

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

金正大生态工程集团股份有限公司拟发行股份购买资产
涉及的金正大农业投资有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2017）第 427 号

（共七册，第一册）

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一七年十二月二十六日



总 目 录

第一册 资产评估报告

资产评估师声明	1
第一章 基本情况	4
一、委托人、被评估单位及委托人以外的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、评估价值类型及定义	12
五、评估基准日	12
第二章 评估依据	12
一、经济行为依据	12
二、法律法规依据	12
三、评估准则依据	13
四、资产权属依据	14
五、取价依据	14
六、其他依据及参考资料	14
第三章 评估方法	14
一、流动资产	15
二、长期股权投资	15
三、负债	16
第四章 评估程序及实施过程	16
一、进行前期调查	16
二、编制评估计划	16
三、开展现场工作	16
四、整理评估资料	18
五、进行评定估算	18
六、进行汇总分析	18
七、提交评估报告	18
第五章 评估假设	18
一、本次评估采用的假设	18
二、评估假设对评估结论的影响	19
第六章 评估结论	19
一、评估结论	19
二、关于部分股权的价值	20
第七章 特别事项说明	20
第八章 评估报告的使用限制说明	21
第九章 评估报告日及其他	21
资产评估报告附件:	23

第二册 资产评估说明

- 说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明
- 说明二、关于进行资产评估有关事项的说明
- 说明三、评估对象与评估范围说明
- 说明四、资产核实总体情况说明
- 说明五、评估技术说明
- 说明六、评估结论与分析说明
- 附件、企业提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》

第三册 二级子公司—农商一号电子商务有限公司

农商一号电子商务有限公司资产评估说明及评估明细表

第四册 三级子公司-山东农商一号电子商务有限公司

山东农商一号电子商务有限公司资产评估说明及评估明细表

第五册 三级子公司—陕西农商一号电子商务有限公司

陕西农商一号电子商务有限公司资产评估说明及评估明细表

第六册 三级子公司—宁波梅山保税港区金正大投资有限公司

宁波梅山保税港区金正大投资有限公司资产评估说明及评估明细表

第七册 四级子公司—Kingenta Investco GmbH

Kingenta Investco GmbH 资产评估说明及评估明细表

资产评估师声明

一、本资产评估报告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、行政法规规定及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。

本资产评估机构及资产评估师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。

三、本资产评估机构及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、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

六、资产评估师已经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；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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制条件的限制，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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

金正大生态工程集团股份有限公司拟发行股份购买资产
涉及的金正大农业投资有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2017）第 427 号

摘 要

重 要 提 示

以下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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受金正大生态工程集团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，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，对金正大生态工程集团股份有限公司拟发行股份购买金正大农业投资有限公司 66.67% 股权事宜涉及的金正大农业投资有限公司股东全部权益在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为金正大农业投资有限公司股东全部权益价值，评估范围为金正大农业投资有限公司的全部资产和负债。

评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对金正大农业投资有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出金正大农业投资有限公司在评估基准日 2017 年 9 月 30 日评估结论如下：

资产账面价值 120,673.38 万元，评估值 145,310.12 万元，评估增值 24,636.74 万元，增值率 20.42%。

负债账面价值 0.48 万元，评估值 0.48 万元，无增减值变化。

净资产账面价值 120,672.90 万元，评估值 145,309.64 万元，评估增值 24,636.74 万元，增值率 20.42%。详见下表。

评估结果分类汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	673.38	673.38	-	-
2	非流动资产	120,000.00	144,636.74	24,636.74	20.53
3	其中：可供出售金融资产	-			
4	长期股权投资	120,000.00	144,636.74	24,636.74	20.53
5	长期待摊费用	-			
6	递延所得税资产	-			
7	其他非流动资产	-			
8	资产总计	120,673.38	145,310.12	24,636.74	20.42
9	流动负债	0.48	0.48	-	-
10	非流动负债	-	-	-	
11	负债合计	0.48	0.48	-	-
12	净资产（所有者权益）	120,672.90	145,309.64	24,636.74	20.42

