

梅花生物科技集团股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
宁夏伊品生物科技股份有限公司
股东全部权益价值
评估报告

德正信综评报字[2014]第 083 号

评估基准日:2014 年 7 月 31 日

报告提交日期: 2014 年 12 月 25 日

DIAL

DZX International Appraisal Limited
德正信国际资产评估有限公司

2/F, Office Tower 1, SZITIC Square

No. 69 Nonglin Road, Futian District, Shenzhen, China 518040

中国深圳市福田区农林路69号深国投广场写字楼1号塔楼二层 邮编: 518040

Tel +86 (755) 82256682 / Fax +86 (755) 82355030

目 录

第一册、评估报告

注册资产评估师的声明	1
评估报告摘要	1
评估报告	1
一、 委托方概况	1
二、 其他评估报告使用者	2
三、 被评估企业的基本情况及财务状况	2
四、 评估目的	11
五、 评估对象和评估范围	11
六、 价值类型及其定义	33
七、 评估基准日	33
八、 评估依据	34
九、 评估方法	35
十、 评估程序实施过程和情况	37
十一、 评估前提条件	38
十二、 评估结论	40
十三、 特别事项说明	42
十四、 评估报告使用限制说明	43
十五、 评估报告日	44
报告附件	
附件一 被评估企业于评估基准日财务报表	
附件二 委托方与被评估企业法人营业执照	
附件三 评估对象涉及的主要权属证明资料	
附件四 委托方和相关当事方的承诺函	
附件五 签字注册资产评估师的承诺函	
附件六 资产评估机构资格证书	
附件七 评估机构法人营业执照副本	
附件八 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件	



第二册、评估说明

- 第一部分、关于评估说明使用范围的声明
- 第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明
- 第三部分、评估范围和资产清查情况的说明
- 第四部分、资产基础法评估技术说明
- 第五部分、收益法评估技术说明
- 第六部分、评估结论及其分析

第三册、评估明细表

注册资产评估师的声明

梅花生物科技集团股份有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司拟进行股权收购所涉及的 宁夏伊品生物科技股份有限公司之股东全部权益价值进行了认真的评定估算，并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下，我们对评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2014 年 7 月 31 日至 2015 年 7 月 30 日）有效。

5、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

6、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响。

7、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

8、被评估企业存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

梅花生物科技集团股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
宁夏伊品生物科技股份有限公司
股东全部权益价值

评估报告摘要

德正信综评报字[2014]第 083 号

提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自德正信综评报字[2014]第 083 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

深圳德正信国际资产评估有限公司接受 梅花生物科技集团股份有限公司（以下简称「梅花生物」）的委托，对 宁夏伊品生物科技股份有限公司（以下简称「伊品生物」）于 2014 年 7 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「梅花生物」拟发行股份和支付现金收购「伊品生物」股权时了解其市场价值之参考。根据本公司与「梅花生物」订立的《评估业务约定书》所设立的条件，本公司业已实施了包括对评估范围内有关资产的实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在「梅花生物」/「伊品生物」提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由「梅花生物」/「伊品生物」负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表估值意见。

本次评估对象为：「伊品生物」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「伊品生物」申报的截至 2014 年 7 月 31 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经大华会计师事务所审计并出具了大华审字[2014]006362 号《审计报告》。

本次估值的价值类型为市场价值。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用资产基础法和收益法对「伊品生物」的股东全部权益价值进行评估，并对两种方法的评估结果综合分析后确定评估值。

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「伊品生物」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

采用收益法评估的「伊品生物」股东全部权益价值于评估基准日 2014 年 7 月 31 日的评估值为：383,175.06 万元人民币。

采用资产基础法评估的「伊品生物」股东全部权益价值于评估基准日 2014 年 7 月

31 日的评估值为：232,514.76 万元人民币。

经综合分析，本次评估以收益法的估值结果作为本报告的评估结论，即：

「伊品生物」股东全部权益价值于评估基准日 2014 年 7 月 31 日的评估结果为：**383,175.06 万元人民币(大写：人民币叁拾捌亿叁仟壹佰柒拾伍万零陆佰元整)**。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。

2、采用收益法评估时，有关「伊品生物」未来盈利预测的数据主要由「伊品生物」经营管理层提供；本公司的责任是在上述盈利预测的基础上，结合「伊品生物」经营状况、发展规划、资源配置等情况对其进行合理性分析、判断并提出挑战。

3、「伊品生物」以其名下土地使用权、房屋建筑物及部分设备分别抵押给中国农业发展银行永宁县支行、中国农业银行股份有限公司永宁县支行、中国进出口银行陕西省分行，取得贷款于评估基准日账面余额约为 10.60 亿元人民币。

「伊品生物」全资子公司内蒙古伊品生物科技有限公司（以下简称「内蒙伊品」）以其名下土地使用权、房屋建筑物、部分设备及在建工程分别抵押给中国农业银行股份有限公司赤峰元宝山支行、中国农业发展银行赤峰元宝山区支行，取得贷款于评估基准日账面余额为 5.39 亿元人民币。

本次评估未考虑该等抵押事项可能对评估结论的影响。

4、「伊品生物」申报评估的房屋建筑物中尚有开闭所（建筑面积 279 平方米）、南门房（建筑面积 53.29 平方米）、苏氨酸蒸发器厂房（480 平方米）尚未取得《房屋所有权证》，该等房屋均坐落于永国用（2010）第 60006 号《国有土地使用证》登记的土地上，根据「伊品生物」提供的专项说明，该等房屋均为自建，产权登记手续正在办理中。

5、根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局（2012）第 12 号）的规定，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额 70% 以上的企业，经企业申请，主管税务机关审核确认后，可减按 15% 税率缴纳企业所得税。

2013 年 4 月 25 日，永宁县国家税务局以永国税字（2012）003 号税收优惠批准通知书，同意「伊品生物」2012 年度享受西部大开发 15% 优惠税率，按文件规定办理第二年及以后年度所得税汇算清缴的备案登记手续。「伊品生物」已于 2014 年 4 月 24 日取

得了永宁县国家税务局出具的 2013 年《税收优惠事项备案通知书》。

如果未来国家税收政策调整或「伊品生物」经营业务发生变化等原因导致税务机关不再认定「伊品生物」可减按 15% 税率缴纳企业所得税，「伊品生物」的适用税率将提升至 25%，从而对「伊品生物」未来盈利能力产生一定的影响。

6、根据 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过的新《中华人民共和国增值税暂行条例》及其《实施细则》（自 2009 年 1 月 1 日起实施），我国执行的“生产型”增值税转变为“消费型”增值税。本次采用资产基础法确定设备的重置价值时，若企业账面值中包含设备购置时增值税的进项税额，则重置价值中就包含，反之则不包含。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2014 年 7 月 31 日至 2015 年 7 月 30 日）有效。

德正信综评报字[2014]第 083 号

梅花生物科技集团股份有限公司

拟进行股权收购所涉及的

宁夏伊品生物科技股份有限公司

股东全部权益价值

评估报告

梅花生物科技集团股份有限公司：

深圳德正信国际资产评估有限公司接受 贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对 贵公司拟进行股权收购所涉及的「伊品生物」股东全部权益价值于 2014 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方概况

委托方名称：梅花生物科技集团股份有限公司（以下简称「梅花生物」）

股票代码及简称：600873 梅花生物

注册地址：西藏自治区拉萨经济技术开发区金珠西路 189 号

法定代表人：孟庆山

注册资本：人民币 310,822.6603 万元

企业性质：股份有限公司（上市）

经营期限：自 1995 年 2 月 9 日至 2055 年 2 月 8 日

经营范围：许可经营项目：生产味精[谷氨酸钠(99%味精)](许可证有效期至 2016 年 4 月 1 日)；预包装食品批发兼零售(许可证有效期至：2016 年 4 月 26 日)；一般经营项目：对氨基酸系列产品、生物多糖系列产品、饲料添加剂系列产品、添加剂预混合饲料、鸡精、变性淀粉、饴糖、葡萄糖、食用植物油、单一饲料、谷氨酰胺、肌醇、菲汀、调味品、调味汤料、呈味核苷酸二钠、纳他霉素、5-肌苷酸二钠、5-鸟苷酸二钠、黄原胶、化工原料(危险化学品除外)、鸟苷、香精香料的投资(取得许可审批后方可从事生产经营)；货物进出口、技术进出口。上述范围中，国家法律、行政法规和国务院决定规定必须报经批准的，凭许可证在有效期内经营。

二、其他评估报告使用者

根据「梅花生物」的介绍，评估报告的其他使用者包括宁夏伊品生物科技股份有限公司；依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所、证券承销机构等）；法律法规规定的不确定使用者。

三、被评估企业的基本情况及其财务状况

1、企业名称、类型与组织形式

企业名称：宁夏伊品生物科技股份有限公司（以下简称「伊品生物」）

注册地址：宁夏回族自治区永宁县杨和工业园区

法定代表人：闫晓平

注册资本：41,688.0114 万元人民币

经营期限：长期

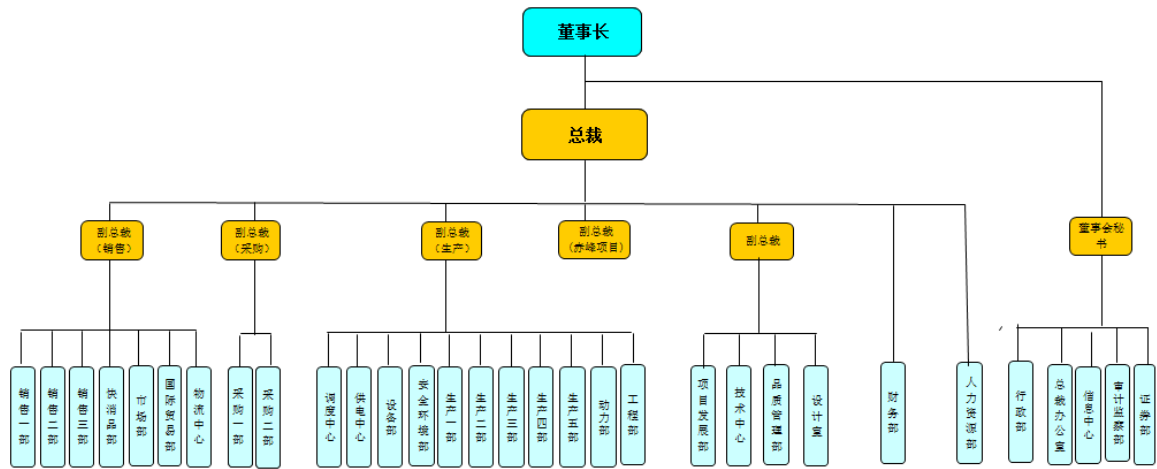
经营范围：谷氨酸、味精、鸡精、赖氨酸、苏氨酸、色氨酸、玉米淀粉及副产品、复混肥料的生产、销售；氯化钾、硫酸铵销售；粮食收购、加工；铁路运输服务；进口、出口本企业生产的产品及相关技术；国家限制公司经营和国家禁止进出口的商品技术除外；土壤调理剂的生产及销售；生物菌肥的生产及销售；有机肥料的生产及销售（涉及到许可的凭许可证核定的项目和范围经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

「伊品生物」于 2003 年 8 月 5 日在永宁县工商行政管理局进行工商登记。

评估基准日企业投资方出资及占股比例如下：

投资方名称	出资额	占股比例
宁夏伊品投资集团有限公司	18,419.8200 万元	44.1849%
上海宏卉投资管理合伙企业（有限合伙）	8,016.9252 万元	19.2308%
铁小荣	7,564.1800 万元	18.1447%
北京新希望产业投资中心（有限合伙）	3,248.0000 万元	7.7912%
佛山市美的投资管理有限公司	3,248.0000 万元	7.7912%
深圳天盛洪源股权投资合伙企业（有限合伙）	447.8484 万元	1.0743%
廊坊市汉富领晟股权投资基金合伙企业	267.9944 万元	0.6429%
宁夏百联汇投资咨询股份有限公司	177.4718 万元	0.4257%
北京龙商建投资产管理中心（有限合伙）	148.8858 万元	0.3571%
深圳盛世楹金股权投资合伙企业（有限合伙）	148.8858 万元	0.3571%
合计	41,688.0114 万元	100%

评估基准日被评估企业组织架构图如下：



于评估基准日，「伊品生物」长期投资单位共有 3 家，简要情况如下表所示：

被投资单位名称	注册资本	持股比例	经营范围或目前主营业务
内蒙古伊品生物科技有限公司（以下简称「内蒙伊品」）	40,000 万元	100%	玉米收购、加工；赖氨酸系列产品的生产、销售；淀粉及淀粉制品（淀粉）、玉米蛋白粉、玉米副产品的生产、销售；生物技术研发；复混肥生产、销售；进口、出口本企业生产的产品及相关技术（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）。
北京中科伊品生物科技有限公司（以下简称「中科伊品」）	100 万元	100%	一般经营项目：技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术推广（未取得行政许可的项目除外）。
伊品生物科技（香港）有限公司（以下简称「香港伊品」）	1 万港币	100%	2014 年 7 月 14 日成立，尚未开展经营。未来主要负责公司海外贸易。

2、企业历史沿革

（1）2003 年 8 月设立

「伊品生物」成立于 2003 年 8 月 5 日，原名“宁夏伊品生物工程有限公司”，由宁夏伊品食品集团有限公司（以下简称「伊品集团」）、铁小荣和闫晓林共同出资组建，成立时注册资本为人民币 1,500 万元。设立时股权结构如下：

投资方名称	出资额	占股比例
铁小荣	1,200 万元	80.00%
宁夏伊品食品集团有限公司	200 万元	13.33%
闫晓林	100 万元	6.67%
合计	1,500 万元	100%

