

关于  
《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》  
[181101 号]之反馈意见回复

上海东洲资产评估有限公司

二〇一八年九月

---

## 中国证券监督管理委员会：

上海东洲资产评估有限公司收到贵会于 2018 年 8 月 28 日下发的中国证券监督管理委员会[181101 号]《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(以下简称“《一次反馈意见》”)，我对《一次反馈意见》进行了认真研究和落实，并按照《一次反馈意见》的要求对所涉及的事项进行了资料补充和问题答复，现提交贵会，请予审核。

本反馈意见回复的字体：

反馈意见所列问题	<b>黑体</b>
对问题的回复	宋体
对申报材料的修改	<b>楷体</b>

# 目 录

目 录 .....	2
释 义 .....	5

问题 2、申请文件显示，1)2017 年 10 月 23 日，FULL EXTENT 将其所持有的生化能源 100%股权以 282,135 万港元的价格转让给生化投资，同时转让 74,944.72 万港元的生化能源债权，二者合计 357,079.72 万港元，假设按当日汇率 0.8486 计算，换算价约为 303,017.85 万元人民币。2) 同日，FULL EXTENT 将其持有的生物化学 100%股权以 239,787.62 万港元转让给生化投资，同时转让 261,066.78 万港元债权，二者合计 500,854.40 万港元，按假设按当日汇率 0.8486 计算，换算价约为 425,025.04 万元人民币。3)2018 年 2 月 6 日，生化投资将其对生化能源及生物化学的上述债权转为股权。4)前次交易评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。本次交易评估基准日为 2017 年 10 月 31 日，生化能源评估值为 336,104.90 万元，生物化学评估值为 454,751.16 万元，评估值均已考虑债转股的影响。本次交易定价及评估值均高于前次交易作价及债转股金额合计数。5) 生化能源、生物化学原股东 FULL EXTENT 为中国粮油控股全资子公司。根据中国粮油控股 2017 年年报，该次剥离生化能源和生物化学给中国粮油控股带来一次性收益 10.107 亿港元。请你公司：1) 计算并补充披露生化能源、生物化学及剥离两家公司给中国粮油控股产生的一次性收益分别占中国粮油控股 2017 年的主要财务指标的占比，剥离生化能源、生物化学是否对中国粮油控股生产经营产生重大不利影响。2) 结合本次交易评估基准日较前次交易日 2017 年 10 月 23 日较近的情况下，生化能源、生物化学的评估值和交易作价较前次有所上升的具体原因及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。 .....10

问题 11、申请文件显示，截至报告书签署日，生化能源及其下属公司存在 38 处尚未取得权属证书的房屋，建筑面积共计 24,899.85 平方米。生物化学及其下属公司存在 50 处尚未取得权属证书的房屋，建筑面积共计 45,243.09 平方米。桦力投资及其下属公司存在 1 处尚未取得权属证书的房屋，建筑面积共计 250 平方米。请你公司补充披露：1) 存在权属瑕疵的房产总面积及其占标的资产房产总面积的比例情况。2) 上述资产对应的账面价值、评估值，如不能如期办毕的具体应对措施或处置安排、对本次交易作价、交易进程以及标的资产未来生产经营的影响。请独立财务顾问、律师和评估师核查并

发表明确意见。 .....20

问题 27、申请文件显示，1) 本次交易针对生化能源、生物化学和桦力投资三项标的资产均采用资产基础法评估，三项标的资产账面值合计为 600,984 万元，评估值 828,472.80 万元，评估增值率 37.85%。2) 从三项标的资产长期股权投资评估来看，部分长期股权投资采用资产基础法一种方法进行评估，部分长期股权投资采用资产基础法和收益法两种方法进行评估，并均采用资产基础法作为评估结论。3) 从三项标的资产采用资产基础法和收益法评估的长期股权投资中，均存在收益法评估结果低于资产基础法评估结果的情况。请你公司补充披露：1) 本次交易针对三项标的资产及其部分下属长期股权投资仅采用资产基础法一种方法评估的具体原因及合理性。2) 三项标的资产中采用资产基础法和收益法评估的长期股权投资中均存在收益法评估结果低于资产基础法的原因及合理性，主要长期股权投资是否存在经济性贬值。3) 本次交易针对三项标的资产的资产基础法评估中是否存在其中一项或几项资产采用收益法或市场法作为评估结论的情况，如是，本次交易对方是否针对该一项或几项资产单独进行业绩承诺补偿或资产减值测试补偿，是否符合我会相关规定。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。 .....30

问题 28、申请文件显示，1) 本次交易评估中，生化能源账面价值为 203,353.36 万元，评估价值为 336,104.90 万元，评估增值 132,751.54 万元。从生化能源评估情况来看，评估增值即为长期股权投资评估增值造成。2) 生化能源重要长期股权投资包括广西生物质能源85%股权、中粮天科 100%股权、中粮肇东 100%股权、黑龙江酿酒 65%股权，评估增值分别为 19,368.36 万元、5,479.93 万元、73,033.37 万元和 2,176.90 万元。上述四家公司评估增值主要是由于固定资产—房屋建筑物、固定资产—设备、无形资产等增值引起。请你公司：1) 补充披露生化能源评估增值额远高于广西生物质能源等四家重要子公司增值额合计的原因及合理性，是否存在其他增值额较高的长期股权投资，如是，请参照广西生物质能源等四家重要子公司对评估增值情况的披露方式进行详细披露。2) 结合生化能源主要房屋建筑物的实际情况、具体建造时间和目前使用状态，进一步补充披露生化能源固定资产—房屋建筑物类的主要评估参数及评估存在较大增值的具体原因及合理性。3) 结合生化能源主要机器设备的具体情况、是否为专用设备、目前平均已使用年限和计划使用年限等情况，进一步补充披露生化能源固定资产—设备类的主要评估参数及评估存在较大增值的具体原因及合理性。4)进一步补充披露生化

---

能源无形资产—土地使用权的主要评估参数及评估存在较大增值的具体原因及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。 .....36

问题 29、申请文件显示，1) 本次交易评估中，生物化学账面价值为 363,700.46 万元，评估价值为 454,751.16 万元，评估增值 91,050.70 万元。评估增值即为长期股权投资评估增值造成。2) 生物化学重要长期股权投资包括中粮公主岭 100% 股权等 10 项长期股权投资。请你公司：1) 补充披露生物化学下属包括中粮公主岭 10 项重要长期股权投资评估结果合计远高于生物化学长期股权投资评估值的原因及合理性。2) 补充披露生物化学总体评估增值额远高于中粮公主岭等 10 家重要子公司增值额合计的原因及合理性，相关长期股权投资评估数据披露是否准确。3) 补充披露中粮龙江、中粮衡水房屋及建筑物评估出现大幅减值的原因，并结合上述减值情况，补充披露本次交易三项标的资产其他下属公司中的房屋建筑物是否存在与中粮龙江、中粮衡水类似的情况及其评估值出现大幅增长的原因及合理性。4) 结合生物化学主要机器设备的具体情况、是否为专用设备、目前平均已使用年限和计划使用年限等情况，进一步补充披露生物化学固定资产—设备类的主要评估参数及评估存在较大增值的具体原因及合理性。5) 进一步补充披露生物化学无形资产—土地使用权的主要评估参数及评估存在较大增值的具体原因及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。 .....55

问题 30、申请文件显示，本次交易评估中，桦力投资账面价值为 33,930.18 万元，评估价值为 37,616.74 万元，评估增值 3,686.56 万元，其中主要为固定资产—房屋建筑物及无形资产—土地使用权评估增值所致。请你公司进一步补充披露桦力投资房屋建筑物及土地使用权评估增值的具体原因及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。 .....65

