

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
拟转让子公司股权涉及的临沂金朗化工有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2021]第 001017 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司

2021 年 08 月 06 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： 1143020020202101208

资产评估报告名称： 金正大生态工程集团股份有限公司拟转让子公司
股权涉及的临沂金朗化工有限公司股东全部权益
价值项目

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2021]第001017号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 李磊(资产评估师)、董道辉(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	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
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	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	25
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	30
十三、评估报告日	31
十四、签名盖章	32
资产评估报告附件	33

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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、资产评估报告使用人应当关注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。

六、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、资产评估机构及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。

九、资产评估专业人员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，并且已经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。

十、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
拟转让子公司股权涉及的临沂金朗化工有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中瑞评报字[2021]第 001017 号

金正大生态工程集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对临沂金朗化工有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为金正大生态工程集团股份有限公司拟转让子公司股权涉及的临沂金朗化工有限公司股东全部权益价值提供价值参考。

评估对象：临沂金朗化工有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：临沂金朗化工有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、无形资产）和流动负债。

评估基准日：2021 年 05 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

临沂金朗化工有限公司评估基准日总资产账面价值为 20,960.84 万元，评估价值为 21,103.01 万元，增值额为 142.17 万元，增值率为 0.68%；总负债账面价值为 18,826.05 万元，评估价值为 17,888.30 万元，评估减值 937.75 万元，减值率为 4.98%；股东全部权益账面价值为 2,134.79 万元，评估价值为 3,214.71 万元，增值额为 1,079.92 万元，增值率为 50.59%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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%
流动资产	1	2,725.82	2,725.98	0.16	0.01
非流动资产	2	18,235.02	18,377.03	142.01	0.78
固定资产	3	10,774.55	10,903.71	129.16	1.20
在建工程	4	6,611.43	5,988.58	-622.85	-9.42
无形资产	5	849.04	1,484.74	635.70	74.87
资产总计	6	20,960.84	21,103.01	142.17	0.68
流动负债	7	18,826.05	17,888.30	-937.75	-4.98
负债总计	8	18,826.05	17,888.30	-937.75	-4.98
净资产（所有者权益）	9	2,134.79	3,214.71	1,079.92	50.59

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

1.纳入本次评估范围中的房屋建筑物均未办理房产证，明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ²
1	原料库房	框架	2015/03	9,759.30
2	掺混厂房	框架	2015/03	3,193.75
3	磷酸二氢钾精品包装库房	框架	2015/03	2,670.30
4	冷冻车间库房	框架	2020/01	1,022.00
5	氯化钾铵浓缩厂房（框架）	框架	2015/03	1,769.00
6	磷酸二氢钾厂房（框架）	框架	2015/03	2,395.40
7	硝酸钾厂房（框架）	框架	2015/03	3,425.33
8	功夫酸车间【钢结构】	钢混	2019/10	3,425.33
9	金朗一期甲类库	钢混	2020/01	232.05
10	冷冻车间库房【钢结构】	钢混	2020/01	493.50
11	原料库房【改造费用】	钢混	2020/01	432.00
12	三效蒸发基础（框架）	钢混	2020/01	702.00

其中第 1-3 项为金正大生态工程集团股份有限公司于 2019 年出资给临沂金朗化工有限公司，被评估单位承诺无证房屋确实为自身所有，不存在产权纠纷，并承诺如果房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。无证房屋的建筑面积主要依据产权持有单位提供的有关测绘结果并结合评估人员现场勘查确定。

2.被评估单位账上的土地使用权为金正大生态工程集团股份有限公司于2019

年出资给被评估单位，截至评估基准日被评估单位尚未变更权利人，土地使用权人仍为金正大生态工程集团股份有限公司，被评估单位于2021年07月30日变更土地使用权人为临沂金朗化工有限公司，变更后土地使用权证号为：鲁（2021）临沭县不动产权第0008848号。

