	期权合约补贴	农产品售价保护制度，人们在这时间内预先确定农产品的市场价格，到期之后，如果实际农产品销售价格高于预先确定的销售价格，就按照实际价格卖出农产品；如果农产品的市场价格低于预期的市场价格时，政府就补助这部分价格差额给农民，来保障农民的收入。
3	农产品的最低价格保证	在农业耕种之前两三个月政府给农产品定的最低保障价格，这个最低保障价格高于农产品的生产成本，低于市场的预测价格。农业生产者可以在农产品耕种之前和政府签订协议将农产品以最低保证价格出售给政府。
4	减轻农民偿债负担	第一，以立法的形式延缓无力偿债的农业生产者的偿债期限。第二，改变农业生产者的偿债方式。
5	农业低税政策	农业税相对于其他行业税率较低。农村土地税，根据土地面积与使用程度而异，税率在 0.03% 至 20% 之间。例如，5,000 公顷以上土地，使用程度为 80% 以上税率为 0.45%；如使用程度在 30% 以下，税率为 20%。
<b>巴西农业的金融支持政策</b>		
6	信贷支持政策	巴西联邦政府以农户的农业生产总值和土地耕种面积来确定发放贷款的额度。土地面积越少，银行发放信贷的数额占所需资金的百分比就越大，相应的利率就越低；土地面积越大，银行发放信贷的数额占所

序号	政策名称	政策描述
		需资金的百分比就越小，相应的利率就越高。
7	设立地方开发银行和基金	巴西联邦政府颁布相应的政策鼓励各地成立地方性的开发银行，并设立特别基金；特别基金一方面加强农村基础设施建设，另一方面能够促进农村经济繁荣。
<b>巴西农业土地支持政策</b>		
8	保障规模经营的土地政策	巴西政府没有分割大地主和大农场主的土地，而是开垦新的荒地，通过土地征收政策，将这些土地分给那些没有土地或者少地农业生产者，以解决其就业和提高老百姓的生活水平。
9	针对外国资本的土地政策	外国资本不能在巴西境内直接购买土地，但是可以设立独资公司，公司可以在巴西境内经营土地的买卖业务。凡是境外资本要在巴西设立公司都必须到中央银行进行注册，注册之前外国资本不能随意流入或流出，注册后外国资本可以自由往返国内外，外国资本的收益额在返回国外时还要缴纳四分之一的所得税。
<b>巴西农业的服务支持政策</b>		
10	大力研发和推广农业新技术	巴西设立专门的科研机构，拥有规模庞大、设备齐全、科研水平处于世界先进行列的农牧业研究公司。近些年来，农牧业研究公司给巴西的生物工程、转基因、有机农业的发展提供了大量的科技支持。
11	覆盖范围广且费率低的保险政策	再保险公司的经营范围包括水产保险、森林保险、农村抵押保险、农业财产或产品保险、畜牧业保险等主要方面；进行再保险的阶段主要包括备耕、耕种、管理和营销；其中，为了最大限度保障农业生产者利益，保险金额一般都是以农业生产成本作为自己的最大上限。
12	促进产业化经营的合作社和中介组织政策	巴西政府给予大量资金支持建立合作社。巴西农业合作社大体上可以分为供销合作社、渔业合作社和农村电气化合作社三个阶段，巴西农业的中介组织不仅是巴西农业生产的重要组织形式，而且还是连接巴西政府和农业经营的主要纽带和桥梁。
13	适应经济全球化的国际合作政策	巴西一方面大规模地引进外国资本、技术和人才，加强本国农业企业的发展；另一方面，也在积极实施农业“走出去”战略。巴西政府积极吸引外国资本来本国投资设厂，并且和本国的国营企业、私营企业相互合作，建立一系列合资企业。
<b>巴西农业贸易支持政策</b>		
14	关税支持政策	巴西农产品的进口关税是由南方共同市场对外关税组成，南方共同市场对外关税主要为了保护南方共同市场国家的农业发展。
15	进口管理政策	巴西政府对所有进口的商品都要求办理进口许可证，进口许可证一般包括自动进口许可证和非自动进口许可证两种。巴西政府还制定了许多非关税政策，诸如技术性贸易壁垒、动植物卫生检验、关税评估与许可证。
16	出口补贴政策	出口补贴是国家为了鼓励出口、增强本国商品在世界市场上的竞争力，通过财政补贴的方式给商品进行补贴。补贴的基本形式主要有直接和间接两种，直接补贴是指政府直接付给出口商品现金，间接补贴是指政府通过减免或退还税收的方式进行补贴，其目的就是为了扩大出口、增创外汇。

序号	政策名称	政策描述
17	出口信贷支持政策	出口资助计划主要包括资金资助和补贴资助两种方式。资金资助计划是指巴西政府给出口商提供资金或者支付其他费用，巴西国家经济社会发展银行服务于多种出口商品的贷款额度。

## 10. 所处行业概况

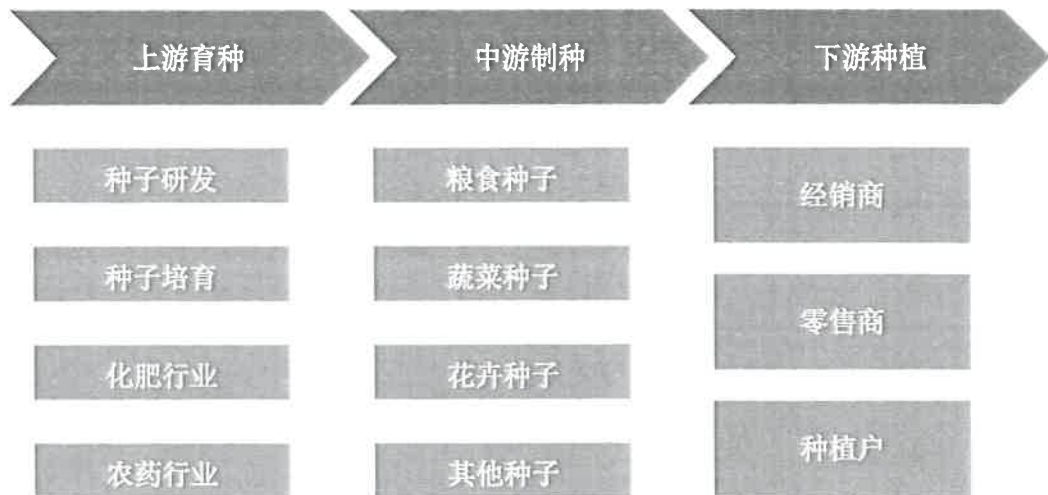
### (1) 种子行业整体情况

#### ① 种子行业产业链情况

种子产业是现代农业领域中最关键的行业之一。种子产业通常被简称为“种业”，是将品种选育、种子生产、加工、包装、贮运及种子销售纳入工业化的轨道。

种子是农业生产的起点，决定了作物的产量、质量、抗性等重要基本属性，被称作农业生产的“芯片”。种业作为核心性的基础产业，是农业健康发展的根基。种子技术的创新与进步保障了粮食的安全性与可及性，对民生质量有着重大影响，是全球各国安全稳定的基石。

种子产业链可分为“上游育种-种业制种-下游种植”三大环节。上游环节是种子育种环节，也是产业链的核心部分，根据种子对不同化肥、农药以及病虫害的特征研制出性状优良的种子，育种环节是种子行业中的关键环节；中游环节为制种环节，是不同类别的种子由研发到产成品的过程；下游环节为农产品种植，种植户是种子的终端购买者和使用者，种植户主要关注种子的抗病、抗逆、产量等特性，同时受种子价格、质量以及经济效益等因素的影响。种业的产业链如下：



#### ② 种子行业发展情况

种子产业历经多年发展已成为一个成熟的产业，近几十年来，信息技术水

平的提升和遗传学及生物学的应用推动农作物育种和繁种工作取得巨大进展，全球种业得到高速发展，逐步发展成为技术密集型、资本密集型、人才密集型、市场垄断型、经营全球化的现代化高新技术产业。

#### I收购与兼并兴起，行业集中度不断提高

自 20 世纪 70 年代开始，全球种业进入持续的行业整合期，世界种业格局由此也发生了根本性的变革，行业集中度大幅提升，前几大种业巨头的规模优势日益凸显。20 世纪 70 年代至 21 世纪初，种业经历了两次并购浪潮。2014 年开始，随着全球经济下滑、粮价持续走低，农业巨头开始积极谋求以兼并的方式来整合资源，种业的全球化整合活动达到了巅峰，包括杜邦与陶氏合并、拜耳收购孟山都以及中国化工收购先正达，种业巨头的兼进行为在巩固自身市场地位的同时进一步提升了行业集中度。根据Kynetec统计数据，2021年行业内前五大种业公司合计市场规模占比超52%。

我国种业市场化发展时间较短，行业集中度相对较低；大部分种业企业规模较小、研发投入不足、产品技术含量较低。与国外大型种业企业相比，我国企业还存在综合竞争力偏弱、商业化育种体系不健全、创新能力落后等问题。为进一步提高我国种业竞争力，主管部门不断鼓励种子企业并购重组，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”种子企业整合育种力量和资源，鼓励种子企业间的兼并重组，强强联合，实现优势互补、资源聚集，加快提升企业核心竞争力。

