

# 中瑞世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问询函》 相关问题答复

深圳证券交易所：

根据深圳证券交易所于 2021年6月4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》（公司部问询函〔2021〕第70号）（以下简称“问询函”）中的相关要求，我公司评估项目组及质控部对贵所关注函相关问题进行了认真的研究和分析，并就相关问题答复如下：

“**问题 1：**请评估师提供详评估过程及依据，并就本次扣除抵偿的资产范围（包括但不限于房屋建筑物、机器设备、在建工程、无形资产等）及各单项资产评估价值的合理性进行核查并发表意见。”

**答复：**

## 一、评估过程及依据

资产评估人员于2021年04月01日至2021年04月12日对评估对象涉及的资产实施了评估，履行核对评估明细表，现场实地勘察，查验产权证明文件，尽职调查等评估程序。

各类资产评估方法如下：

### 1.房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

#### ◆成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

#### （1）重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本和应扣除的增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-应扣除的增值税

#### ①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，参照类似工程建筑结算工程量，根据地方和行业定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用等，并计算出建筑安装工程总造价。

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。

#### ②前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、设计费、工程监理费、保险费等。

#### ③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

#### ④应抵扣的增值税

根据“财税[2016]36号”、《财政部 税务总局 海关总署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）文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。其计算公式如下：

$$\text{应扣除增值税} = \text{税前建安综合造价} / 1.09 \times 9\% + \text{前期及其他费中可抵扣增值税项目} / 1.06 \times 6\%$$

### （2）综合成新率的确定

综合成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取40%，观察法权重取60%。即：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

#### ①年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

#### ②观察法成新率

评估人员实地观察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场查看，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{观察法成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

### （3）评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

## 2.设备类资产

根据本次评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的设备：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

### 1、重置全价的确定

重置全价=设备含税购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

#### (1) 设备含税购置价的确定

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅机电产品价格信息查询系统以及参考近期同类设备的合同价格确定。对部分未能查询到购置价的设备，由被评估单位配合向供应商询价。

#### (2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般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。

#### (3) 安调费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

#### (4) 基础费

对需要设备基础的设备，在与房屋建（构）筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况参照评估参数手册计取基础费。

#### (5) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费、工程招标费、工程监理费、工程保险费、联合试运转费、生产准备费及其他等，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，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

#### (6) 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计算资金成本，建设资金按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

### (7) 可抵扣增值税

根据财税[2008]170号、财税[2013]106号、财税[2016]36号、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金一应交增值税(进项税额)”科目。故：

$$\text{可抵扣增值税} = \text{设备购置价} / (1 + 13\%) * 13\% + (\text{运杂费} + \text{安调费} + \text{基础费}) / (1 + 9\%) * 9\% + \text{其他费用可抵税金额}$$

### 2、成新率的确定

主要设备采用综合成新率确定，一般设备采用年限成新率确定。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

勘察成新率：运用设备技术鉴定评分制，将设备的整体和各部位的技术状态，按设备各组成部分的重要性、复杂程度和近期检测结果或各组成部分价值量大小进行分级并分别评分，通过现场观察，根据设备现时状态、实际已使用时间、负荷率，设备的原始制造质量、维护保养状况以及设备的工作环境与条件、设备的外观及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，采取由专家与该厂工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

### 3.在建工程

对在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

对已完工工程项目，按固定资产评估方法进行评估；对于基本完工、未完工的项目，开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，以核实后的账面价值并按照合理建设工期加计资金成本作为评估值。

$$\text{资金成本} = \text{申报账面价值} \times \text{利率} \times \text{工期} / 2$$

其中：

利率按评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定。

### 二、评估机构核查意见

根据新发生的民事裁定，云南常青树化工有限公司与云南泰康消防化工集团寻甸有限公司存在合同纠纷（案件正在审理中），涉及云南常青树化工有限公司以资抵债的相关资产。为加快以资抵债的进程，金正大生态工程集团股份有限公司与诺

贝丰、云南常青树化工有限公司及标的公司寻甸常青树租赁有限公司进行协商，决定寻甸常青树租赁有限公司100%股权将暂不作为抵债资产，从抵债资产中进行剔除。

2021年6月30日，金正大生态工程集团股份有限公司召开了第五届董事会第十次会议审议了《关于调整关联方以资抵债暨关联交易的议案》，金正大生态工程集团股份有限公司决定将寻甸常青树租赁有限公司100%股权全部从抵债资产中剔除。

本次剔除后，本次以资抵债方案中不再含云南常青树化工有限公司的任何资产。

中瑞世联资产评估集团有限公司

二〇二一年七月一日