3.被评估单位于2021年4月27日从金正大生态工程集团股份有限公司购入一辆别克，证载权利人为金正大生态工程集团股份有限公司，截至评估基准日尚未办理产权变更。

4.被评估单位账面实收资本4,051.02万元，其中：货币出资500万元、固定资
产出资2,664.07万元、土地使用权出资886.95万元。根据工商备案的公司章程，
全部出资应于2020年12月31日前到位，截至评估基准日，被评估单位尚未出资
到位。

5.本次评估不考虑固定资产、无形资产等评估增减值而产生的相关可能税费，
不考虑由于具有控制权可能产生的溢价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影
响。

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、
特别事项说明对评估结论的影响。

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正确理解
评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金正大生态工程集团股份有限公司
拟转让子公司股权涉及的临沂金朗化工有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2021]第 001017 号

金正大生态工程集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法对贵公司拟转让子公司股权涉及的临沂金朗化工有限公司股东全部权益在 2021 年 05 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

本次资产评估的委托人为金正大生态工程集团股份有限公司，被评估单位为临沂金朗化工有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一） 委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：金正大生态工程集团股份有限公司

统一社会信用代码：913713007060665387

法定代表人：万连步

成立日期：1998-08-26

注册资本：328602.7742 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

营业期限：1998-08-26 至 无固定期限

注册地址：临沭县兴大西街 19 号

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与销售；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、农药（不含剧毒、危险化学品）、不再分装的袋包装种子的销售；农副产品、农产品加工服务；农地膜、灌溉设备、城市园艺、家庭园艺产品的销售和服务；农业技术开发、技术咨询、技术转让服务等相关技术、装备、工程项目的咨询服务、农业应用的软件的开发与集成服务（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）

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：临沂金朗化工有限公司

统一社会信用代码:91371329MA3NYX0Q1M

法定代表人：李敦烈

成立日期：2019-01-04

注册资本：5000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2019-01-04 至 无固定期限

注册地址：山东省临沂市临沭县工业园区 1 号楼

经营范围：功夫酸（三氟氯菊酸）、贲亭酸甲酯、叔丁醇钠、苯并呋喃酮、贲亭酸甲酯、叔丁醇钠、甲醇、叔丁醇、氯化铵、醋酸钠、氯化钾、氯化钠的生产、销售；农药及医药中间体、精细化工产品的销售。（不含危险化学品销售）（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）。（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）

2. 被评估单位股东及持股比例情况

股东及出资信息	持股比例	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）
金正大生态工程集团股份有限公司	100%	5,000.00	4,051.02

被评估单位账面实收资本 4,051.02 万元，其中：货币出资 500 万元、固定资

产出资 2,664.07 万元、土地使用权出资 886.95 万元。根据工商备案的公司章程，全部出资应于 2020 年 12 月 31 日前到位，截至评估基准日，被评估单位尚未出资到位。

3.近两年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位主要生产功夫酸（三氟氯菊酸）。被评估单位近两年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

科目	2021-5-31	2020-12-31	2019-12-31
货币资金	687,414.92	4,747,694.36	1,376,221.80
应收账款	16,390.52	125.41	-
预付款项	1,133,062.57	11,339,079.22	59,793,688.19
其他应收款	376,985.08	839,080.77	95,064,937.42
存货	13,994,229.85	8,631,625.69	23,568,899.76
其他流动资产	11,050,109.13	7,172,562.88	5,994,238.89
流动资产合计	27,258,192.07	32,721,168.33	185,797,986.06
固定资产	107,745,507.43	97,033,007.16	90,166,937.28
在建工程	66,114,285.80	55,502,893.81	423,447.38
无形资产	8,490,416.47	8,585,175.57	8,812,597.41
其他非流动资产		12,211,812.90	4,604,000.00
非流动资产合计	182,350,209.70	173,332,889.44	104,006,982.07
资产总计	209,608,401.77	206,054,057.77	289,804,968.13
应付票据	2,044,113.66	2,412,656.25	
应付账款	23,589,178.55	21,686,570.29	18,680,167.02
应付职工薪酬	1,763,373.98	1,765,342.78	1,449,782.95
应交税费	-151,773.55	125,483.00	84,175.41
其他应付款	161,015,574.30	147,402,809.51	234,852,769.40
流动负债合计	188,260,466.94	173,392,861.83	255,066,894.78
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	188,260,466.94	173,392,861.83	255,066,894.78
实收资本	40,510,182.92	40,510,182.92	40,510,182.92
未分配利润	-19,162,248.09	-7,848,986.98	-5,772,109.57
所有者权益合计	21,347,934.83	32,661,195.94	34,738,073.35
负债及所有者权益总计	209,608,401.77	206,054,057.77	289,804,968.13