在行业市场化发展和政策推动下，我国种业将进入重要的市场整合期，大型种子企业品牌、研发、人才、营销、资金等优势将更为明显，市场地位将进一步强化，种业的集中度将进一步提升。另外，未来随着转基因技术不断在国内推广与发展，具备研发实力的龙头种子企业市场份额将进一步提升。

#### II生物育种技术飞速发展，转基因作物产业化不断加速

近年来，生物技术、信息技术的进步带动了育种技术的飞速发展，农业发达国家已进入以“生物技术+人工智能+大数据”为特征的智能育种时代。转基因技术、基因编辑技术、全基因组选择育种、基因组学成为当前国际生物技术育种研究的核心与前沿，种业已逐步成为生物技术高科技行业。

在生物育种技术高速发展的同时，转基因作物的产业化与商业化进程也在不断加速。根据国际农业生物技术应用服务组织数据统计，1996年至2021年，全球转基因作物种植面积从170万公顷增长到1.96亿公顷。2021年，全球共有



71个国家和地区应用了转基因作物。目前全世界生产94%的大豆、79%的棉花、31%的玉米、27%的油菜都是转基因品种。

### III种业巨头布局全球，经营全球化趋势加速

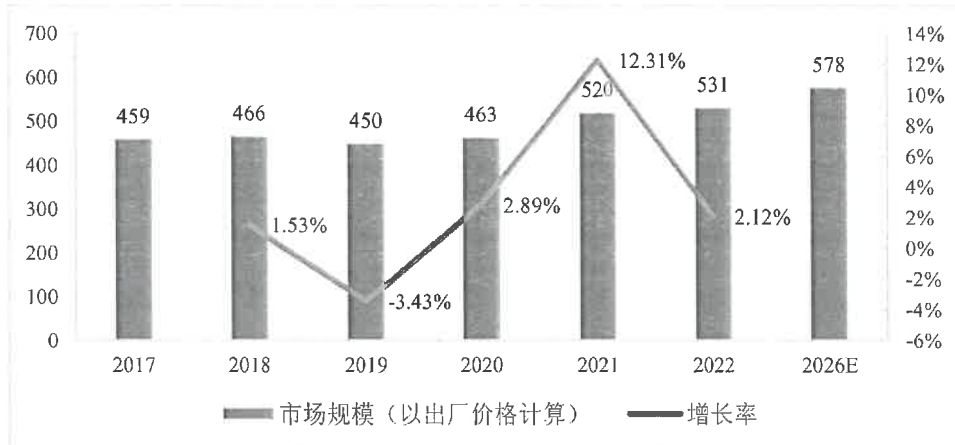
国际种业巨头随着实力的增强和本国市场的有限性，不断在全球拓展市场，加速全球化布局。全球第一大种业公司拜耳在近70个国家或地区设有分支机构，共400余个办公场所。第二大种业公司科迪华在全球建立了100余个育种站、200余个研究试验中心，其客户遍及全球100多个国家和地区。第三大种业公司先正达的业务也遍及全球100多个国家和地区。全球化经营是大型种业公司未来发展的必然趋势。

#### (2) 全球种业市场概况

全球种业市场已处在较为成熟的发展阶段，2017年至2022年市场规模基本稳定，增长趋缓，规模由2017年的459亿美元增长至2022年531亿美元，CAGR为2.96%。随着转基因种子在中国等新兴国家市场的需求提升以及生物育种面积的增加，市场渗透率不断提高，同时人们对于植物蛋白质和蔬菜的需求也在不断增加，进而使得全球种业市场规模继续增长，预计2026年整体市场规模将增至578亿美元。

#### 2017-2026年全球种业市场规模

单位：亿美元



——资料来源：Kynetec，灼识咨询

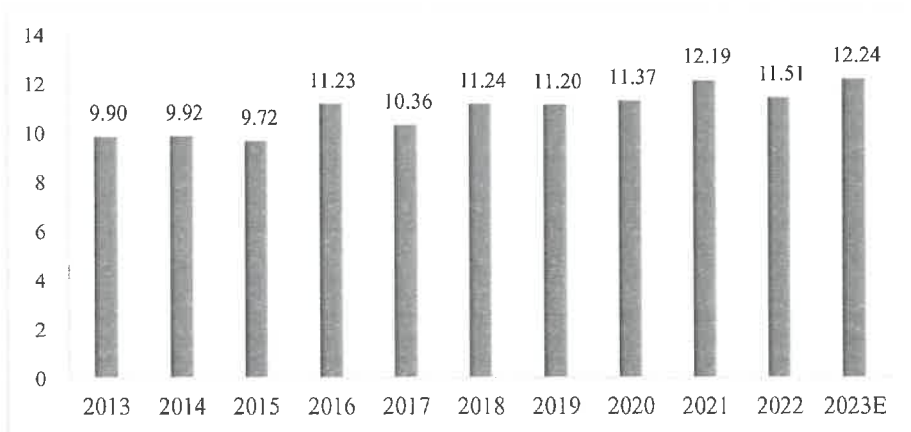
#### (3) 全球玉米市场概况

玉米是世界上种植最广泛的作物之一，同时是全球产量最高的粮食作物，约占全球粮食总产量的30%-35%。得益于玉米的广泛生态适应性、日益增长的经济价值以及现代化种植技术的发展，多年来全球玉米产能保持稳定增长。根

据USDA数据统计，过去十年全球玉米产量总体持续增长。2022年，全球玉米产量11.51亿吨，相较2013年增加1.60亿吨，增长16.18%。预计2023年全球玉米产量将达12.24亿吨。

### 全球玉米产量

单位：亿吨

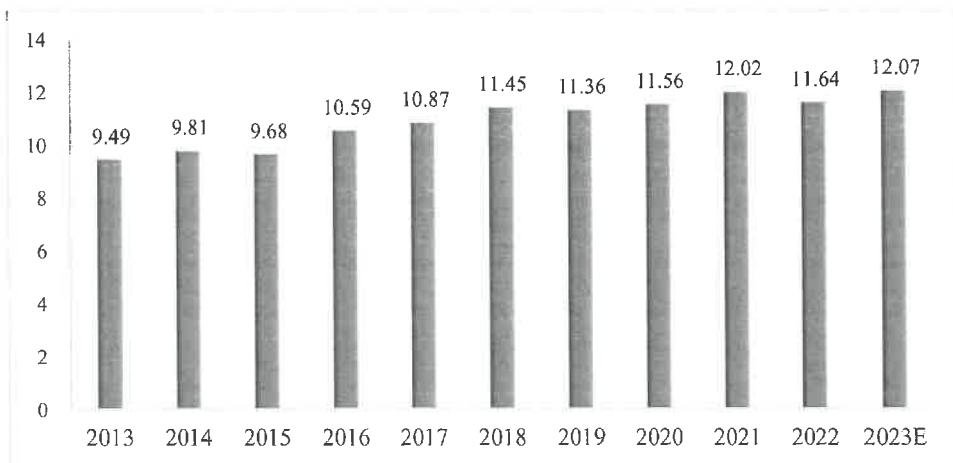


——数据来源：USDA、WIND资讯

近二十年，全球玉米消费量稳步增长，从2013年的9.49亿吨增长至2022年的11.64亿吨，增长22.71%。根据USDA数据，2023年全球玉米消费量预计将达12.07亿吨，低于预测的2023年全球玉米总产量12.24亿吨，全球玉米市场逐渐呈现供需平衡的态势。

### 全球玉米消费量

单位：亿吨



——数据来源：USDA、WIND资讯

#### (4) 中国玉米市场概况

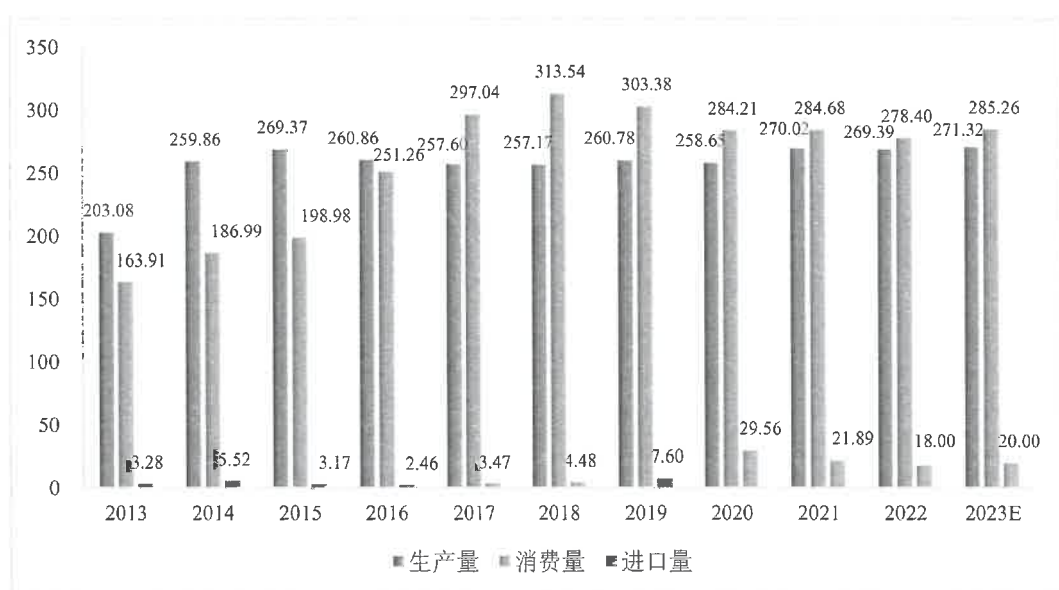
受益于国内玉米种植面积的扩大以及种子技术提升带来的产能提升，近十

年国内玉米产量稳步增长，从2013年2.03亿吨增加到2022年2.69亿吨，年复合增长率为3.19%，预计2023年产量为2.77亿吨。同时由于人口数量的增加、经济水平的提升以及肉类消费能力提升带来的上游玉米饲料需求的提升，2013年至2022年期间，中国玉米消费量从1.64亿吨增加到2.78亿吨，年复合增长率为6.06%，预计2023年消费量为2.85亿吨。

