

资产评估报告书

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 中粮生物化学（安徽）股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司拟核实待拆迁资产市场价值评估报告

报告文号： 沪东洲资评报字【2015】第 0349231 号



上海东洲资产评估有限公司

2015年11月20日

声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

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。

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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

资产评估报告书

(目录)

项目名称	中粮生物化学(安徽)股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司拟核实待拆迁资产市场价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2015】第 0349231 号
声明	2
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托方及其他报告使用者概况	6
I. 委托方	6
II. 产权持有者	7
III. 其他报告使用者	7
二、 被评估单位及其概况	7
三、 评估目的	12
四、 评估范围和评估对象	12
五、 价值类型及其定义	14
六、 评估基准日	14
七、 评估依据	14
I. 经济行为依据	14
II. 法规依据	14
III. 评估准则	15
IV. 取价依据	15
V. 权属依据	17
VI. 参考资料及其他	17
八、 评估方法	17
I. 概述	17
九、 评估程序实施过程和情况	19
十、 评估假设	19
十一、 评估结论	20
I. 概述	20
十二、 特别事项说明	21
十三、 评估报告使用限制说明	24
I. 评估报告使用范围	24
II. 评估结论使用有效期	24
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	24
IV. 评估报告解释权	24
十四、 评估报告日	24
报告附件	26

资产评估报告书

(摘要)

项目名称	中粮生物化学（安徽）股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司拟核实待拆迁资产市场价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2015】第 0349231 号
委托方	中粮生物化学（安徽）股份有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书中约定委托方以外的其他报告使用者，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	中粮生物化学（安徽）股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司。
评估目的	中粮生物化学（安徽）股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司拟核实待拆迁资产市场价值评估报告。
评估基准日	2015 年 9 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为拟核实价值的资产，评估范围系中粮生物化学（安徽）股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司拆迁范围内固定资产、无形资产、在建工程资产。其中中粮生物化学（安徽）股份有限公司房屋账面值 613,139,646.01 元，设备账面值 1,804,896,069.01 元，在建工程 64,525,338.61 元、无形资产-土地使用权账面值 163,425,299.80 元；安徽中粮生化燃料酒精有限公司房屋建筑物 101,059,043.35 元，设备账面值 486,889,375.44 元，在建工程账面值 6,253,333.25 元，无形资产-土地使用权账面值 116,062,805.91 元；蚌埠丰原铁路货运有限公司固定资产 11,354.97 元，在建工程 22,358,771.84 元；安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司房产 118,593.73 元，设备账面值 31,951,846.45 元，在建工程 969,815.38 元；蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司固定资产 33,641.15 元。

价值类型	市场价值。
评估方法	采用重置成本法。
评估结论	经评估，中粮生物化学（安徽）股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司待拆迁资产于评估基准日的市场价值为人民币 3,297,804,150.48 元。大写金额：叁拾贰亿玖仟柒佰捌拾万肆仟壹佰伍拾元肆角捌分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2016 年 9 月 29 日。
重大特别事项	委估房屋建筑物、土地使用权存在抵押、产权瑕疵等重大特别事项，详见报告书正文。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，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。

资产评估报告书

(正文)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

中粮生物化学（安徽）股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，主要采用重置成本法，按照必要的评估程序，对中粮生物化学（安徽）股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司涉及待拆迁资产在2015年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

项目名称	中粮生物化学（安徽）股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司拟核实待拆迁资产市场价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2015】第 0349231 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方

名称：中粮生物化学（安徽）股份有限公司（简称中粮生化）

股票代码：000930

住所：安徽省蚌埠市中粮大道1号

法定代表人：岳国君

注册资本：人民币玖亿陆仟肆佰肆拾壹元壹仟壹佰壹拾伍元整。

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

营业期限：长期

经营范围：许可经营项目，食品添加剂生产、经营，燃料酒精、食用酒精生产、储存、销售（本企业生产的产品），淀粉糖、饲料、饲料添加剂生产、销售（本企业生产的产品），粮食收购，发电，预包装食品兼散装食品、乳制品（不含婴幼儿配方奶粉）批发兼零售（以上经营范围一律按许可证许可的范围经营）。

一般经营项目：生物工程的科研开发，氨基酸、复混肥料、有机

肥料生产、销售，化工产品、粮食销售，食品农产品批发兼零售，本企业自产产品及相关技术出口，本企业生产所需原辅材料、仪器仪表、机械设备及相关技术进出口，蒸汽的生产、销售。（该公司原为内资上市公司，于 2012 年 12 月 18 日变更为外商投资上市公司）。

II. 产权持有者 本次评估资产的产权持有者为中粮生物化学（安徽）股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司。

III. 其他报告使用者 根据评估业务约定书中约定的其他报告使用者，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

(1) 名称：中粮生物化学（安徽）股份有限公司（简称中粮生化）

股票代码：000930

住所：安徽省蚌埠市中粮大道 1 号

法定代表人：岳国君

注册资本：人民币玖亿陆仟肆佰肆拾壹元壹仟壹佰壹拾伍元整。

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

营业期限：长期

经营范围：许可经营项目：食品添加剂生产、经营，燃料酒精、食用酒精生产、储存、销售（本企业生产的产品），淀粉糖、饲料、饲料添加剂生产、销售（本企业生产的产品），粮食收购，发电，预包装食品兼散装食品、乳制品（不含婴幼儿配方奶粉）批发兼零售（以上经营范围一律按许可证许可的范围经营）。