## 释 义

在本反馈意见回复中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

本反馈意见回复/反馈意见回复	指	《上海东洲资产评估有限公司关于<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>[181101]号之反馈意见回复》
报告书/重组报告书	指	《中粮生物化学（安徽）股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》
中粮生化、本公司、上市公司、公司	指	中粮生物化学（安徽）股份有限公司
丰原生化	指	安徽丰原生物化学股份有限公司，为中粮生物化学（安徽）股份有限公司前身
中粮集团	指	中粮集团有限公司，公司的实际控制人，曾用名包括中国粮油食品进出口公司、中国粮油食品进出口总公司、中国粮油食品进出口（集团）有限公司、中国粮油食品（集团）有限公司等
粮油食品集团	指	中国粮油食品（集团）有限公司，中粮集团的曾用名
大耀香港	指	大耀香港有限公司，一家于香港注册成立的公司，为上市公司的控股股东
生化投资、交易对方	指	COFCO Bio-chemical Investment Co., Ltd.，一家于英属维尔京群岛注册成立的公司
本次交易、本次重大资产重组、本次重组、本次发行股份购买资产	指	中粮生化向生化投资发行股份购买其持有的生化能源 100% 股权、生物化学 100% 股权和桦力投资 100% 股权
Full Extent	指	Full Extent Group Limited，一家于英属维尔京群岛注册成立的有限公司，为中国粮油控股的全资子公司
中国粮油控股	指	中国粮油控股有限公司，一家于香港注册成立并于香港联合交易所有限公司主板上市的有限公司，股票代码为 HK0606
中粮香港	指	中粮集团（香港）有限公司，一家于香港注册成立的有限公司，为大耀香港的控股股东，以及中粮集团的全资子公司，曾用名称为中国粮油食品集团（香港）有限公司
拟购买资产、标的资产	指	生化能源 100% 股权、生物化学 100% 股权和桦力投资 100% 股权
标的公司	指	生化能源、生物化学、桦力投资三家公司
生化能源	指	COFCO Biofuel Holdings Limited，一家于英属维尔京群岛注册成立的有限公司，为本次重组的标的公司
生物化学	指	COFCO Biochemical Holdings Limited，一家于英属维尔京群岛注册成立的有限公司，为本次重组的标的公司
桦力投资	指	桦力投资有限公司（Widepower Investments Limited），一家于香港注册成立的有限公司，为本次重组的标的公司
Rich Success	指	Rich Success Enterprises Limited，一家于英属维尔京群岛注册成立的有限公司，为生化能源的境外下属公司
Pioneer City	指	Pioneer City Investments Limited，一家于英属维尔京群岛注册成立的有限公司，为生化能源的境外下属公司
世保	指	世保有限公司（Sharp Global Limited），一家于香港注册成立的公

		司，为生化能源的境外下属公司
Techbo	指	Techbo Limited，一家于英属维尔京群岛注册成立的公司，为生化能源的境外下属公司
广西生物质能源	指	广西中粮生物质能源有限公司，为生化能源的境内下属公司
中粮天科	指	中粮天科生物工程（天津）有限公司，为生化能源的境内下属公司，2009年6月之前名称为中谷天科
中谷天科	指	中谷天科（天津）生物工程有限公司，中粮天科的曾用名称
中粮肇东	指	中粮生化能源（肇东）有限公司，为生化能源的境内下属公司，注册成立时名称为华润金玉木糖醇，2001年11月更名为华润酒精，2007年1月更名为现有名称
华润金玉木糖醇	指	黑龙江华润金玉木糖醇有限公司，中粮肇东的曾用名称
华润酒精	指	黑龙江华润酒精有限公司，中粮肇东的曾用名称
黑龙江酿酒	指	中粮黑龙江酿酒有限公司，为生化能源的境内下属公司
黑龙江酿酒销售分公司	指	中粮黑龙江酿酒有限公司销售分公司
吉林燃料乙醇	指	吉林燃料乙醇有限责任公司
吉林生物材料	指	吉林中粮生物材料有限公司
Cheerlink	指	Cheerlink International Limited，一家于英属维尔京群岛注册成立的公司，为生物化学的境外下属公司
COFCO 117	指	COFCO (BVI) No.117 Limited，一家于英属维尔京群岛注册成立的公司，为生物化学的境外下属公司
Vast Sea	指	Vast Sea Investments Limited，一家于英属维尔京群岛注册成立的公司，为生物化学的境外下属公司
Sino Vast	指	Sino Vast Limited，一家于英属维尔京群岛注册成立的公司，为生物化学的境外下属公司
Sino Vast Int.	指	Sino Vast International Limited，一家于英属维尔京群岛注册成立的公司，为生物化学的境外下属公司
Parkwing	指	Parkwing Limited，一家于英属维尔京群岛注册成立的公司，为生物化学的境外下属公司
Bio No.1	指	COFCO Bio (BVI) No.1 Limited，一家于英属维尔京群岛注册成立的公司，为生物化学的境外下属公司
Bio No.2	指	COFCO Bio (BVI) No.2 Limited，一家于英属维尔京群岛注册成立的公司，为生物化学的境外下属公司
Bio No.3	指	COFCO Bio (BVI) No.3 Limited，一家于英属维尔京群岛注册成立的公司，为生物化学的境外下属公司
坚昌公司	指	坚昌有限公司（Green Charm Limited），一家于香港注册成立的公司，为生物化学的境外下属公司
致升投资	指	致升投资有限公司（Fancy Rise Investment Limited），一家于香港注册成立的公司，为生物化学的境外下属公司
先利达	指	先利达有限公司（Fore Start Limited），一家于香港注册成立的公司，为生物化学的境外下属公司

崇卓公司	指	崇卓有限公司 (Superior Sharp Limited), 一家于香港注册成立的公司, 为生物化学的境外下属公司
昌衡公司	指	昌衡有限公司 (Grandtune Limited), 一家于香港注册成立的公司, 为生物化学的境外下属公司
生化香港一	指	中粮控股生化 (香港) 第一有限公司 (COFCO Bio (HK) No.1 Limited), 一家于香港注册成立的公司, 为生物化学的境外下属公司
生化香港二	指	中粮控股生化 (香港) 第二有限公司 (COFCO Bio (HK) No.2 Limited), 一家于香港注册成立的公司, 为生物化学的境外下属公司
生化香港三	指	中粮控股生化 (香港) 第三有限公司 (COFCO Bio (HK) No.3 Limited), 一家于香港注册成立的公司, 为生物化学的境外下属公司
中粮公主岭	指	中粮生化能源 (公主岭) 有限公司, 为生物化学的境内下属公司
中粮榆树	指	中粮生化能源 (榆树) 有限公司, 为生物化学的境内下属公司
中粮融氏	指	中粮融氏生物科技有限公司, 为生物化学的境内下属公司
上海融氏	指	上海融氏生物科技有限公司, 中粮融氏的曾用名
生化包装	指	吉林中粮生化包装有限公司, 为生物化学的境内下属公司, 注册时名称为吉林东丰塑料编织, 1998年6月更名为吉林吉发包装, 2003年6月更名为吉林华润生化包装, 2008年12月更名为现有名称
吉林东丰塑料编织	指	吉林省东丰塑料编织有限责任公司, 生化包装的曾用名
吉林吉发包装	指	吉林省吉发包装有限责任公司, 生化包装的曾用名
吉林华润生化包装	指	吉林华润生化包装有限公司, 生化包装的曾用名
中粮龙江	指	中粮生化能源 (龙江) 有限公司, 为生物化学的境内下属公司
中粮衡水	指	中粮生化能源 (衡水) 有限公司, 为生物化学的境内下属公司
中粮武汉	指	武汉中粮食品科技有限公司, 为生物化学的境内下属公司
中粮黄龙	指	黄龙食品工业有限公司, 为生物化学的境内下属公司
吉林销售	指	吉林中粮生化能源销售有限公司, 为生物化学的境内下属公司
上海粮油	指	中粮 (上海) 粮油食品发展有限公司, 为生物化学的境内下属公司
吉林中粮生化	指	吉林中粮生化有限公司, 为桦力投资的境内下属公司
长春百事可乐	指	长春百事可乐饮料有限公司
营养健康研究院	指	中粮营养健康研究院有限公司
粮油进出口	指	中粮粮油进出口公司
华润集团	指	华润 (集团) 有限公司 (China Resources (Holdings) Co., Ltd.), 一家于香港注册成立的公司

华润总公司	指	中国华润总公司
华润股份	指	华润股份有限公司
华润酿酒	指	黑龙江华润酿酒有限公司
中储粮总公司、中储粮	指	中国储备粮管理总公司，一家以粮油仓储、加工、贸易及物流，仓储技术研究、服务为主要经营范围，并对中央储备粮、油安全实施监控的大型国有企业
独立财务顾问、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
法律顾问	指	北京市君合律师事务所
英属维尔京群岛法律顾问	指	Harney Westwood & Riegels（衡力斯律师事务所）
香港法律顾问	指	君合律师事务所香港分所
审计机构、天职	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构、东洲	指	上海东洲资产评估有限公司
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
农业部	指	中华人民共和国农业农村部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
并购重组委	指	中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
《发行股份购买资产协议》	指	《中粮生物化学（安徽）股份有限公司与 COFCO BIO-CHEMICAL INVESTMENT CO., LTD.之发行股份购买资产协议》
《发行股份购买资产协议之补充协议》	指	《中粮生物化学（安徽）股份有限公司与 COFCO BIO-CHEMICAL INVESTMENT CO., LTD.之发行股份购买资产协议之补充协议》
《生化能源评估报告》	指	上海东洲资产评估有限公司出具的编号为“东洲评报字[2017]第1329号”的《资产评估报告》
《生物化学评估报告》	指	上海东洲资产评估有限公司出具的编号为“东洲评报字[2017]第1330号”的《资产评估报告》
《桦力投资评估报告》	指	上海东洲资产评估有限公司出具的编号为“东洲评报字[2017]第1328号”的《资产评估报告》
《评估报告》	指	《生化能源评估报告》、《生物化学评估报告》、《桦力投资评估报告》的合称
《审计报告》	指	天职出具的编号为“天职业字[2018]6576号”的《审计报告》
《生化能源审计报告》	指	天职出具的编号为“天职业字[2018]15431号”的《审计报告》
《生物化学审计报告》	指	天职出具的编号为“天职业字[2018]15430号”的《审计报告》