近年来，中国玉米市场逐渐呈现供不应求的趋势，玉米生产量与消费量存在较大缺口，2013年至2022年，玉米进口量由328万吨增加至1,800万吨，年复合增长率为20.84%，预计2023年进口量为2,000万吨。

### 中国玉米生产量、消费量及进口量情况

单位：百万吨



——数据来源：WIND资讯、农业农村部

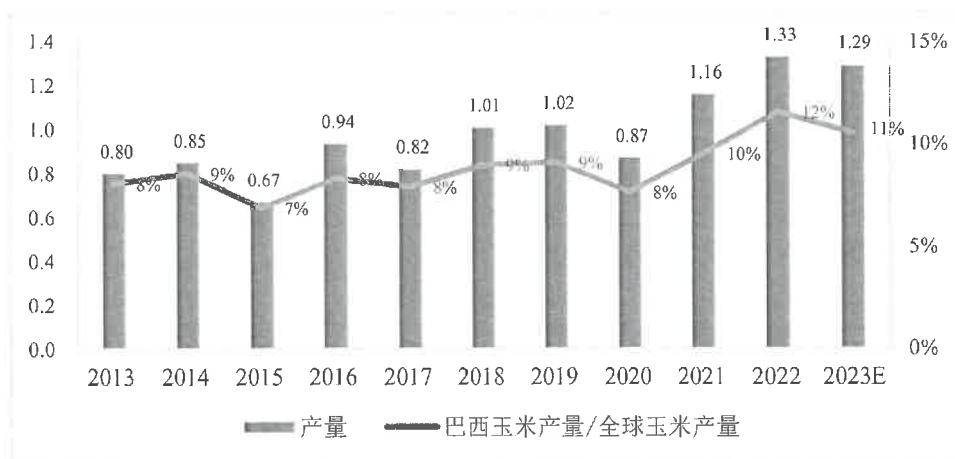
#### (5) 巴西玉米市场概况

##### ①巴西玉米产量

巴西地处南半球，大部分地区属于热带气候，雨量充沛，光热资源丰富，气候条件优越，为世界第三大玉米生产国。近十年，巴西玉米产量从2013年的0.80亿吨增加到2022年的1.33亿吨，CAGR为5.81%，占世界玉米总产量的比例从8.08%增加至11.56%，预计2023年产量为1.29亿吨，占世界总产量比例为10.54%。巴西玉米产量增长较为稳定，其产量占全球玉米总产量的比例总体呈增长趋势。

#### 巴西玉米产量

单位：亿吨



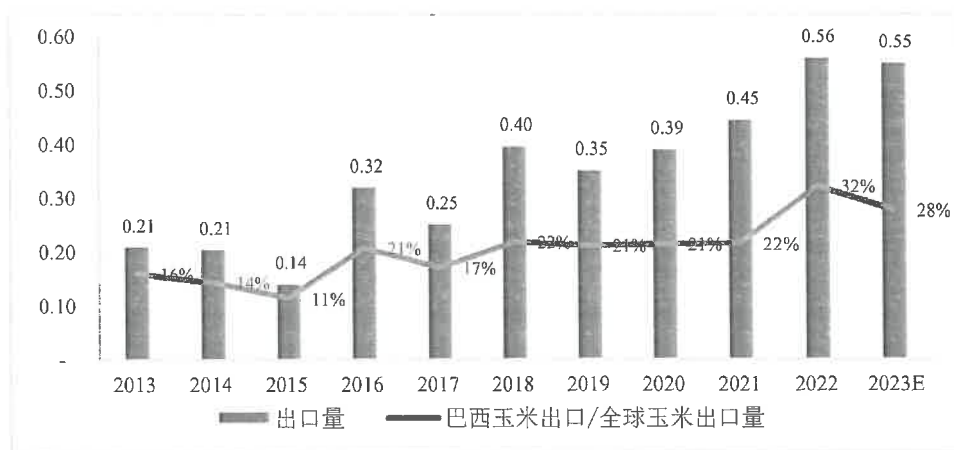
——数据来源：USDA、WIND资讯

## ②巴西玉米出口

巴西作为全球第二大玉米出口国，玉米出口量常年占全球玉米出口量的20%左右。近十年，巴西玉米出口量从2013年的0.21亿吨增加到2022年的0.56亿吨，CAGR为11.53%，出口量占全球玉米出口量比例从16%增加至32%，预计2023年出口量为0.55亿吨，占比为28%。

### 巴西玉米出口情况

单位：亿吨



——数据来源：USDA、WIND资讯

## 11. 被评估单位近两年的财务状况和经营状况

被评估单位近两年的财务状况和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2021/12/31		2022/12/31	
	合并	母公司	合并	母公司

总资产	721,676.09	841,829.62	1,027,200.26	844,152.85
总负债	205,376.71	1,046.60	368,857.94	7,365.43
所有者权益	516,299.38	840,783.02	658,342.32	836,787.42
归属于母公司所有者权益	516,299.38	-	658,329.23	-
项目	2021 年度		2022 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
营业收入	238,950.28	0.00	384,326.49	10.55
净利润	13,049.82	-2,261.11	51,916.36	-3,995.60
归属于母公司所有者的净利润	13,049.82	-	51,977.40	-
经营性现金净流量	79,286.27	-2,052.07	39,832.84	-3,159.96
投资性现金净流量	-19,145.45	2,441.47	-65,551.94	-2,110.14
筹资性现金净流量	-56,546.14	-25.18	61,244.17	4,828.57
审计报告类型	无保留意见		无保留意见	

以上财务数据经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，并出具了无保留意见审计报告。

## 12. 被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 会计期间：会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

(2) 持续经营：财务报表在持续经营假设的基础上编制。

(3) 记账本位币：人民币为隆平发展经营所处的主要经济环境中的货币，隆平发展以人民币为记账本位币；隆平发展的境外子公司香港公司根据其所处的主要经济环境中的货币确定美元为其记账本位币；隆平发展的境外子公司卢森堡公司、LongPing Hightech Holding Ltda.、隆平巴西、LongPing High-tech Sementes & Biotecnologia Ltda. 根据其所处的主要经济环境中的货币确定巴西雷亚尔为其记账本位币；隆平发展的境外子公司LongPing Agriscience Tanzania Limited根据其所处的主要经济环境中的货币确定坦桑尼亚先令为其记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(5) 税收政策及优惠

隆平发展主要税种和税率如下：

税种	税率	计税依据
----	----	------

增值税	6%	销项税额减可抵扣进项税后的余额或按照简易征收办法计算的应纳税额
企业所得税	25%	应纳税所得额
城建税	7%	实缴增值税
教育费附加	5%	实缴增值税

其中，增值税的征税范围包括研发和技术服务收入、金融商品收益。

子公司香港公司执行税率如下：

税（费）类别	税率	计税基数
企业所得税	16.5%	应纳税所得额

子公司坦桑尼亚公司执行税率如下：

税（费）类别	税率	计税基数
企业所得税	30%	应纳税所得额

子公司卢森堡公司执行税率：

税（费）类别	税率	计税基数
企业所得税	24.94%	应纳税所得额

子公司LongPing Hightech Holding Ltda.、LongPing High-tech Sementes & Biotecnologia Ltda.、隆平巴西执行税率如下：

税（费）类别	税率	计税规定
企业所得税	25%+9%	根据巴西所得税细则规定，隆平巴西适用的企业所得税税率为25%，根据巴西7689号法律规定，隆平巴西还需缴纳税率为9%的净利润社会贡献费；因此所得税性质的税费率合计为34%。
商品流通服务税 (ICMS)	4%-18%	商品流通服务税（ICMS）为巴西流转税的一种，征税范围包括：货物的销售和流通，跨州及跨市的交通服务、通信服务和能源服务等。商品流通服务税以商业发票的总额为基数，针对货物在流通环节中增值的部分由州政府进行征收，并对跨州销售有减免税规定。
社会一体化费 (PIS)	1.65%	巴西税法规定，需按照收入的一定比例缴纳社会一体化费（PIS）和社会保险融资贡献费（COFINS）。纳税主体可选择累计制或非累计制方法计缴税金。其中，累计
社会保险融资贡献费	7.60%	

