

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

远大产业控股股份有限公司拟进行股权
收购所涉及的福建凯立生物科技股份有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

华辰评报字（2021）第 0041 号
（共一册，第一册）



江苏天健华辰资产评估有限公司
HUACHEN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD



二〇二一年四月十日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3232200039202100055

资产评估报告名称： 远大产业控股股份有限公司拟进行股权收购所涉
及的福建凯立生物科技股份有限公司股东全部权
益价值评估项目

资产评估报告文号： 华辰评报字（2021）第0041号

资产评估机构名称： 江苏天健华辰资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王超群(资产评估师)、肖斌(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声明	2
资产评估报告	7
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	7
二、评估目的	20
三、评估对象和评估范围	20
四、价值类型	24
五、评估基准日	24
六、评估依据	24
七、评估方法	27
八、评估程序实施过程和情况	41
九、评估假设	43
十、评估结论	45
十一、特别事项说明	47
十二、资产评估报告使用限制说明	50
十三、资产评估报告日	50
资产评估报告附件	52

声明

一、本资产评估报告是依据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。

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，本资产评估机构及资产评估师资产评估专业人员不承担责任。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、行政法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。本资产评估机构及其资产评估专业人员提示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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单、历史年度经营成果及相关法律权属等资料由委托人、被评估单位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提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员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。

六、资产评估专业人员已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

七、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定条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明和使用限制。

远大产业控股股份有限公司拟进行股权收购所涉及的 福建凯立生物科技股份有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告摘要

华辰评报字（2021）第 0041 号

江苏天健华辰资产评估有限公司接受远大产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对远大产业控股股份有限公司拟进行股权收购而涉及福建凯立生物科技股份有限公司的股东全部权益在 2020 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、评估目的：远大产业控股股份有限公司拟进行股权收购，需要对所涉及的福建凯立生物科技股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：福建凯立生物科技股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：福建凯立生物科技股份有限公司的整体资产，包括全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，福建凯立生物科技股份有限公司股东全部权益价值为 55,441.56 万元，较账面净资产 11,288.35 万元增值 44,153.21 万元，增值率 391.14%。

资产评估报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的假设前提和使用限制。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师（或资产评估专业人员）执业水平和能力所能评定估算，提醒报告使用人特别关注如下事项：

（一）福建凯立生物科技股份有限公司于 2020 年 9 月 16 日完成股份制改革，公司原名为福建凯立生物制品有限公司。于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，公司所持有的部分房产及土地使用权证载权利人仍为福建凯立生物制品有限公司，尚未完成变更；部分房屋建筑物尚未办理产权证明，具体如下：

证载权利人及资产	权证编号	处所	面积 (m ²)
福建凯立生物制品有限公司土地	泰国用(2007)第 01025 号	长泰县兴泰工业区	33,651.90
福建凯立生物制品有限公司房产	漳房权证泰字第 17001731 号	长泰县兴泰工业区(液体仓库)	187.17
福建凯立生物制品有限公司房产	漳房权证泰字第 17001727 号	长泰县兴泰工业区(宿舍楼)	685.89
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90004548 号	长泰县兴泰工业区(发酵车间)	3624.5
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90004547 号	长泰县兴泰工业区(综合车间一)	3,743.47
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90004546 号	长泰县兴泰工业区(综合车间二)	6,276.33
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90004545 号	长泰县兴泰工业区(动力车间)	804.33
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90003564 号	长泰县兴泰工业区	2,074.58
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90001267 号	长泰县兴泰工业区	1,874.45
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90000622 号	长泰县兴泰工业区	6,144.18
门卫及食堂	无证	长泰县兴泰工业区	219.22

本次评估，未考虑上述资产权属瑕疵事项对评估结论的影响，提请报告使用者关注该事项。

（二）福建凯立生物科技股份有限公司与厦门银行股份有限公司漳州分行于 2019 年 1 月 7 日签署授信额度协议，编号：GSHT2018123453。授信期限为 2019 年 1 月 17 日至 2024 年 1 月 17 日，授信额度 2,500 万元整。为此双方签订了最高

额抵押合同，编号：GSHT2018123453 抵，凯立生物将其名下 1 项土地使用权和 9 项房产抵押，具体信息如下表所示：

权属人及抵押物名称	权证编号	处所	面积 (m ²)
福建凯立生物制品有限公司土地	泰国用 (2007) 第 01025 号	长泰县兴泰工业区	33,651.90
福建凯立生物制品有限公司房产	漳房权证泰字第 17001731 号	长泰县兴泰工业区 (液体仓库)	187.17
福建凯立生物制品有限公司房产	漳房权证泰字第 17001727 号	长泰县兴泰工业区 (宿舍楼)	685.89
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90004548 号	长泰县兴泰工业区 (发酵车间)	3624.5
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90004547 号	长泰县兴泰工业区 (综合车间一)	3,743.47
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90004546 号	长泰县兴泰工业区 (综合车间二)	6,276.33
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90004545 号	长泰县兴泰工业区 (动力车间)	804.33
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90003564 号	长泰县兴泰工业区	2,074.58
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90001267 号	长泰县兴泰工业区	1,874.45
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90000622 号	长泰县兴泰工业区	6,144.18

本次评估未考虑上述抵押事项可能对评估结论产生的影响。

(三) 福建凯立生物科技股份有限公司长期投资单位厦门凯农农资销售有限公司，系凯立生物于 2016 年 8 月投资设立，设立时注册资本为 100 万元人民币，2020 年 8 月凯立生物引入投资人深圳方实商贸有限公司开始运营该公司。根据协议约定，深圳方实商贸有限公司对厦门凯农农资销售有限公司增资 54 万元人民币，持股比例 35.065%，合作期限两年，深圳方实商贸有限公司在合作期限届满后可由凯立生物或凯立生物指定第三方按深圳方实商贸有限公司增资原价 $\times (1 + \text{盈利余额} \div \text{注册资本金}) + \text{合作期限内累计未分配利润} \times 35.065\%$ (若亏损则累计未分配利润部分为负数) 的总和定价，购买厦门凯农农资销售有限公司股权。本次评估未考虑该事项可能对评估结论产生的影响。

(四) 根据 2021 年 3 月 31 日发布的《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 13 号)，“制造业企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2021 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100% 在税前加计扣

除；形成无形资产的，自 2021 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200%在税前摊销”，本次收益法评估时，预测期及预测期后，凯立生物发生的研发费用均按 100%加计扣除，如果该加计扣除政策持续期限与本报告采用的加计扣除期限不同，将对收益法评估结果产生影响，提请报告使用者关注该事项。

评估结论使用的有效期限一般不超过评估基准日后 1 年，即自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起，至 2021 年 12 月 30 日止，资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

远大产业控股股份有限公司拟进行股权收购所涉及的 福建凯立生物科技股份有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

华辰评报字（2021）第 0041 号

远大产业控股股份有限公司：

江苏天健华辰资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对远大产业控股股份有限公司拟进行股权收购而涉及的福建凯立生物科技股份有限公司股东全部权益在 2020 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：远大产业控股股份有限公司（以下简称“远大控股”）

注册地址：连云港高新技术产业开发区高新八路 4 号

法定代表人：金波

注册资本：54,287.4902 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

成立时间：1994 年 6 月 27 日

经营范围：实业投资，自营和代理各类商品和技术的进出口业务，国内贸易，自营房屋及场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：福建凯立生物科技股份有限公司（以下简称“凯立生物”）