一般经营项目：生物工程的科研开发，氨基酸、复混肥料、有机肥料生产、销售，化工产品、粮食销售，食品农产品批发兼零售，本企业自产产品及相关技术出口，本企业生产所需原辅材料、仪器仪表、机械设备及相关技术进出口，蒸汽的生产、销售。（该公司原为内资上市公司，于 2012 年 12 月 18 日变更为外商投资上市公司）。

①历史沿革

中粮生物化学（安徽）股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系原安徽丰原生物化学股份有限公司，系经安徽省人民政府皖政秘[1998]268 号文件批准，由安徽丰原集团有限公司（原蚌埠柠檬酸厂）（以下简称“丰

原集团”) 作为主要发起人, 以其中主要生产柠檬酸及其盐类的生产经营性净资产作为发起人资本, 与蚌埠市建设投资公司、蚌埠热电厂、安徽省固镇化工总厂、蚌埠市供水总公司共同发起设立的股份有限公司, 注册资本为人民币 8,697.88 万元。

1999 年 6 月 21 日, 经中国证券监督管理委员会证监发行字[1999]67 号文件批准, 本公司以 6.50 元/股的发行价格向社会公众公开发行人民币普通股 6,000 万股, 变更后注册资本为人民币 14,697.88 万元。

企业分别于 2001 年 1 月 3 日、2002 年 7 月 12 日、2004 年 11 月 19 日、2003 年 4 月 24 日发生股份、资本公积转增等方式, 增加注册资本。截止 2006 年 12 月 31 日, 转股股数为 9,860.28 万股, 每股面值 1 元, 至此股本 48,248.01 万元。

2006 年 12 月 8 日, 丰原集团将其持有的本公司 238,203,058 股中的 200,000,000 股以 5 元/股的价格转让给中粮集团有限公司(以下简称“中粮集团”), 双方于 2007 年 4 月 3 日办理完毕股权过户手续, 中粮集团持有本公司国家股 200,000,000 股, 占本公司总股本的 20.74%, 成为公司第一大股东。

2011 年 9 月 15 日, 公司控股股东中粮集团与其境外全资子公司大耀香港有限公司(英文名称: Starry HongKong Limited) 签订了《股份注资协议》。2011 年 9 月 27 日经国务院国有资产监督管理委员会《关于中粮生物化学(安徽)股份有限公司国有股东所持股份向境外注资有关问题的批复》(国资产权(2011)1159 号) 批准, 将其所持有的本公司 2 亿股股份全部注入大耀香港有限公司。2012 年 3 月 21 日, 中粮集团收到国家商务部《关于原则同意中粮生物化学(安徽)股份有限公司变为外商投资上市公司的批复》(商资批(2012)361 号), 同意中粮集团将所持公司 2 亿股股份注入其境外子公司大耀香港有限公司。2012 年 9 月 10 日, 股权过户手续办理完毕。此次股份注入后, 中粮集团将不再直接持有公司股份, 大耀香港有限公司成为公司控股股东, 实际控制人仍为中粮集团。

截止评估基准日 2015 年 9 月 30 日, 注册资本无变化, 大耀香港有限公司为公司控股股东, 实际控制人仍为中粮集团。

③税收政策

中粮生物化学(安徽)股份有限公司执行企业会计准则, 企业所得税税率为 25%, 增值税税率为 6%、13%及 17%。

(2) 名称: 安徽中粮生化燃料酒精有限公司(简称生化燃料)

住所: 安徽省蚌埠市黑虎山 818 号

法定代表人：李北

注册资本：人民币肆亿捌仟肆佰壹拾壹万元整

实收资本：人民币肆亿捌仟肆佰壹拾壹万元整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：许可经营范围：变性燃料乙醇的生产、销售；玉米干全酒精糟（DDGS）生产、销售；粮食的收购；预包装食品、散装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）的批发、零售；（以上许可经营项目凭许可证件在有限经营期限内生产经营）。

一般经营项目：玉米胚芽毛油的生产、销售，湿酒精糟的生产、销售，谷物的批发兼零售，食用农产品及饲料的批发、零售。（以上除前置许可项目）。

①历史沿革

安徽中粮生化燃料酒精有限公司（原名：安徽丰原燃料酒精有限公司）（以下简称“本公司”）于 2003 年 12 月 22 日经蚌埠市工商行政管理局批准成立，由中粮生物化学（安徽）股份有限公司（原名：安徽丰原生物化学股份有限公司）与中国石化集团安徽石油总公司共同出资设立，注册资本为一亿元，其中中粮生物化学（安徽）股份有限公司出资额为 8,500.00 万元，占注册资本的 85%；中国石化集团安徽石油总公司出资额为 1,500.00 万元，占注册资本的 15%。本公司于 2006 年正式开始生产经营。