被评估单位近两年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2021年1-5月	2020年度	2019年度
一、营业收入	5,769,168.39	197,369,495.02	45,313.27
减：营业成本	4,130,416.21	190,889,445.76	51,204.00
营业税金及附加	198,435.85	506,361.62	100,709.10
销售费用	63,473.61	362,181.56	12,369.47
管理费用	12,659,075.69	11,992,849.13	650,828.82
财务费用	2,020.92	4,657.66	-1,106.31
其他收益	1,647.53	59,285.00	-
资产处置收益	20,229.38	-	-
信用减值损失	-	-	-
资产减值损失	20,007.30	4,959,838.30	5,003,417.76
二、营业利润	-11,242,369.68	-1,366,877.41	-5,772,109.57
其中：营业外收入	110,180.77	-	-
营业外支出	181,072.20	710,000.00	-
三、利润总额	-11,313,261.11	-2,076,877.41	-5,772,109.57
减：所得税	-	-	-
四、净利润	-11,313,261.11	-2,076,877.41	-5,772,109.57

被评估单位评估基准日报表经北京精勤会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了精勤审字（2021）第1618号标准无保留意见的审计报告；2019年度、2020年度的会计报表数据为未审数据。

4.委托人和被评估单位之间的关系

委托人金正大生态工程集团股份有限公司为被评估单位临沂金朗化工有限公司的100%控股母公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

金正大生态工程集团股份有限公司拟转让子公司股权，对涉及的临沂金朗化工有限公司于评估基准日2021年5月31日的股东全部权益价值进行评估，为其转让股权提供价值参考。

上述经济行为已经金正大生态工程集团股份有限公司 2021 年 06 月 20 日的股东决定文件批准。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为临沂金朗化工有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为临沂金朗化工有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产，总资产账面价值为 20,960.84 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 18,826.05 万元；股东全部权益账面价值为 2,134.79 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	27,258,192.07
1	货币资金	687,414.92
2	应收账款	16,390.52
3	预付款项	1,133,062.57
4	其他应收款	376,985.08
5	存货	13,994,229.85
6	其他流动资产	11,050,109.13
二	非流动资产合计	182,350,209.70
7	固定资产	107,745,507.43
8	在建工程	66,114,285.80
9	无形资产	8,490,416.47
三	资产总计	209,608,401.77
四	流动负债	188,260,466.94
10	应付票据	2,044,113.66
11	应付账款	23,589,178.55
12	应付职工薪酬	1,763,373.98
13	应交税费	-151,773.55
14	其他应付款	161,015,574.30
五	负债总计	188,260,466.94
六	净资产（股东全部权益）	21,347,934.83

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。账面价值业经北京精勤会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了精勤审字（2021）第 1618

号标准无保留意见审计报告。

（三）企业主要资产情况

1. 预付账款

企业申报的预付账款是企业预付的物料款、设备等款项，发生时间均在 1 年以内，均处在正常状态。

2. 存货

企业申报的纳入评估范围的存货主要包括材料采购（在途物资）、原材料和产成品三类。存放于库房里，公司每月月末进行一次大盘点，平时进行一些小规模的抽查。

3. 固定资产

企业申报的纳入评估范围的固定资产为房屋建筑物类和设备类。

（1）房屋建筑物包括原料库房、掺混厂房、磷酸二氢钾精品包装库房、冷冻车间库房等，共计 12 项，建筑面积合计 29,519.96 平米，建成时间为 2015 年-2020 年。截止评估基准日，其房屋维护、使用正常。