实缴注册资本 1,077.825 万元，其中：铁小荣实际出资 977.825 万元，闫晓林实际出资 100 万元。上述出资经银川西夏联合会计师事务所验证，并出具西夏验字(2003)066 号《验资报告》。

(2) 2004年3月，第一次股权转让及第一次增资

2003年9月22日，经股东会审议通过，公司设立时「伊品集团」应缴未缴的200万元的出资义务由自然人闫晓平承担，铁小荣应缴未缴的220万元出资义务由自然人纳洪福承担，闫晓平、纳洪福相应变更为公司股东；铁小荣补足欠缴出资2.175万元；2004年2月10日，经股东会审议通过，公司注册资本增至2,700万元，其中：闫晓平、纳洪福、董国营、马吉银分别以现金方式出资920万元、180万元、50万元和50万元。以上出资及增资事项经银川西夏联合会计师事务所验证，并出具西夏验字（2003）第030号《验资报告》

2004年3月10日，公司取得变更后的营业执照。本次变更后，股权结构如下：

投资方名称	出资额	占股比例
闫晓平	1,120万元	41.48%
铁小荣	980万元	36.30%
纳洪福	400万元	14.81%
闫晓林	100万元	3.70%
董国营	50万元	1.85%
马吉银	50万元	1.85%
合计	2,700万元	100%

(3) 2006年4月，第二次股权转让及第二次增资

2006年3月31日，纳洪福将其所持公司14.81%股权以400万元转让给「伊品集团」，闫晓平、闫晓林、董国营、马吉银将各自所持「伊品生物」41.48%、3.7%、1.85%、1.85%的股权转让给铁小荣，转让价格分别为人民币1,120万元、100万元、50万元和50万元。

2006年3月31日，「伊品集团」将截至2006年2月28日对「伊品生物」2,300万元的债权以债转股形式对公司进行增资，该次增资经宁夏五洲联合会计师事务所验证，并出具宁五洲验字（2006）第086号《验资报告》

2006年4月21日，「伊品生物」取得变更后的营业执照。本次变更后，股权结构如下：

投资方名称	出资额	占股比例
宁夏伊品食品集团有限公司	2,700万元	54.00%
铁小荣	2,300万元	46.00%
合计	5,000万元	100%

(4) 2007年5月，第三次增资

2007年5月29日，「伊品集团」以其持有宁夏伊清生物工程有限责任公司的100%股权对公司进行增资。截至2006年12月31日，宁夏伊清生物工程有限公司经审计的净资产共6,700万元，其中2,900万元计入股本，其余3,800万元增加资本公积。「伊品生物」注册资本由5,000万元增至7,900万元。本次增资经银川西夏联合会计师事务所验证，并出具了西夏验字(2007)060号《验资报告》。

2007年5月31日，「伊品生物」取得变更后的营业执照。本次变更后，股权结构如下：

投资方名称	出资额	占股比例
宁夏伊品食品集团有限公司	5,600万元	70.89%
铁小荣	2,300万元	29.11%
合计	7,900万元	100%

(5) 2007年8月，整体变更为股份公司

2007年6月，原公司全体股东「伊品集团」、铁小荣共同作为股份公司的发起人，将截至2007年5月31日经审计的账面净资产19,619.06万元，按照1:0.9175的比例折股，其中18,000万元折为公司股份，其余约1619.06万元计入资本公积，发起设立股份公司。本次整体变更出资经信永中和会计师事务所有限责任公司验证，并出具了XYZH/2006A5113-3号《验资报告》。

2007年8月9日，「伊品生物」取得变更后的营业执照，注册资本为18,000万元，名称变更为宁夏伊品生物工程股份有限公司。

公司整体变更后，股权结构如下：

投资方名称	出资额	占股比例
宁夏伊品食品集团有限公司	12,760.20万元	70.89%
铁小荣	5,239.80万元	29.11%
合计	18,000万元	100%

(6) 2009年12月1日，公司名称变更为宁夏伊品生物科技股份有限公司。

(7) 2010年3月，第四次增资

2010年2月26日，「伊品生物」以2008年12月31日经审计的未分配利润为基础转增股本，共增加注册资本6,300万元，各股东持股比例不变。本次增资经信永中和会计师事务所有限责任公司出具XYZH/2009XAA1023-2号《验资报告》验证。至此，

「伊品生物」注册资本增至 24,300 万元。

2010 年 3 月 19 日,「伊品生物」取得变更后的营业执照。公司股权结构如下:

投资方名称	出资额	占股比例
宁夏伊品投资有限公司 *注	17,226.27 万元	70.89%
铁小荣	7,073.73 万元	29.11%
合计	24,300 万元	100%

注:「伊品集团」于 2008 年 5 月 9 日更名为宁夏伊品投资有限公司。

(8) 2010 年 3 月,第五次增资及第三次股权转让

2010 年 3 月 22 日,「伊品生物」2009 年度股东大会审议通过了佛山市美的投资管理有限公司(以下简称:「美的投资」)和北京新希望产业投资中心(有限合伙)(以下简称:「新希望投资」)对公司增资及有关股权转让事项。

「美的投资」和「新希望投资」分别以现金 14,310 万元和 8,874 万元(每股 4.93 元),认购新增股份 2,900 万股和 1,800 万股。信永中和会计师事务所有限责任公司对本次增资进行了验证,并出具 XYZH/2009XAA1023-3 号《验资报告》。本次增资后,「伊品生物」注册资本增至 29,000 万元。

此外,「伊品集团」与铁小荣分别将各自持有「伊品生物」14.18%和 5.82%的股权以人民币 3,845.40 万元和 1,577.60 万元转让给「新希望投资」。

2010 年 3 月 30 日,「伊品生物」取得变更后的营业执照。公司股权结构如下:

投资方名称	出资额	占股比例
宁夏伊品投资有限公司	16,446.27 万元	56.71%
铁小荣	6,753.73 万元	23.29%
佛山市美的投资管理有限公司	2,900 万元	10%
北京新希望产业投资中心(有限合伙)	2,900 万元	10%
合计	29,000 万元	100%

(9) 2010 年 9 月,第六次增资

2010 年 9 月 18 日,「伊品生物」2010 年度股东大会审议通过了关于资本公积转增股本的议案。

「伊品生物」以截至 2010 年 6 月 30 日总股本 29,000 万股为基数,以资本公积按每 10 股转增 1.2 股的比例向全体股东转增股本,转增后,公司总股本变为 32,480 万元,各股东持股比例不变。信永中和会计师事务所有限责任公司对本次增资进行了验证,并出具 XYZH/2010XAA1002-1 号《验资报告》。

本次增资后，「伊品生物」注册资本增至 32,480 万元。公司股权结构如下：

投资方名称	出资额	占股比例
宁夏伊品投资集团有限公司 *注	18,419.82 万元	56.71%
铁小荣	7,564.18 万元	23.29%
佛山市美的投资管理有限公司	3,248 万元	10%
北京新希望产业投资中心（有限合伙）	3,248 万元	10%
合计	32,480 万元	100%

注：宁夏伊品投资有限公司于 2010 年 9 月更名为宁夏伊品投资集团有限公司。

（10）2013 年 5 月，第七次增资

2013 年 5 月 5 日，「伊品生物」2013 年第一次临时股东大会审议通过了关于吸收上海宏卉投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称：「上海宏卉」）为公司股东的事项。

「上海宏卉」以现金人民币伍亿元认购新增发行的 8,016.9252 万股。信永中和会计师事务所有限责任公司对本次增资进行了验证，并出具 XYZH/2012XAA1054-1 号《验资报告》。

本次增资后，注册资本增至 40,496.9252 万元，股权结构如下：

投资方名称	出资额	占股比例
宁夏伊品投资集团有限公司	18,419.8200 万元	45.48%
上海宏卉投资管理合伙企业（有限合伙）	8,016.9252 万元	19.80%
铁小荣	7,564.1800 万元	18.68%
佛山市美的投资管理有限公司	3,248.00 万元	8.02%
北京新希望产业投资中心（有限合伙）	3,248.00 万元	8.02%
合计	40,496.9252 万元	100%

（11）2013 年 5 月，第八次增资

2013 年 5 月 17 日，「伊品生物」2013 年第二次临时股东大会审议通过了关于吸收深圳天盛洪源股权投资合伙企业（有限合伙）、廊坊市汉富领晟股权投资基金合伙企业、宁夏百联汇投资咨询股份有限公司、北京龙商建投资产管理中心（有限合伙）和深圳盛世楹金股权投资合伙企业（有限合伙）五家企业以人民币 8,000 万元认购公司新增股份 1,191.0862 万股的事项。信永中和会计师事务所有限责任公司对本次增资进行了验证，并出具 XYZH/2012XAA1054-2 号《验资报告》。

本次增资后，「伊品生物」注册资本增至 41,688.0114 万元，股权结构如下：

投资方名称	出资额	占股比例
宁夏伊品投资集团有限公司	18,419.8200 万元	44.1849%

投资方名称	出资额	占股比例
上海宏卉投资管理合伙企业（有限合伙）	8,016.9252 万元	19.2308%
铁小荣	7,564.1800 万元	18.1447%
北京新希望产业投资中心（有限合伙）	3,248.0000 万元	7.7912%
佛山市美的投资管理有限公司	3,248.0000 万元	7.7912%
深圳天盛洪源股权投资合伙企业（有限合伙）	447.8484 万元	1.0743%
廊坊市汉富领晟股权投资基金合伙企业	267.9944 万元	0.6429%
宁夏百联汇投资咨询股份有限公司	177.4718 万元	0.4257%
北京龙商建投资产管理中心（有限合伙）	148.8858 万元	0.3571%
深圳盛世楹金股权投资合伙企业（有限合伙）	148.8858 万元	0.3571%
合计	41,688.0114 万元	100%

3、企业历史财务资料

「伊品生物」评估基准日及前两年简要资产负债表（合并报表数据）如下（金额单位：人民币万元）：

项目/年度	2014. 7. 31	2013. 12. 31	2012. 12. 31
流动资产	115,277.89	111,050.34	121,336.40
非流动资产	477,602.12	492,685.98	342,737.76
其中：可供出售金融资产	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	387,968.04	260,188.98	245,939.73
在建工程	73,146.06	188,326.99	49,478.81
工程物资	391.29	1,800.32	9,457.57
无形资产	9,865.08	10,214.57	11,004.17
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	556.92	619.01	723.32
其他非流动资产	5,674.74	31,536.10	26,134.16
资产合计	592,880.02	603,736.32	464,074.16
流动负债	305,850.92	333,543.92	255,666.63
非流动负债	101,864.45	74,574.37	68,437.47
负债合计	407,715.37	408,118.29	324,104.10
少数股东权益	-	-	-
股本(万股)	41,688.01	41,688.01	32,480.00
股东权益合计	185,164.65	195,618.03	139,970.05
归属于母公司股东权益	185,164.65	195,618.03	139,970.05

「伊品生物」近两年又一期损益表（合并报表数据）如下（金额单位：人民币万元）：

项目/年度	2014年1-7月	2013年	2012年
营业收入	213,428.12	387,129.56	391,174.21
减：营业成本	187,585.71	333,142.79	327,714.30
营业税金及附加	867.98	1,592.07	1,124.25
销售费用	15,014.25	26,649.47	23,022.58
管理费用	11,793.45	22,362.70	19,920.79
财务费用	9,043.16	14,324.57	11,630.24
资产减值损失	46.18	-86.76	445.05
加：公允价值变动损益	-	-	-
投资收益	24.98	35.00	120.64
营业利润	-10,897.63	-10,820.27	7,437.64
营业外收入	3,827.56	11,812.31	6,874.46
营业外支出	1,338.00	1,434.68	1,113.77
利润总额	-8,408.07	-442.64	13,198.33
所得税费用	45.31	722.96	2,001.47
净利润	-8,453.38	-1,165.60	11,196.86
母公司股东净利润	-8,453.38	-1,165.60	11,196.86

4、企业执行的主要会计政策

「伊品生物」以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

会计年度：采用公历年度，以1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

记账本位币：以人民币为记账本位币。

应收款项坏账准备提取采用单项测试与组合测试（账龄分析）相结合的方法。单项测试包括：对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；对于单项金额不重大，但有确凿证据表明可收回性存在明显差异的，对于存在明显减值迹象的应收款项单独计提坏账准备，计提依据是根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

组合测试中，采用账龄分析法计提坏账准备。计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内（含1年）	5%	5%
1-2年	10%	10%
2-3年	30%	30%
3-4年	50%	50%
4-5年	80%	80%
5年以上	100%	100%

存货分为原材料、包装物、在途物资、半成品、库存商品等。存货在取得时，按实际成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价。存货的盘存制度采用永续盘存制。低值易耗品和包装物于领用时采用一次转销法摊销。

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产预计使用寿命、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40年	5%	2.375%-4.75%
构筑物	10-20年	5%	4.75%-9.5%
机器设备	5-20年	5%	4.75%-19%
运输设备	5年	5%	19%
办公及其他设备	5年	5%	19%
融资租赁设备	5-20年	5%	4.75%-19%

使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50年	土地使用证
管理软件	10年	合同约定、税法规定
非专利技术	5年	合同约定

税项：适用的主要税种和税率如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	产品销售收入、材料销售等	17%、13%、3%、0%
营业税	技术开发、工程款(代扣代缴)	3%
城市维护建设税	实缴流转税额	5%
教育费附加	实缴流转税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税额	2%
企业所得税	应纳所得税额	15%、16.5%、25%