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积；本评估结论并未考虑由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价；本评估结论并未考虑股权流动性的影响。我们提示委托人：在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

本资产评估报告仅用于上述经济行为，由委托人、约定的及法律法规明确的其他评估报告使用者使用，有效期自二〇一七年九月三十日起至二〇一八年九月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估报告即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

金正大生态工程集团股份有限公司拟发行股份购买资产
涉及的金正大农业投资有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2017）第 427 号

金正大生态工程集团股份有限公司：

中京民信（北京）资产评估有限公司接受金正大生态工程集团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，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，对金正大生态工程集团股份有限公司拟发行股份购买金正大农业投资有限公司 66.67% 股权事宜涉及的金正大农业投资有限公司股东全部权益在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位及委托人以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

名称：金正大生态工程集团股份有限公司

公司英文名称：Kingenta Ecological Engineering Group Co., Ltd

成立时间：1998 年 08 月 26 日

法定住所及经营场所：山东省临沂市临沭县兴大西街 19 号

法定代表人：万连步

注册资本：叁拾壹亿叁仟玖佰壹拾肆万柒仟壹佰玖拾陆元整

企业性质：股份有限公司（上市）

上市地点：深圳证券交易所

股票简称：金正大

股票代码：002470

统一社会信用代码：913713007060665387

经营范围：复混肥料、复合肥料、掺混肥料、缓释肥料、控释肥料、有机肥料、有机-无机复混肥料、水溶性肥料、微生物肥料、硅钙钾镁肥、磷酸二氢钾、液体肥、叶面肥等各种肥料的生产及销售；生产销售：盐酸、硫酸、硝酸（安全生产许可证期限以

许可证为准)；石膏的生产销售；土壤调理剂的生产销售；各类农用肥料、原材料、农机器械、不再分装的袋包装种子的销售；相关技术、装备、工程项目的咨询服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

1、企业简介：

金正大生态工程集团股份有限公司成立于 1998 年，主导产品为复合肥、缓控释肥、水溶肥、微生物肥、土壤调理剂等作物生长所需的全系产品，并为种植户提供相关解决方案。2010 年，公司在深圳证券交易所正式上市（股票代码 002470）。2016 年实现销售收入 187.36 亿元。

金正大生态工程集团股份有限公司是国家重点高新技术企业和国家创新型企业、缓控释肥料行业标准与国家标准起草单位、全国缓控释肥产业技术创新战略联盟理事长单位。金正大生态工程集团股份有限公司先后在山东临沭、山东菏泽、安徽长丰、河南郸城、河南驻马店、辽宁铁岭、贵州瓮安、云南晋宁、山东德州、广东英德、新疆阿克苏、湖北潜江、新疆阜康等地建有生产基地，并在美国、挪威、以色列、德国、越南、香港等地设有分支。

目前，金正大生态工程集团股份有限公司建有国家认定企业技术中心、养分资源高效开发与综合利用国家重点实验室、国家缓控释肥工程技术研究中心、复合肥料国家工程研究中心、土壤肥料资源高效利用国家工程实验室、农业部植物营养与新型肥料创制重点实验室、博士后科研工作站等国家级高端研发平台。金正大生态工程集团股份有限公司先后与山东农业大学、中国农业大学、中国农业科学院、农业部全国农业技术推广服务中心、中国科学院南京土壤研究所、国家杂交水稻工程技术研究中心、上海化工研究院等 40 余家科研院校建立长期合作关系，并与佛罗里达大学、挪威生命科学大学、以色列希伯来大学等 7 所国外高校、美国农业部 3 个试验站等单位建立了长期合作关系，共同致力于新型肥料的研究与推广应用。

金正大生态工程集团股份有限公司先后承担了“十一五”“十二五”国家科技支撑计划、国家重点研发计划、国家火炬计划、国家重点新产品计划等 40 项国家级和省级重大科研项目。

