

中联资产评估集团有限公司
关于深圳证券交易所《关于对金正大生态工程集团股份有限公司
的关注函》相关问题答复之核查意见

深圳证券交易所：

根据深圳证券交易所于 2021 年 2 月 19 日下发的《关于对金正大生态工程集团股份有限公司的关注函》（中小板关注函【2021】第 103 号）（以下简称“关注函”）中的相关要求，中联资产评估集团有限公司技术支持中心组织评估项目组对贵所关注函相关问题答复进行了认真的研究和分析，并就相关问题答复出具了本核查意见。具体列示如下：

“问题 3. 本次参与抵偿预付款的诺贝丰的资产账面价值 77,008.00 万元，评估值 108,032.07 万元，用以抵偿诺贝丰应返还公司相应金额的预付款。请以列表形式详细说明各项资产评估增值情况及评估过程，评估增值较大的原因，未考虑土地存在抵押及固定资产产权瑕疵的原因，对评估结果的影响，并充分提示上述风险。请评估师就上述事项发表专项意见。”

一、回复：

（一）评估增减值分析、评估方法及评估过程

纳入评估范围的部分资产账面价值 77,008.00 万元，评估值 108,032.07 万元（含税），评估增值 31,024.07 万元，增值率 40.29%。

本次评估所涉及的资产评估价值为含税价值，资产转让方应按照法定税率向受让方开具增值税专用发票，该增值税金额可用于抵扣，具体以交易双方开具的增值税专用发票为准。

1、房屋建筑物：

（1）评估增减值分析

房屋建筑物-评估情况汇总

单位：人民币万元

房屋建筑物					
项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）	增减值原因分析

房屋建筑物					
项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)	增减值原因分析
资产原值	26,699.01	29,744.42	3,045.41	11.41	账面原值主要由建安工程费用、建设前期费用及资金成本三部分构成，在 2016 年之前的为营改增之前的账面价值、在 2016 年-2017 年的为营改增之后简易计税状态下的不含增值税的账面价值、在 2017 年之后的为营改增之后一般计税状态下的不含增值税的账面价值，本次评估结果均为含增值税的评估价值，且房屋建筑物建设于 2015-2019 年，现行工程造价比当时的工程造价有一定幅度的提高，特别是人工费、材料费等费用水平的提高，是造成评估原值增加的原因。
资产净值	22,045.96	27,518.82	5,472.86	24.82	评估结果为含增值税价值，评估参考的房屋建筑物经济耐用年限长于企业会计折旧年限，房屋建筑物评估参照的是耐用年限为 50 年，企业使用的是折旧年限为 20 年，构筑物及其他辅助设施评估参照的是耐用年限为 30 年，企业使用的是折旧年限为 20 年，房屋建筑物成新率较高，评估增值。

(2) 评估方法、评估过程

1) 评估方法

本次房屋建筑物的评估采用成本法，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估值。

房屋建（构）筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

2) 评估过程

在评估工作进行中，由产权持有单位将需要参加评估的建（构）筑物及其附属设施等项目按评估要求填写评估申报表，提供主要建设工程结算书及当地造价信息等资料。

评估人员对产权持有单位提供的评估申报表进行检查，对现场进行实地勘察。分析纳入评估范围的房屋建筑物的账面构成，经核实产权持有单位房屋建筑物账面价值主要由工程费、前期费用及资金成本组成。评估人员结合收集到的竣工决算资料、施工图纸、市场价格等资料确定房屋建筑物重置全价及评估值。

2、机器设备

(1) 评估增减值分析

机器设备-评估情况汇总

单位：人民币万元

机器设备					
项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)	增减值原因分析

机器设备					
项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)	增减值原因分析
资产原值	76,403.94	90,090.20	13,686.26	17.91	账面原值为不含税价值，主要由设备购置费，安装费，基础费，发生的前期费用及资金成本和联合试运转费用组成，本次评估原值为含增值税价值，设备购置于2015年-2020年，近几年设备制作对应的材料费，发生的制作、安装、设计等人工费等都有一定增长，导致评估原值增值。
资产净值	50,622.91	71,202.61	20,579.69	40.65	评估结果为含增值税价值，评估参考的机器设备经济耐用年限长于企业会计折旧年限，评估参照《资产评估常用数据与参数手册》耐用年限为12-18年，企业使用的是折旧年限为10年，机器设备成新率较高，评估增值。

(2) 评估方法、评估过程

1) 评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置全价 × 成新率

2) 评估过程

评估人员对产权持有单位提供的评估申报表进行核查，对设备进行现场勘察。

经核实，机器设备账面价值主要由设备购置费、运杂费、基础费、安装调试费、其他费用、联合试运转费和资金成本等部分组成。

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率。

3、无形资产-土地使用权评估

(1) 评估增减值分析

土地使用权-评估情况汇总

单位：人民币万元

土地使用权					
原始入账价值	账面价值	评估净值	增值额	增值率(%)	增减值原因

土地使用权					
原始入账价值	账面价值	评估净值	增值额	增值率(%)	增减值原因
4,997.33	4,301.58	8,235.91	3,934.33	91.46	原始入账价值主要包括土地出让金或交易价款、耕地占用税等；评估结果为含增值税价值，且因土地取于2013年前后，取得地价平均成本200元/m ² ，截至评估基准日地价水平约为325元/平米，相比取得成本有较大增幅，因土地为稀缺资源，随着经济的发展，土地供应不足，致使地价上涨，近年来临沭县地价有较大幅度增长，故造成评估增值。