注：(1) 根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局(2012)第12号)的规定，2013年4月25日永宁县国家税务局永国税字(2012)003号税收优惠批准通知书，同意「伊品生物」2012年度享受西部大开发15%优惠税率，按文件规定办理报告期内企业所得税汇算清缴的备案登记手续；2014年4月24日永宁县国家税务局出具税收优惠通知书，受理并完成「伊品生物」对2013年度享受西部大开发的税后优惠事项备案登记，「伊品生物」2013年度享受15%优惠税率。

(2) 全资子公司「内蒙伊品」「中科伊品」企业所得税率为25%、「香港伊品」缴纳利得税，税率为16.5%。

5、企业主要产品或服务

以玉米为主要原料，利用生物发酵技术，从事氨基酸、味精、复混肥及玉米副产品等的研发、生产和销售。

6、企业股权等以往市场交易情况

详见历史沿革介绍。

四、评估目的

本次评估系对「伊品生物」于 2014 年 7 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「梅花生物」拟发行股份和支付现金收购「伊品生物」股权时了解其市场价值之参考。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

五、评估对象和评估范围

本次评估对象为：「伊品生物」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「伊品生物」申报的截至 2014 年 7 月 31 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经大华会计师事务所进行审计并出具了大华审字[2014]006362 号《审计报告》。具体资产状况如下表所示（金额单位：人民币元）：

项 目	账面值	项 目	账面值
流动资产	1,660,680,373.90	流动负债	2,125,945,839.22
非流动资产	2,886,271,519.52	非流动负债	476,423,669.25
其中：可供出售金融资产	-	负债总计	2,602,369,508.47
持有至到期投资	-		
长期股权投资	401,000,000.00		
投资性房地产	-		
固定资产	2,387,020,691.31		
无形资产	66,467,418.20		
商誉	-		
递延所得税资产	5,569,228.15		
其他非流动资产	26,214,181.86	净 资 产	1,944,582,384.95
资产总计	4,546,951,893.42		

委托评估对象和评估范围与前述评估目的中所述的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）主要资产的产权情况

截至评估基准日，「伊品生物」及其控股企业的主要资产为房地产、设备类资产和存货。资产的产权状况如下：

1、房地产

「伊品生物」名下房地产包括位于宁夏回族自治区永宁县南部杨和功能区 109 国道东侧、红王路两侧「伊品生物」厂区和位于同心县河西镇桃山村的 304 省道东侧的桃山粮库库区。

「伊品生物」全资子公司「内蒙伊品」房地产主要位于内蒙古自治区赤峰市元宝山区赤峰资源型城市经济转型开发实验区「内蒙伊品」厂区内。

「伊品生物」主要房屋已办理相关《房屋所有权证》，其权属状况如下：

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积 (m ²)	土地使用年期
1	三期化水车间	永房权证字第 20110259 号	2,000.00	2056 年 12 月 31 日
	循环水泵房			
2	热电三期空压机房	永房权证字第 20110257 号	145.00	2056 年 12 月 31 日
3	点火油泵房及油库	永房权证字第 20110243 号	40.00	2060 年 5 月 20 日
4	提升泵房	永房权证字第 20110263 号	519.00	2056 年 12 月 31 日
5	鼓风机房	永房权证字第 20110261 号	372.00	2056 年 12 月 31 日
6	职工食堂	宁房权证永宁字第 20100976 号	929.79	2053 年 6 月 1 日
	职工宿舍（北）		3,274.29	
7	五金库 2	永房权证永宁字第 20135744 号	531.25	2053 年 6 月 1 日
8	研发中心大楼	宁房权证永宁字第 20100789 号	1,238.16	2053 年 6 月 1 日
	提取车间		1,772.40	
9	化水车间	永房权证永宁字第 20135742 号	266.00	2053 年 6 月 1 日
10	泵房/五金库 1	永房权证永宁字第 20135743 号	456.25	2053 年 6 月 1 日
11	宿舍楼(南)	宁房权证永宁字第 20100973 号	3,206.05	2053 年 6 月 1 日
12	包装材料室	宁房权证永宁字第 20100974 号	287.76	2053 年 6 月 1 日
13	污水水封罐房	宁房权证永宁字第 20100811 号	107.05	2056 年 12 月 31 日
14	二部东门房	永房权证永宁字第 20137032 号	26.95	2053 年 6 月 1 日
15	热电二期综合水泵房	宁房权证永宁字第 20100809 号	192.27	2056 年 12 月 31 日
16	煤场南门房（煤质分析室）	永房权证永宁字第 20137044 号	78.40	2056 年 12 月 31 日
17	10 万吨筒仓公厕	永房权证永宁字第 20137045 号	72.09	2056 年 12 月 31 日
18	生产办公楼	宁房权证永宁字第 20100836 号	1,884.63	2053 年 6 月 1 日
19	冰水池泵房	宁房权证永宁字第 20100841 号	619.41	2053 年 6 月 1 日
20	二、三次循环水泵房	宁房权证永宁字第 20100837 号	232.00	2053 年 6 月 1 日
21	精制循环水泵房	永房权证永宁字第 20137033 号	76.15	2053 年 6 月 1 日
22	筒仓磅称房	宁房权证永宁字第 20100817 号	183.06	2056 年 12 月 31 日
23	铲车间	永房权证永宁字第 20137046 号	133.52	2056 年 12 月 31 日
24	淀粉东门房	永房权证永宁字第 20137034 号	43.64	2056 年 12 月 31 日
25	玉米筒仓西门房	永房权证永宁字第 20137035 号	84.72	2056 年 12 月 31 日
26	75T 热电西门房	永房权证永宁字第 20137036 号	26.91	2056 年 12 月 31 日

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积 (m ²)	土地使用年期
27	热电南门房	永房权证永宁字第 20137037 号	42.67	2056 年 12 月 31 日
28	热电油泵房	宁房权证永宁字第 20100828 号	99.75	2056 年 12 月 31 日
29	新化水车间	宁房权证永宁字第 20100786 号	2,308.15	2053 年 6 月 1 日
30	除盐水泵房	宁房权证永宁字第 20100808 号	61.37	2056 年 12 月 31 日
31	原料库房	宁房权证永宁字第 20100806 号	2,951.20	2056 年 12 月 31 日
32	五部冷冻站水泵房	永房权证永宁字第 20137027 号	163.61	2056 年 12 月 31 日
33	五部蒸气分配站	宁房权证永宁字第 20100799 号	123.00	2056 年 12 月 31 日
34	空压站开闭配电室	宁房权证永宁字第 20100797 号	820.00	2056 年 12 月 31 日
	五部空压站			
35	五部成品车间泵房	永房权证永宁字第 20137047 号	158.88	2056 年 12 月 31 日
36	提取车间主厂房	永房权证永宁字第 20102215 号	4,127.00	2060 年 5 月 20 日
37	菌体蛋白车间主厂房	永房权证字第 20110245 号	4,362.00	2060 年 5 月 20 日
38	苏氨酸发酵车间主厂房	永房权证字第 20110229 号	6,864.00	2060 年 5 月 20 日
39	苏氨酸泵房	永房权证永宁字第 20137051 号	244.26	2060 年 5 月 20 日
40	专家楼	永房权证字第 20110234 号	2,600.00	2059 年 11 月 26 日
41	经营楼	永房权证字第 20110232 号	5,100.00	2059 年 11 月 26 日
42	三期主厂房	永房权证字第 20110267 号	7,000.00	2056 年 12 月 31 日
43	汽轮机机房	永房权证字第 20110268 号	1,600.00	2056 年 12 月 31 日
44	破碎楼工程	永房权证字第 20110269 号	567.00	2056 年 12 月 31 日
45	输灰与输煤控制室	永房权证字第 20110242 号	259.00	2060 年 5 月 20 日
46	新宿舍楼	永房权证永宁字第 20102212 号	8,144.00	2060 年 5 月 20 日
47	新食堂、体育馆	永房权证字第 20110233 号	6,700.00	2059 年 11 月 26 日
48	中心开闭所	永房权证字第 20110253 号	630.00	2059 年 11 月 26 日
49	冷冻站	宁房权证永宁字第 20100792 号	437.50	2053 年 6 月 1 日
	液氨站		330.24	
	发酵车间		3,830.80	
50	主控楼	宁房权证永宁字第 20100796 号	635.00	2053 年 6 月 1 日
51	中心变电所	宁房权证永宁字第 20100790 号	452.80	2053 年 6 月 1 日
	空压车间		925.65	
	水泵房		84.17	
52	锅炉车间	永房权证永宁字第 20135746 号	2,995.28	2053 年 6 月 1 日
	精制车间		2,728.44	
53	水解浓缩车间	宁房权证永宁字第 20100793 号	884.22	2053 年 6 月 1 日
	制糖车间		2,710.25	
54	清理车间	宁房权证永宁字第 20100783 号	536.94	2053 年 6 月 1 日
55	化水车间	永房权证永宁字第 20135741 号	1,414.32	2053 年 6 月 1 日
	35T 锅炉房		970.12	
56	氨站	永房权证永宁字第 20135754 号	1,011.30	2053 年 6 月 1 日
57	污水风机房	宁房权证永宁字第 20100813 号	167.22	2056 年 12 月 31 日
58	污水压滤机室（配电室、	宁房权证永宁字第 20100827 号	185.92	2056 年 12 月 31 日

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积 (m ²)	土地使用年期
	办公室、在线监测室)			
59	污水泵房、加药间	宁房权证永宁字第 20100810 号	129.00	2056 年 12 月 31 日
60	新办公楼	宁房权证永宁字第 20100975 号	3,948.85	2053 年 6 月 1 日
61	采购一部办公楼	永房权证永宁字第 20137028 号	182.27	2056 年 12 月 31 日
62	发酵车间工房	宁房权证永宁字第 20100840 号	6,352.82	2053 年 6 月 1 日
63	精制车间工房	宁房权证永宁字第 20100822 号	17,954.35	2053 年 6 月 1 日
64	提取车间工房	宁房权证永宁字第 20100843 号	7,698.02	2053 年 6 月 1 日
65	制糖车间工房	宁房权证永宁字第 20100839 号	4,580.90	2053 年 6 月 1 日
66	泵房污水车间	永房权证永宁字第 20137048 号	69.00	2056 年 12 月 31 日
67	副产品库	宁房权证永宁字第 20100775 号	4,474.00	2056 年 12 月 31 日
68	碱罐车间	宁房权证永宁字第 20100821 号	144.12	2053 年 6 月 1 日
69	除尘器配电室	永房权证永宁字第 20137050 号	79.00	2056 年 12 月 31 日
70	破碎机房	永房权证永宁字第 20136346 号	648.39	2056 年 6 月 16 日
71	淀粉车间	宁房权证永宁字第 20100776 号	8,291.29	2056 年 12 月 31 日
72	高低压配电室	宁房权证永宁字第 20100778 号	1,458.78	2056 年 12 月 31 日
73	空压机房	永房权证永宁字第 20136347 号	205.71	2056 年 6 月 16 日
74	75T 锅炉间	永房权证永宁字第 20136345 号	3,825.00	2056 年 6 月 16 日
75	主控楼	永房权证永宁字第 20136344 号	1,067.46	2056 年 6 月 16 日
76	成品库房	宁房权证永宁字第 20100818 号	5,531.90	2053 年 6 月 1 日
77	提取车间配电室	宁房权证永宁字第 20100842 号	329.15	2053 年 6 月 1 日
78	筒仓二区中线清理间	宁房权证永宁字第 20100815 号	854.22	2056 年 12 月 31 日
79	变压器室	宁房权证永宁字第 20100838 号	190.58	2053 年 6 月 1 日
80	淀粉车间主厂房	永房权证永宁字第 20102217 号	17,908.00	2060 年 5 月 20 日
81	淀粉车间主厂房	永房权证字第 20110246 号	12,390.00	2059 年 11 月 26 日
82	提取车间主厂房	宁房权证永宁字第 20100802 号	3,920.00	2056 年 12 月 31 日
83	五部发酵车间厂房	宁房权证永宁字第 20100800 号	6,273.00	2056 年 12 月 31 日
84	五部成品 98 车间厂房	宁房权证永宁字第 20100803 号	4,473.00	2056 年 12 月 31 日
85	五部成品 65%车间厂房	宁房权证永宁字第 20100804 号	6,381.00	2056 年 12 月 31 日
86	五部制糖车间厂房	宁房权证永宁字第 20100801 号	2,450.00	2056 年 12 月 31 日
87	五部液氨站	宁房权证永宁字第 20100807 号	481.00	2056 年 12 月 31 日
88	五部二次冷凝水泵房	永房权证永宁字第 20137029 号	178.83	2056 年 12 月 31 日
89	五部硫酸铵车间	永房权证永宁字第 20137030 号	1,096.87	2056 年 12 月 31 日
90	二电厂二期主厂房	宁房权证永宁字第 20100831 号	4,766.06	2056 年 12 月 31 日
91	二电厂化水车间	宁房权证永宁字第 20100829 号	1,173.26	2056 年 12 月 31 日
92	动力部办公楼	宁房权证永宁字第 20100830 号	1,020.54	2056 年 12 月 31 日
93	制糖厂房	永房权证永宁字第 20102216 号	16,451.00	2060 年 5 月 20 日
94	发酵车间主厂房	永房权证永宁字第 20102214 号	10,321.00	2060 年 5 月 20 日
95	精制车间主厂房	永房权证永宁字第 20102213 号	8,451.00	2060 年 5 月 20 日
96	制糖泵房建筑	永房权证字第 20110228 号	240.00	2059 年 11 月 26 日
	发酵泵房建筑		240.00	