根据国资产权【2008】510 号文、2008 年度临时董事会决议和修改后的章程规定，原股东中国石化集团安徽石油总公司将持有本公司的股份 1,500.00 万元全部转让给中国石油化工股份有限公司安徽石油分公司。

2008 年 11 月 25 日，公司增加注册资本 38,411.00 万元，其中中粮生物化学（安徽）股份有限公司增资 32,649.00 万元，占注册资本的 85%；中国石油化工股份有限公司安徽石油分公司出资额为 5,762.00 万元，占注册资本的 15%，增资后注册资本为 48,411.00 万元。

截止评估基准日 2015 年 9 月 30 日，安徽中粮生化燃料酒精有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
中粮生物化学（安徽）股份有限公司	41,149.00	85%
中国石油化工股份有限公司安徽石油分公司	8,851.00	15%
合计	48,411.00	100%

②税收政策

A、所得税

按照应纳税所得额的 25.00%计缴。根据财税〔2008〕149 号文件《享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围（试行）》以及财税〔2011〕26 号《关于享受企业所得税优惠的农产品初加工有关范围的补充通知》规定，本公司以玉米初加工成玉米毛油属于油料植物初加工，可以享受免征所得税的优惠政策。

B、增值税

本公司执行 13.00%、17.00%的增值税税率。根据财税【2011】102 号文件《财政部、国家税务总局关于调整变性燃料乙醇定点生产企业税收政策的通知》规定，本公司以粮食为原料生产用于调配车用乙醇汽油的变性燃料乙醇，实行增值税先征后退政策。自 2015 年 1 月 1 日起，取消增值税先征后退政策。

(3) 名称：蚌埠丰原铁路货运有限公司

住所：安徽省蚌埠市大庆一路 30 号

法定代表人：薛东风

注册资本：人民币壹亿元整

企业类型：有限责任公司（国有控股）

营业期限：长期

经营范围：许可经营范围：铁路运输服务、货物周转，集装箱中转、货运代理；一般经营项目：仓库出租（不含危险化学品及国家禁止经营的商品）。

①历史沿革

蚌埠丰原铁路货运有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于 2006 年 8 月成立,注册资金 1 亿元,其中:中粮生物化学(安徽)股份有限公司认缴 4500 万元,占注册资本的 45%;蚌埠市城市投资控股有限公司认缴 1900 万元,占注册资本的 19%;蚌埠市投资集团有限公司认缴 1200 万元,占注册资本的 12%;蚌埠高新投资集团有限公司认缴 1200 万元,占注册资本的 12%;蚌埠市交通投资集团有限责任公司认缴 1200 万元,占注册资本的 12%。注册资金 1 亿元分两期缴足,第一期于 2006 年 8 月 18 日前缴足,并经安徽永诚会计师事务所蚌埠分所审验,出具永诚验字(2006)第 268 号验资报告;第二期于 2009 年 10 月 19 日前缴足,并经蚌埠市天仪会计师事务所审验,出具蚌埠天仪变验字[2009]076 号验资报告验证。

②税收政策

蚌埠丰原铁路货运有限公司执行企业会计准则,企业所得税税率为 25%,增值税税率为 6%。

(4) 名称：安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司

住所：安徽省蚌埠市中粮大道 1 号

法定代表人：李北

注册资本：陆佰万美元整

公司类型：有限责任公司（中外合作）

营业期限：2002 年 9 月 28 日至 2032 年 9 月 28 日

经营范围：一般经营项目：生产、销售乳酸及衍生物，以及与此相关的产品。

①历史沿革

安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司，前身为安徽丰原格拉特乳酸有限公司（以下简称“本公司”）系根据外经贸经[2002]23 号《关于同意成立安徽丰原格拉特乳酸有限公司的批复》及外经贸皖府资字[2002]0198 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》的批准，由安徽丰原生物化学股份有限公司与比利时格拉特股份有限公司共同出资设立，注册资本为 600 万美元，其中安徽丰原生物化学股份有限公司出资额为 306 万美元，占注册资本的 51%；比利时格拉特股份有限公司（以下简称“比利时格拉特”）出资额为 294 万美元，占注册资本的 49%。2011 年 8 月 3 日，股东“安徽丰原生物化学股份有限公司”名称变更为“中粮生物化学（安徽）股份有限公司”。截止评估基准日股东及持股比例未发生变化。

②税收政策

安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，增值税税率为 6%。根据安徽省国税局关于公布安徽省 2012 年第一批高新技术企业认定名单的通知（科高【2012】129 号），公司认定为高新技术企业，自 2012 年 1 月 1 日起享受国家高新技术企业所得税等优惠政策。

（5）名 称：蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司

住 所：蚌埠市中粮大道 1 号

法定代表人：王雪峰

注册资本：壹仟万圆整

公司类型：有限责任公司

营业期限：长期

经营范围：许可经营项目：承办海运、空运进出口货物的报关业务（以上可经营项目凭许可证件在有效经营期内经营）。

一般经营项目：货物或技术的进出口业务（国家禁止或限制进出口的货物、技术除外。承办海运、空运进出口货物的国际运输代理业务，订舱、仓储中转（不含危险化学品）、集装箱拼装、拆箱、结算运杂费、报检、保险及相关的短途运输业务，国内路运代理、国内船舶运输代理业务及相关运输咨询服务。化工原料及产品（不含危险化学品）、饲料添加剂、饲料及产品、包