(2) 评估方法、评估过程

1) 评估方法

估价人员根据现场勘查情况，按照《资产评估执业准则——不动产》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定本次评估采用的方法。

①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，且在估价期日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。

②成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

2) 评估过程

评估人员对产权持有单位提供的无形资产-土地使用权清查明细表，进行账表核对，查看国有土地使用证、国有土地使用权出让合同、土地入账凭证等资料，并进行了现场勘查，主要包括待估宗地现状开发和利用情况、周边配套设施情况等进行了了解和记录。在实施上述调查和勘察的基础上，根据待估宗地的具体情况，确定采用市场比较法和成本逼近法进行评估作价和撰写有关说明。

4、其他无形资产评估情况

(1) 评估增减值分析

其他无形资产-评估情况汇总

单位：人民币万元

序号	项目	原始入账价值	账面价值	评估净值	评估增值	增值率(%)	增减值原因
1	专利权			1,014.17	1,014.17	100	(1) 评估结果为含增值税价值；(2) 纳入评估范围的12项发明专利主要应用于硝酸钾生产线，为生产硝酸钾的关键技术，具有一定的价值；(3) 企业相应发明专利都在当期费用化，无账面价值导致评估增值。

序号	项目	原始入账价值	账面价值	评估净值	评估增值	增值率 (%)	增减值原因
2	软件		37.55	60.57	23.02	61.3	企业账面价值主要为软件的购置价格。评估结果为含增值税价值，企业对无形资产进行了摊销，账面值较低，评估采用市场法，价值相对较高，导致评估增值。
	合计		37.55	1,074.74	1,037.19		

(2) 评估方法、评估过程

1) 评估方法

①对于外观设计专利-肥料袋、实用新型专利--一种温室水肥药一体化系统，由于未产生直接收益，且可替代性较强，更新换代较快或不直接参与企业化肥的生产经营业务，因此采用成本法进行评估。

成本法通过分析重新开发出被评估专利所需花费的物化劳动来确定评估价值。主要评估过程如下：

评估值=重置全价×(1-贬值率)

②对于纳入评估范围的其他 12 项发明专利，由于涉及的发明专利均已用于企业硝酸钾生产线中，其经济寿命年限、预期收入水平等可以做出合理的预测，因此，本次对纳入评估范围的 12 项发明专利采用收益法进行评估。

③对无明确使用期限且目前市场销售的软件，评估人员通过向软件供应商进行询价，以评估基准日含税市场价格确定评估值。

2) 评估过程

对产权持有单位提供的发明专利证书、相关生产经营数据等资料进行核查，并对相关生产线进行实地勘察。

(二) 土地存在抵押及固定资产产权瑕疵

土地存在抵押及固定资产产权瑕疵事项如下：

1、土地

评估报告中对于土地抵押事项进行了披露：“鲁（2020）临沭县不动产权第 0005970 号土地已抵押给中国银行股份有限公司临沭支行，抵押金额为 39,034,875.00 元，自 2020 年 7 月 7 日起至 2025 年 7 月 7 日。

在本次交易中诺贝丰将与银行方面进行协商，经银行方面认可或者在交易之前由诺贝丰进行解除抵押，达成一致意见后完成交易。同时，诺贝丰承诺在于 2021 年 4 月 30 日前解除抵押权利并使其满足办理权利转移过户登记的条件。如

届时诺贝丰未能解除该宗土地的权利限制导致无法办理过户登记，则上市公司将按该宗土地的评估价值 34,378,795 元人民币从抵债金额中相应扣减。故本次评估未考虑抵押事项对评估结果的影响。”

2、房屋建筑物

评估报告中对于房屋建筑物无证事项进行了披露：“纳入评估范围的房屋建筑物均未办理不动产权证，已经由企业进行权属说明，明确评估范围内的房屋建筑物均为诺贝丰（中国）农业有限公司所有，不涉及权属纠纷，本次评估未考虑该事项对估值的影响”。

房屋建筑物办证前的建设手续主要为“建设项目立项、建设项目登记备案证明、建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证”等，截至目前，产权持有单位各生产线房屋建筑物均办理了其中的大部分手续，暂未达到房屋办证条件，因此产权持有单位未取得不动产权证书，剩余手续正在办理中，截至评估基准日未影响正常使用。由于办理各项手续的办理费用较低，对评估结果无重大影响。

二、评估机构核查意见

经核查，评估师认为，上市公司披露的评估增值主要是由于评估结果为含税以及工程造价上涨、经济耐用年限高于会计折旧年限、土地价格上涨等原因分析合理；对于存在产权瑕疵的状况进行了披露，对于房屋建筑物的产权已经由企业进行权属说明，由于办理各项手续的办理费用较低，对本次采用重置成本法的房屋建筑物评估值无重大影响。

（以下无正文）

（本页无正文，为中联资产评估集团有限公司关于深圳证券交易所《关于对金正大生态工程集团股份有限公司的关注函》相关问题之核查意见之盖章页）

中联资产评估集团有限公司

二〇二一年三月十日