《桦力投资审计报告》	指	天职出具的编号为“天职业字[2018]15429号”的《审计报告》
《备考审阅报告》	指	天职出具的编号为“天职业字[2018]16641号”的中粮生化《备考审阅报告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法（2016年修订）》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2014年修订）》
《境外投资指导意见》	指	《关于进一步引导和规范境外投资方向的指导意见》
《战投管理办法》	指	《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》
元、千元、万元、亿元、元/股	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元、人民币元/股

注：本反馈意见回复中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

问题 2、申请文件显示, 1)2017 年 10 月 23 日, Full Extent 将其所持有的生化能源 100% 股权以 282,135 万港元的价格转让给生化投资, 同时转让 74,944.72 万港元的生化能源债权, 二者合计 357,079.72 万港元, 假设按当日汇率 0.8486 计算, 换算价约为 303,017.85 万元人民币。2) 同日, Full Extent 将其持有的生物化学 100% 股权以 239,787.62 万港元转让给生化投资, 同时转让 261,066.78 万港元债权, 二者合计 500,854.40 万港元, 假设按当日汇率 0.8486 计算, 换算价约为 425,025.04 万元人民币。3)2018 年 2 月 6 日, 生化投资将其对生化能源及生物化学的上述债权转为股权。4)前次交易评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。本次交易评估基准日为 2017 年 10 月 31 日, 生化能源评估值为 336,104.90 万元, 生物化学评估值为 454,751.16 万元, 评估值均已考虑债转股的影响。本次交易定价及评估值均高于前次交易作价及债转股金额合计数。5) 生化能源、生物化学原股东 Full Extent 为中国粮油控股全资子公司。根据中国粮油控股 2017 年年报, 该次剥离生化能源和生物化学给中国粮油控股带来一次性收益 10.107 亿港元。请你公司: 1) 计算并补充披露生化能源、生物化学及剥离两家公司给中国粮油控股产生的一次性收益分别占中国粮油控股 2017 年的主要财务指标的占比, 剥离生化能源、生物化学是否对中国粮油控股生产经营产生重大不利影响。2) 结合本次交易评估基准日较前次交易日 2017 年 10 月 23 日较近的情况下, 生化能源、生物化学的评估值和交易作价较前次有所上升的具体原因及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复:

二、结合本次交易评估基准日较前次交易日 2017 年 10 月 23 日较近的情况下, 生化能源、生物化学的评估值和交易作价较前次有所上升的具体原因及合理性

(一) 生化能源评估值和交易作价较前次有所上升的具体原因及合理性

#### 1、前次股权转让评估值与交易价格

2017 年 10 月 23 日, Full Extent 与生化投资签署《股权买卖协议》, 约定 Full Extent 将其所持有的生化能源 100% 股权以 2,821,350,010.42 港元的价格转让给生化投资。该次股权转让于 2017 年 12 月 27 日完成。

为上述股权转让交易之目的, 中联资产评估集团有限公司以 2017 年 6 月 30 日为评估基准日对生化能源股东全部权益进行了评估, 并出具了《Full Extent Group Limited 拟出售下属子公司 COFCO Biofuel Holdings Limited 股权项目资产评估报告》(中联评报字

[2017]第 1896 号)。根据该评估报告，以资产基础法进行评估，于评估基准日，生化能源净资产账面价值 147,190.02 万元，评估值 236,480.37 万元，评估增值 89,290.35 万元，增值率 60.66 %。

## 2、本次重组评估情况较前次的差异原因及合理性

前述股权转让评估价值与本次交易中标的公司评估作价情况相比，估值差异对比如下：

单位：万元

评估基准日	账面价值	评估价值	评估增值	增值率	估值差异
2017年6月30日	147,190.02	236,480.37	89,290.35	60.66 %	42.13%
2017年10月31日	203,353.36	336,104.90	132,751.54	65.28%	

注：上表中估值差异指2017年10月31日评估价值较2017年6月30日评估价值的溢价率。

上述差异主要来源于债转股因素的影响。2018年2月6日，生化能源作出董事会决议，同意生化投资以其对生化能源的749,447,231.93元港币债权转换为对生化能源的1股股权。同时，根据天职出具的《生化能源审计报告》，其编制基础之一为假设上述债转股事项已于2015年1月1日完成。因此上述债转股金额在本次评估基准日2017年10月31日进入了评估范围，较前次评估形成了额外增值。剔除上述因素影响后，本次评估结果较前次评估结果对比情况如下：

单位：万元

评估基准日	账面价值	评估价值	评估增值	增值率	估值差异
2017年6月30日	147,190.02	236,480.37	89,290.35	60.66 %	15.15%
2017年10月31日	139,552.92	272,304.46	132,751.54	95.13%	

注：上表中估值差异指2017年10月31日评估价值较2017年6月30日评估价值的溢价率。

因此，剔除债转股因素影响后两次估值差异较小，主要原因为下属生产经营实体评估增值及参股公司评估增值。生化能源下属公司最近三年评估情况与本次重组评估情况的差异如下表所示：

单位：万元

下属公司名称	2017年6月30日评估值	2017年10月31日评估值	评估值增值	差异率	其中：账面值增值
广西生物质能源	51,026.61	55,513.93	4,487.32	8.79%	4,068.76
中粮天科	18,644.62	19,452.05	807.43	4.33%	374.80
中粮肇东	189,584.27	197,108.30	7,524.03	3.97%	3,940.75
黑龙江酿酒	4,039.42	3,812.34	-227.08	-5.62%	0.73

此外，生化能源持股20%的参股公司吉林燃料乙醇前次股权转让按照账面值评估，评估值为228,527.00万元；本次吉林燃料乙醇评估值为340,796.08万元，较账面值236,274.06万元增值104,522.03万元，对生化能源评估值的影响为20,904.41万元。

除参股公司吉林燃料乙醇本次纳入评估范围评估增值较大外，其他下属公司最近三年评估情况与本次重组评估情况相比评估差异率较小，差异原因主要系评估基准日之间净资产账面值增长所致。除此以外，固定资产选取的经济耐用年限等参数不同，而无形资产--土地使用权评估选取的案例以及最终评估结果的选取上存在差异（前次评估土地使用权的价格参数由可比价格调整结果及投入成本平均取得，而此次评估土地使用权价格参数仅采用可比价格调整结果）。上述公司主要资产评估情况对比如下：

单位：万元

下属公司名称	主要资产科目	2017年6月30日基准日	2017年10月31日基准日	差异金额	差异率(%)	差异原因
广西生物质能源	固定资产-房屋建筑物类	34,863.61	39,917.61	5,054.00	14.50%	截至评估基准日公司房屋建筑物共计259项，差异系部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致，主要是建材及人工价格的选取及工程量的判断存在一定差异
	固定资产-设备类	35,659.67	31,891.28	-3,768.39	-10.57%	截至评估基准日公司共有机器设备5,447项，差异系部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致，主要是市场询价情况及运杂安装费率选择上存在一定差异
	无形资产-土地使用权	7,511.53	5,384.53	-2,127.00	-28.32%	本次评估选用了2016年11月及12月的案例，更能反映基准日的土地价格。同时，前次评估土

下属公司名称	主要资产科目	2017年6月30日基准日	2017年10月31日基准日	差异金额	差异率(%)	差异原因
						地使用权的价格参数由可比价格调整结果及投入成本平均取得, 而此次评估土地使用权价格参数仅采用可比价格调整结果
	小计	<b>78,034.81</b>	<b>77,193.42</b>	<b>-841.39</b>	<b>-1.08%</b>	
中粮天科	固定资产-房屋建筑物类	3,352.48	3,738.50	386.03	11.51%	截至评估基准日公司房屋建筑物共计 38 项, 差异系部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致, 主要是建材及人工价格的选取及工程量的判断存在一定差异
	固定资产-设备类	3,425.63	3,805.39	379.75	11.09%	截至评估基准日公司共有机器设备 663 项, 差异系部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致, 主要是市场询价情况及运杂安装费率选择上存在一定差异
	无形资产-土地使用权	3,959.43	4,111.39	151.96	3.84%	交易案例选取及最终评估方法选用上的差异所致
	小计	<b>10,737.54</b>	<b>11,655.28</b>	<b>917.74</b>	<b>8.55%</b>	
中粮肇东	固定资产-房屋建筑物类	59,203.47	62,146.56	2,943.08	4.97%	部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致
	固定资产-设备类	81,981.47	76,818.48	-5,163.00	-6.30%	部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致
	无形资产-土地使用权	17,699.11	19,314.08	1,614.97	9.12%	交易案例选取及最终评估方法选用上的差异所致
	小计	<b>158,884.06</b>	<b>158,279.11</b>	<b>-604.94</b>	<b>-0.38%</b>	
黑龙江酿酒	固定资产-房屋建筑物类	1,806.63	1,761.46	-45.17	-2.50%	部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致
	固定资产-设备类	720.45	706.33	-14.13	-1.96%	部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致
	无形资产-土地使用权	405.48	439.67	34.19	8.43%	交易案例选取及最终评估方法选用上的差异所