2、截至 2017 年 9 月 30 日，金正大生态工程集团股份有限公司的总股本为 3,157,838,096 股，前十大股东持股情况如下：

单位：股

股东名称	持股数量	持股比例
------	------	------

股东名称	持股数量	持股比例
临沂金正大投资控股有限公司	1,226,880,000	38.85%
万连步	573,120,000	18.15%
雅戈尔投资有限公司	134,600,000	4.26%
山西证券股份有限公司	42,000,000	1.33%
中国工商银行股份有限公司－东方红新动力灵活配置混合型证券投资基金	40,503,237	1.28%
香港中央结算有限公司	32,064,000	1.02%
招商银行股份有限公司－东方红京东大数据灵活配置混合型证券投资基金	31,909,349	1.01%
挪威中央银行－自有资金	28,482,701	0.90%
中国对外经济贸易信托有限公司－淡水泉精选 1 期	27,210,765	0.86%
中国银行股份有限公司－东方红睿华沪港深灵活配置混合型证券投资基金	25,321,449	0.80%

(二) 被评估单位概况

名称：金正大农业投资有限公司

法定住所及经营场所：山东省临沂市临沭县兴大西街 19 号

法定代表人：万连步

注册资本：120,000.00 万元

企业性质：有限责任公司

统一社会信用代码：913713293446442488

成立日期：2015 年 6 月 24 日

经营范围：以自有资金对外投资；农业技术开发、技术转让、技术咨询、技术培训、技术服务；农业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

1、股权结构

截止评估基准日，金正大农业投资有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例	股东权益比例
1	金正大生态工程集团股份有限公司	40,000.00	40,000.00	33.33%	33.33%
2	中国农业产业发展基金有限公司	30,000.00	30,000.00	25.00%	25.00%
3	东富和通（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30,000.00	30,000.00	25.00%	25.00%
4	北京京粮鑫牛润瀛股权投资基金（有限合伙）	10,000.00	10,000.00	8.33%	8.33%
5	现代种业发展基金有限公司	6,000.00	6,000.00	5.00%	5.00%
6	江苏谷丰农业投资基金（有限合伙）	4,000.00	4,000.00	3.33%	3.33%

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例	股东权益比例
	合计	120,000.00	120,000.00	100.00%	100.00%

2、历史沿革

(1) 2015年6月设立

2015年6月18日,金正大生态工程集团股份有限公司签署《金正大农业投资有限公司章程》,决定出资设立金正大农业投资有限公司,设立时注册资本为20,000万元。2015年6月25日,金正大农业投资有限公司办理了工商设立登记手续,并取得了临沭县工商局颁发的注册号为371329000000417的《营业执照》。

金正大农业投资有限公司设立时的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	金正大生态工程集团股份有限公司	20,000.00	20,000.00	100%
	合计	20,000.00	20,000.00	100%

(2) 2015年9月增资

2015年8月,金正大农业投资有限公司作出股东会决定,同意增加注册资本10亿元,其中金正大生态工程集团股份有限公司、中国农业产业基金有限公司、东富和通(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)、现代种业发展基金有限公司、江苏谷丰农业投资基金(有限合伙)、北京京粮鑫牛润瀛股权投资基金(有限合伙)分别以货币形式增资20,000.00万元、30,000.00万元、30,000.00万元、6,000.00万元、4,000.00万元和10,000.00万元。2015年9月22日,金正大农业投资有限公司办理完毕工商变更登记手续,并取得了临沭县工商局换发的注册号为371329000000417的《营业执照》。

本次增资后,金正大农业投资公司的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例	股东权益比例
1	金正大生态工程集团股份有限公司	40,000.00	40,000.00	33.33%	33.33%
2	中国农业产业发展基金有限公司	30,000.00	30,000.00	25.00%	25.00%
3	东富和通(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	30,000.00	30,000.00	25.00%	25.00%
4	北京京粮鑫牛润瀛股权投资基金(有限合伙)	10,000.00	10,000.00	8.33%	8.33%
5	现代种业发展基金有限公司	6,000.00	6,000.00	5.00%	5.00%
6	江苏谷丰农业投资基金(有限合伙)	4,000.00	4,000.00	3.33%	3.33%
	合计	120,000.00	120,000.00	100.00%	100.00%