装材料、药用原辅料、纺织助剂、环保助剂及设备、机械配件、照明电器、酒店用品、玻璃制品的批发、零售。（以上项目不含前置行政许可项目）。

①历史沿革

蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司(以下简称“本公司”或“公司”),系中粮生物化学(安徽)股份有限公司于 2009 年 3 月 20 日出资组建的有限责任公司,注册资本为 1000 万元。其中:中粮生物化学(安徽)股份有限公司认缴 1000 万元,占注册资本的 100%。以上出资经蚌埠市天仪会计师事务所审验并出具蚌埠天仪设验字[2009]025 号验资报告验证。截止评估基准日股东及持股比例未发生变化。

②税收政策

安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司执行企业会计准则,企业所得税税率为 25%,增值税税率为 6%。根据《关于国际货物运输代理服务有关增值税问题的公告》(国家税务总局公告 2014 年第 42 号),企业代理的国际运输、从事国际运输的运输工具进出港口、联系安排引航、靠泊、装卸等货物和船舶代理相关业务,可根据《财税〔2013〕106 号》规定免征增值税。该规定自 2014 年 9 月 1 日起施行。

三、评估目的

根据中粮生物化学(安徽)股份有限公司《关于确定安徽生化退市进园项目资产评估范围和增加评估费的请示》,中粮生物化学(安徽)股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司拟核实待拆迁资产市场价值,本次评估即为中粮生物化学(安徽)股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司拟核实待拆迁资产市场价值提供价值参考。

四、评估范围和评估对象

本次评估对象为中粮生物化学(安徽)股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司待拆迁资产,评估范围系截止 2015 年 9 月 30 日中粮生物化学(安徽)股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司拥有的待拆迁资产。

(1) 中粮生物化学(安徽)股份有限公司待拆迁资产明细详见下表:

	数量(项)	面积(平方米)	金额(万元)

房屋建筑物	239	421,681.71	66,493.86
构筑物	215		15,530.68
管道沟槽	33		1,001.68
机器设备	17054		178,831.11
车辆	108		1,549.72
电子设备	5978		7,654.36
在建工程	16		5,766.62
无形资产	26	1,108,431.90	16,342.53
合计	23,669.00		293,170.56

其中房屋建筑物 96 项未办理房屋所有权证，设计面积 43,178.63 平方米，涉及抵押房产 78 项，抵押面积 338,980.43 平方米；涉及抵押土地 17 宗，抵押面积 973,218.13 平方米。

(2) 安徽中粮生化燃料酒精有限公司待拆迁资产情况如下表：

	数量 (项)	面积 (平方米)	金额 (万元)
房屋建筑物	32	64,789.32	4,124.12
构筑物	37		4,015.88
管道沟槽	8		1965.91
机器设备	3249		48,232.39
车辆	7		76.01
电子设备	1209		607.48
在建工程	16		625.33
无形资产	3	403,124.39	11,606.28
合计	4561		71,253.40

其中 14 项未办理房屋所有权证，涉及房产面积 4,011.6 平方米，涉及抵押房产 15 项，抵押面积 60,613.69 平方米；企业拥有无形资产-土地使用权 3 宗，全部设置抵押，土地面积 403,124.29 平方米。

(3) 安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司待拆迁资产状况如下表：

	数量 (项)	面积 (平方米)	金额 (万元)
房屋建筑物	1	20	11.86
机器设备	296		3,016.10
车辆	6		76.30
电子设备	186		102.79
在建工程	5		96.98
合计	494		3,304.43

(4) 蚌埠丰原铁路货运有限公司拥有电子设备 10 台，账面金额 11,354.97 元，在建工程 1 项，账面金额 22,358,771.84 元。

(5) 蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司电子设备 12 台，账面金额 33,641.15 元。

上述列入评估范围的资产未经审计，账面值取自企业 2015 年 9 月 30 日财务报表。企业部分资产融资租赁以净值入账，涉及机器设备共计 4358 台(套)，

运输设备共计 5 辆，电子设备共计 737 台(套)设备。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2015年9月30日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 《关于确定安徽生化退市进园项目资产评估范围和增加评估费的请示》。

II. 法规依据

4. 《中华人民共和国公司法》；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其实施细则；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（财政部令第 3 号）；
12. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
14. 《中华人民共和国土地管理法》；

15. 中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》GB/T18508-2001;

16. 财政部令第 33 号《企业会计准则》。

III. 评估准则

1. 资产评估准则—基本准则;
2. 资产评估职业道德准则—基本准则;
3. 资产评估职业道德准则—独立性;
4. 资产评估准则—评估报告;
5. 资产评估准则—评估程序;
6. 资产评估准则—工作底稿;
7. 资产评估准则—业务约定书;
8. 资产评估准则—机器设备;
9. 资产评估准则—无形资产;
10. 资产评估价值类型指导意见;
11. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见;
12. 企业国有资产评估报告指南。