下属公司名称	主要资产科目	2017年6月30日基准日	2017年10月31日基准日	差异金额	差异率(%)	差异原因
						致
	小计	2,932.57	2,907.45	-25.11	-0.86%	

上述资产评估作价较前次评估作价有所差异，主要由于两次评估中不同评估机构在独立评估过程中对部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致。本次评估过程中评估师基于最新的资产状态、市场情况进行判断，评估结果有效反映了标的公司即期的资产情况。由于两次评估基准日相差4个月，本次评估作价与前次评估作价的差异属于合理范围之内，且反映了评估基准日之间各项评估参数的变化，因此具备合理性、公允性。

## (二) 生物化学评估值和交易作价较前次有所上升的具体原因及合理性

### 1、前次股权转让评估值与交易价格

2017年10月23日，Full Extent与生化投资签署《股权买卖协议》，约定Full Extent将其所持有的生物化学100%股权转让给生化投资。该次股权转让于2017年12月27日完成。

为上述股权转让交易之目的，中联资产评估集团有限公司以2017年6月30日为评估基准日对生物化学股东全部权益进行了评估，并出具了《Full Extent Group Limited拟出售下属子公司COFCO Biochemical Holdings Limited股权项目资产评估报告》(中联评报字[2017]第1897号)。根据该评估报告，以资产基础法进行评估，于评估基准日，生物化学净资产账面价值141,190.60万元，评估值198,954.89万元，评估增值57,764.29万元，增值率40.91%。

### 2、本次重组评估情况较前次的差异原因及合理性

前述股权转让价格与本次交易中标的公司作价情况相比，估值差异对比如下：

单位：万元

评估基准日	账面价值	评估价值	评估增值	增值率	估值差异
2017年6月30日	141,190.60	198,954.89	57,764.29	40.91%	128.57%
2017年10月31日	363,700.46	454,751.16	91,050.70	25.03%	

注：上表中估值差异指2017年10月31日评估价值较2017年6月30日评估价值的溢价率。

上述差异主要来源于债转股因素的影响。2018年2月6日，生物化学做出董事会决议，同意生化投资以其对生物化学的2,610,667,754.03元港币债权转换为对生物化学的1股股权。同时，根据天职出具的《生物化学审计报告》，其编制基础之一为假设上述债转股事项已于2015年1月1日完成。因此，上述债转股金额在本次评估基准日2017年10月31日进入了评估范围，较前次评估形成了额外增值。剔除上述因素影响后，本次评估结果较前次评估结果对比情况如下：

单位：万元

评估基准日	账面价值	评估价值	评估增值	增值率	估值差异
2017年6月30日	141,190.60	198,954.89	57,764.29	40.91%	16.86%
2017年10月31日	141,454.31	232,505.01	91,050.70	64.37%	

注：上表中估值差异指2017年10月31日评估价值较2017年6月30日评估价值的溢价率。

因此，剔除债转股因素影响后两次估值差异较小，主要原因为下属生产经营实体评估增值。生物化学下属公司最近三年评估情况与本次重组评估情况的差异如下：

单位：万元

下属公司名称	2017年6月30日评估值	2017年10月31日评估值	评估增值	差异率	其中：账面增值
中粮公主岭	89,980.82	96,567.14	6,586.32	7.32%	589.13
中粮榆树	96,587.43	100,100.12	3,512.69	3.64%	-478.98
中粮融氏	15,052.12	19,050.58	3,998.46	26.56%	518.44
生化包装	7,381.67	8,572.37	1,190.70	16.13%	161.43
中粮龙江	135,030.13	145,203.24	10,173.11	7.53%	-2,658.85
中粮衡水	23,722.54	26,442.99	2,720.45	11.47%	45.74
中粮武汉	22,461.05	23,988.53	1,527.48	6.80%	303.31
中粮黄龙	58,012.93	57,223.47	-789.46	-1.36%	-748.73
吉林销售	930.08	959.30	29.22	3.14%	-53.82
上海粮油	2,074.34	2,077.59	3.25	0.16%	3.26

生物化学下属公司最近三年评估情况与本次重组评估情况的差异主要体现在中粮公主岭、中粮融氏、生化包装、中粮龙江、中粮衡水、中粮武汉等公司，其余公司评估值差异率较小。上述公司评估值存在差异的原因如下：1) 账面净资产较上次有所增加；2) 固定资产选取的经济耐用年限等参数不同；3) 无形资产中土地使用权采用市场法评估，由于两次评估选取参考案例不同，且最终评估结果的选取不同（前次评估土地使用权的价格参数由可比价格调整结果及投入成本平均取得，而此次评估土地使用权价格参数仅采用可比价格调整结果），评估值略有差异。上述公司主要资产评估情况对比如下：

单位：万元

下属公司名称	主要资产科目	2017年6月30日基准日	2017年10月31日基准日	差异金额	差异率(%)	差异原因
中粮公主岭	固定资产-房屋建筑物类	32,176.62	33,672.21	1,495.59	4.65%	部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致
	固定资产-设备类	42,999.46	43,774.60	775.14	1.80%	部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致
	无形资产-土地使用权	8,100.62	9,958.93	1,858.31	22.94%	由于公主岭所在区域接近市区，近期无工业用地成交案例，前次评估选用2016年1月以及2015年9月的案例，对本次评估参考意义有限。同时，前次评估土地使用权的价格参数由可比价格调整结果及投入成本平均取得，而此次评估土地使用权价格参数仅采用可比价格调整结果
	小计	<b>83,276.70</b>	<b>87,405.74</b>	<b>4,129.04</b>	<b>4.96%</b>	
中粮融氏	固定资产-房屋建筑物类	6,103.75	6,025.98	-77.76	-1.27%	部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致
	固定资产-设备类	13,258.03	13,991.51	733.48	5.53%	部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致
	无形资产-土地使用权	2,487.76	3,883.82	1,396.05	56.12%	前次评估交易案例选用2014年12月案例，而本次评估选用2017年7月和9月案例，更能反映基准日的土地价格。同时，前次评估土地使用权的价格参数由可比价

下属公司名称	主要资产科目	2017年6月30日基准日	2017年10月31日基准日	差异金额	差异率(%)	差异原因
						格调整结果及投入成本平均取得, 而此次评估土地使用权价格参数仅采用可比价格调整结果
	小计	21,849.53	23,901.31	2,051.78	9.39%	
生化包装	固定资产-房屋建筑物类	4,012.89	4,712.61	699.72	17.44%	截至评估基准日公司房屋建筑物共计 77 项, 差异系部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致, 主要是建材及人工价格的选取及工程量的判断存在一定差异
	固定资产-设备类	1,660.45	1,869.28	208.83	12.58%	截至评估基准日公司共有机器设备 1,053 项, 差异系部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致, 主要是市场询价情况及运杂安装费率选择上存在一定差异
	无形资产-土地使用权	1,684.70	1,898.03	213.33	12.66%	前次评估交易案例选用 2015 年 2 月和 2016 年 6 月的案例, 而本次评估选用 2016 年 10 月、2017 年 5 月的案例, 更能反映基准日的土地价格。同时, 前次评估土地使用权的价格参数由可比价格调整结果及投入成本平均取得, 而此次评估土地使用权价格参数仅采用可比价格调整结果
	小计	7,358.04	8,479.92	1,121.88	15.25%	
中粮龙江	固定资产-房屋建筑物类	74,367.69	77,672.45	3,304.75	4.44%	部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致
	固定资产-设备类	58,112.71	64,692.89	6,580.17	11.32%	本次评估基准日前企业投建新生产线增加部分设备, 评估值相应增加, 其余为部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致
	无形资产-土地使用权	14,745.68	15,249.28	503.60	3.42%	最终评估方法选用上的差异所致