注册地址：长泰县兴泰工业区

法定代表人：赵立平

注册资本：6000 万元

实收资本：6000 万元

企业类型：股份有限公司

成立时间：2007 年 5 月 14 日

经营范围：一般项目：生物农药技术研发；生物有机肥料研发；复合微生物肥料研发；肥料销售；土壤与肥料的复混加工；农业科学研究和试验发展；农业面源和重金属污染防治技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(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)许可项目：农药生产；农药批发；农药零售；肥料生产(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)。

2. 历史沿革、股权结构及变更情况

(1) 设立情况

凯立生物由厦门凯昇贸易有限公司、张明荣共同发起，设立时认缴注册资本为人民币 5,000 万元。公司首次出资业经漳州兴隆有限责任会计师事务所审验，并于 2009 年 1 月 19 日出具了“(2009)漳兴会内验字第 017 号”的验资报告，公司设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	厦门凯昇贸易有限公司	3,500.00	70.00%
2	张明荣	1,500.00	30.00%
合计		5,000.00	100.00%

(2) 历次股权转让情况

2009 年 1 月 10 日，经公司股东会决议，同意厦门凯昇贸易有限公司将持有的公司 30%的股权（认缴出资额 1500 万元）转让给王春华，将持有的公司 1%的股权（认缴出资额 50 万元）转让给张明荣，此次股权变更后，凯立生物股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	厦门凯昇贸易有限公司	1,950.00	39.00%
2	张明荣	1,550.00	31.00%
3	王春华	1,500.00	30.00%
合计		5,000.00	100.00%

2011年3月20日，经公司股东会决议，同意股东张明荣将持有的公司25%的股权（认缴出资额1,250万元）转让给厦门凯昇贸易有限公司，此次股权变更后，凯立生物股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	厦门凯昇贸易有限公司	3,200.00	64.00%
2	张明荣	300.00	6.00%
3	王春华	1,500.00	30.00%
合计		5,000.00	100.00%

2013年5月29日，经公司股东会决议，同意股东厦门凯昇贸易有限公司将持有的公司25%的股权（认缴出资额1,250万元）转让给股东张明荣，股权比例变更后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	厦门凯昇贸易有限公司	1,950.00	39.00%
2	张明荣	1,550.00	31.00%
3	王春华	1,500.00	30.00%
合计		5,000.00	100.00%

2014年12月1日，经公司股东会决议，同意股东厦门凯昇贸易有限公司将持有的公司5%的股权（认缴出资额250万元）转让给厦门大为工艺品制作有限公司，将持有的公司4%的股权（认缴出资额200万元）转让给王明谦，此次股权变更后，凯立生物股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	厦门凯昇贸易有限公司	1,500.00	30.00%
2	张明荣	1,550.00	31.00%
3	王春华	1,500.00	30.00%

4	厦门大为工艺品制作有限公司	250.00	5.00%
5	王明谦	200.00	4.00%
合计		5,000.00	100.00%

2015年5月21日，经公司股东会决议，同意股东张明荣将持有的公司10%的股权（认缴出资额500万元）转让给厦门凯昇贸易有限公司，此次股权变更后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	厦门凯昇贸易有限公司	2000.00	40.00%
2	张明荣	1050.00	21.00%
3	王春华	1500.00	30.00%
4	厦门大为工艺品制作有限公司	250.00	5.00%
5	王明谦	200.00	4.00%
合计		5000.00	100.00%

2015年10月21日，经公司股东会决议，同意股东厦门凯昇贸易有限公司将持有的公司1%的股权（认缴出资额50万元）转让给朱树亭，将持有的公司5%的股权（认缴出资额250万元）转让给周东海，此次股权变更后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	厦门凯昇贸易有限公司	1,700.00	34.00%
2	张明荣	1,050.00	21.00%
3	王春华	1,500.00	30.00%
4	厦门大为工艺品制作有限公司	250.00	5.00%
5	王明谦	200.00	4.00%
6	周东海	250.00	5.00%
7	朱树亭	50.00	1.00%
合计		5,000.00	100.00%

2016年7月25日，经公司股东会决议，同意股东厦门大为工艺品制作有限公司将持有的公司5%的股权（认缴出资额250万元）转让给严卫华，股东厦门凯昇贸易有限公司将持有的公司20%的股权（认缴出资额1000万元）转让给赵立平，此次股权变更后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	厦门凯昇贸易有限公司	700.00	14.00%
2	张明荣	1,050.00	21.00%
3	王春华	1,500.00	30.00%
4	赵立平	1,000.00	20.00%
5	严卫华	250.00	5.00%
6	王明谦	200.00	4.00%
7	周东海	250.00	5.00%
8	朱树亭	50.00	1.00%
合计		5,000.00	100.00%

2016年8月19日，经公司股东会决议，同意福建省长泰凯立投资咨询合伙企业（有限合伙）增资 376.34 万元，增资后，公司注册资本变更为 5,376.34 万元，变更后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	厦门凯昇贸易有限公司	700.00	13.02%
2	张明荣	1,050.00	19.53%
3	王春华	1,500.00	27.90%
4	赵立平	1,000.00	18.60%
5	严卫华	250.00	4.65%
6	王明谦	200.00	3.72%
7	周东海	250.00	4.65%
8	朱树亭	50.00	0.93%
9	福建省长泰凯立投资咨询合伙企业（有限合伙）	376.34	7.00%
合计		5,376.34	100.00%

2016年11月18日，经公司股东会决议，同意股东王春华将持有的公司 5.4348% 股权（认缴出资额 292.19 万元）转让给戚玉芳，此次股权变更后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	厦门凯昇贸易有限公司	700.00	13.02%
2	张明荣	1,050.00	19.53%
3	王春华	1,207.81	22.47%

4	赵立平	1,000.00	18.60%
5	严卫华	250.00	4.65%
6	王明谦	200.00	3.72%
7	周东海	250.00	4.65%
8	朱树亭	50.00	0.93%
9	福建省长泰凯立投资咨询合伙企业(有限合伙)	376.34	7.00%
10	戚玉芳	292.19	5.4348%
合计		5,376.34	100.00%

2016年12月19日,经公司股东会决议,同意股东厦门凯昇贸易有限公司将持有的公司1.5%的股权(认缴出资额80.65万元)转让给陈灼湖,此次股权变更后,公司股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	厦门凯昇贸易有限公司	619.35	11.52%
2	张明荣	1,050.00	19.53%
3	王春华	1,207.81	22.47%
4	赵立平	1,000.00	18.60%
5	严卫华	250.00	4.65%
6	王明谦	200.00	3.72%
7	周东海	250.00	4.65%
8	朱树亭	50.00	0.93%
9	福建省长泰凯立投资咨询合伙企业(有限合伙)	376.34	7.00%
10	戚玉芳	292.19	5.4348%
11	陈灼湖	80.65	1.50%
合计		5,376.34	100.00%

2019年5月27日,经公司股东会决议,同意厦门西堤壹号投资合伙企业(有限合伙)出资471.18万元增加注册资本233.75万元,占公司注册资本的4%,厦门西堤贰号投资合伙企业(有限合伙)出资471.18万元增加注册资本233.75万元,占公司注册资本的4%,增资后,公司注册资本变更为5,843.84万元;同时,股东厦门凯昇贸易有限公司将持有的公司0.36%的股权(认缴出资额19.35万元)转让给陈灼湖。上述增资业经漳州兴隆有限责任会计师事务所审验,并由其于2019年6月19日出具了“(2019)漳兴会内验字第028号”的验资报告。此次股权变更后,公司股权结构如下:

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	厦门凯昇贸易有限公司	600.00	10.27%
2	张明荣	1,050.00	17.97%
3	王春华	1,207.81	20.67%
4	赵立平	1,000.00	17.11%
5	严卫华	250.00	4.28%
6	王明谦	200.00	3.42%
7	周东海	250.00	4.28%
8	朱树亭	50.00	0.86%
9	福建省长泰凯立投资咨询合伙企业(有限合伙)	376.34	6.44%
10	戚玉芳	292.19	5.00%
11	陈灼湖	100.00	1.71%
12	厦门西堤壹号投资合伙企业(有限合伙)	233.75	4.00%
13	厦门西堤贰号投资合伙企业(有限合伙)	233.75	4.00%
合计		5,843.84	100.00%

2020年9月10日,公司组织召开福建凯立生物科技股份有限公司创立大会暨第一次股东大会,审议通过《关于福建凯立生物制品有限公司变更为股份有限公司及以福建凯立生物制品有限公司经审计的净资产折合为股份有限公司股本总额的报告》,以2020年7月31日为改制基准日,整体变更为股份有限公司,改制基准日净资产经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计,于2020年8月25日出具“容诚审字[2020]361Z0337号”审计报告,股份公司设立股份总数为5,843.84万股。出资方式及出资额如下:

序号	股东名称	出资方式	认缴出资 (万元)	出资折合股份 数额(万股)	持股比例 (%)
1	王春华	净资产折合	1,207.81	1,207.81	20.67
2	张明荣	净资产折合	1,050.00	1,050.00	17.97
3	赵立平	净资产折合	1,000.00	1,000.00	17.11
4	厦门凯昇贸易有限公司	净资产折合	600.00	600.00	10.27
5	福建省长泰凯立投资咨询合伙企业(有限合伙)	净资产折合	376.34	376.34	6.44
6	戚玉芳	净资产折合	292.19	292.19	5.00
7	严卫华	净资产折合	250.00	250.00	4.28

序号	股东名称	出资方式	认缴出资 (万元)	出资折合股份 数额(万股)	持股比例 (%)
8	周东海	净资产折合	250.00	250.00	4.48
9	王明谦	净资产折合	200.00	200.00	3.42
10	陈灼湖	净资产折合	100.00	100.00	1.70
11	朱树亭	净资产折合	50.00	50.00	0.86
12	厦门西堤壹号投资合伙企业(有限合伙)	净资产折合	233.75	233.75	4.00
13	厦门西堤贰号投资合伙企业(有限合伙)	净资产折合	233.75	233.75	4.00
合计			5,843.84	5,843.84	5,843.84

2020年10月9日,经公司股东大会决议,同意将注册资本增至6,000.00万元。本次增加注册资本156.16万元,由新股东厦门凯立投资合伙企业(有限合伙)以货币出资。

本次增资业经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并由其于2020年10月10日出具了“容诚验字[2020]301Z0078号”的验资报告。本次增资后,公司股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	厦门凯昇贸易有限公司	600.00	10.00%
2	张明荣	1,050.00	17.50%
3	王春华	1,207.81	20.13%
4	赵立平	1,000.00	16.67%
5	严卫华	250.00	4.17%
6	王明谦	200.00	3.33%
7	周东海	250.00	4.17%
8	朱树亭	50.00	0.83%
9	福建省长泰凯立投资咨询合伙企业(有限合伙)	376.34	6.27%
10	戚玉芳	292.19	4.87%
11	陈灼湖	100.00	1.67%
12	厦门西堤壹号投资合伙企业(有限合伙)	233.75	3.90%
13	厦门西堤贰号投资合伙企业(有限合伙)	233.75	3.90%
14	厦门凯立投资合伙企业(有限合伙)	156.16	2.60%
合计		6,000.00	100.00%

截至评估基准日2020年12月31日,上述股权结构未发生变化。

3. 业务情况

(1) 主要业务情况

凯立生物是一家专业从事生物农药原药和生物农药制剂研发、生产、销售与应用的国家级高新技术企业，公司自成立以来，始终专注于生物农药行业领域，经过多年持续的探索与实践，产品技术不断成熟，产业体系不断完善，现已成为一家集生物农药原药生产和制剂加工为一体的生物农药企业。

凯立生物的生物农药产品主要通过应用先进的生物发酵技术，经过菌种培育、发酵、过滤、干燥等一系列生产流程配制出的生物农药，具备对病毒、细菌、真菌、害虫等良好抑制及灭杀作用，是高效、新型、安全、环保的农药产品。目前，公司拥有农药产品登记证 24 个，其中中生菌素系列产品 16 个（含原药），公司主要产品为中生菌素原药、中生菌素系列可湿性粉剂、中生菌素颗粒剂以及中生菌素可溶液剂等，拥有中生菌素原药技术发明专利，是国内唯一中生菌素原药批准登记企业。

(2) 生产模式

凯立生物中生菌素原药既作为公司生物农药制剂产品生产的中间产品，也用于直接对外出售，其生产规划一般由生产部门结合历史年度该产品生产消耗量及当前阶段生产规划来计划排产生产。

公司制剂产品生产包含常规生产和定制化生产两种形式。其中，常规生产一般采用“以销定产、适量库存”的原则，销售部门根据历史销售情况及当前阶段市场需求情况，每隔 15 日向生产计划部门下达半月销售计划，生产计划部门根据半月的销售计划安排生产。

定制化生产即按照客户的品牌及市场定位需求进行个性化的生产，由于客户不具备相应产品的农药生产资质或生产能力，因此对所需产品提出规格、包装等方面的要求委托公司定制化生产，除产品包装物外，从产品技术到相关产品原材料采购、生产、质检、封装等流程均由凯立生物全权负责，生产部门在接到定制化生产订单后，会结合现有原材料库存情况制定具体生产计划。

(3) 销售模式

1) 直销模式

由于原药作为农药产品生产制造的中间品，一般需要再加工后才能实际应用，

因此凯立生物中生菌素原药一般采用直销模式，在客户有相应需求时进行销售。目前，凯立生物原药销售主要面向农业部授权登记企业，通过签订集中《采购合同》确定采购量、规格、金额、交货时间等基本信息。直销模式下的定价原则依照出厂价格，结合公司统一的销售政策提供商业折扣。