IV. 取价依据

1. 《安徽省建筑工程消耗量定额（2006）》；
2. 《安徽省装饰装修工程消耗量定额（2006）》；
3. 《安徽省安装工程消耗量定额（2006）》；
4. 蚌埠市基本建设标准定额站公布的工程造价信息；
5. 财政部财建[2002]394 号-基本建设财务管理规定；
6. 国家发改委、建设部《工程勘察设计费收费标准》（计价格[2002]10 号）；
7. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理及相关服务收费管理规定》的通知（发改价格 [2007] 670 号）；
8. 财政部、安全监管总局 关于印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知（财企（2012）16 号）；
9. 国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知（价格(2002)125 号）；
10. 国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知（计价格 [1999]1283 号）；
11. 《电力建设工程概算定额》(2013 年版)；
12. 《石油化工安装工程预算定额》2013 版；
13. 《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》（皖政【2015】24 号）；
14. 《蚌埠市人民政府关于调整蚌埠市集体土地征收拆迁补偿安置标准的通

- 知》（蚌政【2013】38号）；
15. 安徽省物价局、财政厅、国土资源厅《关于规范征地管理费有关问题的通知》（皖价房【2002】47号）；
 16. 财政部、安全监管总局 关于印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知（财企（2012）16号）；
 17. 国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知（价格(2002)125号）；
 18. 国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知（计价格[1999]1283号）；
 19. 《电力建设工程概算定额》(2013年版)；
 20. 《石油化工安装工程预算定额》2013版；
 21. 《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》（皖政【2015】24号）；
 22. 《蚌埠市人民政府关于调整蚌埠市集体土地征收拆迁补偿安置标准的通知》（蚌政【2013】38号）；
 23. 安徽省物价局、财政厅、国土资源厅《关于规范征地管理费有关问题的通知》（皖价房【2002】47号）；
 24. 安徽省财政厅《关于修订耕地占用税征收标准的通知》（财农税字【1992】582号）；
 25. 关于印发《安徽省耕地开垦费征收和使用管理实施细则》的通知（财综【2001】1061号）；
 26. 《安徽省人民政府关于印发安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理办法的通知》（皖政【2012】54号）；
 27. 中国城市地价动态监测数据；
 28. 蚌埠市房地产市场行情；
 29. 《蚌埠市城区土地定级与基准地价更新成果》；
 30. 蚌埠市国土资源局网上颁布的土地成交资料。
 31. 机电工业部机电产品价格信息；
 32. 《机动车强制报废标准规定》商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号。

- V. 权属依据**
1. 中粮生物化学（安徽）股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司营业执照；
 2. 房地产权利证书、土地使用权证书；
 3. 相关设备购买合同、协议等；
 4. 其他权属的相关资料

- VI. 参考资料及其他**
1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
 2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
 3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
 4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述

采用重置成本法。

重置成本法是指现时条件下重新购建一个全新状态的委估资产并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定委估资产价值的一种方法。

市场比较法是依据替代原理，将类似的房地产的近期交易价格为基准，同委估房地产进行比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行价格修正，从而得出委估房地产在评估基准日的价值。

收益法是指通过委估资产未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。

（1）对于委估房屋建（构）筑物为企业自建厂房、属于为个别用户专门建造的工程，重置成本基本能够体现其房屋建筑物的市场价值。周边同类在建建筑物很少发生交易，故不适合采用市场比较法。其次，该厂内无房屋出租，故也不适合采用收益法评估。

（2）对于委估设备由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；再则因委估设备系整体用于企业经营，不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息则来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用重置成本法。

（3）对于在建工程-土建工程，属于为个别用户专门建造的工程，重置成本基本能够体现其房屋建筑物的市场价值。周边同类在建建筑物很少发生交

	<p>易，故不适合采用市场比较法。其次，该在建工程尚未完工无收益，故也不适合采用收益法评估。</p> <p>(4) 对于在建工程-设备安装工程由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；再则因委估在建尚未完工，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息来源较多，故比较适合采用重置成本法，重置成本不含增值税。</p> <p>(5) 对于委估无形资产-土地使用权，全部为已开发工业用地，不宜采用剩余法；因工业用地收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，无法采用收益法；根据蚌埠市国土资源局公示信息，2013年1月至2015年3月31日，蚌埠市全市工业用地共成交85宗，其中主要集中于淮上区、龙子湖区、蚌山区及高新区，而被评估单位地处禹会区成交土地仅有一宗，无法取得相关工业用地的交易案例，因此不宜采用市场比较法进行评估；由于待估宗地处于蚌埠市基准地价覆盖范围之内，且蚌埠市城区基准地价公布时间较近，因此可采用基准地价系数修正法评估；由于估价对象为已建成工业用地，企业取得土地时需要缴纳相应基础配套费等开发费需要一定的成本，因此也可采用成本逼近法评估。综上所述，本次评估工业用地采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估，住宅用地采用基准地价系数修正法进行评估</p>
房屋建筑物	对生产性房屋建筑物、构筑物、管道沟槽，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。
机器设备	<p>对机器设备、车辆、电子设备主要采用重置成本法进行评估。</p> <p>设备评估值=设备重置全价×综合成新率-增值税额</p> <p>根据2008年11月10日发布的《中华人民共和国国务院令 第538号》、自2009年1月1日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”</p> <p>对于对拟报废的设备按可回收净值评估。</p>
在建工程-土建安装	收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面价值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。
在建工程-设备安装	收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面价值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。