构筑物主要包括管架基础、事故水池、循环水站、消防水站等建筑物，共计 8 项，建成时间为 2015 年-2020 年。截止评估基准日，其构筑物维护、使用正常。

（2）设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。

①机器设备主要包括配电柜、气动切断阀、螺旋板冷凝器、亚硫酸钠三效蒸发装置、耙式干燥机、三效蒸发、搪瓷反应釜、冷冻机等工业生产用及其配套机器设备。至评估基准日，机器设备维护保养状态良好。

②运输设备为一辆别克小轿车，为 2021 年从金正大生态工程集团股份有限公司购入，至评估基准日，车辆维护保养状态良好。

③电子办公设备为各类电脑、打印机、监控及实验、办公用设备，分布在车间、物料库、仓储部、化验室等部门。至评估基准日，电子办公设备维护保养状态良好。

4. 在建工程

在建工程为土建工程、设备安装工程和待摊费用。土建工程主要为贲亭酸甲酯车间和功夫酸车间等，位于鲁 2019 临沭县不动产权第 6676 号西园区土地上，

至评估基准日，土建工程基本完成。设备安装工程主要为贲亭酸甲酯生产线设备，至评估基准日，已安装完成。待摊费用主要为贲亭酸甲酯车间、金朗公共二期等工程的防腐保温、工程安装、物料费等。

5.无形资产

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括为一宗土地使用权，具体情况如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	终止日期	开发程度	面积(m ²)	备注
1	2019 临沭县 不动产权第 0006676 号	西园区	兴大西街 19 号工业 园 16 号楼	出让	工业用地	2058/8/24	七通一平	48,206.00	出资后 未变更 权利人

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

（五）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）

本次评估引用北京精勤会计师事务所（普通合伙）审计出具的精勤审字（2021）第 1618 号标准无保留意见审计报告数据。

四、价值类型

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。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

本项目评估基准日是 2021 年 05 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 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 2021 年 06 月 20 日的股东决定文件。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日, 中华人民共和国主席令 第 46 号, 中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日, 中华人民共和国主席令 第 15 号, 第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日, 中华人民共和国财政部令 第 86 号, 财政部部务会议审议通过);

4. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日修订);

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日, 十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定);

6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日, 第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

7. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019 年 3 月 2 日, 《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订);

8. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第 691 号);

9. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定(2011 年 10 月 28 日, 中华人民共和国财政部令 第 65 号, 财政部、国家税务总局审议通过);

10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

11. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);

12. 《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)；

13.《中华人民共和国车辆购置税法》(2019 年 5 月 23 日,财政部税务总局公告 2019 年第 71 号)；

14.《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通过)；

15.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 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—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号)；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；
- 5.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕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—企业价值》(中评协〔2018〕38 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—利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35 号)；
- 11.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号)；
- 12.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 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.《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》(中评协〔2018〕44 号)；
- 17.《企业会计准则—基本准则》(2014 年 7 月 23 日,根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订)。

(四) 权属依据

- 1.不动产权证书；

2.机动车行驶证；

3.其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1.基准日近期中国银行间同业拆借中心授权公布的贷款市场报价利率（LPR）；

2.同花顺金融终端；

3.企业提供的以前年度的财务报表；

4.资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

5.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

4.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；

5.被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；

6.北京精勤会计师事务所（普通合伙）于 2021 年 7 月 12 日出具的精勤审字（2021）第 1618 号标准无保留意见审计报告。

7.资产评估委托合同；

8.中瑞世联资产评估集团有限公司数据库。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行

企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法进行评估，选择理由为：被评估单位基准日账面记录的资产、负债清晰，权属明确，不存在资产基础法所应当履行的各项程序受限的情形，因此可采用资产基础法；国内外与被评估单位相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不采用市场法；由于被评估单位成立时间短，二期工程刚建完，且未取得正式生产许可证，于 2021 年开始一直未投产经营，由于正式生产许可证取得时间未定，且未来年度的盈利状况无法可靠预测，故本次评估不采用收益法。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