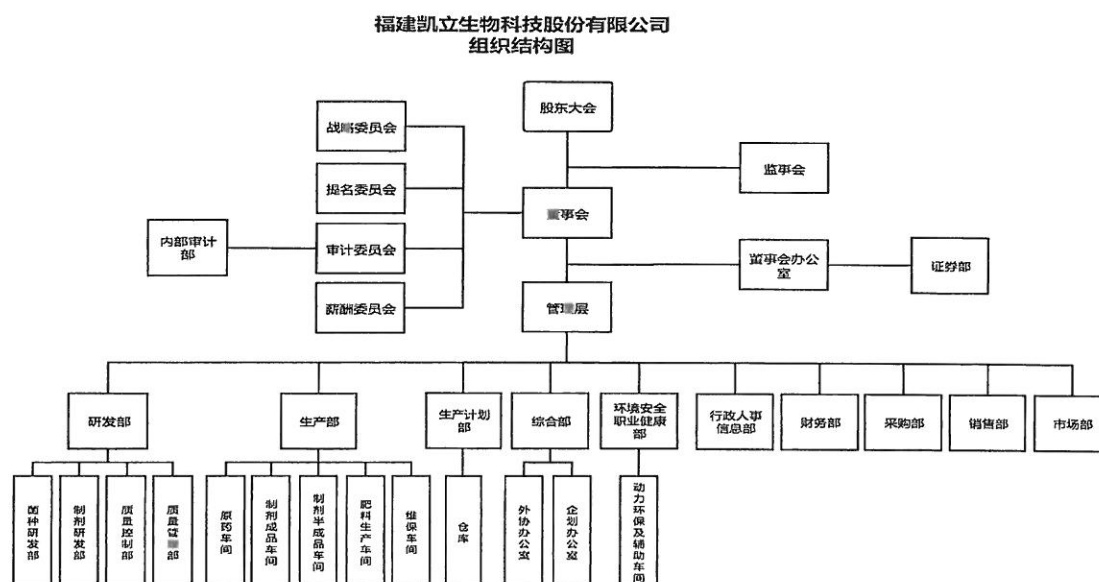
2) 经销销售

经销模式主要为制剂产品的销售。凯立生物一般与经销商签订《年度产品购销合同》，协商确定经销商年度销售指标，公司接受经销商订单并完成生产后，经由长期合作的专业物流公司配送至经销商指定地点并承担运费，经销商按照凯立生物送货单进行数量、质量等方面的验收，验收合格后进行签收，属于买断式销售。对经销商的销售定价主要在公司产品出厂价格的基础上，结合公司统一的销售政策提供商业折扣。

目前，凯立生物已建立了较为完善的经销商拓展及管理流程，并与大部分经销商建立起长期稳定的合作关系。由于凯立生物产品终端客户为各农业种植户，其市场特征呈现出小额、下沉、分散的特征，致使公司现有经销商数量较多且广泛分布于各省、市、乡镇区域。截至本报告出具日，公司现有经销商合作伙伴共600余家，按照其业务覆盖范围划分为省级、市级、乡镇级三个层级。

(4) 经营管理状况

凯立生物按现代企业制度搭建了管理架构，下设研发部、生产部、销售部、财务部等多个部门，公司组织结构如下图所示：



目前，凯立生物在职人员约 200 人。公司主要人员情况如下：

董事长：赵立平，公司实际控制人，厦门“双百计划”领军型创业人才。1984 年 10 月至 1989 年 4 月，在厦门第二制药厂质检科工作；1989 年 4 月至 1991 年 8 月，自由职业；1991 年 8 月至 1996 年 4 月，任厦门奇力树脂有限公司销售副总经理；1996 年 4 月至 2003 年 2 月，任厦门市凯立贸易有限公司董事长、总经理；1999 年 1 月至 2005 年 12 月，任厦门市凯泽进出口贸易有限公司董事长；2003 年 11 月至 2007 年 5 月，任厦门凯昇副总经理；2015 年 7 月至今，历任厦门凯昇总经理、董事长；2008 年 6 月至 2015 年 9 月，历任凯纳有限副董事长、总经理；2015 年 9 月至今，任凯纳股份董事长、总经理；2007 年 5 月至 2020 年 9 月，历任凯立有限副董事长、总经理、董事长。2020 年 9 月至今任公司董事长、总经理。

副总经理：苏高阳，中国注册会计师、中级会计师。2012 年 9 月至 2016 年 6 月，任致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所项目经理；2016 年 6 月至 2018 年 6 月，任兴业证券股份有限公司厦门分公司项目经理；2018 年 6 月至 2020 年 9 月任董事会秘书、副总经理。2020 年 9 月至今任公司副总经理兼董事会秘书。

总工程师：陈灼湖，1982 年 2 月至 2001 年 12 月，历任福州福兴医药有限公司技术员、车间主任、生产技术部经理；2002 年 1 月至 2004 年 10 月，任福州福兴医药有限公司总工程师；2004 年 10 月至 2006 年 3 月，任福州福兴医药有限公司总工程师；2006 年 4 月至 2011 年 3 月，任福建福大百特科技发展有限公司副总经理、总工程师；2011 年 4 月至 2016 年 4 月，任福建和泉生物科技有限公司副总经理、总工程师；2016 年 4 月至 2020 年 9 月历任凯立有限副总经理、总经理。2020 年 9 月至今任公司总工程师。

4. 财务状况表及经营成果

合并财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31
流动资产	6,378.73	6,768.52	8,108.88
非流动资产	8,525.88	8,541.18	8,098.92
其中：固定资产	7,073.04	7,435.40	7,123.80

在建工程	5.97	76.80	117.69
无形资产	1,149.28	986.81	795.61
开发支出	-	-	46.30
长期待摊费用	-	10.62	6.23
其他非流动资产	297.59	31.55	9.28
资产总计	14,904.60	15,309.70	16,207.80
流动负债	2,000.00	4,586.64	4,625.66
非流动负债	492.91	522.10	498.04
负债总计	5,158.19	5,108.75	5,123.70
归属于母公司权益	9,746.41	10,200.95	10,981.43
少数股东权益	-	-	102.67

母公司财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31
流动资产	6,502.33	7,019.45	8,265.94
非流动资产	8,525.88	8,541.18	8,198.92
其中：长期股权投资	-	-	100.00
固定资产	7,073.04	7,435.40	7,123.80
在建工程	5.97	76.80	117.69
无形资产	1,149.28	986.81	795.61
开发支出	-	-	46.30
长期待摊费用	-	10.62	6.23
其他非流动资产	297.59	31.55	9.28
资产总计	15,028.21	15,560.63	16,464.85
流动负债	4,602.14	4,541.55	4,592.37
非流动负债	492.91	522.10	584.13
负债总计	5,095.06	5,063.65	5,176.50
净资产	9,933.15	10,496.98	11,288.35

合并经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年
一、营业收入	8,848.90	9,191.12	11,620.34
减：营业成本	3,466.59	4,169.14	4,836.55
营业税金及附加	87.14	86.35	87.85
销售费用	787.70	1,049.62	918.19
管理费用	1,325.26	1,436.57	1,600.15
研发费用	619.45	642.83	697.41
财务费用	142.28	153.52	69.12
加：其他收益	137.26	107.00	93.25
投资收益			
信用减值损失		8.19	10.83
资产减值损失	-115.67	-6.78	-91.18
二、营业利润	2,442.08	1,761.50	3,423.97
加：营业外收入	2.83	1.06	5.13
减：营业外支出	83.20	50.04	21.83
三、利润总额	2,361.71	1,712.53	3,407.27
减：所得税费用	327.00	200.35	358.93
四、净利润	2,034.71	1,512.18	3,048.34
归属于母公司净利润	2,034.71	1,512.18	2,999.67

母公司经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年
一、营业收入	8,848.90	9,191.12	11,588.01
减：营业成本	3,466.59	4,169.14	4,812.76
营业税金及附加	87.14	86.35	87.81
销售费用	694.03	976.64	896.95
管理费用	1,294.02	1,400.31	1,565.31