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积 (m ²)	土地使用年期
97	提取泵房建筑	永房权证字第 20110224 号	240.00	2059 年 11 月 26 日
	精制泵房建筑		240.00	
98	蒸汽分配站建筑	永房权证字第 20110248 号	60.00	2059 年 11 月 26 日
99	冷冻站建筑	永房权证字第 20110254 号	430.00	2059 年 11 月 26 日
100	冷冻站泵房建筑	永房权证字第 20110251 号	360.00	2059 年 11 月 26 日
101	空压站建筑	永房权证字第 20110252 号	380.00	2059 年 11 月 26 日
102	氨站建筑	永房权证字第 20110230 号	1,209.00	2060 年 5 月 20 日
103	苏氨酸成品车间主体厂房	永房权证永宁字第 20102218 号	5,285.00	2060 年 5 月 20 日
104	苏氨酸泵房	永房权证永宁字第 20137049 号	244.36	2060 年 5 月 20 日
105	副产品 3#库	永房权证字第 20110226 号	7,254.00	2059 年 11 月 26 日
106	副产品 4#库	永房权证字第 20110247 号	10,776.00	2059 年 11 月 26 日
107	六部味精库	永房权证字第 20110225 号	11,180.00	2059 年 11 月 26 日
108	六部菌体蛋白库	永房权证字第 20110249 号	6,144.00	2059 年 11 月 26 日
109	复混肥 2#库	永房权证字第 20110236 号	13,284.00	2056 年 12 月 31 日
110	2#综合库	永房权证字第 20110237 号	12,546.00	2056 年 12 月 31 日
111	副产品库	宁房权证永宁字第 20100787 号	2,571.06	2053 年 6 月 1 日
112	原辅料库	宁房权证永宁字第 20100794 号	965.12	2053 年 6 月 1 日
	赖氨酸库		1,043.78	
113	复混肥库	永房权证永宁字第 20135749 号	2,320.04	2053 年 6 月 1 日
114	空压站	宁房权证永宁字第 20100795 号	184.17	2053 年 6 月 1 日
115	菌体蛋白库	永房权证永宁字第 20135753 号	1,141.66	2053 年 6 月 1 日
116	小包装车间	宁房权证永宁字第 20100820 号	1,016.66	2053 年 6 月 1 日
117	味精小包装库房	宁房权证永宁字第 20100833 号	5,170.55	2053 年 6 月 1 日
118	五金库	宁房权证永宁字第 20100835 号	585.25	2053 年 6 月 1 日
119	蒸气分配站	宁房权证永宁字第 20100834 号	118.06	2053 年 6 月 1 日
120	玉米湿磨车间(浸泡间)	宁房权证永宁字第 20100777 号	2,576.03	2056 年 12 月 31 日
121	五部成品库	宁房权证永宁字第 20100805 号	3,798.00	2056 年 12 月 31 日
122	深度处理加药房	永房权证字第 20110260 号	180.00	2056 年 12 月 31 日
123	生产办公楼	永房权证字第 20110250 号	1,900.00	2059 年 11 月 26 日
124	南 2#清理间	永房权证永宁字第 20102219 号	1,573.00	2060 年 5 月 20 日
125	行政楼 A 区门房	永房权证永宁字第 20137025 号	64.83	2053 年 6 月 1 日
126	三期酸碱泵房	永房权证字第 20110266 号	40.00	2056 年 12 月 31 日
127	转盘过滤机房	永房权证字第 20110258 号	87.00	2056 年 12 月 31 日
128	过瘤胃发酵车间	永房权证永宁字第 20137039 号	6,675.75	2053 年 6 月 1 日
129	过瘤胃制糖车间	永房权证永宁字第 20137040 号	1,257.84	2053 年 6 月 1 日
130	过瘤胃成品车间	永房权证永宁字第 20137041 号	3,907.71	2053 年 6 月 1 日
131	同心粮库宿舍	同心县房权证河西镇字第 20110450 号	383.19	2060 年 9 月 14 日
	同心粮库办公室		157.60	
	同心 1#仓库		4,039.30	

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积 (m ²)	土地使用年期
	同心 2#仓库		4,039.30	
	同心 3#仓库		4,039.30	
	同心 4#仓库		4,039.30	
	同心 5#仓库		4,039.30	
132	成品车间主体厂房	永房权证永宁字第 20138486 号	3,986.63	2059 年 11 月 26 日
133	蒸发结晶器房	永房权证永宁字第 20138484 号	456.00	2059 年 11 月 26 日
134	色氨酸成品泵房	永房权证永宁字第 20138480 号	219.28	2059 年 11 月 26 日
135	开闭所	永房权证永宁字第 20138485 号	244.77	2059 年 11 月 26 日
136	色氨酸成品库房	永房权证永宁字第 20138478 号	2,520.48	2059 年 11 月 26 日
137	B 区门房	永房权证永宁字第 20137026 号	72.91	2059 年 11 月 26 日
138	电厂机修车间	永房权证永宁字第 20137038 号	1,530.84	2059 年 11 月 26 日
139	科研楼	永房权证永宁字第 20138488 号	5,873.74	2059 年 11 月 26 日
140	发酵车间主体厂房	永房权证永宁字第 20138487 号	7,259.10	2059 年 11 月 26 日
141	色氨酸发酵泵房	永房权证永宁字第 20138481 号	219.28	2059 年 11 月 26 日
142	空气预处理站	永房权证永宁字第 20138483 号	227.36	2059 年 11 月 26 日
143	复混肥喷浆造粒车间	永房权证永宁字第 20135747 号	846.70	2053 年 6 月 1 日
144	复混肥废液中继车间	永房权证永宁字第 20135751 号	834.40	2053 年 6 月 1 日
145	复混肥浓缩车间	永房权证永宁字第 20135750 号	777.75	2053 年 6 月 1 日
146	复混肥泵房	永房权证永宁字第 20135748 号	168.97	2053 年 6 月 1 日
147	菌体蛋白车间工房	宁房权证永宁字第 20100844 号	1,065.01	2053 年 6 月 1 日
148	复混肥车间(新)	永房权证永宁字第 20135752 号	846.21	2053 年 6 月 1 日
149	生产七部配电办公楼	永房权证字第 20110239 号	990.00	2060 年 5 月 20 日
150	复混肥主体厂房	永房权证字第 20110238 号	4,734.00	2060 年 5 月 20 日
151	配料区工段厂房	永房权证字第 20110241 号	1,120.00	2060 年 5 月 20 日
152	复混肥三线厂房	永房权证永宁字第 20137031 号	862.98	2053 年 6 月 1 日
153	30 吨蒸发器厂房	永房权证字第 20110240 号	180.00	2060 年 5 月 20 日
154	制糖配电室	宁房权证永宁字第 20100785 号	217.32	2053 年 6 月 1 日
155	发酵水池泵房	宁房权证永宁字第 20100791 号	80.88	2053 年 6 月 1 日
156	65%赖氨酸车间	宁房权证永宁字第 20100784 号	2,623.08	2053 年 6 月 1 日
157	原料库	永房权证字第 20110231 号	420.00	2060 年 5 月 20 日
158	1 期输煤廊及卸煤沟	永房权证字第 20110244 号	664.00	2060 年 5 月 20 日
159	35 吨蒸发器厂房	永房权证字第 20110227 号	260.00	2059 年 11 月 26 日
160	1 号输煤廊	永房权证字第 20110256 号	1,775.00	2056 年 12 月 31 日
161	反硝化间、硝化池、地下管廊	永房权证字第 20110262 号	158.00	2056 年 12 月 31 日
162	2、3、4 号输煤廊	永房权证字第 20110270 号	3,109.00	2056 年 12 月 31 日
163	35KV 变电所	永房权证永宁字第 20135745 号	492.85	2053 年 6 月 1 日
164	辅料库	宁房权证永宁字第 20100819 号	1,325.12	2053 年 6 月 1 日
165	发酵循环泵房	永房权证永宁字第 20137042 号	216.28	2053 年 6 月 1 日
166	成品循环泵房	永房权证永宁字第 20137043 号	216.28	2053 年 6 月 1 日

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积 (m ²)	土地使用年期
167	发酵器车间	永房权证永宁字第 20138482 号	340.69	2059 年 11 月 26 日
168	色谱厂房	永房权证永宁字第 20138479 号	1,246.47	2059 年 11 月 26 日
169	污水调节中和池建筑	宁房权证永宁字第 20100812 号	1,492.92	2056 年 12 月 31 日
170	五部冷冻站	宁房权证永宁字第 20100798 号	800.00	2056 年 12 月 31 日
171	酸碱罐房	宁房权证永宁字第 20100832 号	88.93	2056 年 12 月 31 日
172	苏氨酸成品库房	永房权证字第 20110235 号	3,800.00	2056 年 12 月 31 日
173	冰水池泵房	永房权证字第 20110255 号	90.00	2059 年 11 月 26 日
174	2、3、4 号配水井房	永房权证字第 20110264 号	32.00	2056 年 12 月 31 日
175	调节池建筑	永房权证字第 20110265 号	1,187.00	2056 年 12 月 31 日
176	筒仓工作塔	宁房权证永宁字第 20100816 号	1,760.72	2056 年 12 月 31 日
177	筒仓工作塔	永房权证永宁字第 20135755 号	498.82	2053 年 6 月 1 日

该等房屋建筑物所占用的土地使用权均为出让取得，其《国有土地使用证》及《房屋所有权证》记载权利人为「伊品生物」。

「伊品生物」申报评估的房屋建筑物中尚有开闭所（建筑面积 279 平方米）、南门房（建筑面积 53.29 平方米）、苏氨酸蒸发器厂房（480 平方米）尚未取得《房屋所有权证》，该等房屋均坐落于永国用（2010）第 60006 号《国有土地使用证》登记的土地上，根据「伊品生物」提供的专项说明，该等房屋均为自建，产权登记手续正在办理中。

「内蒙伊品」主要房屋均办理相关《房屋所有权证》，其权属状况如下：

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积 (m ²)	土地使用年期
1	1 号综合办公楼	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300492 号	6074.30	2062 年 2 月 10 日
2	2 号员工训练中心	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300501 号	5061.38	
3	3 号公共服务站	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300496 号	1854.85	
4	4 号汉民食堂	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300498 号	1992.07	
5	5 号回民食堂	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300502 号	2614.77	
6	6 号员工宿舍	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300494 号	4354.34	
7	9 号员工宿舍	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300495 号	13481.82	
	10 号员工宿舍			
	11 号员工宿舍			
8	12 号精品公寓	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300497 号	773.84	
	14 号精品公寓		773.84	
9	15 号精品公寓	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300493 号	790.74	
	17 号精品公寓		790.74	
10	16 号精品公寓	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300500 号	1972.09	
	13 号精品公寓		1972.09	
11	给水泵站	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312324 号	353.42	

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积 (m ²)	土地使用 年期
	清水泵房			
	卫门房		100.50	
	储藏间		371.14	
	换热站			
12	生产一部一车间	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300504 号	9097.37	
	1号配电室		1666.32	
13	生产一部二车间	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300503 号	9566.88	
	2号配电室		1666.32	
14	筒仓工作塔	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312331 号	2380.85	
	筒仓综合办公楼		676.71	
15	淀粉办公楼	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300505 号	1804.77	
16	副产品包装一车间	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312330 号	15393.23	
	副产品包装二车间		16104.57	
	门卫房		42.77	
17	糖化车间	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300510 号	4737.63	
	糖化罐区		1369.49	
18	豆粕水解车间	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300507 号	2299.51	
19	发酵一车间	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300511 号	5659.08	
20	发酵二车间	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300508 号	5659.08	
21	综合办公楼(过瘤胃)	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300509 号	4908.55	
22	70%成品车间	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300512 号	7421.14	
23	98.5%成品车间	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300506 号	5557.68	
24	硫酸铵水泵房	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312329 号	425.24	
	硫酸铵车间		1757.68	
	10KV 开闭所		2008.72	
25	门卫房	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312326 号	42.36	
	发酵糖化循环水泵房		986.62	
	动力车间		2381.95	
26	门卫房	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312338 号	42.77	2063 年 2 月 5 日
	GIS 室		276.47	
	66KV 变电站		1293.82	
27	风机房、A/O 水池	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312325 号	1813.69	2062 年 2 月 10 日
	复混肥水泵房		438.42	
28	预酸化水池	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312323 号	1840.11	
	进水提升泵房		131.87	
	生产消防水泵房		567.66	

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积 (m ²)	土地使用 年期
29	综合处理间	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312332 号	1841.27	2062年8 月26日
	MCC 间		198.34	
	污水综合办公楼		292.3	
	污水检测室			
30	包装一车间	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312334 号	10100.54	
	包装二车间		10100.54	
	五金仓库		4980.78	
31	物流办公室	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312333 号	2585.52	
32	提取车间	赤峰市房权证内蒙古自治区字第 175011300513 号	4400.46	
33	门卫房	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312097 号	118.06	
	1 号转运站		305.49	
34	循环水泵房	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312100 号	378.34	
	高压变频室		358.47	
	主厂房		20142.95	
35	脱硫办公室	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312101 号	1449.78	
	硫铵办公室		1086.81	
	一级碎煤机室		725.04	
36	化水车间	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312096 号	1961.00	
	汽拖压缩机室		1651.69	
	化验楼		667.98	
37	引风机房	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312328 号	1040.00	
38	二级碎煤机室	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312098 号	916.81	
	输煤综合楼		338.98	
39	热电生产办公楼	赤峰市房权证元宝山区字第 175011312099 号	2200.47	
	卸盐酸泵房及酸 碱中和池		261.17	
	门卫房		41.86	