此次股权变动完成后,截至评估基准日,金正大农业投资公司股权结构未再发生变

化。

3、主要资产状况

金正大农业投资有限公司主要资产包括：货币资金、长期股权投资。

货币资金全部为银行存款，银行存款主要存放在兴业银行北京安华支行、华夏银行青岛分行麦岛路支行、中国农业银行等 3 个银行账户。流动资产占总资产比例为 0.56%，其中货币资金占总资产比例为 0.56%。

长期股权投资为对农商一号电子商务有限公司的投资，投资日期为 2015 年 7 月 15 日，投资比例为 100%，投资成本为 1,200,000,000.00 元，账面值为 1,200,000,000.00 元。

4、主要经营业务及经营情况

金正大农业投资有限公司投资组建了农商一号电子商务有限公司。

金正大农业投资有限公司近几年除了组建了农商一号电子商务有限公司外，未进行过任何经营活动。

5、近年的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
流动资产：			
货币资金	1,207,864,439.51	8,584,008.44	6,733,829.99
预付款项	30,000.00		
流动资产合计	1,207,894,439.51	8,584,008.44	6,733,829.99
非流动资产			
长期股权投资	100,000,000.00	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
非流动资产合计	100,000,000.00	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
资产总计	1,307,894,439.51	1,208,584,008.44	1,206,733,829.99
流动负债			
应交税费	1,923,339.88	1,963,323.44	4,832.67
其他应付款	100,201,080.00		
流动负债合计	102,124,419.88	1,963,323.44	4,832.67
非流动负债合计	0.00	0.00	0.00
负债合计	102,124,419.88	1,963,323.44	4,832.67
所有者权益：			
实收资本	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
盈余公积	650,073.43	735,139.97	735,139.97
未分配利润	5,119,946.20	5,885,545.03	5,993,857.35
所有者权益合计	1,205,770,019.63	1,206,620,685.00	1,206,728,997.32
负债和所有者权益总计	1,307,894,439.51	1,208,584,008.44	1,206,733,829.99

利润表

金额单位：人民币元

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-9 月
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税费			
销售费用			
管理费用	600,210.00	462,467.80	
财务费用（收益以“-”号填列）	-8,293,569.51	-1,596,688.29	-144,416.43
资产减值损失			
加：公允价值变动净收益			
投资净收益（净损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,693,359.51	1,134,220.49	144,416.43
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,693,359.51	1,134,220.49	144,416.43
减：所得税费用	1,923,339.88	283,555.12	36,104.11
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,770,019.63	850,665.37	108,312.32

上列资产负债表及利润表中 2015 年、2016 年、2017 年 1-9 月数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字【2017】第 3-00109 号标准无保留意见审计报告。

6、委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位是委托人的子公司，委托人持有被评估单位 33.33%的股权。

（三）委托人以外的其他评估报告使用者概况

1、约定的其他评估报告使用者

资产评估委托合同未约定委托人以外的其他评估报告使用者。

2、法律法规明确的其他评估报告使用者概况

法律法规明确的其他评估报告使用者从相关法律法规的规定。

二、评估目的

金正大生态工程集团股份有限公司拟通过发行股份购买金正大农业投资有限公司 66.67%股权。为此，金正大生态工程集团股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对金正大农业投资有限公司股东全部权益价值进行评估，为金正大生态工程集团股份有限公司拟通过发行股份购买金正大农业投资有限公司 66.67%股权事宜提供价

值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为金正大农业投资有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为金正大农业投资有限公司的全部资产及负债。