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年
研发费用	619.45	642.83	697.41
财务费用	142.13	153.37	68.98
加：其他收益	137.26	106.90	92.68
投资收益	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	-	8.19	12.02
资产减值损失	-115.67	-6.78	-91.18
二、营业利润	2,567.14	1,870.79	3,472.29
加：营业外收入	2.83	1.06	5.13
减：营业外支出	83.20	50.04	21.83
三、利润总额	2,486.77	1,821.82	3,455.59
减：所得税费用	327.00	200.35	445.02
四、净利润	2,159.77	1,621.47	3,010.58

上表中列示的财务数据，业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具天衡审字(2021)00207 号无保留意见审计报告。

（三）委托人和被评估单位的关系

被评估单位系委托人拟进行股权收购的标的公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，除委托人和法律、行政法规规定的使用人外，本资产评估报告未约定其他使用人。

二、评估目的

根据《远大产业控股股份有限公司第九届董事会 2021 年度第二次会议决议》，远大产业控股股份有限公司拟进行股权收购，需要对所涉及的福建凯立生物科技股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为凯立生物的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为凯立生物的整体资产，包括全部资产及负债，其中总资产账面价值 16,464.85 万元，负债账面价值 5,176.50 万元，净资产账面价值 11,288.35 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	8,265.94
非流动资产	8,198.91
其中：长期股权投资	100.00
固定资产	7,123.80
在建工程	117.69
无形资产	795.61
其中：土地使用权	243.32
其他	61.81
资产总额	16,464.85
流动负债	4,592.37
非流动负债	584.13
负债总额	5,176.50
净资产	11,288.35

（一）委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天衡审字(2021)00207 号无保留意见审计报告。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

凯立生物申报的表外资产为专利权和注册商标。具体信息如下表所示：

账面未记录的 22 项专利：

序号	申请日	专利名称	专利类型	法律状态	专利号
----	-----	------	------	------	-----

序号	申请日	专利名称	专利类型	法律状态	专利号
1	2019-7-4	一种中生菌素可湿性粉剂及其制备方法	发明专利	授权	CN201910601132.2
2	2017-1-19	一种中生菌素发酵连续补料生产装置及其生产方法	发明专利	授权	CN201710037400.3
3	2017-3-23	一种中生菌素母药清洁生产方法	发明专利	授权	CN201710176413.9
4	2012-12-5	一种中生菌素原粉的生产设备及生产方法	发明专利	授权	CN201210515430.8
5	2013-1-15	生物杀菌剂组合物及其应用	发明专利	授权	CN201310014011.0
6	2013-1-15	农用杀菌剂及其应用	发明专利	授权	CN201310013862.3
7	2013-1-15	一种杀菌剂组合物及其应用	发明专利	授权	CN201310013976.8
8	2013-1-15	一种针对植物细菌和真菌病害的杀菌剂组合物及其应用	发明专利	授权	CN201310013988.0
9	2018-12-30	一种中生菌素发酵过滤除菌装置	实用新型	授权	CN201822261502.6
10	2018-12-30	一种农药生产用的搅拌混合设备	实用新型	授权	CN201822261505.X
11	2018-12-30	一种农药粉剂发酵培养基用立式灭菌器	实用新型	授权	CN201822258604.2
12	2018-12-29	一种环保生物农药悬浮剂的砂磨装置	实用新型	授权	CN201822255874.8
13	2018-12-30	一种具有投料功能的农药混合设备	实用新型	授权	CN201822258611.2
14	2018-12-30	中生菌素粉剂生产用的自动筛分装置	实用新型	授权	CN201822261501.1
15	2018-12-30	中生菌素生产用的气流粉碎设备	实用新型	授权	CN201822258600.4
16	2018-12-30	一种环保中生菌素农药发酵生产用发酵罐	实用新型	授权	CN201822258616.5
17	2018-12-30	一种中生菌素的诱变装置	实用新型	授权	CN201822261504.5
18	2018-12-30	一种农药残留检测用的预处理装置	实用新型	授权	CN201822258605.7
19	2016-8-31	中生菌素原粉生产用的自动化反馈系统	实用新型	授权	CN201621007373.2
20	2016-8-31	一种悬浮剂平衡制备装置	实用新型	授权	CN201621002837.0
21	2016-8-31	中生菌素陶瓷膜纯化处理系统	实用新型	授权	CN201621010388.4
22	2016-8-31	一种中生菌素原粉的干燥设备	实用新型	授权	CN201621010248.7

账面未记录的 56 项注册商标：

序号	申请/注册号	注册类别	申请日期	商标名称	状态
1	42973605	医药卫生	2019 年 12 月 11 日	威焱	注册
2	40510205	化学原料	2019 年 8 月 21 日	立可沃	注册
3	40256128	化学原料	2019 年 8 月 9 日	隽茂	注册
4	40244084	化学原料	2019 年 8 月 9 日	暄地隆禾	注册
5	32829141	医药卫生	2018 年 8 月 10 日	稼印	注册
6	32820164	医药卫生	2018 年 8 月 10 日	魁煞	注册

7	32818672	医药卫生	2018年8月10日	凌典	注册
8	32814935	化学原料	2018年8月10日	菲株	注册
9	32814891	医药卫生	2018年8月10日	根莘	注册
10	32809365	医药卫生	2018年8月10日	蓝焰锋颖	注册
11	25794215	医药卫生	2017年8月10日	索细	注册
12	25055636	医药卫生	2017年6月28日	维满禄	注册
13	25055219	医药卫生	2017年6月28日	细琢	注册
14	25053930	医药卫生	2017年6月28日	威获	注册
15	25036637	医药卫生	2017年6月28日	灰雕	注册
16	24942991	医药卫生	2017年6月22日	中生唑	注册
17	24254494	医药卫生	2017年5月22日	腾健	注册
18	24251291	医药卫生	2017年5月22日	欣露	注册
19	24248405	医药卫生	2017年5月22日	绿格烟爽	注册
20	24246835	医药卫生	2017年5月22日	宝丽托	注册
21	22781472	医药卫生	2017年2月9日	大康	注册
22	22250784	医药卫生	2016年12月14日	凯立生物 KLBIOS	注册
23	22250700	医药卫生	2016年12月14日	细恢	注册
24	14832492	医药卫生	2014年7月21日	撒无细	注册
25	14832465	医药卫生	2014年7月21日	细格	注册
26	14832449	医药卫生	2014年7月21日	灵锋	注册
27	14832448	医药卫生	2014年7月21日	小凯	注册
28	14832422	医药卫生	2014年7月21日	锋盛	注册
29	14338671	医药卫生	2014年4月9日	反飞	注册
30	14338659	医药卫生	2014年4月9日	上禧	注册
31	14068839	医药卫生	2014年2月25日	中生加米	注册
32	13210088	医药卫生	2013年9月9日	橙艳	注册
33	11008722	医药卫生	2012年6月1日	中生托	注册
34	10392518	医药卫生	2012年1月5日	凯立克康	注册
35	10392507	医药卫生	2012年1月5日	土均治	注册
36	10392491	医药卫生	2012年1月5日	心轮康	注册
37	10392478	医药卫生	2012年1月5日	无细	注册
38	10388550	医药卫生	2012年1月4日	均绿	注册
39	10388546	医药卫生	2012年1月4日	线危	注册
40	10388541	医药卫生	2012年1月4日	泽菌	注册
41	10388537	医药卫生	2012年1月4日	劲泽	注册
42	10388506	医药卫生	2012年1月4日	凯壮	注册
43	10388500	医药卫生	2012年1月4日	凯劲	注册
44	8827077	医药卫生	2010年11月9日	稼糠	注册
45	8206518	医药卫生	2010年4月14日	大康	注册
46	5444648	医药卫生	2006年6月27日	光灰	注册
47	3619376	医药卫生	2003年7月4日	萍康	注册
48	3570189	医药卫生	2003年5月27日	满抗	注册
49	3570188	医药卫生	2003年5月27日	满康	注册
50	3570186	医药卫生	2003年5月27日	霜康	注册
51	3570148	医药卫生	2003年5月27日	双康	注册
52	3246079	医药卫生	2002年7月18日	中生	注册
53	1600533	医药卫生	2000年6月23日	凯立生物	注册
54	1600531	医药卫生	2000年6月23日	KLBIOS	注册
55	1437360	医药卫生	1999年4月27日	KLBIOS	注册
56	1437357	医药卫生	1999年4月27日	凯立	注册