土地使用权

采用基准地价修正法和成本逼近法评估。

1. 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。
2. 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、应缴纳的税金和土地所有权收益等来确定土地价格的估价方法。

九、评估程序实施过程 and 情况

1. 我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析比较，确定最终评估结论；
6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

基本假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑，且本报告也未考

虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率、汇率等无重大变化。

3. 本次评估假定委估资产在未来生产经营中能够按照原先设计和制造的目的继续使用。

十一、评估结论

I. 概述

经评估，中粮生物化学（安徽）股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司待拆迁资产于评估基准日的市场价值为人民币 3,297,804,150.48 元。大写金额：叁拾贰亿玖仟柒佰捌拾万肆仟壹佰伍拾元肆角捌分。

评估增减值分析：

1. 固定资产房屋建筑物账面净值 71,431.73 万元，评估净值为 79,167.45 万元，增值 7,735.72 万元，固定资产设备账面净值 232,378.23 万元，评估净值 199,281.27 万元，减值 33,096.96 万元。

(1) 企业大部分为钢材用量较大的机器设备，近年来钢材价格下浮较大，造成评估原值减值；2007 年以后购置设备可抵扣增值税，导致设备重置全价减值。

(2) 由于电子设备更新换代较快，购置价格下降幅度较高，导致电子设备评估减值率 41.27%；2007 年以后抵扣增值税，造成设备重置全价减值。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

2. 在建工程：

在建工程账面值为 9,410.37 万元，评估值为 7,733.89 万元，减值 1,696.83 万元。在建工程减值的主要原因是因政府规划调整导致项目暂停，铁路货运预计可回收成本减值，糖醇项目停止建设，已经发生的成本预计无法收回，造成评估减值。

3. 无形资产

无形资产账面值 27,948.81 万元，评估值 43,597.80 万元，增值 15,648.99 万元，主要是土地购置时间较早，近年来土地增值造成。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。

评估结果汇总表	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
(金额单位: 万元)	固定资产	303,809.96	278,448.72	-25,361.23	-8.35
	其中: 房屋建筑类	71,431.73	79,167.45	7,735.72	10.83
	设备类	232,378.23	199,281.27	-33,096.96	-14.24
	在建工程	9,410.73	7,733.89	-1,676.83	-17.82
评估基准日:	无形资产-土地使用权	27,948.81	43,597.80	15,648.99	55.99
2015年9月30日	委估资产合计	341,169.49	329,780.42	-11,389.08	-3.34

十二、特别事项说明

1. 特别事项可能对评估结论产生影响, 评估报告使用者应予以关注。
2. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 截止评估基准日, 证号为蚌国用(出让)第 2011336 号、第 2011340 号、第 2011282 号工业用地、蚌国用(出让)第 2011283 号住宅用地以及证号为房地权证蚌自字第 028187 号、第 028186 号、第 028963 号、第 028970 号、第 028968 号、第 028969 号、第 028967 号、第 028966 号、第 028964 号、第 028965 号房产于 2014 年 5 月 7 日, 土地使用权人“中粮生物化学(安徽)股份有限公司”与“中国工商银行蚌埠涂山路支行”签订了抵押贷款合同(抵押合同编号为: 2014 年涂山(抵)字 0015 号), 抵押期限为 2014 年 5 月 7 日起至 2016 年 4 月 25 日止。
4. 截止评估基准日, 证号为蚌国用(出让)第 2011248 号、第 2011244 号、第 2011243 号、第 2011246 号、第 2011247 号、第 2011261 号工业用地以及证号为房地权证蚌自字第 014469 号、第 014475 号、第 014465 号、第 014466 号、第 09871 号、第 09887 号、第 014459 号、第 028645 号、第 028607 号、第 028612 号、第 028614 号、第 028620 号、第 028621 号、第 028610 号、第 028618 号、第 028616 号、第 028611 号、第 028619 号、第 028606 号、第 028613 号、第 028617 号房产于 2013 年 11 月 22 日, 土地使用权人“中粮生物化学(安徽)股份有限公司”与“中国进出口银行”签订了抵押贷款合同(抵押合同编号为 2180001022013112539 号), 抵押期限为 2013 年 12 月 3 日起至 2015 年 11 月 22 日止。
5. 截止评估基准日, 证号为蚌国用(出让)第 2011245 号工业用地以及证号为房地权证蚌自字第 014470 号、第 014460 号、第 014462 号、第 014467 号、第 014471 号、第 014477 号、第 07620 号、第 09865 号、第 09867 号、第 09870 号、第 09879 号、第 09886 号、第 014461 号、第 014473 号、第 014472 号