委托评估的资产类型包括流动资产（货币资金）、非流动资产（长期股权投资）、流动负债（应交税费）。截至评估基准日，账面资产总额为 1,206,733,829.99 元，负债总额为 4,832.67 元，净资产为 1,206,728,997.32 元。截至评估基准日，其账面金额如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	6,733,829.99
货币资金	6,733,829.99
二、非流动资产合计	1,200,000,000.00
长期股权投资	1,200,000,000.00
三、资产总计	1,206,733,829.99
四、流动负债合计	4,832.67
应交税费	4,832.67
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	4,832.67
七、净资产（所有者权益）	1,206,728,997.32

纳入评估范围的资产及负债业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字【2017】第 3-00109 号标准无保留意见审计报告。

(三) 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。

(四) 长期股权投资状况

截止评估基准日，金正大农业投资有限公司共有 1 家全资子公司，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例（%）	账面价值（元）
1	农商一号电子商务有限公司	100	1,200,000,000.00
	合 计		1,200,000,000.00

农商一号电子商务有限公司情况如下：

名称：农商一号电子商务有限公司

法定住所及经营场所：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 C 座 32 层

法定代表人：万连步

注册资本：120,000.00 万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：91110000339691656L

成立日期：2015年04月10日

营业期限：2015年04月10日至2035年04月09日

经营范围：销售化工产品、食品；销售机械设备、农药（不含危险化学品）、化肥、不再分装的包装种子、日用品；经济贸易咨询；技术开发、技术服务、技术推广；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、销售化工产品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至评估基准日，农商一号电子商务有限公司的资产负债情况如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	284,501,438.29
货币资金	283,828,231.03
应收账款	86,694.64
其他应收款	298,119.34
存货	288,393.28
二、非流动资产合计	1,149,175,846.03
长期股权投资	1,148,619,133.91
固定资产	550,400.95
递延所得税资产	6,311.17
三、资产总计	1,433,677,284.32
四、流动负债合计	112,130,944.18
应付账款	62,524.16
预收款项	2,770.35
应付职工薪酬	1,122,162.17
应交税费	104.38
其他应付款	110,943,383.12
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	112,130,944.18
七、净资产（所有者权益）	1,321,546,340.14

上述资产及负债业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具大信审字【2017】第3-00113号标准无保留意见审计报告。

截止评估基准日2017年9月30日，农商一号电子商务有限公司处于正常经营状态，投资期限为长期。

（五）无形资产状况

被评估单位账面无无形资产，也未提出其存在账外无形资产。

（六）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

（七）列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

（八）由其他机构评估的资产

本次评估无其他机构评估的资产。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

（一）本项目资产评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

（二）上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为需要所选取。

（三）评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

金正大生态工程集团股份有限公司提供的 2017 年 11 月 1 日召开的 2017 年第 36 次办公会会议纪要。

二、法律法规依据

（一）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

（二）《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；

（三）《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于 2014 年 3 月 1 日起施行）；

（四）《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令 2007 年第 63 号）；

（五）《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）；

(六)《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

(七)《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令第43号);

(八)《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第127号);

(九)《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》(中国证券监督管理委员会公告[2008]14号);

(十)《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件》(2017年修订);

(十一)《关于印发<会计监管风险提示第5号--上市公司股权交易资产评估>的通知》(证监办(2013)6号);

(十二)其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

(一)《资产评估基本准则》(财资(2017)43号);

(二)《资产评估职业道德准则》(中评协(2017)30号);

(三)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协(2017)31号);

(四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协(2017)32号);

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

(六)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协(2017)34号);

(七)《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协(2017)35号);

(八)《资产评估执业准则——企业价值》(中评协(2017)36号);

(九)《资产评估执业准则——机器设备》(中评协(2017)39号);

(十)《资产评估执业准则——无形资产》(中评协(2017)37号);

(十一)《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号);

(十二)《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号);

(十三)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号);

(十四)《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协(2012)246号);

(十五)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一) 长期股权投资出资证明；
- (二) 企业财务部门提供的各类凭证、合同；
- (三) 其他资料。