(三) 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(或者评估值)

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估凯立生物股东部分权益价值。本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择的评估价值类型为市场价值。

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指，在公开、活跃市场条件下，具有一定数量的买方和卖方各自理性行事且未受任何强迫时，评估对象在评估基准日的公平交易价值。

五、评估基准日

评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

评估基准日选择主要考虑经济行为的实现、会计期末等因素，由委托人确定的。

评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规、评估准则、资产权属和评估取价等依据如下：

（一）经济行为依据

1. 《远大产业控股股份有限公司第九届董事会 2021 年度第二次会议决议》；
2. 远大产业控股股份有限公司与江苏天健华辰资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议）；

5. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；

7. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第63号）；

8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院2007年512号令）；

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院2008年538号令）；

10. 《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号公布）；

11. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，1999年1月1日起施行）；

12. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）；

13. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年5月19日）；

14. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令[2007]第512号）；

15. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令[2008]第538号）；

16. 《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）；

17. 《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告2021年第6号）；

18. 《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部 税务总局公告2021年第13号）；

19. 其它相关的法律法规文件。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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—资产评估报告》（中评协〔2018〕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〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35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. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
12. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
13. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
18. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

（三）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用权证、土地出让合同；
3. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证；
4. 房屋所有权证（或房地产权证、不动产权证书）；

5. 机动车行驶证及登记证;
6. 专利证书及国家知识产权局网站查询记录、商标注册证;
7. 主要资产购置合同、发票, 以及有关协议、合同等资料;
8. 其他权属文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》《收益预测表》;
2. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
3. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料;
4. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料;
5. 同花顺 iFind 资讯平台;
6. 行业分析资料;
7. 上市公司公开信息资料;
8. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算以及相关工程结算资料;
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
10. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料, 以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等;
11. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015);
2. 《城镇土地估价规程》(国家标准 GB/T18508-2014)。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、资产评估专业人员也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，被评估单位从事生物农药生产、销售业务多年，企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具

有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难搜集，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、应收款项融资、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债、预计负债、递延收益、递延所得税负债。

（1）货币资金：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、凭证等，以核实后的价值确定评估值。。

（2）应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）应收款项融资：应收款项融资指企业因销售产品或提供劳务等而收到的银行承兑汇票。对于应收款项融资，评估人员核对了账面记录，查阅了票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账

面值确认评估值。

(4) 预付款项：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。预付款项中的待摊费用，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(5) 存货

原材料：主要包括原料、包材、低值易耗品等，原材料的评估采用市场法：按照现行市场价格计算评估值，对呆滞、无法使用的原材料按零值评估。

委托加工物资：委托加工物资为农药产品，均为评估基准日近期发生，市场价格变化很小，因此本次评估委托加工物资以核实后账面值确认评估值

产成品：本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

在产品：本次纳入评估范围内的在产品、自制半成品完工程度均较高，对完工程度较高的在产品、自制半成品，折算为产成品的约当量，采用产成品评估方法进行评估。

发出商品：企业发出商品全部为农药，本次评估以发出商品订单不含税销售价扣除销售税金和所得税后的价值确定评估值。

(6) 其他流动资产：其他流动资产为企业待抵扣的进项税和预计退货的产品成本，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

(7) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估

企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2. 非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 1 家，为控股子公司。厦门凯农农资销售有限公司，对厦门凯农农资销售有限公司，采用企业价值评估的方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

(2) 房屋建筑物类固定资产

纳入评估范围内的房屋建筑类固定资产均系工业用途，对工业用途房屋建筑物及构筑物主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣进项税

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物主要采用决算调整法或类比系数调整法确定其建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本。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)、《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)，《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)确定可抵扣进项税，最后计算出重置全价。

2) 综合成新率的确定

(A) 对于价值大、重要的建(构)筑物采用直接观察法和耐用年限法综合确定，其计算公式为：

综合成新率=直接观察法成新率×60%+耐用年限法成新率×40%

其中：

耐用年限法成新率(%)=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

直接观察法成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

(B) 对于单位价值较小、结构相对简单的房屋建筑物主要采用耐用年限法确定成新率，计算公式：

成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%。

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(3) 设备类资产

本次评估，纳入评估范围的机器设备主要为农药生产加工设备，除更新换代较快的车辆采用市场法及部分已使用时间较长的电子设备直接采用二手市场价评估外，其余设备采用重置成本法评估。

1) 机器设备的评估

①重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用+资金成本-可抵扣进项税

(A) 设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2020 机电产品报价手册》、参照同类设备近期的购置合同等价格信息，采用其中一种或者几种结合的方法确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用价格指数法进行评估。

(B) 运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。对设备报价中包含运杂费的，不单独测算。

（C）安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》及企业实际发生的安装调试费金额，以购置价为基础，根据设备的类别按相应安装费率计取。

对小型、安装过程简单的设备，安装费用忽略不计。

（D）前期费用

前期费用包括建设单位管理费、勘察设计费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费及安装调试费之和。

（E）资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用）×贷款利率×建设工期×1/2

（F）可抵扣进项税

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）、《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号），《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）确定可抵扣进项税。

②综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+年限法成新率×0.4

（A）勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确

定勘察成新率。

（B）年限法成新率

年限法成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

③评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率

2）车辆的评估

对已使用年限长且车型更新较快的车辆，用市场法评估；对购置时间不长，且评估基准日公开市场新车依然在售的车辆用重置成本法评估。

①市场法

通过查询主流二手车交易网站，选取3个同型号待售车辆为参照物，根据网上报价、图文介绍并结合电话咨询的方式对参照车辆状况全方位了解，在此基础上对交易情况及交易目的、交易日期、车龄、累计里程、外观及内饰等因素进行对比修正，计算出参照物车辆的比准价格，取平均值后加计4%的买方须承担的中介服务费确定委估车辆的市场价值，计算公式如下：

委估车辆的评估价值=Σ（参照车辆价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易地域修正系数×车况修正系数）/3×（1+4%）

②重置成本法

（A）车辆重置全价

车辆重置全价由不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场

价格确定。

（B）综合成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

（C）车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

3）电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置全价直接以不含税市场价格确定。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