税（费）类别	税率	计税规定
(COFINS)		制下，计税基础为企业收入，无可抵扣项目，PIS和COFINS对应适用税率分别为0.65%和3.0%；非累计制下，企业购买固定资产和与生产活动密切相关的商品产生的支出可以进行抵扣，PIS和COFINS对应适用税率分别为1.65%和7.6%。隆平巴西选用非累计制方法计提和缴纳PIS和COFINS。
金融操作税（IOF）	0.38%	巴西税法规定，针对公司借贷交易、外汇交易、保险公司的保险交易、证券股票交易、黄金、金融资产或外汇工具交易等金融交易征收金融操作税（IOF），适用税率随交易类型的不同而有所不同。公司间借贷款项（含集团内部借款）需缴纳IOF，适用税率为0.38%。

### （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现金收购被评估单位隆平农业发展股份有限公司股权，委托人为本次经济行为的拟收购方，被评估单位为本次经济行为的标的公司。

### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

## 二、评估目的

因袁隆平农业高科技股份有限公司拟现金收购隆平农业发展股份有限公司股权，为此需要对该经济行为涉及的隆平农业发展股份有限公司于评估基准日2022年12月31日的股东全部权益市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本次评估对象为隆平农业发展股份有限公司在评估基准日的股东全部权益市场价值。

### （二）评估范围

本次评估范围为隆平农业发展股份有限公司在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

隆平农业发展股份有限公司合并会计报表反映的资产总额账面值为1,027,200.26万元、负债总额账面值为368,857.94万元、所有者权益账面值为658,342.32万元，其中归属于母公司的所有者（股东）账面值为658,329.23万元。

隆平农业发展股份有限公司的母公司会计报表反映的资产总额账面值为844,152.85万元、母公司负债总额账面值为7,365.43万元、母公司所有者权益账面值为836,787.42万元。

上述资产与负债经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了德师报（审）字（23）第S00477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）资产负债状况（合并口径会计报表）

金额单位：人民币元

编号	项目	账面价值	主要内容
1	流动资产合计	3,156,697,387.01	-
2	其中：货币资金	489,931,981.67	银行存款
3	应收账款	1,260,584,543.21	应收客户款项
4	预付账款	15,696,835.27	预付货款等
5	其他应收款	1,731,401.14	押金、保证金等
6	存货	1,240,571,515.00	原材料、产成品等
7	其他流动资产	148,181,110.72	预缴税费、待抵扣税费等
8	非流动资产合计	7,115,305,228.74	-
9	其中：长期应收款	2,861,742.50	应收商品销售款
10	固定资产	732,046,882.26	房屋建筑物、机器设备等
11	在建工程	211,544,571.71	工厂建设等
12	使用权资产	72,421,894.77	租赁的房屋建筑物、机器设备等
13	无形资产	2,943,495,945.60	种质库、商标、专利技术等
14	开发支出	318,549,320.37	杂交玉米种子品种开发
15	商誉	2,603,808,401.68	合并巴西目标业务资产组形成的商誉
16	长期待摊费用	473,632.48	信息运维服务费
17	递延所得税资产	177,381,783.88	可抵扣亏损、预提费用等产生的应纳税暂时性差异



编号	项目	账面价值	主要内容
18	其他非流动资产	52,721,053.49	待抵扣商品流通服务税等
19	<b>资产合计</b>	<b>10,272,002,615.75</b>	-
20	<b>流动负债合计</b>	<b>3,055,697,817.31</b>	-
21	其中：短期借款	1,289,775,513.43	银行短期信用借款等
22	衍生金融负债	406,736.91	远期外汇合同
23	应付账款	844,239,213.30	应付货款
24	合同负债	310,691,560.95	商品销售预收款
25	应付职工薪酬	113,646,681.63	应付工资、奖金等
26	应交税费	44,774,431.39	应交企业所得税等
27	其他应付款	197,931,692.96	预提销售佣金等
28	一年内到期的非流动负债	78,352,657.44	长期借款利息、一年内到期的租赁负债等
29	其他流动负债	175,879,329.30	预提销售退回准备
30	<b>非流动负债合计</b>	<b>632,881,619.69</b>	-
31	其中：长期借款	355,838,930.00	银行长期信用借款
32	租赁负债	60,249,458.89	厂房租赁等形成的租赁负债
33	长期应付款	26,892,807.47	应付隆平高科款项
34	预计负债	799,295.90	未决诉讼
35	递延收益	119,497.05	政府补助
36	递延所得税负债	188,981,630.38	应纳税暂时性差异
37	<b>负债合计</b>	<b>3,688,579,437.00</b>	-
38	<b>股东权益合计</b>	<b>6,583,423,178.75</b>	-
39	其中：归属于母公司股东权益合计	6,583,292,336.97	-
40	少数股东权益	130,841.78	-

## 1. 实物资产情况

隆平发展的主要实物资产为存货、固定资产、在建工程。

### (1) 存货

被评估单位的存货包括原材料、包装物、在产品、发出商品、产成品和消耗性生物资产等。巴西冬季玉米种子的种植时间通常为 1 月至 4 月，收获时间为 5 月至 10 月；夏季玉米种子的种植时间为 7 月至 11 月，收获时间为 12 月至次年 4 月。受被评估单位的种子产品制种及销售季节性的影响，每年年末一般为存货高峰期。

其中，原材料为收获入库、但尚未进行加工的玉米种子；产成品为可进行

销售的玉米种子，均存放于被评估单位仓库内；消耗性生物资产主要是指将来收获为农产品的生物资产，包含播种但未收获的玉米种子；在产品主要是处于加工阶段的玉米种子。

## （2）固定资产

①房屋建筑物及构筑物主要为隆平巴西的办公用房、科研用房、生产用房、仓库等。目前房屋建筑物及构筑物状况良好，使用正常。

②机器设备主要为种子加工生产线、加工设备、检验分析设备等，主要安置在隆平巴西的生产加工车间、科研育种站。隆平发展的设备管理制度较完善，其机器设备维护保养正常。

③其他固定资产主要为车辆及电子、办公设备等，主要安置在隆平巴西，少量安置在国内总部等地。被评估单位的设备管理制度较完善，其他类固定资产维护保养正常。

## （3）在建工程

被评估单位的在建工程主要为两大类：在建的基建支出、IT 系统实施项目，目前都在正常实施进展中。

## 2.主要无形资产

### （1）种质库

被评估单位的种质库是隆平发展的种质库，是由隆平发展 2017 年 11 月收购陶氏延续而来并不断进行研发和更新。种质资源是选育优良品种的遗传物质基础，在玉米种质创新和利用工作中具有重要地位，主要包括地方品种、育种群体、中间材料以及具有不同特点的突变体、原始类型、野生近缘种、自交系等。通过对不同种质资源进行配组，种业企业可持续选育出具有抗旱、抗病、抗倒伏等优良基因性状的玉米新品种或改良品种。被评估单位的种质资源一直以来仅用于内部研发、生产使用，对种质资源的使用期限不存在法律或其他限制。同时未对外授权其持有的种质资源，不涉及相关合同性权利或法定权利。被评估单位预计种质资源将在可预见的未来为企业带来经济利益，故使用寿命无法准确预计。

### （2）商标

截至评估报告日，隆平发展及重要子公司共计持有 56 项商标，其中境内已注册商标 33 项，境外注册商标 23 项，具体情况如下：

序号	商标	权利人	注册地	授权日期	注册号	国际分类
1	时沃	隆平发展	中国	2023.6.21	68884794	31
2	祺沃	隆平发展	中国	2023.6.21	68879768	31
3	信沃	隆平发展	中国	2023.6.14	68739865	31
4	TEVO	隆平发展	中国	2023.6.28	68276737	31
5	LPMORGAN	隆平发展	中国	2022.6.28	61809930	29
6	LPFORSEED	隆平发展	中国	2022.6.28	61806966	30
7	LPFORSEED	隆平发展	中国	2022.6.28	61802418	42
8	LPFORSEED	隆平发展	中国	2022.6.28	61802406	41
9	LPFORSEED	隆平发展	中国	2022.6.28	61800484	35
10	LPFORSEED	隆平发展	中国	2022.6.28	61799472	44
11	LPMORGAN	隆平发展	中国	2022.8.28	61799455	42
12	LPMORGAN	隆平发展	中国	2022.9.7	61795002	35
13	LPFORSEED	隆平发展	中国	2022.7.7	61793459	39
14	LPMORGAN	隆平发展	中国	2022.7.7	61791945	31
15	LPMORGAN	隆平发展	中国	2022.6.28	61791876	05
16	LPFORSEED	隆平发展	中国	2022.6.28	61791869	05
17	LPFORSEED	隆平发展	中国	2022.7.7	61789869	31
18	LPMORGAN	隆平发展	中国	2022.9.7	61787735	44
19	LPMORGAN	隆平发展	中国	2022.6.28	61785240	30
20	LPFORSEED	隆平发展	中国	2022.6.28	61785222	29
21	LPMORGAN	隆平发展	中国	2022.6.28	61784220	39
22	LPMORGAN	隆平发展	中国	2022.8.28	61778093	41
23	LPFORSEED	隆平发展	中国	2022.6.28	61777988	09
24	DARB	隆平发展	中国	2022.4.14	59942860	09
25	DARB	隆平发展	中国	2022.4.7	59938849	31
26	DARB	隆平发展	中国	2022.6.14	59936728	05
27	DARB	隆平发展	中国	2022.4.7	59931712	41