该等房屋建筑物所占用的土地使用权均为出让取得，其《国有土地使用证》及《房屋所有权证》证载权利人为「内蒙伊品」。

1、设备类资产

「伊品生物」及其控股长期投资单位已提供了与被评估设备相关的购买合同、购置发票、付款凭证、《机动车行驶证》等产权证明文件的复印件。

本公司关于上述资产产权状况之说明，系我们根据所收集到的有限资料而作出的，我们未对所收集到的资料一一进行查验，我们相信这些资料是真实有效的，但对其可靠性不作任何保证或承诺。

（二）主要资产于现场查看时的使用情况

1、房地产

「伊品生物」银川市永宁县杨和功能区厂区被杨和大街、红王路分为四个区，其中杨和大街以东，红王路以北区域为电力生产及污水处理区；杨和大街以东，红王路以南区域主要为玉米仓储区及复混肥生产区。杨和大街以西区域为「伊品生物」味精、氨基酸等主要产品生产区域及生活办公区；其中红王路以南部分为南区，红王路以北部分为北区；办公生活区位于南、北区的西侧。

生活办公区房屋建筑物主要包括办公楼、员工宿舍、专家楼、经营楼、食堂、体育馆等房屋及围墙、道路、绿化、车棚等配套设施。该等房屋建筑物中的办公楼、专家楼、经营楼主要为框架结构；员工宿舍为砖混结构；食堂、员工训练中心等大跨度部分为钢网架顶；生活区房屋主要为多层建筑，其中办公大楼、经营楼、员工宿舍为5层，食堂部分、体育馆西侧部分为2层，专家楼为4层；装修标准为：办公楼、经营楼、专家楼外墙干挂石材、部分玻璃幕墙；北区员工宿舍外墙底层为墙砖，以上部分为防水涂料，南区员工宿舍外墙贴墙面砖；办公楼及经营楼大门为玻璃自动门、玻璃地弹门，内木门；其他外门主要为玻璃地弹门，宿舍、公寓入户门为防盗门，内木门，铝合金窗；房屋楼地面主要为地砖、石材，办公楼部分为塑胶地板。办公生活区道路行车道路主要为沥青混凝土路面，人行区域、活动区域地面主要为花岗岩地面；金属栅栏围墙。该等房屋建筑物中，北区房屋建筑物主要成于2005年至2007年期间，南区房屋建筑物包括经营楼、新宿舍、专家楼、食堂、体育馆均于2011年建成并投入使用。

味精生产区房屋建筑物包括生产办公楼、发酵车间工房、精制车间工房、提取车间工房、制糖车间工房、菌体蛋白车间工房、制糖厂房、碱罐车间、成品库房、泵房、蒸汽分配站、配电房、冷冻站、空压站、氨站等房屋以及门房、道路、绿化、水池等配套设施。其中：成品库房为单层钢结构，焊接工字钢屋架、焊接工字钢柱，围护结构1.2米以下为砖墙外刷防水涂料，1.2米以上采用压型彩钢板围护，彩钢板屋面，金刚砂地面；其他房屋建筑物主要为多层框架结构（生产办公楼为砖混结构），层高在3米至至10米之间，如精制车间，总高33.7米，一楼层高5米，二层高4.5米，三楼层高3.5米，四楼层高4米，五楼层高6.5米，六层高9米；该等厂房中根据生产工艺要求存在多层架空设置或在层与层之间设置平台；房屋外墙为防水涂料面层，

内墙主要为乳胶漆面；铝合金窗，防火门；地面主要为地砖，部分为水泥砂浆面层；厂区道路为混凝土路面；金属栏杆围墙；水池均为现浇钢筋混凝土结构。味精生产的房屋建筑物主要分布于杨和功能区杨和大街西，「伊品生物」南区、北区，其中南区房屋建筑物主要建成于 2011 年，北区味精生产房屋建筑物主要建成于 2007 年至 2009 年期间。

氨基酸生产区的房屋建筑物包括提取车间、精制车间、发酵车间、水解浓缩车间、制糖车间、硫酸铵车间、成品车间、蒸发结晶器厂房、泵房、开闭所、氨站等房屋以及门房、道路、绿化、水池等配套设施。该等房屋主要为多层框架结构，层高在 3 米至 10 米之间，根据生产工艺要求存在多层架空设置或在层与层之间设置平台；房屋外墙面均为防水涂料；内墙面多为乳胶漆面；大门为金属防火门；地面主要为地面砖，部分水泥砂浆面层；厂区道路为混凝土路面，金属栏杆围墙，水池均为现浇钢筋混凝土结构。氨基酸生产区房屋建筑物主要分布于杨和功能区杨和大街西，红王路南、北的「伊品生物」南区、北区，其中北区用于氨基酸生产的房屋建筑物主要建成于 2005 年至 2009 年期间，南区氨基酸生产房屋建筑物主要建成于 2011 年。

淀粉生产区房屋建筑物包括清理车间、淀粉车间、淀粉配电办公楼、玉米浸泡车间、玉米湿磨车间、清理间、玉米筒仓、副产品库、磅秤房、门房、配电房等生产配套用房及道路、绿化等附属设施。该等房屋建筑物中，玉米筒仓分为 3,000 吨和 5,000 吨两种规格，3,000 吨玉米筒仓仓体直径约 16 米，5,000 吨玉米筒仓直径约 20.12 米，为底部现浇钢筋混凝土结构的圆形筒体，外墙刷防水涂料，内乳胶漆，铝合金窗，上部仓体为不锈钢，灌注桩基础，仓体平台为框架结构；玉米浸泡车间主要为钢结构，压型钢板围护，高度约为 20 余米，副产品库为单层钢结构，焊接工字钢屋架、焊接工字钢柱，围护结构 1.2 米以下为砖墙外刷防水涂料，1.2 米以上采用压型彩钢板围护，彩钢板屋面，金刚砂地面；20 万吨淀粉车间为两层框架结构，钢屋架彩钢板屋面；两个 30 万吨淀粉车间为框架结构，西侧为单层，东侧为两层，部分架空，中间顶部设钢筋混凝土气楼；其他房屋多为框架结构或砖混结构。以上房屋外墙面均为防水涂料；内墙面多为乳胶漆面；大门为金属防火门；地面主要为地面砖，部分水泥地面；厂区道路为混凝土路面，金属栏杆围墙，水池均为现浇钢筋混凝土结构。氨基酸生产区房屋建筑物主要分布于杨和功能区杨和大街西，「伊品生物」南区、北区，其中北区用于氨基酸生产的房屋建筑物主要建成于 2005 年至 2009 年期间，南区氨基酸生产

房屋建筑物主要建成于 2011 年，发酵车间成品车间等部分南区用房建成于 2013 年。

复混肥生产区房屋建筑物包括复混肥主体厂房、废液中继车间、复混肥浓缩车间、复混肥三线厂房、四效蒸发器厂房、复混肥喷浆造粒车间及配套的道路、绿化、水池等设施。除复混肥主体厂房、喷浆造粒车间、复混肥三线厂房、复混肥车间（新）为框架结构外，废液中继车间、四效蒸发器厂房、配料区工段厂房等均为钢结构。该等房屋中，钢结构厂房采用彩钢板围护，其他外墙面防水涂料，铝合金窗；地面主要为地面砖，部分水泥砂浆面层；厂区道路为混凝土路面；金属栏栅围墙或砖砌围墙，钢筋混凝土水池。复混肥生产区房屋建筑物主要分布于杨和功能区杨和大街西、红王路北的「伊品生物」北区东部，红王路南、杨和大街东的复混肥装置区，主要建成于 2005 年至 2011 年期间。

厂区用于仓储的房屋建筑物包括副产品库、味精库、球菌蛋白库、复混肥库、综合库、赖氨酸库、淀粉库、成品库和味精小包装库等。该等房屋建筑物主要为钢结构，焊接工字钢屋架、焊接工字钢柱，围护结构 1.2 米以下为砖墙外刷防水涂料，1.2 米以上采用压型彩钢板围护，彩钢板屋面，金刚砂地面；铝合金窗或无窗，金属推拉门。该等仓储用房主要分布在杨和功能区杨和大街西，「伊品生物」南区和北区，其中北区仓储用房屋建筑物主要建成于 2005 年至 2009 年期间，南区仓储用房屋建筑物主要建成于 2011 年。

污水处理区房屋建筑物主要包括提升泵房、综合处理间、综合办公楼、水泵房检测室、水池等污水处理系统及道路、围墙等配套设施。该区域房屋建筑物主要为单层框架结构，外墙刷防水涂料，内墙乳胶漆，地面主要为地砖，部分水泥地面，铝合金窗；污水池里系统主要为各种现浇钢筋混凝土池体，如调节池长 39 米，宽 27 米，深度为 5 米，带盖；脱氧池长 77 米，宽 54 米，深度 5.5 米，带盖；二沉池直径 20 米，深度 3 米，无盖；该等水池中地上部分外刷防水涂料，部分池体内做防腐处理。污水处理区房屋建筑物主要位于杨和大街东侧、红王路北，建成于 2007 年至 2011 年期间。

热电生产区房屋建筑物包括发电主厂房、锅炉房、汽拖泵房、冷却塔、生产办公楼、碎煤机室、灰库、转运站、运煤栈桥、化验楼、压缩机室等用于热电生产的房屋建建筑物及道路、围墙等配套设施。该等房屋建筑物多为框架结构和钢结构，如电厂主厂房为框架结构，锅炉房为钢结构，化水车间为钢结构；根据生产工艺要求，房屋层高在 3 米至 9 米之间，内部多层挑空并设平台；框架结构部分砖围护，外墙刷涂料，

内刷乳胶漆；钢结构外围护主要为压型彩钢板，型钢焊接屋架，压型钢板屋面；地面主要为地砖，部分水泥砂浆面层。建筑物主要为 2009 年至 2011 年期间建成并投入使用。

「伊品生物」位于同心县河西镇桃山村桃山粮库库区的房屋建筑物包括办公室、宿舍、玉米平仓、粮库清理间、质检室、泵房等房屋及配套的玉米晾晒场、道路、围墙、绿化等配套设施。其中：办公室、宿舍、粮库清理间、质检室、泵房等均为单层砖混结构，外墙刷涂料，内墙乳胶漆，地面为地砖，金属防火门，铝合金窗；玉米平仓为单层框架结构，长约 80 米，宽约 50 米，焊接工字钢柱、屋架，屋面采用压型彩钢板，并做防雨、隔热处理，四周围护上部采用固定金属网围护，下部采用可拆卸金属挡板。玉米晾晒场及库区道路为混凝土路面，设金属栅栏围墙。

「内蒙伊品」厂区分为三个区域，其中三经街西侧中央大道南北两侧分别为北区和南区，三经街东四纬路南侧区域为东区。北区主要包括生活办公区、氨基酸装置区、物流发展区；南区包括玉米仓储区、淀粉装置区、电厂装置区、合成氨装置区；东区包括合成氨区和热电生产区。「内蒙伊品」申报的房屋建筑物主要位于生活办公区、氨基酸装置区、物流发展区、玉米仓储区、淀粉装置区、合成氨装置区和热电生产区。

生活办公区房屋建筑物包括员工宿舍、精品公寓、办公楼、员工训练中心、回汉食堂、给水泵站等房屋以及围墙、道路、绿化、车棚等配套设施。建筑物主要为框架结构，食堂、员工训练中心等大跨度部分钢结构顶；房屋多为 1-4 层，其中员工宿舍为 4 层，精品公寓、办公楼为 3 层，食堂部分、员工训练中心部分为 2 层，给水泵站、门房、储藏间为 1 层；该等房屋建筑物中，给水泵站外墙为涂料，其他主要为墙面砖，部分玻璃幕墙；楼地面主要为地板砖，部分区域地面贴石材；内墙面主要为乳胶漆，部分干挂石材、干挂墙砖；铝合金平开窗；办公楼大门为玻璃自动门、玻璃地弹门，内木门；其他外门主要为玻璃地弹门，宿舍、公寓入户门为防盗门，内木门。办公生活区道路行车道路为沥青混凝土路面，人行区域、活动区域地面主要为花岗岩地面；设金属栅栏围墙。该等房屋建筑物主要为 2013 年建成并投入使用。

氨基酸装置区房屋建筑物包括过瘤胃综合办公楼、提取车间、精制车间、糖化车间、糖化罐区、发酵车间、豆粕水解车间、制糖车间等房屋及门房、道路、绿化、水池等配套设施。该区域房屋中，除糖化罐区底部结构为框架（上部为钢结构）外，其他房屋均为多层框架结构，根据生产工艺要求，层高在 3 米至 10 米之间，如发酵一

车间，总高 30.1 米，一楼层高 8 米（4.2 米设夹层），二、三楼层高 7.5 米，四楼层高 4.5 米，气楼高 2.6 米。除过瘤胃综合办公楼外墙为墙面砖外，其他外墙面均为防水涂料；内墙面多为乳胶漆；过瘤胃综合办公楼大门为玻璃地弹门，其他主要为金属防火门；地面主要为地面砖，部分水泥地面。该等房屋建筑物主要为 2013 年建成，其中豆粕水解车间评估基准日尚未投入使用。

物流发展区（包括物流仓储区）房屋建筑物包括包装车间、五金仓库、综合办公楼、变电站等房屋以及门房、道路、绿化、水池等配套设施。其中：包装一车间及包装二车间为单层钢结构，焊接工字钢屋架、焊接工字钢柱，围护结构 1.2 米以下为砖墙外刷防水涂料，1.2 米以上采用压型彩钢板围护，彩钢板屋面，金刚砂地面；五金仓库为单层钢结构，焊接工字钢屋架，围护结构采用砖墙外刷防水涂料，铝合金窗，屋面为压型彩钢板屋面，金刚砂地面，外设汽车装卸码头；综合办公楼、变电站均为框架结构，外墙面为防水涂料；内墙面主要为乳胶漆；外玻璃地弹门或金属防火门；地面主要为地面砖，部分水泥砂浆面。该区域建筑物主要为 2013 年建成并投入使用。