下属公司名称	主要资产科目	2017年6月30日基准日	2017年10月31日基准日	差异金额	差异率(%)	差异原因
	<b>小计</b>	<b>147,226.09</b>	<b>157,614.61</b>	<b>10,388.52</b>	<b>7.06%</b>	
中粮衡水	固定资产-房屋建筑物类	8,542.35	9,597.04	1,054.69	12.35%	截至评估基准日公司房屋建筑物共计 80 项, 差异系部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致, 主要是建材及人工价格的选取及工程量的判断存在一定差异
	固定资产-设备类	11,586.61	12,596.55	1,009.94	8.72%	部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致
	无形资产-土地使用权	6,418.48	6,272.10	-146.38	-2.28%	交易案例选取及最终评估方法选用上的差异所致
	<b>小计</b>	<b>26,547.44</b>	<b>28,465.69</b>	<b>1,918.25</b>	<b>7.23%</b>	
中粮武汉	固定资产-房屋建筑物类	5,908.86	6,109.43	200.57	3.39%	部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致
	固定资产-设备类	10,158.52	9,982.87	-175.65	-1.73%	部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致
	无形资产-土地使用权	4,293.17	4,855.87	562.70	13.11%	前次评估交易案例选用 2015 年 6 月和 2016 年 5 月及 7 月案例, 而本次评估选用 2016 年 6 月、2017 年 9 月和 10 月案例, 更能反映基准日的土地价格。同时, 前次评估土地使用权的价格参数由可比价格调整结果及投入成本平均取得, 而此次评估土地使用权价格参数仅采用可比价格调整结果
	<b>小计</b>	<b>20,360.55</b>	<b>20,948.17</b>	<b>587.62</b>	<b>2.89%</b>	

上述资产评估作价较前次评估作价有所差异, 主要由于两次评估中不同评估机构在独立评估过程中对部分资产参数的选择以及对资产状况判断差异所致。本次评估过程中评估师基于最新的资产状态、市场情况进行判断, 评估结果有效反映了标的公司即期的资产情况。由于两次评估基准日相差 4 个月, 本次评估作价与前次评估作价的差异属于

---

合理范围之内，且反映了评估基准日之间各项评估参数的变化，因此具备合理性、公允性。

### 三、评估师核查意见

经核查，评估师认为：

1、剥离完成后，中国粮油控股可聚焦发展粮油食品及品牌消费业务，打造中国领先的粮油食品及品牌消费专业化平台。剥离生化能源、生物化学不会对中国粮油控股生产经营产生重大不利影响；

2、生化能源及生物化学评估作价较前次股权转让交易评估作价有一定上升，扣除债转股因素影响后差异较小，差异主要体现于房屋建筑物、设备及土地使用权的增值，系两次评估基准日间隔 4 个月及两次评估中评估机构对资产状况的独立评估判断存在一定差异所致，差异处于合理范围之内。本次交易预估作价较前次交易存在一定上升，反映了生化能源、生物化学相关资产的最新情况，具备合理性、公允性。

问题 11、申请文件显示，截至报告书签署日，生化能源及其下属公司存在 38 处尚未取得权属证书的房屋，建筑面积共计 24,899.85 平方米。生物化学及其下属公司存在 50 处尚未取得权属证书的房屋，建筑面积共计 45,243.09 平方米。桦力投资及其下属公司存在 1 处尚未取得权属证书的房屋，建筑面积共计 250 平方米。请你公司补充披露：1) 存在权属瑕疵的房产总面积及其占标的资产房产总面积的比例情况。2) 上述资产对应的账面价值、评估值，如不能如期办毕的具体应对措施或处置安排、对本次交易作价、交易进程以及标的资产未来生产经营的影响。请独立财务顾问、律师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

### 一、存在权属瑕疵的房产总面积及其占标的资产房产总面积的比例情况

截至本反馈意见回复出具日，生化能源下属企业拥有房产总建筑面积为 352,188.01 平方米，其中尚未取得权属证书的房屋建筑面积共计 24,899.85 平方米，占比 7.07%；生物化学下属企业拥有房产总建筑面积为 648,506.23 平方米，其中尚未取得权属证书的房屋建筑面积共计 45,243.09 平方米，占比 6.98%；桦力投资下属企业拥有房产总建筑面积为 11,944.91 平方米，其中尚未取得权属证书的房屋建筑面积共计 250.00 平方米，占比 2.09%；标的资产拥有房产总建筑面积为 1,012,639.15 平方米，其中尚未取得权属证书的房屋建筑面积共计 70,392.94 平方米，占比 6.95%。

截至本反馈意见回复出具之日，无证房产涉及地区相关部门所出具的证明情况及相关公司对应的处罚风险如下表所示：

序号	公司	证明出具部门及出具日期	证明内容	处罚风险
1.	中粮武汉	武汉市新洲区不动产登记局 2017 年 12 月 18 日	兹证明，本证明附件所列房产均为武汉中粮食品科技有限公司在自有土地上合法建设的房产，武汉中粮食品科技有限公司依法拥有该等房产的所有权，该产权坐落于武汉阳逻经济开发区红岗村，国有土地使用证编号：武新国用（2011）第转 006 号，使用权面积 120,337.83 平方米，建筑面积内所有房产正在办理不动产登记手续。	前述部门证明为合法建设房产，正在办理不动产登记手续，因此，在该公司在按照现有规划和批准用途依法使用相关房产的情况下，被前述部门处罚的风险较低
2.	中粮黄龙	公主岭市国土资源局	黄龙食品工业有限公司使用国有土地一宗，坐落于吉林省公主岭市文化街 91 号，国有土地使用证编号：公国用（2004）	前述部门证明该部分房屋正在办理不动产登记手续，因此，在该公司

序号	公司	证明出具部门及出具日期	证明内容	处罚风险
		登记中心 2018年1月11日	字第 0057 号，使用权面积：259,952 平方米，宗地内部分房产正在办理不动产登记手续。	在按照现有规划和批准用途依法律规定使用相关房产的情况下，被前述部门处罚的风险较低
3.	中粮公主岭	公主岭市国土资源局不动产登记中心 2018年1月11日	中粮生化能源（公主岭）有限公司使用国有土地一宗，坐落于吉林省公主岭市河南大街东段，具体对应国有土地证为“公国用（2009）第 0380130 号”及“公国用（2009）第 0380133 号”，宗地内部分房屋正在办理不动产登记手续。	前述部门证明该部分房屋正在办理不动产登记手续，因此，在该公司在按照现有规划和批准用途依法律规定使用相关房产的情况下，被前述部门处罚的风险较低
4.	中粮龙江	龙江市国土资源局 2018年3月14日	兹证明，本证明附件所列建筑均为中粮生化能源（龙江）有限公司在自有土地上买受的建筑物。中粮生化能源（龙江）有限公司依法拥有该等建筑的所有权，不存在权属争议或纠纷。本局不会因中粮生化能源（龙江）有限公司持有、使用该等建筑对中粮生化能源（龙江）有限公司予以行政处罚或罚款。	前述部门证明不会对该公司持有该等建筑进行处罚，因此，在该公司在按照现有规划和批准用途依法律规定使用相关房产的情况下，被前述部门处罚的风险较低
5.	中粮榆树	榆树市住房和城乡建设局及榆树市房地产管理处 2018年3月12日	兹证明，本证明附件所列建筑均为中粮生化能源（榆树）有限公司在自有土地上建设。中粮生化能源（榆树）有限公司依法拥有该等建筑的所有权，不存在权属争议或纠纷。本局不会因中粮生化能源（榆树）有限公司持有、使用该等建筑对中粮生化能源（榆树）有限公司予以行政处罚或罚款。	前述部门证明不会对该公司持有该等建筑进行处罚，因此，在该公司在按照现有规划和批准用途依法律规定使用相关房产的情况下，被前述部门处罚的风险较低
6.	中粮肇东	肇东市房地产管理处 2018年3月12日	兹证明，本证明附件所列建筑均为中粮生化能源（肇东）有限公司在自有土地上建设。中粮生化能源（肇东）有限公司依法拥有该等建筑的所有权，不存在扣押或抵押。不会因中粮生化能源（肇东）有限公司持有、使用该等建筑对中粮生化能源（肇东）有限公司予以行政处罚或罚款。	前述部门证明不会对该公司持有该等建筑进行处罚，因此，在该公司在按照现有规划和批准用途依法律规定使用相关房产的情况下，被前述部门处罚的风险较低
7.	中粮衡水	深州市不动产登记局	我局作为中粮生化能源（衡水）有限公司实际使用的附表所列房产的行政主管部门。兹证明，下述房产由中粮所有，不存在权属争议或纠纷。待履行相应法定程序后，该公司办理《房屋所有权证》不存在法律障碍。 在上述《房屋所有权证》办理完毕之前，该公司占有并按照现有用途实际使用相关房产，不会因未及时办理《房屋所有权证》对其进行行政处罚（包括限期拆除、罚款等）。	前述部门证明相关房产可以办理房屋所有权证，且不会对该公司未及时办理《房屋所有权证》对其进行行政处罚（包括限期拆除、罚款等），因此，在该公司在按照现有规划和批准用途依法律规定使用相关房产的情况下，被前述部门处罚的风险较低