五、取价依据

- (一) 《最新资产评估常用数据与参数手册》第二版（吕发钦主编）；
- (二) 企业提供的财务会计、经营方面的资料；
- (三) 评估师现场察看和市场调查取得的有关评估资料；
- (四) 被评估单位的审计报告；
- (五) 其他取价依据等。

六、其他依据及参考资料

- (一) 企业提供的银行对账单、有关说明、有关财务凭证等资料；
- (二) 财政部发布的《企业会计准则》；
- (三) 被评估单位提供的基准日资产评估明细表；
- (四) 其他资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量分析方式后，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

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。由于被评估企业属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

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，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。但是，由于被评估单位属于对外投资型企业，其自身没有实际经营活动，因此其未来经营收益情况无法准确预测，其经营风险也无法准确判定，而不适合采用收益法。

成本法（资产基础法）的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）。

成本法（资产基础法）是指在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各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、长期股权投资及流动负债，评估方法主要采用成本法。各类资产及负债的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产评估范围为货币资金。货币资金全部为银行存款。

对银行存款评估采取同评估基准日银行对账单余额核对的办法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表。经逐户核对银行对账单 2017 年 9 月 30 日余额，未发现未达账项的账户。评估人员还对银行账户进行了函证，回函相符。银行存款以核实后的账面价值作为评估值。

二、长期股权投资

评估人员对长期股权投资的形成原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和准确性。

对于具有控股权的长期股权投资，首先对被投资单位进行延伸整体评估，然后将被投资单位于评估基准日股东全部权益的评估值乘以被评估单位的持股比例计算确定评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

对被投资单位整体资产评估采用成本法(资产基础法)和收益法。

三、负债

评估范围的负债全部为流动负债，具体为应交税费。

评估人员根据被评估单位评估清查明细表中所列债权人、业务内容、发生日期、金额以及与该单位财务人员的交谈取得的信息，分析债务或义务的具体情况，采取适当的评估程序，按照现行会计制度的有关规定，判断各项债务支付或义务履行的可能性。

对负债的评估，在充分考虑其债务和应履行义务的真实性的因素后，以审查核实后的、基准日存在的、需支付的负债金额作为评估值。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

2017年10月10日，我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

2017年11月2日-2017年11月3日，根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、开展现场工作

2017年11月4日-2017年11月10日，评估人员开展现场工作。

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债评估明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括存货、长期

股权投资、固定资产、无形资产的产权证明文件，其它各项资产相关的文件资料、记账凭证以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告、发展规划等。

（三）根据评估准则的要求进行资产核实和现场查勘：

1、检查被评估单位填报的资产及负债评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅设备运行日志和大中修记录；对存货，检查原材料等的存储情况并了解领(使)用制度，了解库存商品销售情况和销售成本构成；

3、查阅长期股权投资的投资协议、被投资单位的公司章程、验资报告、营业执照、评估基准日财务报表等资料，了解长期股权投资的投资日期、原始投资额及持股比例；对控股的长期股权投资，到被投资企业实施与投资方相同的资产评估程序，以评估出被投资企业在评估基准日的股东全部权益价值；

4、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

5、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明各项资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的业务范围、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）对委托方和被评估单位《关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在整体收益法、市场法评估时的可利用程度。

（六）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访相关行业管理部门和化肥市场或查询市场资讯，了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况，以及市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；走访资产管理部门和交易市场，掌握被评估单位主要产品的价格等方面的信息、资

料；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的价格信息。

四、整理评估资料

2017年11月11日-2017年11月15日，对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、长期股权投资、负债等类别，对评估资料进行归纳整理。

五、进行评定估算

2017年11月16日-2017年11月25日，对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

2017年11月26日-2017年12月10日，对各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出评估结果。

七、提交评估报告

2017年12月11日-2017年12月26日，根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成报告初稿。就报告初稿向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，向委托人提交正式资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