序号	商标	权利人	注册地	授权日期	注册号	国际分类
28	DARB	隆平发展	中国	2022.4.7	59928358	44
29	DARB	隆平发展	中国	2022.4.7	59922743	30
30	DARB	隆平发展	中国	2022.4.7	59917466	39
31	DARB	隆平发展	中国	2022.4.7	59917450	35
32	DARB	隆平发展	中国	2022.4.7	59915973	29
33	DARB	隆平发展	中国	2022.4.7	59914087	42
34		隆平巴西	巴西	2019.5.7	914728504	31
35		隆平巴西	巴西	2021.6.1	914728369	31
36	MORGAN	卢森堡公司	巴西	1996.9.24	817934537	10
37		卢森堡公司	巴西	2019.7.23	915939983	31
38		卢森堡公司	巴西	2019.7.23	915940140	31
39	FORSEED	隆平巴西	阿根廷	2020.4.17	3069278	31
40		隆平巴西	阿根廷	2020.4.17	3069279	31
41		隆平巴西	玻利维亚	2019.7.31	186453-C	31
42	FORSEED	隆平巴西	玻利维亚	2020.12.31	192039-C	31
43	MORGAN	卢森堡公司	玻利维亚	2004.6.15	94643-C	31
44	FORSEED	隆平巴西	智利	2019.2.13	1291595	31
45		隆平巴西	智利	2019.2.13	1291596	31
46	FORSEED	隆平巴西	哥斯达黎加	2019.5.13	279220	31
47		隆平巴西	哥斯达黎加	2019.5.13	279205	31
48	FORSEED	隆平巴西	墨西哥	2018.12.13	1959679	31
49		隆平巴西	墨西哥	2018.12.13	1959675	31
50	MORGAN	卢森堡公司	墨西哥	2013.7.18	1382729	31
51	FORSEED	隆平巴西	巴拉圭	2019.8.28	491252	31
52		隆平巴西	巴拉圭	2019.9.19	491985	31
53	MORGAN	卢森堡公司	巴拉圭	2019.11.21	497008	31
54	FORSEED	隆平巴西	乌拉圭	2021.2.10	499566	31
55		隆平巴西	乌拉圭	2021.2.10	499571	31
56	MORGAN	卢森堡公司	乌拉圭	2013.5.12	443996	31

## (3) 所有权及地表权

截至评估报告日，隆平发展及其子、分公司拥有的不动产权共 15 处，具体情况如下所示：

序号	所有权人	权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	位置	他项权利
1	Pedro Straioto e Maria Luiza Talheiros Straioto	3146	138,400	巴拉那州	无
2	Dow Agrosicientes Industrial Ltda.	34618	300,700	马托格罗索州	无
3	隆平巴西	23199	26,740	圣保罗州	无
4	隆平巴西	23200	62,700	圣保罗州	无
5	隆平巴西	23201	120,600	圣保罗州	无
6	隆平巴西	2765	约 40,000	米纳斯吉拉斯州	无
7	隆平巴西	14384	1,500	圣保罗州	无
8	隆平巴西	14385	1,582.42	圣保罗州	无
9	隆平巴西	14391	1,533.72	圣保罗州	无
10	隆平巴西	14	241,900	圣保罗州	无
11	隆平巴西	16992	106,800	米纳斯吉拉斯州	无
12	隆平巴西	18933	86,300	米纳斯吉拉斯州	无
13	隆平巴西	111.177	497.31	圣保罗州	无
14	隆平巴西	200.375		圣保罗州	无
15	隆平巴西	30804	400,300	马托格罗索州	无

除所有权外，隆平巴西另持有不动产地表权。根据巴西法律，地表权是权利人有权在土地上进行建造或耕种的一种权利，是一种物权，以登记为成立要件。截至评估报告日，隆平巴西取得的地表权如下：

序号	土地产权人	地表权人	权证号	不动产面积 (m <sup>2</sup> )	位置
1	Amparo Empreendimento Imobiliário	LongPing High-Tech Sementes & Biotecnologia Ltda.	63077	167,400	米纳斯吉拉斯州
2	Amparo Empreendimento Imobiliário	LongPing High-Tech Sementes & Biotecnologia Ltda.	63078		米纳斯吉拉斯州
3	Paulo Rodrigues Silveira and Luciana Silveira Espindola	LongPing High-Tech Sementes & Biotecnologia Ltda.	63079	751,400	米纳斯吉拉斯州
4	Paulo Rodrigues Silveira and Luciana Silveira Espindola	LongPing High-Tech Sementes & Biotecnologia Ltda.	63080		米纳斯吉拉斯州
5	Paulo Rodrigues Silveira and Luciana Silveira Espindola	LongPing High-Tech Sementes & Biotecnologia Ltda.	63081		米纳斯吉拉斯州

序号	土地产权人	地表权人	权证号	不动产面积 (m <sup>2</sup> )	位置
6	Paulo Rodrigues Silveira and Luciana Silveira Espíndola	LongPing High-Tech Sementes & Biotecnologia Ltda.	69186		米纳斯吉拉斯州
7	Paulo Rodrigues Silveira and Luciana Silveira Espíndola	LongPing High-Tech Sementes & Biotecnologia Ltda.	69323		米纳斯吉拉斯州

#### (4) 专利技术

截至评估基准日，被评估单位已取得 4 项专利技术，概况如下：

序号	发明名称	专利类型	法律状态	申请日	申请（专利权）人	申请地区
1	基于自动机器学习技术的全基因组预测方法及装置	发明授权	授权	2019-01-22	隆平发展、长沙百奥云数据科技有限公司、隆平高科、中信云网有限公司	中国内地
2	一种基于 RRBLUP 的全基因组预测方法和装置	发明授权	授权	2019-01-22	隆平发展、长沙百奥云数据科技有限公司、隆平高科、中信云网有限公司	中国内地
3	一种全基因组预测方法及装置	发明授权	授权	2019-01-22	隆平发展、长沙百奥云数据科技有限公司、隆平高科、中信云网有限公司	中国内地
4	基于随机森林模型的全基因组预测方法及装置	发明授权	授权	2019-01-22	隆平发展、长沙百奥云数据科技有限公司、隆平高科、中信云网有限公司	中国内地

#### (5) 客户关系

纳入本次评估范围内的客户关系主要是隆平巴西的大客户或稳定客户关系。

#### (6) 软件

纳入本次评估范围内的软件主要为 SAP 系统、HUB 系统等。HUB 系统是通过从作物计划、田间生产、前后工段工厂加工、质量、供应链、销售等各业务领域的全覆盖管理，管控玉米种子生产的关键业务流程，实现各个业务领域全面数据上移，构建系统化管理体系，达到提高生产效率、提升种子产量和质量，实现降本增效。

#### (7) 软件著作权

截至评估基准日，隆平发展共计持有 1 项软件著作权，具体情况如下：

序号	权利人	软件名称	证书号	登记号	取得方式	权利范围
1	隆平发展	LongPing Online APP 系统	软著登字第 6316988 号	2020SR1516016	原始取得	全部

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，资产评估师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。

#### （四）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

### 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。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、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2022年12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。

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，使资产评估师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，以利于资产评估师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师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师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）经济行为依据

1. 《袁隆平农业高科技股份有限公司决策委员会2023年第五次（临时）会议决议》。

### （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46号，自2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号第二次修订，自2020年3月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号第四次修正，自2018年10月26日起公布施行）；

4. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第127号，自2016年9月8日起公布实施；中国证券监督管理委员会令第214号，自2023年2月17日起公布实施）；

5. 《境外投资管理办法》（商务部令2014年第3号，2014年10月6日起实施）；

6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会财政部令第32号），2018年6月24日起实施；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；

8. 《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）；

9. 《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）；

10. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部税务总局财税〔2018〕32号）；

11. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；

12. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号第二次修正，2018年12月29日起施行）；

13. 巴西所得税细则 (Regulamento do Imposto de Renda) 1999年3月30日颁布的3000号法令；



14. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；

15. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企[2021]802号）；

16. 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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；

9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；

10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；

11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39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）；

16. 其他与资产评估相关的准则依据。

### （四）资产权属依据

1. 被评估单位及下属公司的公司章程、营业执照等；

2. 被评估单位重要资产的权属证明文件、购置发票、合同和相关资料等；

3. 其他相关权属依据。

### （五）评估取价依据

1. 被评估单位及其下属单位历史年度及评估基准日的审计报告或财务报表；

2. 被评估单位及其下属子公司提供的评估申报表；

3. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；

4. 国家统计局发布的统计资料；

5. 资产评估师通过现场勘察和市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
6. 被评估单位所在行业的统计资料及行业内专家研究报告；
7. 中国经济出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
8. 评估基准日国债利率及到期收益率、赋税基准及税率、中国人民银行外汇汇率中间价公告、巴西央行外汇汇率中间价公告；
9. 机械工业信息研究院编制的2022年《中国机电产品报价手册》；
10. 评估基准日证券市场有关资料；
11. 万德WIND金融终端、同花顺iFind金融终端、标普CAPITAL IQ数据库；
12. 被评估单位的可比上市公司的公开查询资料；
13. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和盈利预测资料；
14. 其他相关取价依据。