房产于 2013 年 11 月 22 日，土地使用权人“中粮生物化学（安徽）股份有限公司”与“中国进出口银行”签订了抵押贷款合同（抵押合同编号为 2180004222013212545 号），抵押期限为 2013 年 12 月 11 日起至 2015 年 11 月 22 日止。

6. 截止评估基准日，证号为蚌国用（出让）第 2011341 号、第 2011343 号、第 2011342 号、第 2011344 号以及房地权证蚌自字第 014474 号、第 016059 号、第 028202 号、第 028182 号、第 028192 号、第 016061 号、第 028196 号、第 028195 号、第 028201 号、第 028200 号、第 028180 号、第 028199 号、第 028184 号、第 016038 号、第 028183 号、第 016060 号、第 028169 号、第 028170 号、第 028171 号、第 028173 号、第 028175 号、第 028176 号、第 028178 号、第 028179 号、第 028177 号、第 028181 号、第 028190 号、第 028191 号、第 028193 号、第 028194 号、第 028189 号房产于 2014 年 1 月 27 日，土地使用权人“中粮生物化学（安徽）股份有限公司”与“中国进出口银行”签订了抵押贷款合同（抵押合同编号为 2180001022014110203 号），抵押期限为 2014 年 1 月 27 日起至 2016 年 1 月 27 日止。

7. 截止评估基准日，证号为蚌国用（出让）第 2011335 号、第 2011249 号、第 2011250 号工业用地以及证号为房地权证蚌自字第 09887 号、第 014475 号、第 029000 号、第 028996 号、第 029423 号、第 028998 号、第 028999 号、第 029001 号、第 029418 号、第 028997 号、第 029002 号、第 029419 号、第 029416 号、第 029422 号、第 029421 号、第 029003 号、第 029005 号、第 029004 号房产于 2013 年 8 月 5 日，产权登记人为安徽中粮生化燃料酒精有限公司，与中国农业银行股份有限公司（蚌埠中山支行）”签订了抵押贷款合同（抵押合同编号为 34100620130002699 号），抵押期限为 2013 年 8 月 5 日起至 2015 年 8 月 4 日止。

8. 截止评估基准日，中粮生物化学（安徽）股份有限公司 96 项未办理房屋所有权证，涉及房产面积 43,178.68 平方米；安徽中粮生化燃料酒精有限公司 14 项未办理房屋所有权证，涉及房产面积 4,011.60 平方米；安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司 1 项未办理房屋所有权证，涉及房产面积 20 平方米。对于未办理房屋所有权证的房屋建筑物面积，本次评估现场勘查企业资产管理人会同评估人员进行了实地测量，本次评估依据企业清查实际测量申报结果为准。对于实际测量面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不符的，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。

9. 截止评估基准日，中粮生物化学（安徽）股份有限公司存在 6 项房产登记产权人与实际产权人名称不符，涉及面积 3,709.18 平方米；中粮生物化学

（安徽）股份有限公司存在 2 项土地登记产权人与实际产权人名称不符，涉及面积 50,907.60 平方米，对于登记产权人与实际产权人名称不符事项，主要是企业名称变更未办理房屋及土地登记产权人变更所致，企业承诺上述房产及土地产权归中粮生物化学（安徽）股份有限公司，对于承诺产权与将来最终房地产和土地管理部门管理部门确定的产权不符的，应以当地房地产和土地管理管理部门办理产权证时确定的产权登记人为准。

10. 截止评估基准日，中粮生物化学（安徽）股份有限公司闲置机器设备 169 项，账面价值 1,404,707.39 元，车辆闲置 20 项，账面金额 401,735.90 元，闲置电子设备 43 项，账面价值 41,461.71 元，安徽中粮生化燃料酒精有限公司闲置电子设备 21 项，账面金额 34,936.87 元，本次评估考虑上述资产闲置对评估估值的影响。

11. 本次委估资产涉及法人单位安徽中粮生化燃料酒精有限公司和蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司，根据委托方要求，中粮生物化学（安徽）股份有限公司与上述四家企业资产类型一致，同在拆迁范围且属于关联控股公司，本次评估在同一评估明细表中评估。本次评估仅考虑评估范围内资产的评估估值，不考虑产权单位持股比例对委估资产评估值的影响，也不作为对产权单位委估资产产权界定的依据，同时本次评估按照市场价值确定评估值，未考虑拆迁因素对评估值的影响。提醒报告使用者关注。

12. 土地明细表序号 19（土地编号为蚌国用（出让）第 2011159 号），为吴湾路东侧土地，该宗地账面价值中包括被评估单位的当初立项的铁路专用线的征地补偿费用，但由于该铁路专用线并未开工建设，企业请求返还至今无结果。对于该部分铁路专用线的征地补偿费用，考虑可收回性较低，本次评估仅按照土地的权证面积乘以评估单价确定评估值。

13. 土地明细表序号 20、13、11、12（土地编号为蚌国用（出让）第 2011283 号、蚌国用（出让）第 2011282 号、蚌国用（出让）第 07004 号、蚌国用（出让）第 07005 号）为企业收购原丰原化工时的部分打包资产，账面价值为企业分摊入账，本次评估按照土地的权证面积乘以评估单价确定评估值。

14. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

15. 若存在可能影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，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不承担相关责任。

16. 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已产生了明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

17. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下, 评估结论将不成立且报告无效, 不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用, 并为本报告所列明的评估目的和用途而服务, 以及按规定报送有关政府管理部门审查。除此之外, 任何得到报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

2. 未征得评估机构书面明确同意, 对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人, 评估机构不承认或承担责任。

3. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料, 与本报告具有同等法律效力, 及同样的约束力。

II. 评估结论使用有效期

1. 本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效, 即自评估基准日2015年9月30日至2016年9月29日。

2. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产, 而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件, 则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构, 除国家法律、法规有明确的规定外, 其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为2015年11月20日。(本页以下无正文)



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

首席评估师

李启全



签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

李崇



Tel:021-52402166

章曙诚



其他主要评估人员

殷海斌、吴樊、王子健、袁宇晨、郭金玉

报告出具日期

2015 年 11 月 20 日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn

E-mail

dongzhou@dongzhou.com.cn

资产评估报告书

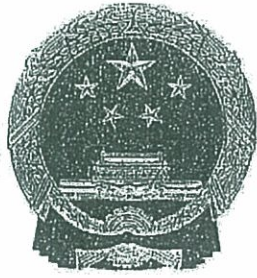
(报告附件)

项目名称 中粮生物化学（安徽）股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司拟核实待拆迁资产市场价值评估报告

报告文号 沪东洲资评报字【2015】第 0349231 号

序号 附 件 名 称

1. 中粮生物化学（安徽）股份有限公司《关于确定安徽生化退市进园项目资产评估范围和增加评估费的请示》
2. 中粮生物化学（安徽）股份有限公司营业执照
3. 安徽中粮生化燃料酒精有限公司营业执照
4. 蚌埠丰原铁路货运有限公司营业执照
5. 安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司营业执照
6. 蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司营业执照
7. 房地产权利证书、土地使用权证书
8. 委托方及资产占有方承诺函
9. 评估业务约定书
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 上海东洲资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
12. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
13. 注册资产评估师资格证书
14. 评估机构及注册资产评估师承诺函



营 业 执 照

注册号 310226000077229

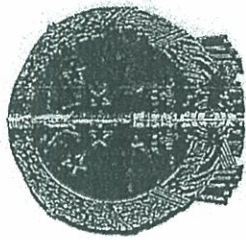
证照编号 26000000201405160557

名 称	上海东洲资产评估有限公司
类 型	有限责任公司(国内合资)
住 所	上海市奉贤区化学工业区奉贤分区目华路8号401室
法定代表人	王小敏
注册 资 本	人民币500.0000万元整
成 立 日 期	1996年2月14日
营 业 期 限	1996年2月14日至2046年2月13日
经 营 范 围	资产评估, 从事证券、期货相关评估业务。 【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】



登记机关
2014





证券期货相关业务评估资格证书

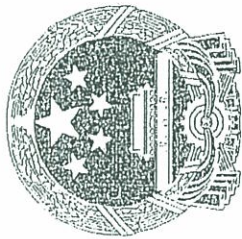
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
上海东洲资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0210049005

发证时间：二〇〇九年三月十一日

序列号：0000068



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 31020001

批准机关: 上海市国有资产监督管理委员会

发证日期: 二〇〇五年九月十一日



序列号: 00000307

机构名称	上海东洲资产评估有限公司
办公地址	德安西路889号东洲资产评估中心10楼
首席合伙人 (法定代表人)	王小敏
批准文号	沪国资委评[2005]567号
资产评估范围: 各类单项资产评估, 企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。	

中华人民共和国财政部统一印制



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11000421



姓名: 李崇

性别: 女

身份证号: 210502197005221840

机构名称: 中发国际资产评估有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年5月9日

初次注册时间: 1997年12月31日

本人签名:

本人印鉴



检验登记



年 月 日

检验登记



年 月 日



年 月 日



日

转所记录

机构名称
上海东洲资产评估有限公司
北京分公司

转入时间

2013.5.27

经手人

王强

转所记录

机构名称

转入时间

经手人



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11001108



姓名: 章曙诚

性别: 男

身份证号: 110107631008003

机构名称: 北京中企资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年5月3日

初次注册时间: 1998年12月31日

本人签名:

本人印鉴:



检验登记



年 月 日

检验登记



年 月 日



年 月 日



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转所记录

转入机构名称	转入时间	经手人
上海东洲评估公司北京分公司	2015.1.7	刘西平

资产评估师承诺函

中粮生物化学（安徽）股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对中粮生物化学（安徽）股份有限公司、安徽中粮生化燃料酒精有限公司、蚌埠丰原铁路货运有限公司、安徽中粮生化格拉特乳酸有限公司、蚌埠中粮生化国际货运贸易有限公司拟核实待拆迁资产市场价值涉及的待拆迁资产，以 2015 年 9 月 30 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：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：



注册资产评估师签章：



2015 年 月 日