- 1、被评估单位持续经营，主要资产不改变用途；
- 2、评估范围内资产产权清晰，不存在权属纠纷；

3、委托人和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；

4、评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

二、评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，主要资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托人和被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

一、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出金正大农业投资有限公司在评估基准日 2017 年 9 月 30 日评估结论如下：

资产账面价值 120,673.38 万元，评估值 145,310.12 万元，评估增值 24,636.74 万元，增值率 20.42%。

负债账面价值 0.48 万元，评估值 0.48 万元，无增减值变化。

净资产账面价值 120,672.90 万元，评估值 145,309.64 万元，评估增值 24,636.74 万元，增值率 20.42%。详见下表。

评估结果分类汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	673.38	673.38	-	-
2	非流动资产	120,000.00	144,636.74	24,636.74	20.53
3	其中：可供出售金融资产	-			
4	长期股权投资	120,000.00	144,636.74	24,636.74	20.53
5	长期待摊费用	-			
6	递延所得税资产	-			
7	其他非流动资产	-			
8	资产总计	120,673.38	145,310.12	24,636.74	20.42
9	流动负债	0.48	0.48	-	-

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
10	非流动负债	-	-	-	
11	负债合计	0.48	0.48	-	-
12	净资产（所有者权益）	120,672.90	145,309.64	24,636.74	20.42

评估结果详细情况见资产及负债评估明细表。

二、关于部分股权的价值

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积；本评估结论并未考虑由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价；本评估结论并未考虑股权流动性的影响。我们提示委托人：在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、本报告中涉及的相关法律文件及资料由被评估单位负责提供，被评估单位对上述文件资料的真实性、合法性和完整性负责，并就此向本公司出具了承诺函。

三、对于委托人和被评估单位在委托时和评估过程中未作特殊说明的事项，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员对此不承担相关责任。

四、金正大农业投资有限公司的办公经营场所全部在其母公司金正大生态工程集团股份有限公司的经营场所内，且为有偿租赁使用，位于山东省临沂市临沭县兴大西街19号，本次评估不考虑该等情况对被评估单位的经营状况所造成的影响。

五、受金正大生态工程集团股份有限公司的委托，本次评估范围以金正大农业投资有限公司申报评估的资产及负债为限，已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字【2017】第3-00109号标准无保留意见审计报告。

六、金正大农业投资有限公司的四级子公司德国金正大大公司的长期股权投资单位分布于欧洲多个国家和地区，由于所在地较为分散，评估人员对申报的财务资料进行分析，选取了主要资产所在公司进行现场勘查。对于其他未能进行现场勘查的公司，评估人员

进行评估时实施相关替代程序：查阅会计凭证，复印相关附件资料（发票、协议、订单、图纸、文件等），同时向被评估单位索要了相关资产的实物照片，并与总部财务人员进行相关事项的当面沟通，与其他国家公司会计人员进行邮件沟通。

七、本次对 Kingenta Investco GmbH 的评估结论采用欧元为单位计算，并根据评估基准日人民币兑欧元汇率折算成人民币。未来汇率的波动将会对被评估企业相应业务的经营和盈利水平产生一定影响，但由于汇率因素无法准确合理地预测，因此本次评估未考虑未来汇率波动对评估结论的影响。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人使用。对于委托人将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告在评估目的实现日距评估基准日不超过一年且评估对象状况未发生较大变化或市场未发生较大波动时有效。我们不对委托人超出有效期使用评估报告或者在评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

四、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。

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

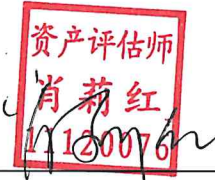
六、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

第九章 评估报告日及其他


一、本评估报告日为 2017 年 12 月 26 日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本报告含有若干附件（见附件目录），附件是本报告的重要组成部分。

(本页无正文)

承办资产评估师: 

承办资产评估师: 

法定代表人: 

中京民信(北京)资产评估有限公司

2017年12月26日