序号	公司	证明出具部门及出具日期	证明内容	处罚风险
8.	中粮天科	天津经济技术开发区建设和交通局 2018年1月5日	兹证明，中粮天科生物工程（天津）有限公司所持有的土地、房产（包括已建成和在建已完工），均是在自有土地上合法建设的房产，该产权坐落于天津经济技术开发区第十三大街43号，房地产权证号：房地证津字第114051100010号、房地证津字第114031006043号，使用总面积为63561.1平方米，所属房产正在进行办理房产登记、测绘等手续。	前述部门证明相关房产为合法建设，且正在办理房产登记、测绘等手续，因此，在该公司在按照现有规划和批准用途依法律规定使用相关房产的情况下，被前述部门处罚的风险较低
9.	广西中粮生物质能源	合浦县不动产登记局 2018年1月22日	兹证明，本证明所列房产均为广西中粮生物质能源有限公司在自有土地上合法建设的房产，广西中粮生物质能源有限公司依法拥有该等房产的所有权，该产权坐落于北海市合浦工业园区，国有土地使用证编号：合浦用（2008）第1558号，使用权面积366,666.85平方米，建筑面积内所有房产正在办理不动产登记手续。	前述部门证明相关房产为合法建设，且正在办理房产登记，因此，在该公司在按照现有规划和批准用途依法律规定使用相关房产的情况下，被前述部门处罚的风险较低

根据标的公司下属子公司从相关房屋建设主管部门获得的证明，截至本反馈意见回复出具之日，在剔除已经取得主管部门证明明确办理权属证明不存在障碍以及报废房产的情况下，标的公司及其下属子公司的房产（以下简称“剔除后瑕疵房产”）瑕疵面积率分别为：生化能源 1.58%，生物化学 0.53%，桦力投资 2.09%，标的公司及其下属子公司总体房产瑕疵率为 0.92%。

## 二、上述资产对应的账面价值、评估值，如不能如期办毕的具体应对措施或处置安排、对本次交易作价、交易进程以及标的资产未来生产经营的影响

### （一）上述资产对应的账面价值、评估值

截至本反馈意见回复出具之日，生化能源及其下属公司存在38处尚未取得权属证书的房屋，建筑面积共计24,899.85平方米，账面价值共计3,516.50万元，评估值4,277.09万元。根据生化能源及其下属公司的说明，目前该等房屋均为在生化能源及其下属公司自有土地之上建设并由生化能源及其下属公司自用，生化能源及其下属公司未因此受到任何相关政府主管部门行政处罚，且中粮集团已就相关瑕疵房产及土地出具了相关承诺函。该等无证房产的具体情况如下：

序号	房屋使用者	房屋用途	位置	面积	账面价值	评估值	备注
				(m <sup>2</sup> )	(万元)	(万元)	
1	广西生物质能源	汽机房	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	697	58.22	-	房中房，纳入主房评估
2	广西生物质能源	电除尘配电室	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	50	38.25	7.91	
3	广西生物质能源	消防站变电室	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	127.05	14.04	19.72	
4	广西生物质能源	湿法粉碎车间厂房	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	2,625.60	154.71	220.55	
5	广西生物质能源	供水站厂房	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	634	40.91	-	房中房，纳入主房评估
6	广西生物质能源	厌氧污泥脱水厂房	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	1,388.40	81.71	263.66	
7	广西生物质能源	中央控制室	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	1,317.50	177.18	208.49	
8	广西生物质能源	热电站出线小室	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	12	9.34	-	房中房，纳入主房评估
9	广西生物质能源	碎煤机室	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	201.53	29.89	-	房中房，纳入主房评估
10	广西生物质能源	后处理厂房	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	1,170.00	700.54	295.07	
11	广西生物质能源	酸碱贮库	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	217.44	33.21	34.41	
12	广西生物质能源	低压配电室	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	142.04	12.00	-	房中房，纳入主房评估
13	广西生物质能源	气浮间	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	729.76	65.86	153.69	
14	广西生物质能源	门卫室 1	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	46	10.43	9.52	
15	广西生物质能源	门卫室 2	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	25.1	10.43	5.20	
16	广西生物质能源	门卫室 3	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	25.6	10.43	5.30	
17	广西生物质能源	门卫室 4	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	14.9	5.14	3.08	
18	广西生物质能源	二氧化碳仓库	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	90	13.93	15.72	
19	广西生物质能源	工业固体废物废弃物项目处置间	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	4,944.00	179.97	901.79	

序号	房屋使用者	房屋用途	位置	面积	账面价值	评估值	备注
				(m <sup>2</sup> )	(万元)	(万元)	
20	广西生物质能源	工业固体废弃物项目除臭间	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	2,400.00	93.43	437.76	
21	广西生物质能源	木薯进料间	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	720.94	201.71	109.20	
22	广西生物质能源	二期变电所	合浦工业园区（平头岭）工业大道南侧	358.16	53.27	64.99	
23	广西生物质能源	轨道衡器室	合浦工业园区（火车站区）	48	5.24	6.73	
24	广西生物质能源	合浦专用线泵房	合浦工业园区（火车站区）	88	19.27	16.68	
25	广西生物质能源	门卫室	合浦工业园区（火车站区）	15.04	10.77	2.57	
26	广西生物质能源	货场门卫室 1	合浦工业园区（火车站区）	10	1.91	1.58	
27	中粮天科	成品库房	天津经济技术开发区第十三大街 43 号	2,208.25	248.26	293.99	
28	中粮天科	车间综合楼	天津经济技术开发区第十三大街 43 号	486.7	314.61	217.15	
29	中粮天科	连续酯化车间	天津经济技术开发区第十三大街 43 号	1,146.40	490.72	468.41	
30	中粮天科	二期库房	天津经济技术开发区第十三大街 43 号	2,208.25	285.68	297.22	
31	中粮天科	新机修车间	天津经济技术开发区第十三大街 43 号	154.62	50.38	63.53	
32	中粮肇东	泵房	城区铁东肇兰路 24 号	61.74	8.07	13.62	
33	中粮肇东	电子称彩房	城区铁东肇兰路 24 号	45	5.97	9.63	
34	中粮肇东	粉碎面仓室	城区铁东肇兰路 24 号	28.2	10.49	15.01	
35	中粮肇东	污水处理事故罐泵房	城区铁东肇兰路 24 号	112	40.93	53.52	
36	中粮肇东	泵房	城区铁东肇兰路 24 号	17.5	3.57	5.09	
37	中粮肇东	水泵房	城区铁东肇兰路 24 号	123.13	12.05	21.29	
38	中粮肇东	泵房	城区铁东肇兰路 24 号	210	13.96	34.99	
合计				<b>24,899.85</b>	<b>3,516.50</b>	<b>4,277.09</b>	

截至本反馈意见回复出具之日，生物化学及其下属公司存在 50 处尚未取得权属证书的房屋，建筑面积共计 45,243.09 平方米，账面价值共计 7,202.99 万元，评估值 6,733.32

共计万元。根据生物化学及其下属公司的说明，目前该等房屋均为在生物化学及其下属公司自有土地之上建设并由生物化学及其下属公司自用，生物化学及其下属公司未因此受到任何相关政府主管部门行政处罚，且中粮集团已就相关瑕疵房产及土地出具了相关承诺函。该等无证房产的具体情况如下：

序号	房屋使用者	房屋用途	位置	面积	账面价值	评估值	备注
				(m <sup>2</sup> )	(万元)	(万元)	
1	中粮公主岭	行政部小车库房	公主岭市河南大街东段	246	26.74	32.48	
2	中粮公主岭	果糖二线洗车罐车间	公主岭市河南大街东段	750	100.64	93.83	
3	中粮公主岭	砂滤间烘干机房	公主岭市河南大街东段	260	48.69	45.7	
4	中粮公主岭	斜板操作间、鼓风机间、IC操作间	公主岭市河南大街东段	690	99.48	90.05	
5	中粮公主岭	高脂糖车间	公主岭市河南大街东段	460	101.29	104.53	
6	中粮公主岭	烘干工段办公楼	公主岭市公主东大街	135.72	44.2	29.49	
7	中粮龙江	葵花仓库	龙江县七棵树镇	333	13.64	-	报废
8	中粮龙江	油厂车间	龙江县七棵树镇	500	8.34	-	报废
9	中粮龙江	配电室	龙江县七棵树镇	70	1.91	-	报废
10	中粮龙江	警卫房	龙江县七棵树镇	96	2.57	-	报废
11	中粮龙江	办公楼及车库	龙江县七棵树镇	264	10.22	-	报废
12	中粮龙江	耳房	龙江县七棵树镇	56	1.25	-	报废
13	中粮龙江	平房	龙江县七棵树镇	56	1.20	-	报废
14	中粮龙江	岗楼	龙江县七棵树镇	116.5	3.39	-	报废
15	中粮龙江	小车库	龙江县七棵树镇	68	2.04	-	报废
16	中粮龙江	地秤房	龙江县景星镇一街二委四组	45	3.76	-	报废
17	中粮龙江	机修室	龙江县景星镇一街二委四组	128	3.00	-	报废
18	中粮龙江	车库	龙江县景星镇一街二委四组	128	5.38	-	报废
19	中粮龙江	景星粮库	龙江县景星镇一街二委四组	11,520.00	1,801.45	1,282.52	
20	中粮龙江	景星粮库钢结构	龙江县景星镇一街二委四组	11,520.00	1,273.70	1,254.02	
21	中粮武汉	果糖生产车间	武汉阳逻经济开发区金阳大道23号	9,019.82	2,017.65	2,278.05	
22	中粮武汉	灌装间	武汉阳逻经济开发区金阳大道23号	204.92	85.3	88.56	