玉米仓储区房屋建筑物包括玉米筒仓、筒仓办公楼、筒仓工作塔等房屋及配套设施。其中玉米筒仓为 24 个，仓体直径约 27.3 米，为底部现浇钢筋混凝土结构的圆形筒体，外墙刷防水涂料，内乳胶漆，铝合金窗，上部仓体为不锈钢，灌注桩基础，仓体支座及平台为框架结构；筒仓办公楼为两层框架结构，外墙刷防水涂料，铝合金窗，地面主要为地砖；筒仓工作塔为框架结构，外墙刷防水涂料，铝合金窗，地面主要为地砖；道路及玉米晾晒场为混凝土面层，设金属栏栅围墙。该区域建筑物主要为 2013 年建成并投入使用。

淀粉装置区房屋建筑物包括淀粉车间、副产品包装车间等房屋及其配套设施。其中：淀粉车间为框架结构，总高 23 米，一楼层高 7.9 米，二、三楼层高 3.5 米，四楼层高 4.5 米，五楼层高 8.2 米；外墙面均为防水涂料；内墙面主要为乳胶漆，铝合金窗，地面主要为地砖；副产品包装一车间、二车间为单层钢结构，焊接工字钢屋架、焊接工字钢柱，围护结构 1.2 米以下为砖墙外刷防水涂料，1.2 米以上采用压型彩钢板围护，彩钢板屋面，金刚砂地面，外设汽车装卸码头；道路为混凝土路面。该等建筑物主要为 2013 年建成并投入使用。

合成氨装置区即为污水处理区。该区域建筑物包括提升泵房、综合处理间、综合办公楼、水泵房检测室、水池等污水处理系统房屋建筑物及道路、围墙等配套设施。

房屋主要为单层框架结构，外墙刷防水涂料，内墙乳胶漆，地面主要为地砖，铝合金窗；污水池系统主要表现为各种现浇钢筋混凝土池体，如调节预酸化水池长 32.5 米，宽 30 米，深度为 6.5 米，带盖；缺氧池长 39.5 米，宽 19.5 米，深度 6.7 米，带盖；二沉池直径 30 米，深度 4.3 米，无盖；该等水池中地上部分外刷防水涂料。该区域建筑物主要为 2013 年建成并投入使用。

热电生产区房屋建筑物包括发电主厂房、锅炉房、汽拖泵房、冷却塔、生产办公楼、碎煤机室、灰库、转运站、运煤栈桥、化验楼、压缩机室等用于热电生产的房屋建构物及道路、围墙等配套设施。建筑物主要为框架结构和钢结构，如电厂主厂房为框架结构，锅炉房为钢结构，化水车间部分为框架结构、部分为钢结构。根据生产工艺要求，房屋层高在 3 米至 9 米之间，如主厂房，总高 37 米，一层层高 4.5 米，二层高 3.5 米，三层高 7.98 米，四层层高 8.6 米，五层层高 5.9 米，六层层高 6.7 米，七层层高 6.13 米，建筑物内部部分多层挑空并设平台；框架结构部分采用砖围护，外墙刷涂料，内刷乳胶漆；钢结构外围护主要为压型彩钢板，型钢焊接屋架，压型钢板屋面；地面主要为地砖，部分水泥砂浆面层。该等建筑物主要为 2013 年建成并投入使用。

2、设备类资产

「伊品生物」生产设备的分布情况为：

生产一部的产品是色氨酸和苏氨酸，设备分布在生产一部的发酵一车间、成品一车间、发酵二车间、成品二车间、电仪车间；生产二部的产品是赖氨酸，设备分布在制糖车间、发酵一车间、成品一车间、发酵二车间、成品二车间、发酵三车间、成品三车间、电仪车间和水汽车间；生产三部的产品是味精，设备分布在制糖车间、发酵一车间、成品一车间、发酵二车间、成品二车间、电仪车间和水汽车间；生产四部的产品是淀粉，设备分布在淀粉一、二、三车间，仓储车间、机修车间和电仪车间；动力部一、二、三电厂，其中一电厂，蒸汽锅炉、汽轮机组、发电机等主要生产设备已经拆除，保留了化学水处理系统和汽、水管路，与二、三电厂相连接，继续使用；供电中心为全厂提供电力保障和输送；污水处理一、二车间对污水采用上流式厌氧生物反应器（UASB）+A/O 工艺处理，采用膜分离技术进行中水制备。

「伊品生物」电子设备包括：光缆布线系统、监控系统、UPS 机房系统、EMC avamar 3.9T 备份设备、上网行为管理系统硬件、办公楼信息化工程、ERP 硬件系统，以及计

量检测仪器仪表、办公电子设备、家具、厨房设备等。

「伊品生物」在用车辆 26 台，其中大客车 4 台，用于企业职工上下班通勤；轿车和面包车 7 台，其中 1 台奥迪轿车抵偿给清河机械厂，货车 15 台，此外运输设备还包括柴油叉车和厂区内搬运物资用的拖拉机。

「伊品生物」农牧分公司在企业内部也称为生产五部，农牧分公司的主要产品是复混肥，设备分布在一车间、二车间，两个车间供 8 条复混肥生产线，其中一车间的一条可年产 3 万吨复混肥生产线自 2012 年起停用，部分生产辅助设备已拆除，转备用设备库管理。农牧分公司使用的运输设备为长城牌旅行车 1 台。

「内蒙伊品」生产设备分布情况为：

生产一部的产品是淀粉，设备分布在生产一部的一车间、二车间、品质控制室；生产二部的产品是赖氨酸（70%，98.5%），设备分布在制糖车间、仪表车间、提取车间、水汽车间、硫酸氨车间、发酵一车间、成品一车间、发酵二车间、成品二车间；和动力部电厂；供电中心为全厂提供电力保障和输送；污水处理一、二车间车间对污水采用上流式厌氧生物反应器（UASB）+A/O 工艺进行处理，采用膜分离技术进行中水制备。

「内蒙伊品」其他设备包括：计量检测仪器仪表、办公电子设备、家具、厨房设备和健身器材等。

「内蒙伊品」在用车辆 9 台，其中大客车 1 台，用于企业职工上下班通勤，轿车和面包车 3 台，货车 5 台。此外，运输设备还包括柴油叉车和厂区内搬运物资用的拖拉机。

除另有说明外，现场勘查时上述实物资产的使用情况未见异常。

本公司关于上述资产于现场查看时的使用情况之说明，系根据我们有限之现场观察和抽查被评估企业相关有限资料而作出的，不代表我们对上述情况的保证或承诺。

（三）企业拥有的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、企业账面记录的无形资产

企业账面记录的无形资产主要是土地使用权。其中：

「伊品生物」申报的土地使用权原始入账价值 6,288.29 万元，截至评估基准日账面值 5,589.03 万元。包括位于宁夏回族自治区银川市永宁县南部永宁县杨和工业功能区的 24 宗，和位于位于宁夏回族自治区吴忠市同心县桃山镇的 1 宗土地使用权。

「伊品生物」名下土地使用权的权利状况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	终止日期	面积(m ²)
1	永国用(2013)第60121号	杨和镇红星村	工业	2053年6月1日止	19,931.55
2	永国用(2013)第60120号	杨和镇红星村	工业		83,625.36
3	永国用(2010)第985号	杨和镇红星村	工业		17,746.00
4	永国用(2013)第60164号	杨和工业功能区	工业		36,679.00
5	永国用(2013)第60165号	杨和工业功能区	工业		23,753.96
6	永国用(2010)第60003号	杨和镇109国道东	工业	2060年5月20日止	42,533.60
7	永国用(2010)第60004号	杨和镇109国道东	工业		42,530.00
8	永国用(2010)第60005号	杨和镇109国道东	工业		40,139.70
9	永国用(2010)第60006号	杨和镇109国道东	工业		40,130.00
10	永国用(2010)第60007号	杨和镇109国道东	工业		32,819.80
11	永国用(2010)第708号	杨和镇红星村	工业	2056年12月31日止	67,583.60
12	永国用(2010)第709号	杨和镇红星村	工业		39,430.99
13	永国用(2010)第710号	杨和镇王太村	工业		79,786.90
14	永国用(2010)第713号	杨和镇红星村	工业		11,884.18
15	永国用(2010)第714号	杨和镇红星村	工业		12,919.49
16	永国用(2010)第711号	杨和镇红星村	工业		8,795.28
17	永国用(2010)第712号	杨和镇红星村	工业		32,443.02
18	永国用(2012)第60134号	杨和工业功能区	工业	2056年6月16日止	43,360.00
19	永国用(2010)第694号	杨和镇红星村红王路南	工业	2059年11月26日止	29,241.00
20	永国用(2010)第695号	杨和镇红星村红王路南	工业		28,693.40
21	永国用(2010)第696号	杨和镇红星村红王路南	工业		30,094.90
22	永国用(2010)第697号	杨和镇红王路南	工业		31,425.70
23	永国用(2010)第698号	杨和镇红星村红王路南	工业		30,731.90
24	永国用(2010)第699号	杨和镇红星村红王路南	工业		27,895.40
25	同国用(2010)第743号	同心河西镇桃山村	仓储	2060年9月14日止	65,760.00

注：上述土地使用权中下列四宗已于2014年12月10日换发了新的国有土地使用证，换证情况如下：

序号	原土地权证编号	新土地权证编号	用地性质	终止日期	面积(m ²)
1	永国用(2010)第697号	永国用(2014)第7254号	工业	2059年11月26日止	31,425.70
2	永国用(2010)第985号	永国用(2014)第7255号	工业	2053年6月1日止	17,746.00
3	永国用(2010)第60006号	永国用(2014)第7256号	工业	2060年5月20日止	40,130.00
4	永国用(2010)第60007号	永国用(2014)第7257号	工业		32,819.80

该等土地使用权证证载权利人均均为「伊品生物」。

「内蒙伊品」申报的土地使用权原始入账价值3,362.19万元，截至评估基准日账面值3,206.88万元，包括位于内蒙古赤峰市元宝山区赤峰资源型城市经济转型开

发实验区中部的 10 宗土地，总用地面积 199.56 万平方米。其中热电生产区、合成氨区相连，位于其他土地东侧，由四纬路南、五纬路北、三经路东、二经路西区域围合；其他 8 宗土地相连，东临三经路，北临三纬路。

「内蒙伊品」名下土地使用权的权利状况如下：

序号	用地名称	土地权证编号	土地位置	用地性质	终止日期	面积(平方米)
1	生活办公区	元国用[2012]第005号	赤峰市元宝山区赤峰资源型城市经济转型发展实验区	工业	2062年2月10日	137,385.1
2	氨基酸装置区	元国用[2012]第006号		工业		299,613.2
3	物流发展区	元国用[2012]第007号		工业		154,850.1
4	玉米仓储区	元国用[2012]第008号		工业		225,074.1
5	淀粉装置区	元国用[2012]第009号		工业		184,067.7
6	电厂装置区	元国用[2012]第010号		工业		164,602.1
7	合成氨装置区	元国用[2012]第011号		工业		147,608.5
8	热电生产区	元国用[2012]第170号		工业	2062年8月26日	320,000.1
9	合成氨区	元国用[2012]第171号		工业		342,222.3
10	物流仓储区	元国用[2013]第007号		工业	2063年2月5日	20,136.4

该等《土地使用权证》证载权利人均为「内蒙伊品」。

2、企业账面未记录的无形资产

企业账面未记录的无形资产主要包括如行业资质、专利、专有技术、技术文件或工程图纸等与工程技术、工艺技术有关的无形资产；供货/销售网络（客户名单）、供货/销售合同或意向，以及可能存在的商业信誉等经济资源；商标、商号或品牌等与市场有关的无形资产；经营管理团队、经培训的组合劳力或雇佣合同等与人力资本有关的无形资产；享有的特殊经营纳税政策等。其中：

(1) 经营资质与许可

「伊品生物」已取得的主要经营资质及许可概况如下：

序号	经营资质/许可名称	颁发部门	注册登记范围	证书编号	有效期至
1	全国工业产品生产许可证	宁夏回族自治区质量技术监督局	鸡精	QS640103050002	2016.10.9
2			复肥	(宁)XK13-001-00004	2019.8.11
3			味精[谷氨酸钠(99%味精)、味精]	QS640103040001	2016.12.5
4	饲料生产许可证	宁夏回族自治区农牧厅	玉米蛋白粉；喷浆玉米皮；谷氨酸渣；赖氨酸渣	宁饲证(2013)01010	2018.12.26
5	饲料添加剂生产许可证	宁夏回族自治区农牧厅	L-赖氨酸盐酸盐；L-赖氨酸硫酸盐及其发酵副产物(产自谷氨酸棒杆菌、乳糖发酵短杆	宁饲添(2014)T01698	2019.3.23