企业申报的纳入评估范围的货币资金为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款、其他应收款

评估人员根据查阅的相关资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值，对企业计提的坏帐准备评估为零。

（3）预付账款

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。

（4）存货

存货主要有材料采购（在途物资）、原材料、产成品。其中：

对于材料采购的评估，全部为基准日近期采购，在途时间合理，主要以经核实无误的账面数量、账面值作为评估值。

对于原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，采用成本法得出各项资产的评估值。

对于产成品，采用市场法进行评估。本次评估中采用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。

评估值=产成品数量×该产品基准日不含税单价×(1-销售税金及附加率-销售费用率-所得税费率-净利润率×扣减率)。

(5) 其他流动资产

纳入本次评估范围的其他流动资产为增值税留底和待退回企业所得税。评估人员根据核实评估明细表，核对其他流动资产发生时间、具体内容等，向财务人员了解其他流动资产计提的根据，通过对纳税申报表等资料的核查，判断其计提的合理性。经核查，账务记录符合规定，余额正确，本次评估其他流动资产以核实后的账面价值确定评估值。

2.房屋建筑物类

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、工程监理费等。

③资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照基准日近期中国银行间同业拆借中心授权公布的贷款市场报价利率，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应扣除的增值税

根据《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）、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）及《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：

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

(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：

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

a. 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：

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

b. 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。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

(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

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。对于部分购置年代较早电子设备，按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

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

1) 设备重置全价一般包括设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税等。

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期费用+资金成本-可抵扣的增值税

① 设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过查阅设备的订货合同、发票，向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的价格确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

② 运杂费

根据设备生产厂商与设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。对于设备购置价中已包含运杂费的，不再单独考虑运杂费。

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

③安装调试费、基础费

若设备购置价中包含安装调试费、基础费，则不再单独考虑。否则参考《资产评估常用数据与参数手册》计算，公式如下：

安装调试费=设备购置价×安装费率

基础费=设备购置价×基础费率

④前期及其他费用

前期及其他费用包括项目管理费、环评费等。

⑤资金成本

资金成本系在建设期内为建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日市场报价利率计算，工期按安装调试正常合理周期计算，并按一次性投入考虑：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用)×合理工期×贷款利率

⑥可抵扣的增值税

对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。公式为：

可抵扣的设备增值税=设备购置价/1.13×13%

可抵扣的设备运费、安装调试费、基础费增值税：按照国家相关税收政策对相对应的增值税进行抵扣。公式为：

可抵扣的设备运费增值税=运费/1.09×9%

可抵扣的安装调试费增值税=运费/1.09×9%

可抵扣的基础费增值税=运费/1.09×9%

可抵扣的前期及其他费用增值税：按照国家相关税收政策对前期费用及其他费用进行抵扣。

2) 对于车辆重置全价的确定

选取参照当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税予以确定，其计算公式如下：

车辆重置全价=购置价-可抵扣增值税+购置价/1.13×购置税税率

购置税税率 10%。

3) 电子设备重置全价的确定

被评估电子设备类资产因不需要安装，且都是本地购置，故重置全价一般包括：设备购置价。电子设备重置全价计算公式如下：

电子设备重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

(2) 综合成新率的确定

1) 对于机器设备，主要采用理论成新率和评估人员现场勘察成新率综合确定。

机器设备主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对设备的实际技术状况、维修保养情况、制造质量、使用条件等进行了解，并现场设备的外观、结构是否有损坏，作出现场勘察打分。

现场勘察成新率=现场勘查分值/标准分值×100%

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

2) 对于车辆，主要采用理论成新率和评估人员现场勘察成新率综合确定。

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

①理论成新率的确定

根据最新《机动车强制报废标准规定》中规定，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（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法）。计算公式如下：