#### （六）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；
2. 《投资估价》（[美]Aswath Damodaran著）；
3. 其他相关参考依据。

### 七、评估方法

#### （一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

##### 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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

##### 2.市场法

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。

##### 3.资产基础法

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，逐项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。

## （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、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

### 1.评估方法的适用性分析

#### （1）收益法

##### ①收益法应用的前提条件

- A.评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- B.收益所对应的风险能够度量；
- C.收益期限能够确定或者合理预期。

##### ②收益法的适用性分析及结论

###### A.从被评估单位未来收益的可预测性判断

通过对被评估单位的历史财务数据分析，被评估单位运行正常，发展前景良好，相关收益的历史数据能够获取，评估对象的未来获利能力从前几年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量，因此，被评估单位的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量并可以合理预测。

###### B.从与被评估单位获得未来收益相联系的风险可合理度量情况来判断

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估师经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为价值估算提供基础。

###### C.从被评估单位收益期限能够确定或者合理预期情况判断

被评估单位截至评估基准日已成立多年，从近几年的营运情况来看，企业运营正常，其资产规模和盈利水平不断扩大和提高。从整体上看，被评估单位的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好。其营运过程中能产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，因此被评估单位具备持续经营的条件，且根据被评估单位的章程的规定：

被评估单位经营期限为长期。因此，被评估单位不存在必然终止的条件，故其未来收益期限可以设定为无限年期。

故本次评估适宜采用收益法。

## （2）市场法

### ①市场法应用的前提条件

- A. 评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- B. 公开市场上有足够数量的可比参照物，可比参照物数量至少有三个；
- C. 可比参照物的交易信息及交易标的必要信息是可以获得的。

### ②市场法的适用性分析及结论

目前的资本市场充分发展，较为活跃，在资本市场中有足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业，故本次评估适宜采用市场法。

## （3）资产基础法

### ①资产基础法应用的前提条件

- A. 评估对象以持续使用为前提；
- B. 评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；
- C. 能够合理地计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

### ②资产基础法的适用性分析及结论

被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件。

故本次评估适宜采用资产基础法。

## 2. 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，虽然本次三种评估方法都适用，考虑到本次资产基础法评估中对核心资产长期股权投资项目隆平巴西的评估采用的是市场法，所以本次选择收益法和资产基础法进行评估。

### （三）资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

资产基础法是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和  
各类主要资产及负债的评估方法如下:

### 1.流动资产

#### (1) 货币资金

货币资金按照审定并经核实的账面价值作为评估值。

#### (2) 预付账款

通过核实原始凭证、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、现在调查了解的情况进行账龄分析和可收回性判断,根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的,按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物,也不能形成相应资产或权益的预付账款,其评估值为零。

#### (3) 其他应收款

通过核实原始凭证、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、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。

### 2.长期应收款

通过核实原始凭证、合同、发生时间和内容,按照审定并经核实的账面价值作为评估值。

### 3.长期股权投资

委托评估的长期股权投资为被评估单位的子公司,具体包括Amazon Agri Biotech HK Limited、三亚隆海华茂农业发展有限公司,截至评估基准日被投资企业均正常经营。本次评估视被评估企业是否具有控制权、评估程序是否受到限制,以及所获得的评估资料情况,根据与本次评估目的、价值类型相匹配的原则,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,综合判断分析后,选择恰当的评估方法确定被投资单位股东全部权益价值评估结论。经分析,对Amazon Agri Biotech HK Limited的投资适合采用市场法中的上市公司比较法评估,对三亚隆海华茂农业发展有限公司的投资适合采用资产基

础法评估。

其中，上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估对象比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。该方法首先选择与被评估对象处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过上市公司股价计算可比公司的市场价值；再选择可比公司的一个或几个与资产价值相关的参数如：息税前利润（EBIT）、息税折旧摊销前收益（EBITDA）、营业收入（S）或总资产（A）、净资产（B）等分析，计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系，即价值比率，再将上述价值比率进行修正后调整为被评估单位的价值比率，根据修正后的价值比率和被评估单位的相应参数最终确定被评估单位的股东全部权益价值。具体公式为：

被评估对象股权价值最终评估结果=(经调整修正的可比上市公司企业价值比率×被评估对象相应参数－付息负债)×(1－缺少流通折扣率)+非经营性、溢余资产净值

被评估对象价值比率=可比上市公司价值比率×修正系数

最后，再根据母公司对该被投资单位的持股比例确定长期股权投资的评估值。估算公式如下：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值评估值×持股比例

#### 4.房屋类固定资产

##### (1) 评估方法的选择

评估方法通常有市场法、收益法、成本法及假设开发法等几种常用估价方法。市场比较法适用于类似房地产交易实例较多的房地产评估；收益法适用于有收益或者潜在收益的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产评估。

委估房屋建筑物及构筑物已完成开发，不适宜转变用途，故不宜采用假设开发法评估；委估房屋建筑物及构筑物难以找到市场成交案例，不宜用市场法评估；委估房屋建筑物及构筑物未出租，也难以单独产生收益，不宜采用收益法。故本次采用成本法进行评估。

估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

(2) 评估公式和参数选取

成本法估算公式为：

评估净值 = 评估原值 × 成新率

① 评估原值的估算

评估原值 = 综合建安费 + 前期费用及其它费用 + 资金成本 + 开发利润 - 预计可抵扣增值税额

A. 综合建安费

根据资产评估师通过实地查勘，掌握建筑物结构、设计特点，分析建筑物历史入账情况，由于未能提供房屋竣工决算资料等，我们采用类比法获得工程造价。即以住建部门公布的工程平方造价指标为基础确定重置建安费，考虑人工和材料价格变动、层高和结构及装修等调整因素，得出综合工程造价。

B. 前期费用及其它费用

根据国家及地方政府的相关规定，房屋建筑物前期费用及其它费用按以下取费标准估算：

房屋前期费用及其它费用取费标准表

序号	项目	征收标准	依据
1	建设单位管理费	2.00%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	4.32%	计价格[2002]10号
3	前期工作咨询费	0.90%	计价格[1999]1283号
4	工程建设监理费	3.30%	发改价格[2007]670号
5	工程招投标代理费	0.70%	计价格[2002]1980号
6	环境影响咨询费	0.34%	计价格[2002]125号
	合计	11.56%	

C. 资金成本

资金成本，按合理工期的贷款利率计。建设资金按均匀投入，计息期按工期一半计算。

D. 开发利润

企业自建自用的办公及工业厂房一般不预测开发利润，故本次评估不考虑开发利润。

② 成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，围护、设备、装修各方面的保养情况确定其各

种损耗，同时结合其现实用途，综合估算该房屋建筑物的成新率。

成新率的估算

成新率=年限法成新率×0.5+打分法成新率×0.5

A.年限法成新率的估算

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

B.打分法成新率的估算

首先，资产评估师进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对房屋建筑物各部位质量，作出鉴定。根据鉴定结果对房屋建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据房屋建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数。权重系数合计为100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为100%。

③评估值的计算

评估净值=评估原值×成新率

## 5.设备类固定资产

(1) 评估方法选取依据（理由）

被评估单位所在地的机器设备二手交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

被评估单位不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的，因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料，无法预测其未来年期的收益及成本费用数据，故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况，对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算。

(2) 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

①机器设备评估原值



#### A.机器设备购置价的确定

如有近期成交的，我们参照最近一期成交的价格，以成交价为基础，再考虑相应的运杂、安装调试等费用确定其评估原值；对于无近期成交的设备，如目前市场仍有此种设备，我们采用询价方式，通过向厂家直接询价，再考虑相关费用确定其评估原值；对于无法询价也无替代产品的设备，我们在核实其原始购置成本基本合理的情况下，采用物价指数调整法来确定其评估原值。

#### B.运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%-6%估算或按近期同类型设备运杂费率估算。

#### C.基础费

设备基础的一般根据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，或按近期同类型设备基础实际合同数估算；本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其基础费。

#### D.安装调试费和安装工程费的估算

根据设备安装实际情况或根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的0%-25%估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

外购设备的安装工程费按以下规则估算：

主要设备（A、B类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

#### E.资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按设备的含税价、评估基准日的贷款市场报价利率和正常安装调试工期估算其资金成本。

#### F.其他费用

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、招投标代理费、环境评价费、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。评估时根据被评估单位委托评估的机器设备的具体情况确定。

②价值不高的一般设备和电子设备评估原值的估算

对于价值不高的一般设备主要为各种小型检测设备和包括空调、电脑、打印机在内的现代办公设备等。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，故以目前市场价为重置价值。

③车辆评估原值的估算

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中：

购置价：按评估基准日现行市价（含税）估算；

购置附加税：按不含增值税的车辆购置价的 10%估算；

其他：主要考虑上牌发生的费用，按基准日实际发生费用估算。

(3) 成新率的估算

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

①对于主要设备（A、B类设备），采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限N（受专业的限制，一般参照《资产评估常用数据与参数手册》载明的经济使用寿命年限），接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等，并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限n，再估算下表所示各成新率的调整系数，进而分别估算该等设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，即成新率的调整系数范围如下：

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备利用系数	C1	0.85—1.15
设备负荷系数	C2	0.85—1.15
设备维护保养状况系数	C3	0.85—1.15
设备原始制造质量系数	C4	0.90—1.10
设备工作环境系数	C5	0.95—1.05
设备故障系数	C6	0.85—1.15