（4）在建工程

纳入评估范围内的在建工程为尚未安装完成的设备工程，对于近期安装、建设周期较短的设备安装工程，以核实后的账面值确认评估值。

（5）土地使用权

土地评估方法主要有收益还原法、假设开发法、路线价法、基准地价系数修正法、成本逼近法、市场比较法等。

根据评估对象的土地利用特点和评估目的，待估宗地的土地评估不适宜运用收益还原法、路线价法和假设开发法等进行评估；经调查，长泰县人民政府于2021年3月发布了《长泰县人民政府关于公布长泰县2019年城镇基准地价更新成果的通告》，基准地价评估基准日为2019年7月1日，距离评估基准日约1.5年，因此，待估宗地可采用基准地价系数修正法；成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估，市场比较法主要用于地产市场发达，有充足可比实例的区域，根据评估人员的调查了解，近期该区域工业土地市场较发达，可以搜寻到多宗类似工业用地的交易信息，因此本次评估，不适宜采用成本逼近法评估，而适宜采用市场比较法进行评估。

因此，本次评估对委估土地采用市场比较法及基准地价系数修正法进行评估。

1. 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中，P：待估宗地价格；

P_B ：比较实例价格；

A：交易情况修正；

B：交易日期修正；

C：区域状况修正；

D：权益状况修正；

E：实物状况修正。

2. 基准地价系数修正法

首先分析待估宗地的评估基准日与本次评估所采用的基准地价在评估期日方

面的差异，测算经期日修正后所引用的基准地价；然后根据替代原则，分析待估宗地与所在区域基准地价形成的区域因素和个别因素的差异，修正基准地价得到待估宗地的地价；最后分析待估宗地地价内涵与评估所采用的地价在地价内涵方面差异，经年期修正和开发水平修正后得到待估宗地运用基准地价系数修正法的最终地价。计算公式为：

$$P=P_0 \times K_1 \times (1+K_2) \times K_3 + K_4$$

上式中，P：待估宗地单位地价；

P₀：待估宗地对应的基准地价；

K₁：待估宗地期日修正系数；

K₂：待估宗地综合修正系数；

K₃：待估宗地年限修正系数；

K₄：待估宗地开发程度修正。

（6）其他无形资产

1）专利权：本次评估采用收益法确定评估值，收益法的评估技术思路是对使用委估无形资产所生产的产品的未来年度的收益进行预测，并按一定的分成率计算委估无形资产在未来年度收益中的贡献，然后将其折现，以求取委估无形资产的价值。其计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[kR_t \times (1 - T) \times (1 + r)^{-t} \right]$$

上式中：

P：委估技术的评估值；

R_t：委估技术第t年所生产产品的销售收入；

k：委估技术收入分成率；

T：企业所得税率；

t：收益年期，t=1, 2, 3, …, n；

r: 折现率;

n: 委估技术的收益年限。

2) 注册商标: 纳入评估范围的注册商标共 56 项, 评估人员在凯立生物有关人员的配合下对委托评估的商标进行了核实分析, 发现其为 1999 年至 2019 年期间注册的, 经评估人员核实, 商标为区分产品所用, 商标对产品贡献较小, 因此, 本次采用成本法评估。成本法主要是依据形成委估无形资产的合理投入并考虑其确定其评估值的一种评估方法。合理投入主要包括委估无形资产在开发过程中投入的成本(包括材料、人工及相关费用等), 并根据未来无形资产的使用及权利状况合理的确定其贬值, 最终确定委估无形资产的价值。

3) 外购软件: 对正常使用的外购软件按现行不含税市价评估。对已经停用的软件, 其实际受益期为零, 评估为零。

(7) 开发支出

开发支出为凯立生物委托北京辉胜农业科技有限公司登记 8% 中生菌素可溶液剂的费用, 截至评估基准日该项登记仍在进行, 企业将该项支出资本化。本次以核实后的账面值确定评估值。

(8) 长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值, 对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目, 按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(9) 递延所得税资产

经核实企业该科目核算的内容由 5 项组成。分别为计提存货跌价准备、计提信用减值损失、计提预计退货、计提销售折扣、收到政府补助于当年度已缴纳所得税形成可抵扣暂时性差异。对计提信用减值准备和存货跌价准备形成的可抵扣暂时性差异, 本次评估以应收款项预计风险损失和存货评估减值部分作为计税基数计算评估值。对计提预计退货收入和销售折扣形成的可抵扣暂时性差异, 本次评估以核实后的预计退货收入和销售折扣账面值作为计税基数计算评估值。对收到政府补助于当年度已缴纳所得税形成的可抵扣暂时性差异, 因企业收到补助时

已完成缴税义务，对应递延收益评估为零，不存在可抵扣暂时性差异，该笔递延所得税资产也评估为零。

（10） 其他非流动资产

其他非流动资产为企业预付工程设备款项，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。

二）收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 $1, 2, 3, \dots, n$ ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n ：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和利得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 $\times$ (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2021 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2026 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次

评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

6) 长期股权投资评估价值的确定

对于长期股权投资进行单独评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，按照与委托人资产评估委托合同所约定的事项，江苏天健华辰资产评估有限公司针对项目具体情况，业已实施了对评估对象的现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他相关资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据。评估程序实施过程和情况如下：

1. 接受项目委托及准备阶段

(1) 江苏天健华辰资产评估有限公司于 2021 年 2 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，江苏天健华辰资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 评估方案的设计，依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(3) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及准备资料清单，并设计主要资产调查表，对委托人及被评估单位参与资产评估配合人

员进行业务指导，协助委托人及被评估单位完成评估准备工作。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象相关的市场交易价格信息、主要原料市场价格信息等。

2. 现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的被评估单位营业执照、章程、验资报告及历次股权变动文件资料，对评估对象的正式性、合法性进行查证。

（2）评估对象涉及评估范围内资产真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的被评估单位资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表、实施银行函证等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证、函证以及对相关人员的询问等方式确定资产和负债的真实性。

对存货，评估人员采取抽查盘点的方式核实其真实性。

对于土地使用权评估人员通过核查土地出让合同、土地使用权证以及土地的使用、性质、准用年限、开发程度、面积等以确认土地使用权的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。对于在建工程，评估人员主要核查其采购合同，了解在建工程项目的概况、合规性文件、付款情况、目前状态及工程形象进度等以确认该项资产的真实性和完整性。

对其他无形资产，评估人员通过查阅权属资料、付款凭证及相关合同等方式确定资产的真实性和完整性。（3）被评估单位业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点

核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

3. 资料分析整理和估算过程

评估人员依据对评估对象进行现场调查及资料分析整理的情况，结合所确定的作价原则及估值模型，明确评估参数进行评定估算工作。

4. 评估汇总及报告编制、审核

依据江苏天健华辰资产评估有限公司评估人员现场工作情况，由项目负责人对评估结果进行汇总、分析，并形成初步评估结果，在此基础上组织完成评估报告的撰写。

按照江苏天健华辰资产评估有限公司规范化要求，对评估报告进行三级复核，经签字人员复核无误后，形成正式报告。

九、评估假设

（一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑

资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

6. 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。

7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

8. 假设企业预测年度收入和支出现金流均匀流入和流出。

9. 假设评估基准日后，企业仍将按照原有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的经营模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

10. 假设企业以评估基准日的规模或评估基准日企业资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益。

11. 假设企业已取得的农药生产许可证、农药登记证等相关证件在到期后能够

顺利续期。

12. 凯立生物于 2019 年 12 月 2 日取得编号为 GR201935001018 号高新技术企业证书，公司自 2019 年起至 2021 年减按 15% 的税率缴纳企业所得税。本次评估假设凯立生物未来能通过高新技术企业重新认定并将持续享受该税收优惠政策。