序号	房屋使用者	房屋用途	位置	面积	账面价值	评估值	备注
				(m <sup>2</sup> )	(万元)	(万元)	
23	中粮武汉	辅料库房	武汉阳逻经济开发区金阳大道 23 号	800	47.97	61.46	
24	中粮榆树	副产品包装厂房	五棵镇经济开发区东风大街 1 号	741.44	85.09	106.77	
25	中粮榆树	玉米车间厂房	五棵镇经济开发区东风大街 1 号	822.69	228.03	122.17	
26	中粮榆树	浸油车间厂房	五棵镇经济开发区东风大街 1 号	621.2	89.62	90.38	
27	中粮榆树	电站 3 号锅炉厂房	五棵镇经济开发区东风大街 1 号	316.4	175.23	86.95	
28	中粮黄龙	车库	公主岭市文化街 91 号	481.6	52.81	61.81	
29	中粮黄龙	锅炉房	公主岭市文化街 91 号	1,700.00	374.00	316.51	
30	中粮黄龙	综合仓库	公主岭市文化街 91 号	868.4	146.18	138.34	
31	中粮黄龙	卸煤机库房	公主岭市文化街 91 号	172.8	16.71	29.38	
32	中粮黄龙	引风机房	公主岭市文化街 91 号	121.46	31.57	38.48	
33	中粮黄龙	警卫房	公主岭市文化街 91 号	20.48	0.23	1.46	
34	中粮黄龙	玉米净化工人休息室	公主岭市文化街 91 号	60	2.79	5.14	
35	中粮黄龙	烘干控制室	公主岭市文化街 91 号	70	6.45	9.80	
36	中粮黄龙	采暖机组换热机房	公主岭市文化街 91 号	61.48	3.84	5.39	
37	中粮黄龙	新建玉米收购门卫室	公主岭市文化街 91 号	19.5	1.47	2.83	
38	中粮黄龙	新建门卫室	公主岭市文化街 91 号	18	2.27	3.30	
39	中粮黄龙	农民休息室	公主岭市文化街 91 号	93	13.22	17.43	
40	中粮黄龙	脱硫除尘电控室	公主岭市文化街 91 号	61.75	10.00	12.72	
41	中粮黄龙	玉米烘干供热站	公主岭市文化街 91 号	88.09	4.69	11.02	
42	中粮黄龙	引风机房	公主岭市文化街 91 号	96.39	30.87	18.89	
43	中粮黄龙	在线监测配电室	公主岭市文化街 91 号	12.48	6.02	2.94	
44	中粮黄龙	脱硫除尘控制室	公主岭市文化街 91 号	19.5	1.99	3.05	
45	中粮黄龙	预处理新建办公室	公主岭市文化街 91 号	93	13.01	18.22	
46	中粮黄龙	在线站房	公主岭市文化街 91 号	41.95	7.53	7.57	
47	中粮黄龙	沼气发电间	公主岭市文化街 91 号	111.59	2.18	6.86	
48	中粮黄龙	胚芽粕库	公主岭市文化街 91 号	49.84	0.97	3.06	
49	中粮黄龙	淀粉包装间	公主岭市文化街 91 号	47.56	1.08	3.62	

序号	房屋使用者	房屋用途	位置	面积	账面价值	评估值	备注
				(m <sup>2</sup> )	(万元)	(万元)	
50	中粮衡水	桶装间	深州市前磨头镇贡家台火车站南约 200 米	965.53	191.32	248.53	
合计				<b>45,243.09</b>	<b>7,202.99</b>	<b>6,733.32</b>	

截至本反馈意见回复出具之日，吉林中粮生化存在 1 处尚未取得权属证书的房屋，建筑面积共计 250 平方米，账面价值共计 19.38 万元，评估值共计 40.89 万元，且中粮集团已就相关瑕疵房产及土地出具了相关承诺函。根据吉林中粮生化的说明，目前该等房屋均为在吉林中粮生化自有土地之上建设并由吉林中粮生化自用，吉林中粮生化未因此受到任何相关政府主管部门行政处罚，该等无证房产的具体情况如下：

序号	房屋使用者	房屋用途	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	评估值 (万元)
1	吉林中粮生化	锅炉房（改造成车间）	经济开发区仙台大街 1717 号	250.00	19.38	40.89
合计				<b>250.00</b>	<b>19.38</b>	<b>40.89</b>

## （二）如不能如期办毕的具体应对措施或处置安排、对本次交易作价、交易进程以及标的资产未来生产经营的影响

### 1、无证房产具体应对措施或处置安排

中粮集团出具了《中粮集团有限公司关于附属公司持有房产情况的承诺函》，并承诺：

“一、截至本承诺函出具之日，附属公司持有的部分房产尚未取得产权证明，该等情况已在本次重大资产重组相关文件中予以披露。

二、本集团将促使附属公司在本次重组完成之日起三年内解决前述房产瑕疵问题，包括办理产权证明、出售相关瑕疵房产、寻找合规房产替代前述瑕疵房产、对无实际用途的瑕疵房产予以拆除或报废等。

三、对于本次重组完成后因附属公司持有房产的权属瑕疵而造成任何对第三方的侵权、损害，导致附属公司遭受任何相关主管部门处罚，或因此导致附属公司生产经营遭受经济损失的，本集团将赔偿因此给上市公司造成的损失。”

---

基于上述，截至本反馈意见回复出具之日，中粮集团已经针对上述权属瑕疵明确解决措施及具体期限，并对相关或有损失做出保障安排，并明确作出了兜底性承诺。

## 2、对本次交易作价、交易进程以及标的资产未来生产经营的影响

由于前述无证房产相关建筑物均为标的公司下属子公司在合法拥有土地使用权的土地上建设，因此前述房产均已纳入本次评估的范围内，且中粮集团已对存在无法办理的风险作出承诺承担赔偿责任，因此，本次交易的评估未考虑上述权属瑕疵的影响。

除前述剔除后瑕疵房产及报废房产外，其余无证房产在履行相应程序的前提下，办理权属证明不存在实质性法律障碍，且本次交易标的资产为生物化学、生化能源及桦力投资 100% 股权，并非特定的房屋资产，因此无证房产的办理进程不会对本次交易进程造成重大影响。

截至本反馈意见回复出具之日，前述无证房产均为标的公司下属子公司在合法拥有土地使用权的土地上建设并能正常使用，且该无证房产占标的公司整体房产面积比例较低，在剔除已经取得主管部门证明明确办理权属证明不存在障碍以及报废房产的情况下，标的公司及其下属子公司的房产瑕疵面积率分别为：生化能源 1.58%，生物化学 0.53%，桦力投资 2.09%，标的公司及其下属子公司总体房产瑕疵率为 0.92%，且中粮集团已对存在无法办理的风险作出承诺承担赔偿责任。因此，未取得权属证书并不影响标的公司对相关资产的所有权/或使用权，不会对该等主体的正常生产经营造成重大不利影响。

## 三、评估师核查意见

经核查，评估师认为：

1、上市公司已在重组报告书中相应补充披露存在权属瑕疵的房产总面积及其占标的资产房产总面积的比例、上述资产对应的账面价值、评估值。

2、前述无证房产相关建筑物均为标的公司下属子公司在合法拥有土地使用权的土地上建设，因此前述房产均已纳入本次评估的范围内，且中粮集团已对存在无法办理的风险作出承诺承担赔偿责任，因此，本次交易的评估未考虑上述权属瑕疵的影响。除前述剔除后瑕疵房产及报废房产外，其余无证房产在履行相应程序的前提下，办理权属证明不存在实质性法律障碍，且本次交易标的资产为生物化学、生化能源及桦力投资 100%

---

股权，并非特定的房屋资产，因此无证房产的办理进程不会对本次交易进程造成重大影响。截至本反馈意见回复出具之日，前述无证房产均为标的公司下属子公司在合法拥有土地使用权的土地上建设并能正常使用，且该无证房产占标的公司整体房产面积比例较低，且中粮集团已对存在无法办理的风险作出承诺承担赔偿责任。因此，未取得权属证书并不影响标的公司对相关资产的所有权/或使用权，不会对该等主体的正常生产经营造成重大不利影响。