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

即一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

②对于一般设备和价值较小的设备如电脑、打印机等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘察成新率）。其估算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

## 6.在建工程

### （1）在建工程-土建工程

资产评估师依据被评估单位提供的在建工程明细账、财务资料及其相关附件、《在建工程-土建工程评估申报明细表》等资料以及按上述程序核实的账面价值、在建工程现状，考虑到被评估单位的在建工程的账面价值基本反映了其现实成本，且建造期间工程物价指数未发生较大波动，按照审定并经核实的账面价值作为评估值。

### （2）在建工程-其他

资产评估师依据被评估单位提供的在建工程明细账、财务资料及其相关附件、《在建工程-其他评估申报明细表》等资料以及按上述程序核实的账面价值、软件开发系统现状，考虑到被评估单位的在建工程的账面价值基本反映了其现实成本，按照审定并经核实的账面价值作为评估值。

## 7.使用权资产

使用权资产按成本进行初始计量：使用权资产=租赁负债+预付租赁付款额-已享受的租赁激励+初始直接费用+预计将发生的拆除及移除、复原或恢复成本。同时，按照直线法对使用权资产计提折旧。资产评估师抽查原始发生凭证、租赁合同和支付凭据，并进行计算核实账面值的准确性和真实性，按照成本对使用权资产进行初始计量后，按照直线法对使用权资产计提折旧，最终得到使用权资产净值。本次评估在核实了其原始发生额及摊销额无误后，按照经审计的账面价值确认评估值。

## 8.其他无形资产

对于在使用的自购财务软件类无形资产，资产评估师通过了解软件的取得方式，查验了相关购买合同及发票、入账凭证。本次以评估基准日的现行市场含税购置价确定重置成本，考虑贬值率后计算被评估资产的评估值。其基本的计算公式为：委估无形资产的评估值=重置成本×（1-贬值率）。

对于自行开发的软件系统类无形资产，采用成本法评估，估算公式为：被评估无形资产的评估值=重置成本×（1-贬值率）。其中：重置成本包括开发研

制无形资产按现时计算所投入直接成本、间接成本、资金成本并考虑合理的利润。

### 9.长期待摊费用

资产评估师查阅相关凭证、资料，核实长期待摊费用形成的时间、原始的金额、尚存受益月数，确认其真实性，以尚存权益确认为评估值。

### 10.其他非流动资产

其他非流动资产为待抵扣增值税等，资产评估师通过核实其账务记录及查验其相关附件资料或采取其他替代程序等核实其真实性，并向被评估单位调查了解了其他非流动资产形成的原因，核查验证无误后以审计核实后账面价值确认为评估值。

### 11.负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

#### （四）收益法的具体模型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详细预测期和稳定期两个阶段进行预测，首先预计详细预测期各年的企业自由现金流量；再假设永续年期保持详细预测期最后一年的预期收益额水平，估算永续年期稳定的企业自由现金流量。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、溢余资产评估值总额，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2023年1月1日至2028年12月31日，共6年，此阶段为被评估单位的增长时期；第二阶段为2029年1月1日至永续年限，在此阶段，被评估单位将在2028年的净收益水平上保持恒定的增长率增长。

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、溢余资产评估值总额

即：

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

上式中：

P：企业整体价值；

r：折现率；

t：详细预测期；

g：永续期增长率；

A<sub>i</sub>：详细预测期第i年预期企业自由现金净流量；

A<sub>t</sub>：未来第t年预期企业自由现金净流量；

i：详细预测期收益折现期，根据本项目实际情况采用期中折现；

B：单独评估的非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）评估值总额。

## 2. 收益法重要评估参数的确定

### ①收益期限

国家法律以及被评估单位的章程规定：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

### 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：

$$WACC = E / (D + E) \times R_e + D / (D + E) \times (1 - t) \times R_d = 1 / (D/E + 1) \times R_e + D/E / (D/E + 1) \times (1 - t) \times R_d$$

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<sub>e</sub>：权益资本成本；

R<sub>d</sub>：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：

$$CAPM \text{ 或 } R_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_c = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

上式中：R<sub>e</sub>：权益资本成本；

R<sub>f</sub>：无风险收益率；

β：Beta系数；

R<sub>m</sub>：资本市场平均收益率；

ERP：即市场风险溢价（R<sub>m</sub> - R<sub>f</sub>）；

R<sub>c</sub>：特有风险收益率。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估师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，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段

### （一）评估项目洽谈及接受委托阶段

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》。

### （二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评

估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

### **1.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。

### **2.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。

### **3.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。

### **4.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》。

### **5.尽职调查访谈**

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，与被评估单位治理层、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。

### **6.市场调查及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。

#### **（三）评定估算阶段**

该阶段的主要工作内容是：

#### **1.选择评估方法及评估模型**

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

#### **2.评定估算**

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算

评估对象的初步评估结果，形成资产评估工作底稿。

#### （四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、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，并起草初步资产评估报告并连同资产评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

#### （五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本资产评估机构质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，按本资产评估机构业务报告签发制度和程序，向委托人提交正式资产评估报告。

### 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、历史业绩、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）前提条件假设

##### 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，资产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。

##### 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

##### 3. 持续经营假设



持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

## （二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（被评估单位及子公司经营业务所涉及地区）政治、经济和社会环境无重大变化，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。

2. 假设被评估单位及子公司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）特殊条件假设

1. 假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，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。

2. 假设被评估单位的经营者勤勉尽责，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. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5. 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；

6. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

7. 假设被评估单位所有与生产经营相关的资质证书在到期后可持续延期，不影响正常经营。

8. 假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术水平保持目前的水平，能持续推出适应市场需求的玉米新品种。

9. 假设被评估单位及其下属公司评估基准日后能持续享受目前的企业所得税及其他税收优惠政策；其他税务筹划工作能获得所涉及的国家或地区税务机关的认可。

10. 假设被评估单位及其下属公司的租赁事项到期后仍能正常续期不影响企业的正常生产经营。

11. 假设资本市场不会发生重大变化或动荡。

12. 假设资产基础法中对长期股权投资采用市场法评估时所选取的可比上市公司其股票的市场交易是正常有序的，交易价格并未受到非市场化的操控；上市公司公开披露的财务报表数据是真实的，信息披露是充分的、及时的。

13. 资产评估师对评估对象的现场勘察仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

#### （四）上述评估假设对评估结果的影响

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，资产评估师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，本资产评估机构及其签名资产评估师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完全成立时，评估结论即告失效。

### 十、评估结论

截至评估基准日2022年12月31日，隆平农业发展股份有限公司合并会计报表反映的资产总额账面值为1,027,200.26万元、负债总额账面值为368,857.94万元、所有者权益账面值为658,342.32万元，其中归属于母公司的所有者（股东）账面值为658,329.23万元。

隆平农业发展股份有限公司的母公司会计报表反映的资产总额账面值为844,152.85万元、母公司负债总额账面值为7,365.43万元、母公司所有者权益账面值为836,787.42万元。

#### （一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，隆平农业发展股份有限公司于评估基准日的股东全部权益市场价值评估值为1,120,245.12万元，较母公司所有者权益账面值评估增减变动额为283,457.70万元，增减变动幅度为33.87%。较合并报表口径归属于母公司所有者（股东）权益账面值评估增减变动额为461,915.89万元，增减变动幅度为70.16%。

## 资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	715.45	715.45	0.00	0.00
2	非流动资产	843,437.40	1,126,895.11	283,457.70	33.61
3	长期应收款	100.10	100.10	0.00	0.00
4	长期股权投资	839,391.28	1,122,814.07	283,422.80	33.77
5	固定资产	598.27	633.18	34.91	5.83
6	在建工程	1,785.32	1,785.32	0.00	0.00
7	使用权资产	852.11	852.11	0.00	0.00
8	无形资产	470.62	470.62	0.00	0.00
9	长期待摊费用	47.36	47.36	0.00	0.00
10	其他非流动资产	192.35	192.35	0.00	0.00
<b>11</b>	<b>资产总计</b>	<b>844,152.85</b>	<b>1,127,610.56</b>	<b>283,457.70</b>	<b>33.58</b>
12	流动负债	1,691.02	1,691.02	0.00	0.00
13	非流动负债	5,674.41	5,674.41	0.00	0.00
<b>14</b>	<b>负债合计</b>	<b>7,365.43</b>	<b>7,365.43</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>15</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>836,787.42</b>	<b>1,120,245.12</b>	<b>283,457.70</b>	<b>33.87</b>

## （二）收益法评估结果

经采用收益法评估，隆平农业发展股份有限公司于评估基准日的股东全部权益市场价值评估值为1,115,576.00万元，较合并报表口径归属于母公司所有者（股东）权益账面值评估增减变动额为457,246.77万元，增减变动幅度为69.46%。

## （三）评估结果分析及最终评估结论

上述两种评估方法的评估结果有差异。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。考虑到收益法评估是建立在被评估单位管理层提供的商业计划，尤其是其中包含的诸如企业制定的生产及销售计划，扩产计划及对应投资，资产更新计划，税务筹划，债务结构安排等事项与未来隆平发展经营相关的内外部环境变化趋势一致，并能够得到有效执行的前提下。如未来隆平发展经营情况与前述商业计划出现较大差异，则可能会对收益法结果产生重大影响。资产基础法是从资产构建的角度客