年限法成新率（无强制报废年限）=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

年限法成新率（有强制报废年限）=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

②勘察成新率的确定

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，确定勘察成新率。

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

3)对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率，计算公式如下：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

4.在建工程

在建工程本次采用成本法评估，其具体评估方法如下：

（1）已完工项目

已完工项目参照固定资产方法评估。

（2）未完工项目

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，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。

（3）纯待摊费用

对于纯待摊费用，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

5.无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），现行土地评估方法有市场比较法、基准地价系数修正法、收益还原法、假设开发法（剩余法）、成本逼近法等。评估方法的选用取决于评估目的、评估对象的特点及当地房地产市场发育情况等。

市场比较法是根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日地价的一种方法。

基准地价系数修正法是在基准地价的基础上，就评估对象的区位条件与所在区

域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及个别因素修正，建立宗地地价修正系数表，进而求取评估对象在评估基准日价格的方法。

收益还原法是将预计的待估宗地未来正常年收益，以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算待估宗地的客观合理价格的方法。

剩余法又称假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及相关专业费用、利息、税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地所有权收益来确定土地价格的方法。

方法选择分析：

①因委估宗地没有租赁收益，市场上也无法收集到土地租赁的交易案例，无法准确确定土地的客观纯收益，因此无法采用收益法评估；

②因委估宗地为已开发完成的成熟的工业用地，不宜采用剩余法(假设开发法)评估；

③因近期委估宗地区域内同类土地交易案例较多，可采用市场比较法评估；

④委估宗地有基准地价资料，可采用基准地价系数修正法；

⑤因为当地成本逼近法的文件早于当地的基准地价的文件，基准地价系数修正法与成本逼近法相比，更贴近目前的地价水平，故不采用成本逼近法。

综上所述，本次评估采用市场比较法、基准地价系数修正法。本次评估将两种方法加权平均综合求取地价作为评估结果。

(1) 市场法评估过程

市场法是根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照土地级别、开发程度修正土地交易价格，再参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在估价基准日地价的一种方法。基本公式如下：

待估宗地价格 = 比较实例宗地修正价格 × 交易情况修正 × 期日修正 × 年期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

(2) 基准地价法评估过程

基准地价系数修正法的基本原理是以政府公布的宗地所处土地级别的基准地价为基准，通过对区域因素和个别因素条件分析，对各影响因素进行系数修正，从而求得宗地地价的土地评估方法。

计算公式： $P=S \times K1 \times K2 \times K3 \times (1 + \sum K)$

其中：P—宗地地价；

S—基准地价；

K1—宗地期日修正系数；

K2—宗地使用年限修正系数；

K3—容积率修正系数；

$\sum K$ —影响地价区域因素与个别因素修正系数之和。

6. 负债

负债为流动负债，具体包括应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2021 年 06 月 15 日至 2021 年 08 月 06 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

(三) 现场调查

资产评估专业人员于 2021 年 06 月 15 日至 2021 年 06 月 30 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资

料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(4)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6)其他相关信息资料。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

- 1.假设评估基准日后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。
- 2.假设评估基准日后被评估单位持续经营。
- 3.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
- 4.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
- 5.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
- 2.假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。
- 3.假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。
- 4.假设所有待评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。
- 5.假设资产可以在充分竞争的市场上自由买卖。
- 6.资产评估专业人员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，在假定委托人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。
- 7.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查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。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产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