序号	经营资质/ 许可名称	颁发部门	注册登记范围	证书编号	有效期至
			菌, L-赖氨酸含量不低于 51%); L-苏氨酸; L-色氨酸		
6	饲料生产企业审查合格证	宁夏回族自治区农牧厅	单一饲料	宁饲审(2010)01059	-
7	粮食收购许可证	永宁县粮食局	-	宁 0142002•0	-
8	宁夏回族自治区清真食品准营证	永宁县民主宗教事務局	谷氨酸、味精、鸡精、赖氨酸、苏氨酸、色氨酸、玉米淀粉及副产品加工、销售	宁清办银字 64050012 号	2015.9.4
9	出口动物及其非食用性动物产品生产/加工/存放企业注册登记证书	中华人民共和国宁夏出入境检验检疫局	L-赖氨酸盐酸盐	6400FA003	2016.4.1
10			L-赖氨酸硫酸盐	6400FA006	2017.7.12
11	出口饲料/饲料添加剂生产企业注册登记证书	中华人民共和国宁夏出入境检验检疫局	玉米蛋白粉	6400AF002	2016.1.31
12			L-色氨酸	6400FA009	2019.1.9
13			谷氨酸渣	6400AF003	2019.4.1
14			L-苏氨酸	6400FA007	2017.11.6
15	出口食品生产企业备案证明	宁夏出入境检验检疫局	味精	6400/17002	2017.9.23
16	出口食品生产企业备案证明	宁夏出入境检验检疫局	L-苏氨酸	6400/22057	2016.2.23
17	自理报检单位备案登记证明书	宁夏出入境检验检疫局	-	6400600160	2015.3.4
18	中华人民共和国海关报关单位注册登记证书	中华人民共和国海关	-	6401960159	-
19	企业境外投资证书	中华人民共和国商务部	各类饲料添加剂及饲料原辅料国际贸易	商境外投资证第 6400201400020 号	
20	银川市排放污染物许可证	银川市环境保护局	COD、氨氮、烟尘、二氧化硫、氮氧化物、固体废物、噪声	银环许(2008)Z030 号	2015.7.16
21	高新技术企业证书	宁夏回族自治区科学技术厅、宁夏回族自治区财政厅、宁夏回族自治区国家税务局、宁夏回族自治区地方税务局		GR201464000002	2017.6.24

「内蒙伊品」已取得的经营资质及许可概况如下:

序号	经营资质/ 许可名称	颁发部门	注册登记范围	证书编号	有效期
1	全国工业产品生产许可证	内蒙古自治区质量技术监督局	淀粉及淀粉制品(淀粉)	QS150423010149	2016.12.29
2	饲料添加剂生产许可证	内蒙古自治区农牧业厅	L-赖氨酸盐酸盐; L-赖氨酸硫酸盐及其发酵副产物(产自谷氨酸棒杆菌, L-赖氨酸含量不低于 51%)	蒙饲添(2014)T06001	2019.1.1
3	饲料添加剂生产许可证	内蒙古自治区农牧业厅	L-赖氨酸盐酸盐	蒙饲添(2014)H06008	2019.9.14

序号	经营资质/许可名称	颁发部门	注册登记范围	证书编号	有效期
4	饲料生产许可证	内蒙古自治区农牧业厅	喷浆玉米皮；玉米蛋白粉	蒙饲证(2014)06058	2019.1.1
5	出口饲料生产、加工、存放企业检验检疫注册登记证	中华人民共和国内蒙古出入境检验检疫局	饲料级 L-赖氨酸盐酸盐、饲料级 L-赖氨酸硫酸盐、玉米蛋白粉	1500FA014	2019.6.29
6	自理报检单位备案登记证明书	中华人民共和国赤峰出入境检验检疫局	-	1505600224	-
7	粮食收购许可证	赤峰市元宝山区粮食局	-	蒙 05000340	-
8	中华人民共和国海关报关单位注册登记证书	中华人民共和国满洲里海关	-	1504969430	-
9	赤峰市技术贸易许可证证书	赤峰市元宝山区技术市场管理办公室	生物技术研发；进口、出口本企业生产的产品及相关技术	赤峰市技证字第 20140403004 号	-

(2) 商标

截至评估基准日，「伊品生物」主要境内商标情况如下表所示：

序号	商标名称	分类号	注册号	核准适用商品	有效期至
1		1	7633702	农业肥料；碳酸氢铵；有机肥料；植物肥料；化学肥料；磷肥（肥料）；动物肥料；肥料；混合肥料；氮肥	2020.11.20
2		5	7633701	赖氨酸冲剂；赖氨酸盐酸盐；医用饲料添加剂；兽医用生物制剂；兽医用药；兽医用制剂；兽用氨基酸；兽医用酶；兽医用化学制剂；兽医用酶制剂	2024.1.13
3		30	7633700	鸡精（调味品）；佐料（调味品）；味精	2022.5.13
4		31	7633699	动物食品；动物食用蛋白；动物食用谷类残余产品；动物食用谷物；饲料；动物用谷类加工的副产品；非医用饲料添加剂；牲畜饲料；兽用酵母；动物饲料	2020.12.27
5		1	6526013	农业肥料；氮肥；肥料；有机肥料；动物肥料；碳酸氢铵；混合肥料；化学肥料；植物肥料；磷肥（肥料）	2020.3.27
6		30	6526011	食用淀粉；味精；鸡精（调味品）；佐料（调味品）	2020.3.27
7		31	6526010	非医用饲料添加剂；动物饲料；动物食用蛋白；动物用谷类加工的副产品；牲畜饲料；动物食品；饲料；动物食用谷物；兽用酵母；动物食用谷类残余产品	2019.12.6
8		1	5990479	肥料；有机肥料；磷肥（肥料）；碳酸氢铵；农业肥料；化学肥料；植物肥料；动物肥料；氮肥；混合肥料	2020.1.13
9		5	5990478	赖氨酸冲剂；赖氨酸盐酸盐；兽医用化学制剂；兽医用酶；兽医用酶制剂；兽用氨基酸；兽医用生物制剂；兽医用制剂；兽用饲料添加剂；兽医用药	2020.6.20
10		30	5990477	调味品；味精；鸡精（调味品）；佐料（调味品）	2019.12.13

序号	商标名称	分类号	注册号	核准适用商品	有效期至
11		31	5990476	非医用饲料添加剂；动物饲料；动物食用蛋白；动物用谷类加工的副产品；牲畜饲料；动物食品；饲料；动物食用谷物；兽用酵母；动物食用谷类残余产品	2019.7.27
12	伊品	1	4726475	氮肥；农业肥料；肥料；农业用肥；动物肥料；盐类（肥料）；混合肥料；化学肥料；植物肥料；磷肥（肥料）	2018.12.6
13	伊品	5	4041928	赖氨酸冲剂；赖氨酸盐酸盐；医用饲料添加剂	2017.1.27
14	伊品	31	4041929	非医用饲料添加剂；动物饲料；动物食用谷类残余产品；动物用谷类加工的副产品；动物食用蛋白	2016.5.20
15		30	1679141	醋；调味酱油；酱油；调味品；鸡精（调味品）；味精	2021.12.6
16	大祺	5	4105547	医用饲料添加剂	2017.7.13
17	大祺	31	4105566	非医用饲料添加剂；动物饲料；动物用谷类加工的副产品；动物食用蛋白；动物食用谷类残余产品	2016.7.27
18		5	11619324	兽医用化学制剂；兽医用酶；兽医用制剂；兽医用生物制剂；兽医用药；兽医用酶制剂；动物用蛋白质补充剂；动物用膳食补充剂；兽医用生物组织培养物；兽医用氨基酸	2024.3.20
19		31	11619323	动物可食用咀嚼物；动物食品；动物食品谷类；动物食用谷类残余产品；饲料；动物饲料；家禽食用去壳谷物；牲畜食用玉米饼；牲畜饲料；动物食用谷类加工副产品	2024.3.20
20	澳克	31	6896049	非医用饲料添加剂；动物食用蛋白；动物用谷类加工的副产品；动物食用谷类残余产品；饲养备料；饲料；动物食用谷物；动物饲料；牲畜饲料；动物食品	2020.3.27
21	良园	1	6896047	氮肥；动物肥料；肥料；化学肥料；植物肥料；磷肥（肥料）；农业肥料；碳酸氢铵；有机肥料；混合肥料	2020.7.13
22	伊品好嘍	30	8265188	调味酱油；调味酱；除精油外的蛋糕用调味品；调味品；调味料；涮羊肉调料；鸡精（调味品）；沙拉用调味品；味精；佐料（调味品）	2021.5.6
23		30	1583198	糕点；面粉；米；方便面；食品淀粉；酱油；醋；鸡精（调味品）；味精；调味品	2021.6.6
24	金鷄坊	30	8265190	调味酱油；调味料；调味品；涮羊肉调料；沙拉用调味品；味精；佐料（调味品）；调味酱；鸡精（调味品）	2021.9.6
25		30	1663290	蜂蜜；谷类制品；方便面；食用面筋；食盐；调味酱油；味精；食用碱；食用芳香剂；甘草（糖果）	2021.11.6
26	力特健	31	9206551	动物食品；动物食用蛋白；动物食用谷类残余产品；动物食用谷物；饲料；动物用谷类加工的副产品；非医用饲料添加剂；牲畜饲料；兽用酵母；动物饲料	2022.4.6
27	欧可	31	9206550	动物食品；动物食用蛋白；动物食用谷类残余产品；动物食用谷物；动物用谷类加工的副产品；非医用饲料添加剂；牲畜饲	2022.4.6

序号	商标名称	分类号	注册号	核准适用商品	有效期至
				料；兽用酵母；动物饲料；饲料	
28	伊品味之元	30	10716544	食用淀粉；酱油；除香精油外的蛋糕用调味品；调味品；调味料；佐料（调味品）；色拉用调味品；涮羊肉调料；鸡精（调味品）；味精；调味酱	2023.6.6
29	伊品味之原	30	10716008	食用淀粉；酱油；味精；调味酱；涮羊肉调料；色拉用调味品；鸡精（调味品）；调味品；除香精油外的蛋糕用调味品；调味料；佐料（调味品）	2023.6.6

(3) 专利

截至评估基准日，「伊品生物」发明专利情况如下表所示：

序号	专利名称	专利权号	申请日
1	一种从赖氨酸发酵醪液中提取出赖氨酸的方法	ZL200710109380.2	2007.5.29
2	一种快速测定苏氨酸含量的方法	ZL200910117581.6	2009.11.12
3	一种简单、快速检测 65%L-赖氨酸硫酸盐成品中 L-赖氨酸含量的方法	ZL201010147927.X	2010.4.16
4	赖氨酸的顺式发酵制备	ZL201110065683.5	2011.3.18
5	赖氨酸的反式发酵制备	ZL201110065694.3	2011.3.18
6	赖氨酸的发酵制备	ZL201110065699.6	2011.3.18
7	谷氨酸的发酵制备	ZL201110065721.7	2011.3.18
8	苏氨酸的发酵制备	ZL201110065724.0	2011.3.18
9	赖氨酸的流加发酵制备	ZL201110151495.4	2011.6.8
10	赖氨酸的三级发酵及其包被制品	ZL201110151556.7	2011.6.8
11	赖氨酸的三级发酵制备	ZL201110151557.1	2011.6.8
12	谷氨酸的三级发酵制备	ZL201110151558.6	2011.6.8
13	酶解玉米生产淀粉的综合工艺及其设备	ZL201110349930.4	2011.11.8
14	高比例酶解玉米生产淀粉的综合工艺及其设备	ZL201110349971.3	2011.11.8
15	赖氨酸、复合酶的发酵及包被	ZL201210185881.X	2012.6.7
16	赖氨酸、木聚糖酶的发酵及包被	ZL201210185883.9	2012.6.7
17	赖氨酸、纤维素酶的发酵及包被	ZL201210185892.8	2012.6.7
18	发酵制备中纯度赖氨酸硫酸盐的方法	ZL201210440081.8	2012.11.7
19	一次性发酵制备高纯度赖氨酸硫酸盐的方法	ZL201210440082.2	2012.11.7
20	发酵制备高纯度赖氨酸硫酸盐的方法	ZL201210440083.7	2012.11.7
21	用乌头酸酶表达弱化和/或酶活性降低的细菌发酵生产 L-赖氨酸的方法	ZL201310050144.3	2013.2.8
22	用改变乌头酸酶调控元件的细菌发酵生产 L-赖氨酸的方法	ZL201310050196.0	2013.2.8
23	用乌头酸酶表达弱化和/或酶活性降低的细菌发酵生产 L-苏氨酸的方法	ZL201310117439.8	2013.4.7
24	用改变乌头酸酶调控元件的细菌发酵生产 L-苏氨酸的方法	ZL201310117440.0	2013.4.7

（四）企业申报的表外资产情况

无

（五）引用其他机构评估结论所涉及的资产

无

六、价值类型及其定义

本次估值的价值类型为市场价值。

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、 用法律许可的货币进行交易。
- 2、 有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、 一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、 买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、 交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。
- 6、 不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

七、评估基准日

本项目评估基准日为 2014 年 7 月 31 日。本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。本次评估基准日系由「梅花生物」确定。确定评估基准日时所考虑的主要因素如下：

- 1、 与经济行为实现日相近的会计期末；
- 2、 相关评估资料较为齐备。

八、评估依据

（一）行为依据

- 1、「梅花生物」与本公司签订的《评估业务约定书》。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》。
- 2、国家现行的有关税收法规。

（三）专业规范

- 1、中华人民共和国财政部财企[2004]20号《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》。
- 2、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—评估报告》。
- 3、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—评估程序》。
- 4、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—业务约定书》。
- 5、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—工作底稿》。
- 6、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—机器设备》。
- 7、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—不动产》。
- 8、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》。
- 9、中国资产评估协会发布的中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》。
- 10、中国资产评估协会发布的中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》。
- 11、中国注册会计师协会发布的会协（2003）18号《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》。
- 12、中华人民共和国财政部财会[2001]1051号《关于印发〈资产评估准则—无形资产〉的通知》。

（四）产权依据

- 1、「梅花生物」/「伊品生物」提供的相关声明及承诺。
- 2、不动产：相关《房屋所有权证》、《土地使用权证》。
- 3、设备：机动车行驶证、主要设备的购置合同、发票及付款凭证等产权证明文件的复印件。