观地反映了企业净资产的市场价值，资产、负债各科目价值更加清晰，因此本次评估以资产基础法的结果作为最终评估结论。

本资产评估报告以资产基础法的评估结果作为隆平农业发展股份有限公司股东全部权益于评估基准日 2022 年 12 月 31 日的市场价值的评估结论。即隆平农业发展股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值最终评估结论为 1,120,245.12 万元（大写为人民币壹佰壹拾贰亿零贰佰肆拾伍万壹仟贰佰元整），较母公司所有者权益账面值评估增减变动额为 283,457.70 万元，增减变动幅度为 33.87%；较合并报表口径归属于母公司所有者（股东）权益账面值评估增减变动额为 461,915.89 万元，增减变动幅度为 70.16%。

#### 十一、特别事项说明

##### （一）引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

##### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日，隆平农业发展股份有限公司位于安徽合肥南岗的办公楼无产权证，其对应土地为租赁的农村承包地，协议约定第一阶段租赁期限到 2025 年，目前该房产正常使用中。

2. 截至评估基准日，隆平发展拥有的两处不动产权证的所有权人变更尚未完成，具体如下：

序号	所有权人	权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	位置	他项权利
1	Pedro Straioto e Maria Luiza Talheiros Straioto	3146	138,400	巴拉那州	无
2	Dow Agrosicientes Industrial Ltda.	34618	300,700	马托格罗索州	无

本次评估未考虑上述产权瑕疵对评估结果的影响。

##### （三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

无。

##### （四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 截至评估基准日，隆平农业发展股份有限公司的预计负债为 79.93 万元，主要是劳动及民事未决诉讼。

本次评估按照预计负债的账面价值考虑了其对评估结果的影响。

2. 隆平农业发展股份有限公司的全资子公司卢森堡公司及隆平巴西于 2022 年 9 月收到巴西税务机关发出的税务评估通知。根据该税务评估通知，巴

西税务机关提出，在 2017 年陶氏在巴西境外的相关主体与卢森堡公司的商标及种质资源权利交易中，对于陶氏在该交易项下所获得的资本利得，卢森堡公司应根据巴西法律进行源泉扣缴（代扣代缴）资本利得税；该通知要求卢森堡公司作为代扣代缴义务人补缴税金、罚款、拖欠利息总计 8.13 亿雷亚尔，陶氏在巴西的存续主体及隆平发展的子公司隆平巴西承担连带责任。

卢森堡公司与隆平巴西于 2022 年 10 月向巴西税务局提交了第一轮行政复议申请要求撤销该评估及处罚，申请已被受理，相关税务评估及处罚在行政复议阶段暂停执行。行政复议阶段结束后，卢森堡公司与隆平巴西有权依法提起诉讼。

根据隆平巴西聘请的两家巴西税务律所出具的意见，该税务评估在行政复议阶段撤销的概率大于维持原决定的概率。同时，根据隆平巴西聘请的美国诉讼律师意见，如最终税务裁定产生任何经济损失，公司有权依据相关法律及签署的协议向陶氏相关主体或原关联主体进行索赔。

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

3. 隆平农业发展股份有限公司的全资子公司隆平巴西与供应商 Valorem Agronegócios Ltda.（以下简称“Valorem”）签订了为期六年的委托加工照付不议合同，用于玉米种子加工生产。2022 年 7 月 8 日，隆平巴西由于服务质量问题而正式宣布解除该已签订的合同，Valorem 因此提出隆平巴西需支付未履行相关合同义务及其罚金。隆平巴西已于 2022 年 8 月 12 日对 Valorem 提起民事诉讼，要求立即停止支付上述供应商款项，并就 Valorem 提供低质量服务对隆平巴西带来的影响追讨相关罚款合计约 1.67 亿雷亚尔（合计约人民币 2.23 亿）。

截至评估基准日，上述民事诉讼尚未结案。隆平巴西对上述事项进行了分析并征求了巴西律师意见，经过巴西律师评估确认，照付不议合同在巴西仍属于具有争议的法律领域，且巴西过往无成功判例支持双方有争议的情况下继续履行照付不议合同。因此预计上述事项导致经济利益流出隆平发展的可能性低于 50%。

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

#### （五）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对隆平农业发展股份有限公司 2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月财务报表进行了审计，出具了德师报（审）字（23）第 S00477 号（无保留意见）《审计报告》。本次

评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

#### (六) 重大期后事项

无。

#### (七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

#### (八) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，隆平农业发展股份有限公司涉及的重要不动产权租赁事项共 13 项，具体情况如下：

序号	产权人	租赁人	权证号	面积	用途	土地位置	期限
1	长沙县春华镇龙王庙村股份经济合作社	隆平发展	/	129.8 亩	科研	长沙市春华镇龙王庙村	2041.12.30
2	安徽隆平高科种业 有限公司	隆平发展	/	218 亩土地及 14 亩水塘	科研	合肥市蜀山区南 岗镇鸡鸣村	2025
3	Agrodinâmica Consultoria e Pesquisa Agropecuária Ltda.	隆平巴 西	41961	2,916 m <sup>2</sup>	测试、 育种	马托格罗索州	2023.6.30
4	Bombarda Agro Serviços Ltda.	隆平巴 西	4832	18 公顷	科研、 测试	马托格罗索州	2025.12.29
5	Arminston Cassiano Bombarda	隆平巴 西	4832	2.5 公顷	科研、 测试	马托格罗索州	2023.2.15
6	Arminston Cassiano Bombarda	隆平巴 西	4832	1 公顷	科研、 测试	马托格罗索州	2023.8.1
7	Teodomiro Favaro e Silza Beloti Favaro	隆平巴 西	33113、 33114	100 公顷	科研	圣保罗州	2024.3.1
8	Ivo Trennepohl e Claudia Trennepohl	隆平巴 西	33278、 33114	5 公顷	科研	南里奥格兰德州	2023.5.31
9	Ferst - Centro Agrônômico de Pesquisa	隆平巴 西	12803	30 公顷	科研	南马托格罗索州	2023.6.30
10	Nildo Meneghini and Clarisse Basso Meneghini	隆平巴 西	13038	14 公顷（冬 季）、12 公 顷（夏季）	科研、 测试	米纳斯吉拉斯州	2024.2.1
11	José Carlos Gomes Pacheco and Cremilda Nogueira Pacheco	隆平巴 西	22569	93.17 公顷	科研、 测试	巴拉那州	2024.3.30
12	Hans Theodoro Scholten	隆平巴 西	66451	6 公顷（冬 季）、2 公顷 （夏季）	科研、 测试	圣保罗州	2024.2.1

序号	产权人	租赁人	权证号	面积	用途	土地位置	期限
13	Mauro Celso Marcucci and Renata Maragno Trindade Marcucci	隆平巴 西	29837	40 公顷	科研、 测试	圣保罗州	2023.8.31

本次评估未考虑租赁产权可能存在的产权瑕疵等事项对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

#### （九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

#### （十）其他需要特别说明的事项

1. 巴西限制外国实体持有农村不动产，根据巴西律师出具的法律意见书，目前隆平巴西能以不受干扰的方式行使其对不动产的权利。

2. 在资产基础法评估时，未对各项资产负债评估增减额考虑相关的税收影响。

3. 资产评估师对委估房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况，资产评估师不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按委估房屋建筑物可正常使用情况下进行评估的。

4. 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在隆平农业发展股份有限公司提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

5. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行评估时被评估单位未作特别说明而资产评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估师不承担相关责任。

6. 本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，考虑了委估资产流动性对评估结论的影响。

7. 资产评估师在运用收益法评估中对被评估单位提供的企业未来收益资料进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，并经过与被评估单位管理层多次讨论，形成被评估单位的未来收益预测，资产评估师采信了被评估单位盈利预测的相关数

据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

8. 本次评估中，资产评估师已根据重要性原则并结合抽样分析对评估范围内的隆平发展及其下属子公司进行了现场勘查核实。由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，资产评估师对价值量较大的固定资产和部分存货进行了现场调查核实，对其他资产等通过取得相应基础资料、合同、财务资料、资产清单、权证复印件、照片及内控调查等替代程序进行了核查。

9. 本次收益法的评估结果是建立在隆平发展所提供的商业计划，尤其是其中包含的诸如企业制定的生产及销售计划、扩产计划及对应投资、资产更新计划、税务筹划、债务结构安排等事项与未来隆平发展经营相关的内外部环境变化趋势一致，并能够得到有效执行的前提下。如未来隆平发展经营情况与前述商业计划出现较大差异，而委托人、隆平发展及其时任管理层未能采取有效补救措施，则会对收益法结果产生重大影响，提请报告使用者关注。

**以上特别事项，提请报告使用者注意。**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，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，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，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的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

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

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

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



（五）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产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。


### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 7 月 31 日。

（本页为《袁隆平农业高科技股份有限公司拟现金收购隆平农业发展股份有限公司股权涉及的其股东全部权益价值资产评估报告》签章页，无正文）

北京坤元至诚资产评估有限公司



法定代表人：

资产评估师：



资产评估师：