评估人员对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，凯立生物的评估结果如下：

资产账面价值 16,464.85 万元，评估价值 21,351.93 万元，评估增值 4,887.08 万元，增值率 29.68%。

负债账面价值 5,176.50 万元，评估价值 4,929.55 万元，评估减值 246.95 万元，减值率 4.77%。

净资产（所有者权益）账面价值 11,288.35 万元，评估价值 16,422.38 万元，评估增值 5,134.03 万元，增值率 45.48%。

评估结果汇总情况详见下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	8,265.94	10,319.54	2,053.60	24.84
非流动资产	8,198.91	11,032.39	2,833.48	34.56
其中：长期股权投资	100.00	-67.16	-167.16	-167.16
固定资产	7,123.80	7,744.02	620.22	8.71
其中：房屋建筑物类	3,794.60	4,408.43	613.83	16.18
设备类	3,329.20	3,335.59	6.39	0.19
在建工程	117.69	117.69	-	-
无形资产	795.61	3,120.55	2,324.94	292.22

其中：土地使用权	243.32	652.61	409.29	168.21
其他	61.81	117.29	55.48	89.76
资产总计	16,464.85	21,351.93	4,887.08	29.68
流动负债	4,592.37	4,591.62	-	-
非流动负债	584.13	337.18	-246.95	-42.28
负债总计	5,176.50	4,928.80	-246.95	-4.77
净资产	11,288.35	16,422.38	5,134.03	45.48

（二）收益法评估结果

经收益法评估，凯立生物股东全部权益价值为 55,441.56 万元，较账面净资产 11,288.35 万元增值 44,153.21 万元，增值率 391.14%。

（三）评估结论的最终确定

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如客户资源、销售网络、经营资质、人力资源等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期，收益法评估结果能够较全面地反映被评估单位依托上述表外资源所形成的整体价值。因此，评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。即，凯立生物于评估基准日 2020 年 12 月 31 日股东全部权益价值为 55,441.56 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本机构评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

（二）本次评估结论未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

（三）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

福建凯立生物科技股份有限公司于 2020 年 9 月 16 日完成股份制改革，公司原名为福建凯立生物制品有限公司。于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，公司所持有的部分房产及土地使用权证载权利人仍为福建凯立生物制品有限公司，尚未完成变更；部分房屋建筑物尚未办理产权证明，具体如下：

证载权利人及资产	权证编号	处所	面积 (m ²)
福建凯立生物制品有限公司土地	泰国用(2007)第 01025 号	长泰县兴泰工业区	33,651.90
福建凯立生物制品有限公司房产	漳房权证泰字第 17001731 号	长泰县兴泰工业区(液体仓库)	187.17
福建凯立生物制品有限公司房产	漳房权证泰字第 17001727 号	长泰县兴泰工业区(宿舍楼)	685.89
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90004548 号	长泰县兴泰工业区(发酵车间)	3624.5
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90004547 号	长泰县兴泰工业区(综合车间一)	3,743.47
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90004546 号	长泰县兴泰工业区(综合车间二)	6,276.33
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90004545 号	长泰县兴泰工业区(动力车间)	804.33
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90003564 号	长泰县兴泰工业区	2,074.58
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90001267 号	长泰县兴泰工业区	1,874.45
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第 90000622 号	长泰县兴泰工业区	6,144.18
门卫及食堂	无证	长泰县兴泰工业区	219.22

本次评估，未考虑上述资产权属瑕疵事项对评估结论的影响，提请报告使用者关注该事项。

（四）评估程序受到限制的情形

本次评估中资产评估专业人员未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,房屋、构筑物评估结果是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出判断。

（五）评估资料不完整的情形

评估基准日被评估单位不存在评估资料不完整的情形。

（六）评估基准日存在法律、经济等未决事项

评估基准日被评估单位不存在相关法律、经济等未决事项。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的金额及与评估对象的关系

福建凯立生物科技股份有限公司与厦门银行股份有限公司漳州分行于2019年1月7日签署授信额度协议,编号:GSHT2018123453。授信期限为2019年1月17日至2024年1月17日,授信额度2,500万元整。为此双方签订了最高额抵押合同,编号:GSHT2018123453抵,凯立生物将其名下1项土地使用权和9项房产抵押,具体信息如下表所示:

权属人及抵押物名称	权证编号	处所	面积 (m ²)
福建凯立生物制品有限公司土地	泰国用(2007)第01025号	长泰县兴泰工业区	33,651.90
福建凯立生物制品有限公司房产	漳房权证泰字第17001731号	长泰县兴泰工业区(液体仓库)	187.17
福建凯立生物制品有限公司房产	漳房权证泰字第17001727号	长泰县兴泰工业区(宿舍楼)	685.89
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第90004548号	长泰县兴泰工业区(发酵车间)	3624.5
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第90004547号	长泰县兴泰工业区(综合车间一)	3,743.47
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第90004546号	长泰县兴泰工业区(综合车间二)	6,276.33
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第90004545号	长泰县兴泰工业区(动力车间)	804.33
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第90003564号	长泰县兴泰工业区	2,074.58
福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第90001267号	长泰县兴泰工业区	1,874.45

福建凯立生物制品有限公司房产	长泰县房权证开发区字第90000622号	长泰县兴泰工业区	6,144.18
----------------	----------------------	----------	----------

本次评估未考虑上述抵押事项可能对评估结论产生的影响。

（八）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据 2021 年 3 月 31 日发布的《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 13 号），“制造业企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2021 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2021 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200%在税前摊销”，本次收益法评估时，预测期及预测期后，凯立生物发生的研发费用均按 100%加计扣除，如果该加计扣除政策持续期限与本报告采用的加计扣除期限不同，将对收益法评估结果产生影响，提请报告使用者关注该事项。

（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：

本次评估不存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（十）其他需要说明的事项

福建凯立生物科技股份有限公司长期投资单位厦门凯农农资销售有限公司，系凯立生物于 2016 年 8 月投资设立，设立时注册资本为 100 万元人民币，2020 年 8 月凯立生物引入投资人深圳方实商贸有限公司开始运营该公司。根据协议约定，深圳方实商贸有限公司对厦门凯农农资销售有限公司增资 54 万元人民币，持股比例 35.065%，合作期限两年，深圳方实商贸有限公司在合作期限届满后可由凯立生物或凯立生物指定第三方按深圳方实商贸有限公司增资原价 $\times$ （1+盈利余额 $\div$ 注册资本金）+合作期限内累计未分配利润 $\times$ 35.065%（若亏损则累计未分配利润部分为负数）的总和定价，购买公司厦门凯农农资销售有限公司股权。本次评估未考虑该事项可能对评估结论产生的影响。

在评估基准日后，至评估结果有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当对评估结果进行适当调整，而不能直接使用评估结果。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一） 资产评估报告仅供本报告披露的资产评估报告使用人按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用；委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构及资产评估师（资产评估专业人员）不承担责任。

（二） 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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本资产评估报告的使用人。

（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评估对象可实现价格的保证。

（四） 未征得本机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外；

（五） 本评估结论使用的有效期限一般不超过评估基准日后 1 年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起，至 2021 年 12 月 30 日止，评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 4 月 10 日。

(本页无正文)

资产评估机构：江苏天健华辰资产评估有限公司



资产评估师：

王超群



资产评估师：

肖斌



二〇二一年四月十日