- 4、无形资产：资质证书、商标注册证书、专利证书等。
- 5、股权：验资报告、工商登记信息查询记录。
- 6、在建项目：相关批准文件、合同、付款凭证等。

（五）取价依据及参考资料

- 1、「伊品生物」提供的清查申报评估明细表。
- 2、「伊品生物」提供的历史经营情况统计分析、相关审计报告和基于评估基准日的未来年度盈利预测。
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》第二版（1998年北京科学技术出版社）。
- 4、北京东方银河信息咨询中心编《全国办公设备及家用电器报价》（2014）。
- 5、电脑及无线电办公用具商情《达成快讯》（2014）。
- 6、向有关生产厂商、外商及经营公司咨询的价格资料。
- 7、评估人员现场勘查及市场调查取得的有关资料。

九、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（一）市场法的适用性分析

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于未能收集到可比较的市场交易案例资料，本次评估不适宜采用市场法评估。

（二）收益法的适用性分析

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

「伊品生物」成立于 2003 年，自设立之初就专注于氨基酸类产品的研发、生产与销售，经过多年的积累和开拓，已经发展成为国内氨基酸品种最丰富的企业之一，主要产品包括味精、赖氨酸以及苏氨酸等三大类氨基酸产品。根据中国发酵工业协会统计，公司综合实力居生物发酵行业第三位。现已具有年产 43 万吨赖氨酸生产能力，

实际产能居行业第一位；年产 5 万吨苏氨酸生产能力，居行业第二位；年产 22 万吨味精生产能力，居行业第三位；年产色氨酸 1500 吨，居行业第二位。

作为行业龙头之一，「伊品生物」经营除了依赖营运资金、固定资产等有形资产外，其管理团队、研发能力、核心技术、营销渠道和品牌知名度等账面未记录无形资产是企业能够稳定发展并取得良好经营收益的重要因素，而该部分无形资产并未体现在公司账面资产中，为反映「伊品生物」股东全部权益的客观价值，故本次评估采用收益法进行估算。

具体按照现金流折现方法评估被评估企业的权益资本价值。其基本思路是通过估算企业营业性业务所创造的营业性自由现金流量（FCF）并选用适当的折现率计算出企业营业性资产的价值，加上企业其他溢余性资产价值，得到评估基准日被评估企业的企业价值，在此基础上，扣除付息债务，计算被评估企业股东全部权益价值。

评估的基本模型为： $V=P+\sum C_i-D$

式中：V： 被评估企业股东全部权益价值（权益资本价值）

P： 被评估企业营业性资产的价值

$\sum C_i$ ： 被评估企业其他溢余性资产的价值

D： 被评估企业付息债务的价值

以上表达式中： $P = \sum_{t=1}^n FCF_t(1+r)^{-t}$

其中：FCF_t： 未来第 t 年营业性业务所创造的自由现金流

r： 折现率

t： 被评估企业未来持续经营期限

本次评估中，营业性业务所创造的自由现金流（FCF）定义为：

$$FCF = NI + DEPR + INT - CAPEX - NWC$$

其中：FCF = 预期的归属于所有投资者（包括权益投资者和债权人）的自由现金流量

NI = 税后净利润

DEPR = 折旧与摊销

INT = 利息费用（扣除税务影响后）

CAPEX = 资本性支出

$NWC = \text{净营运资金变动}$ （包括对营运资金及正常经营所需资金的考虑）

本次评估中，根据净现金流量的计算口径，折现率采用加权平均成本模型（WACC）确定。其中付息债务资本的回报率根据实际借款利率进行计算，股东权益资本的回报率根据资本资产定价模型（CAPM）确定，付息债务资本和股东权益资本的权重根据实际情况进行计算。

为便于计算，本次评估对被评估企业的收益期限确定为无限年。

「伊品生物」全资子公司「内蒙伊品」成立于 2011 年 4 月，从事业务与母公司相同，是整个公司未来新产品、新技术、新增产能的建设地。全资子公司「中科伊品」成立于 2013 年，系公司北京研发中心，主要依托北京丰富的人力资源优势开展公司主营业务产品前沿性研发。全资子公司「香港伊品」则为公司海外贸易支点，于 2014 年 7 月设立。本次采用收益法评估时，通过对「伊品生物」主营业务及营运模式的分析，考虑「伊品生物」及其全资子公司的主营业务属于氨基酸的生产、研发和销售的一条完整产业链，故我们认为本次评估收益法采用合并会计报表口径较为适宜。

（三）成本法的适用性分析

即本报告所称的资产基础法，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评估思路。

资产基础法评估主要以评估基准日被评估企业及各有关投资单位经清查、审计后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业股东权益之市场价值。

（四）评估方法的选择

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用资产基础法和收益法对「伊品生物」的股东全部权益价值进行评估，并以两种方法的评估结果综合分析最终确定评估值。

十、评估程序实施过程和情况

（一）评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2014 年 8 月 28 日至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2014 年 9 月 30 日。

（二）已执行的主要评估程序

1、自2014年8月28日至2014年9月3日：项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2、自2014年9月3日至2014年9月30日：实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对市场价值进行估算和分析。

3、自2014年9月30日至出具评估报告日，编制评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

十一、评估前提条件

本报告系在以下评估基准和评估假设及限制条件下制作完成的：

（一）评估基准

1、所有申报评估资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

我们已经对申报资产的产权给予了必要的关注并在本报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述既不能理解为是关于该等资产之法律意见，也不能理解为是对本评估基准的任何保证，即使在本报告中已经披露了该等资产或其中部分资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度作出特别说明外，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。

2、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

（二）评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、假设「伊品生物」及其长期投资单位的所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

3、对于评估报告中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1) 已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2) 未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(3) 各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或被评估企业有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等（如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等）发生变化。

(4) 特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(6) 被评估企业未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

5、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1) 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的。

(2) 所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3) 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的有利或不利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。

评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

（三）限制条件

1、 评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

2、 对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：

（1）本公司对有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按产权证登记的面积进行评估，对没有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按被评估企业或使用单位提供的有关说明文件或资料所记录的面积进行评估，本公司均未进行实际丈量。

（2）对不在固定场所的运输设备之数量，我们以被评估企业提供的相关档案记录中所记载的数量进行评估。

就所有由我们此次评估资产的数量而言，被评估企业管理当局均认为于评估基准日是实际存在并归被评估企业所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

3、 本报告中的预测、预估或经营数据之估计，是基于评估基准日或评估基准日相近时期的市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经营政策、管理状况、经济状况等基础之上的。因此，这些预测或估计将随着将来的条件的不同而改变。

4、 报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

5、 除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

十二、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「伊品生物」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

1、 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「伊品生物」股东全部权益价值于评估基准日 2014 年 7 月 31 日的评估值为 232,514.76 万元。其中，资产总额账面值为 454,695.19 万元，

负债总额 260,236.95 万元,所有者权益 194,458.24 万元。资产总额账面值 454,695.19 万元,评估值 492,751.71 万元,评估增值 38,056.52 万元,增值率 8.37%; 负债总额账面值 260,236.95 万元,评估值 260,236.95 万元,评估增值 0.00 万元,增值率 0.00%; 净资产账面值 194,458.24 万元,评估值 232,514.76 万元,评估增值 38,056.52 万元,增值率 19.57%。具体评估结果如下表所示(金额单位为人民币万元):

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	166,068.04	168,085.47	2,017.43	1.21
非流动资产	288,627.15	324,666.25	36,039.10	12.49
其中:可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	40,100.00	29,573.39	-10,526.61	-26.25
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	238,702.07	282,413.60	43,711.53	18.31
无形资产	6,646.74	9,593.41	2,946.67	44.33
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	556.92	464.44	-92.48	-16.61
其他非流动资产	2,621.42	2,621.42	-	-
资产总计	454,695.19	492,751.71	38,056.52	8.37
流动负债	212,594.58	212,594.58	-	-
非流动负债	47,642.37	47,642.37	-	-
负债总计	260,236.95	260,236.95	-	-
净资产	194,458.24	232,514.76	38,056.52	19.57

2、收益法评估结果

采用收益法评估的「伊品生物」股东全部权益价值于评估基准日 2014 年 7 月 31 日的评估值为: 383,175.06 万元。

3、最终评估结论的确定

资产基础法和收益法的估值结果相差 150,660.30 万元,经分析,下列因素未能在资产基础法评估中予以恰当考虑是造成两种评估方法产生估值差异的主要原因:

- (1) 「伊品生物」取得的各项经营资质及许可;
- (2) 「伊品生物」的专利、专有技术、技术文件或工程图纸等与工程技术、工艺技术有关的无形资产;
- (3) 「伊品生物」的供货/销售网络(客户名单)、供货/销售合同或意向,以及可能存在的商业信誉等经济资源;

(4) 「伊品生物」的商标、商号或品牌等与市场有关的无形资产；

(5) 「伊品生物」的经营管理团队、经培训的组合劳力或雇佣合同等与人力资本有关的无形资产；

(6) 「伊品生物」享有的特殊经营纳税政策；

有鉴于此，本次评估以收益法的估值结果作为本报告的评估结论，即：

「伊品生物」股东全部权益价值于评估基准日 2014 年 7 月 31 日的评估结果为：
383,175.06 万元人民币(大写：人民币叁拾捌亿叁仟壹佰柒拾伍万零陆佰元整)。

十三、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使用人和阅读人注意。

1、 本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。

2、 采用收益法评估时，有关「伊品生物」未来盈利预测的数据主要由「伊品生物」经营管理层提供；本公司的责任是在上述盈利预测的基础上，结合「伊品生物」经营状况、发展规划、资源配置等情况对其进行合理性分析、判断并提出挑战。

3、 「伊品生物」以其名下土地使用权、房屋建筑物及部分设备分别抵押给中国农业发展银行永宁县支行、中国农业银行股份有限公司永宁县支行、中国进出口银行陕西省分行，取得贷款于评估基准日账面余额约为 10.60 亿元人民币。

4、 「伊品生物」全资子公司内蒙古伊品生物科技有限公司（以下简称「内蒙伊品」）以其名下土地使用权、房屋建筑物、部分设备及在建工程分别抵押给中国农业银行股份有限公司赤峰元宝山支行、中国农业发展银行赤峰元宝山区支行，取得贷款于评估基准日账面余额为 5.39 亿元人民币。

本次评估未考虑该等抵押事项可能对评估结论的影响。

4、「伊品生物」申报评估的房屋建筑物中尚有开闭所（建筑面积 279 平方米）、南门房（建筑面积 53.29 平方米）、苏氨酸蒸发器厂房（480 平方米）尚未取得《房屋所有权证》，该等房屋均坐落于永国用（2010）第 60006 号《国有土地使用证》登记的土地上，根据「伊品生物」提供的专项说明，该等房屋均为自建，产权登记手续正在办理中。

5、根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局〔2012〕第12号）的规定，自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额70%以上的企业，经企业申请，主管税务机关审核确认后，可减按15%税率缴纳企业所得税。

2013年4月25日，永宁县国家税务局以永国税字〔2012〕003号税收优惠批准通知书，同意「伊品生物」2012年度享受西部大开发15%优惠税率，按文件规定办理第二年及以后年度所得税汇算清缴的备案登记手续。「伊品生物」已于2014年4月24日取得了永宁县国家税务局出具的2013年《税收优惠事项备案通知书》。

如果未来国家税收政策调整或「伊品生物」经营业务发生变化等原因导致税务机关不再认定「伊品生物」可减按15%税率缴纳企业所得税，「伊品生物」的适用税率将提升至25%，从而对「伊品生物」未来盈利能力产生一定的影响。

6、根据2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过的新《中华人民共和国增值税暂行条例》及其《实施细则》（自2009年1月1日起实施），我国执行的“生产型”增值税转变为“消费型”增值税。本次采用资产基础法确定设备的重置价值时，若企业账面值中包含设备购置时增值税的进项税额，则重置价值中就包含，反之则不包含。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生重大变化。

十四、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法

律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估企业提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。

4、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

（二）限制说明

- 1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2014 年 7 月 31 日至 2015 年 7 月 30 日）有效。

十五、评估报告日

本报告主要依据本公司在本次评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次评估外勤截止日为 2014 年 9 月 30 日，本次评估报告日为 2014 年 12 月 25 日。

附件：

- 附件一、被评估企业于评估基准日财务报表。
- 附件二、委托方与被评估企业法人营业执照。
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料。

附件四、委托方和相关当事方的承诺函。

附件五、签字注册资产评估师的承诺函。

附件六、资产评估机构资格证书。

附件七、评估机构法人营业执照副本。

附件八、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）



(此页无正文)

深圳德正信国际资产评估有限公司

法定代表人：

中国 深圳

中国注册资产评估师：

二〇一四年十二月二十五日

中国注册资产评估师：

附件一 被评估企业于评估基准日财务报表

附件二 委托方与被评估企业法人营业执照

附件三 评估对象涉及的主要权属证明资料

附件四 委托方和相关当事方的承诺函

附件五 签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

梅花生物科技集团股份有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司拟股权收购所涉及的 宁夏伊品生物科技股份
有限公司之股东全部权益价值，以二〇一四年七月三十一日为基准日进行了认真的
评定估算，并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、评估
前提条件下，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评估业务约定书的约定一致。
- 3、 对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、 评估结论合理。
- 7、 评估工作未受到干扰并独立运行。

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

二〇一四年十二月二十五日

附件六 资产评估机构资格证书

附件七 评估机构法人营业执照副本

附件八 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目人员名单：

综合组：黄琼、梁剑、汤宏敏

收益法组：毛媛

房地产组：孟刚

设备组：王鸿杰、李兴南

参加本评估项目的审核人员名单：石永刚、王鸣志

本报告由中国注册资产评估师黄琼、石永刚签署。