本次资产评估采用资产基础法对临沂金朗化工有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

临沂金朗化工有限公司评估基准日总资产账面价值为 20,960.84 万元，评估价值为 21,103.01 万元，增值额为 142.17 万元，增值率为 0.68%；总负债账面价值为 18,826.05 万元，评估价值为 17,888.30 万元，评估减值 937.75 万元，减值率为 4.98%；股东全部权益账面价值为 2,134.79 万元，评估价值为 3,214.71 万元，增值额为 1,079.92 万元，增值率为 50.59%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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%
流动资产	1	2,725.82	2,725.98	0.16	0.01
非流动资产	2	18,235.02	18,377.03	142.01	0.78
其中：固定资产	3	10,774.55	10,903.71	129.16	1.20
在建工程	4	6,611.43	5,988.58	-622.85	-9.42
无形资产	5	849.04	1,484.74	635.70	74.87
资产总计	6	20,960.84	21,103.01	142.17	0.68
流动负债	7	18,826.05	17,888.30	-937.75	-4.98
负债总计	8	18,826.05	17,888.30	-937.75	-4.98
净资产（所有者权益）	9	2,134.79	3,214.71	1,079.92	50.59

即临沂金朗化工有限公司的股东全部权益价值为 **3,214.71 万元**(大写金额为叁仟贰佰壹拾肆万柒仟壹佰元整)。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

生态工程集团股份有限公司拟转让子公司股权涉及的临沂金朗化工有限公司股东全部权益账面价值为 2,134.79 万元，评估价值为 3,214.71 万元，增值额为 1,079.92 万元，增值率为 50.59%，评估增值主要原因：

1. 房屋建筑物增值主要原因为：现行同类构筑物造价成本比当时的建筑造价

成本有一定幅度的提高，建筑三材和人工费提高幅度较大，造成房屋建筑物评估原值增值；部分资产由金正大公司转入，账面原值为转入时金正大公司账面净值，因此入账价值较原始价值偏低；转固时部分钢材分摊入了机器设备，因此账面价值偏低；部分基准日尚未转固的在建工程，实际已达到可使用状态，合并入固定资产进行评估；企业固定资产的折旧率提取较快，是造成评估净值增值的主要原因。

2. 土地使用权增值原因为随着时间的推移，土地资源的稀缺性造成土地使用权价格的持续上涨，被评估单位土地取得成本较低，从而导致评估增值。

3. 应付账款减值原因为企业 2021 年 7 月 8 日入账冲减固定资产的凭证（因合同终止，冲减固定资产和应付账款账面价值），基准日按照固定资产的状态相对于的确认应付账款的评估值，故应付账款评估减值。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估报告引用由北京精勤会计师事务所（普通合伙）于 2021 年 7 月 12 日出具的精勤审字（2021）第 1618 号标准无保留意见审计报告数据。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

2. 纳入本次评估范围中的房屋建筑物均未办理房产证，明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积㎡
1	原料库房	框架	2015/03	9,759.30
2	掺混厂房	框架	2015/03	3,193.75
3	磷酸二氢钾精品包装库房	框架	2015/03	2,670.30
4	冷冻车间库房	框架	2020/01	1,022.00
5	氯化钾铵浓缩厂房（框架）	框架	2015/03	1,769.00
6	磷酸二氢钾厂房（框架）	框架	2015/03	2,395.40
7	硝酸钾厂房（框架）	框架	2015/03	3,425.33
8	功夫酸车间【钢结构】	钢混	2019/10	3,425.33
9	金朗一期甲类库	钢混	2020/01	232.05
10	冷冻车间库房【钢结构】	钢混	2020/01	493.50

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ²
11	原料库房【改造费用】	钢混	2020/01	432.00
12	三效蒸发基础(框架)	钢混	2020/01	702.00

其中第 1-3 项为金正大生态工程集团股份有限公司于 2019 年出资给临沂金朗化工有限公司，被评估单位承诺无证房屋确实为自身所有，不存在产权纠纷，并承诺如果房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。无证房屋的建筑面积主要依据产权持有单位提供的有关测绘结果并结合评估人员现场勘查确定。

2. 被评估单位账上的土地使用权为金正大生态工程集团股份有限公司于2019年出资给被评估单位，截至评估基准日被评估单位尚未变更权利人，土地使用权人仍为金正大生态工程集团股份有限公司，被评估单位于2021年07月30日变更土地使用权人为临沂金朗化工有限公司，变更后土地使用权证号为：鲁（2021）临沭县不动产权第0008848号。

3.被评估单位于 2021 年 4 月 27 日从金正大生态工程集团股份有限公司购入一辆别克，证载权利人为金正大生态工程集团股份有限公司，截至评估基准日尚未办理产权变更。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估范围内各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

（四）其他事项特别说明

1.被评估单位账面实收资本 4,051.02 万元，其中：货币出资 500 万元、固定资
产出资 2,664.07 万元、土地使用权出资 886.95 万元。根据工商备案的公司章程，
全部出资应于 2020 年 12 月 31 日前到位，截至评估基准日，被评估单位尚未出
资到位。

2.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境
不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的

价值。

3.本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4.本次评估不考虑固定资产、无形资产等评估增减值而产生的相关可能税费，不考虑由于具有控制权可能产生的溢价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

5.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：金正大生态工程集团股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者

其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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) 资产评估报告系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,根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告,在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 08 月 06 日。

(本页以下无正文)

(本页无正文，为签字盖章页)

十四、签名盖章

资产评估师：李 磊 _____

资产评估师：董道辉 _____

中瑞世联资产评估集团有限公司

2021年08月06日

资产评估报告附件

附件一、评估明细表

附件二、金正大生态工程集团股份有限公司的股东决定文件

附件三、被评估单位审计报告

附件四、委托人和被评估单位营业执照复印件

附件五、不动产权证书

附件六、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

附件七、委托人和其他相关当事人的承诺函

附件八、签名资产评估师的承诺函

附件九、资产评估机构备案文件复印件

附件十、资产评估机构营业执照副本复印件

附件十一、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

委托人承诺函

中瑞世联资产评估集团有限公司：

因我公司拟转让子公司股权的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的临沂金朗化工有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定。
- 2.所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
- 3.纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
- 4.本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
- 5.不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：金正大生态工程集团股份有限公司

法定代表人(签字)：万连步

2021年06月15日

被评估单位承诺函

中瑞世联资产评估集团有限公司：

因金正大生态工程集团股份有限公司拟转让本公司股权，本公司同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司的股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2021年05月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1.评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。
- 2.本公司及下属公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
- 3.本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项。
- 4.纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
- 5.纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 6.纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
- 7.不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
- 8.本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

被评估单位：临沂金朗化工有限公司

法定代表人(签字)：李敦烈

2021年06月15日

资产评估师承诺函

金正大生态工程集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让子公司股权事宜所涉及的临沂金朗化工有限公司股东全部权益，以 2021 年 05 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：李磊

资产评估师签名：黄道辉

2021 年 08 月 06 日

附件五、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

生态工程集团股份有限公司拟转让子公司股权涉及的临沂金朗化工有限公司股东全部权益账面价值为 2,134.79 万元，评估价值为 3,214.71 万元，增值额为 1,079.92 万元，增值率为 50.59%，评估增值主要原因：

1. 房屋建筑物增值主要原因为：现行同类构筑物造价成本比当时的建筑造价成本有一定幅度的提高，建筑三材和人工费提高幅度较大，造成房屋建筑物评估原值增值；部分资产由金正大公司转入，账面原值为转入时金正大公司账面净值，因此入账价值较原始价值偏低；转固时部分钢材分摊入了机器设备，因此账面价值偏低；部分基准日尚未转固的在建工程，实际已达到可使用状态，合并入固定资产进行评估；企业固定资产的折旧率提取较快，是造成评估净值增值的主要原因。

2. 土地使用权增值原因为随着时间的推移，土地资源的稀缺性造成土地使用权价格的持续上涨，被评估单位土地取得成本较低，从而导致评估增值。

3. 应付账款减值原因为企业 2021 年 7 月 8 日入账冲减固定资产的凭证（因合同终止，冲减固定资产和应付账款账面价值），基准日按照固定资产的状态相对于的确认应付账款的评估值，故应付账款评估减值。