---

问题 27、申请文件显示，1) 本次交易针对生化能源、生物化学和桦力投资三项标的资产均采用资产基础法评估，三项标的资产账面值合计为 600,984 万元，评估值 828,472.80 万元，评估增值率 37.85%。2) 从三项标的资产长期股权投资评估来看，部分长期股权投资采用资产基础法一种方法进行评估，部分长期股权投资采用资产基础法和收益法两种方法进行评估，并均采用资产基础法作为评估结论。3) 从三项标的资产采用资产基础法和收益法评估的长期股权投资中，均存在收益法评估结果低于资产基础法评估结果的情况。请你公司补充披露：1) 本次交易针对三项标的资产及其部分下属长期股权投资仅采用资产基础法一种方法评估的具体原因及合理性。2) 三项标的资产中采用资产基础法和收益法评估的长期股权投资中均存在收益法评估结果低于资产基础法的原因及合理性，主要长期股权投资是否存在经济性贬值。3) 本次交易针对三项标的资产的资产基础法评估中是否存在其中一项或几项资产采用收益法或市场法作为评估结论的情况，如是，本次交易对方是否针对该一项或几项资产单独进行业绩承诺补偿或资产减值测试补偿，是否符合我会相关规定。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、本次交易针对三项标的资产及其部分下属长期股权投资仅采用资产基础法一种方法评估的具体原因及合理性

(一) 标的母公司仅采用资产基础法的原因及合理性

本次交易在对交易标的母公司评估时，依据评估准则要求结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，综合分析了收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，最终确定仅采用资产基础法进行评估。主要基于以下原因和考虑：

本次交易标的母公司仅为持股型公司，为注册在国外的持股平台，其除持有下属公司股权外未开展实际经营业务。母公司的资产构成较为简单，主要为货币资金和长期股权投资等科目，母公司的最主要价值即体现为其持有的长期股权投资，而长期股权投资的评估方法为通过对被投资企业进行整体资产评估，再根据母公司对被投资企业的投资比例确定评估值。本次交易对符合两种评估方法条件的下属经营实体公司，均采用两种评估方法进行评估，并均以资产基础法的结果作为最终评估结论，然后按照股权投资关系层层汇总到母公司进行评估。

---

因此，虽然本次交易中对标的公司母公司仅采用资产基础法进行评估，但鉴于对其核心资产（即对下属经营实体公司的长期股权投资）采用了两种方法进行评估，故符合相关准则和证监会相关规定。

## （二）长期股权投资公司仅采用资产基础法的原因及合理性

标的资产长期股权投资公司中，吉林中粮生化、吉林生物材料和上海粮油采用了单一资产基础法作为评估方法，原因如下：

### 1、吉林中粮生化

吉林中粮生化主营业务为玉米深加工领域的技术与开发，主要负责对生化能源及生物化学下属公司提供技术研发服务，主要收入来源于向关联企业提供技术研发服务收取技术研发费用及政府补贴，历史年度波动较大，且相关企业技术研发需求受市场需求和市场竞争格局、企业自身战略布局、技术更新换代需求等众多因素影响，政府补助同样不可预测性较强，故吉林中粮生化未来收益难以可靠预测，因其业务特殊性亦无市场可比案例，故不适用收益法及市场法评估，仅采用资产基础法评估。

### 2、吉林生物材料

吉林生物材料主要产品包括聚乳酸原料及聚乳酸制品，由于公司主生产线聚乳酸原料及制品项目厂房及相关生产链仍处于投建和安装阶段，未投入正式运营生产，未来收益难以准确预计，亦无可比市场案例，故不适用收益法及市场法评估，仅采用资产基础法评估。

### 3、上海粮油

上海粮油截至评估基准日尚未开展业务，未来收益难以准确预计，亦无可比市场案例，故不适用收益法及市场法评估，仅采用资产基础法评估。

## 二、三项标的资产中采用资产基础法和收益法评估的长期股权投资中均存在收益法评估结果低于资产基础法的原因及合理性，主要长期股权投资是否存在经济性贬值

### （一）长期股权投资收益法评估结果低于资产基础法结果的原因及合理性

#### 1、标的资产主要长期股权投资资产基础法和收益法评估结果的差异较小

生化能源重要长期股权投资两种方法评估结果差异情况如下：

单位：万元

公司名称	账面值	资产基础法 评估值	收益法 评估值	差异率（%）
广西生物质能源	36,145.57	55,513.93	51,282.00	7.62
中粮天科	13,972.12	19,452.05	18,354.00	5.64
中粮肇东	124,074.93	197,108.30	191,631.00	2.78
黑龙江酿酒	1,635.44	3,812.34	3,699.00	2.97
中粮公主岭	81,069.10	96,567.14	89,152.00	7.68
中粮榆树	84,584.64	100,100.12	92,659.00	7.43
中粮黄龙	40,467.68	57,223.47	52,275.00	8.65
吉林销售	777.31	959.30	829.00	13.58
中粮融氏	13,960.68	19,050.58	18,000.00	5.51
生化包装	5,622.65	8,572.37	8,250.00	3.76
中粮龙江	138,975.73	145,203.24	140,184.00	3.46
中粮衡水	22,727.15	26,442.99	25,694.00	2.83
中粮武汉	22,111.08	23,988.53	23,228.00	3.17
<b>合计</b>	<b>586,124.08</b>	<b>753,994.36</b>	<b>715,237.00</b>	<b>5.14</b>

除吉林销售以外，其余重要长期股权投资两种评估方法结果差异率均在 10% 以内，差异率较小；各长期股权投资收益法评估结果合计与资产基础法评估结果合计相差 5.14%，差异率较小；吉林销售收益法估值结果较资产基础法结果低 130.30 万元，差异金额较小。因此，标的资产主要长期股权投资资产基础法及收益法结果不存在实质性差异。

## 2、标的资产主要长期股权投资收益法评估结果低于资产基础法结果的原因及其合理性

资产基础法从资产的再取得途径考虑，仅反映企业现有资产的重置价值，与企业经营趋势的关联度相对较弱。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映企业各项资产的综合获利能力，其预计的基准为基准日时点的市场情况。标的公司主要原材料为玉米，为大宗商品，其价格受宏观经济、政策调整、产量需求等多重因素影响，具有一定波动性且其价格及价格波动较难以预测。本次评估中，依据谨慎性原则，充分考虑了未来市场波动可能对公司盈利能力造成的不利影响，形成收益法评估结果较低。标的资产收益法结果虽普遍低于资产基础法结果，但各长期股权投资两种方法评估结果合计值相

差 5.14%，无实质性差异，该等差异反映了玉米深加工企业重资产配置的特点，具有合理性。

资产基础法两种估值方法思路的不同导致了在同一时点可能会出现不同的估值结果，相同配置的资产与负债情形下，收益法的结果往往会因基准日时点行业景气程度的不同而变化较大，而资产基础法受行业景气程度的影响相对较小。因此，就某一特定时点而言，收益法结果低于资产基础法结果并不直接反映企业未来持续盈利能力的问题。

## （二）主要长期股权投资不存在经济性贬值

经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。主要表现为运营中的设备利用率下降、甚至闲置，并由此引起设备的运营收益减少。标的公司主要产品的产能利用情况如下：

### 1、生化能源

单位：万吨

产品名称	指标	2018年1-3月	2017年	2016年
乙醇(含燃料乙醇及食用酒精)	产能	60.00	60.00	60.00
	产量	13.93	53.17	49.20
	产能利用率	92.87%	88.62%	82.00%
饲料原料	产能	40.00	40.00	32.00
	产量	11.16	37.98	34.99
	产能利用率	111.60%	94.95%	109.34%

### 2、生物化学

单位：万吨

产品名称	指标	2018年1-3月	2017年	2016年
淀粉	产能	165.00	165.00	165.00
	产量	32.57	121.39	132.57
	产能利用率	78.96%	73.57%	80.35%
淀粉糖	产能	89.00	89.00	89.00
	产量	21.79	87.00	78.01
	产能利用率	97.93%	97.75%	87.65%
味精	产能	15.00	10.00	10.00
	产量	3.08	10.72	10.99
	产能利用率	82.13%	107.20%	109.90%

因此，标的公司产能利用情况良好，不存在设备利用率明显下降、限制并引起运营

---

收益减少的情形。

影响经济性贬值的因素一般包括：1) 生产能力相对过剩引起的经济性贬值；2) 生产要素提价、产品售价没有提高引起的经济性贬值；3) 缩短资产的使用寿命引起的经济性贬值。从行业发展来看，玉米深加工行业主要产品生物质燃料、食品添加剂等受政策支持、消费需求提振等利好因素影响，市场前景广阔，目前公司主要产能均得到充分利用，不存在产能相对过剩的情形；从盈利能力来看，生产要素成本占比较为合理，其波动能在一定程度上传导到售价层面，公司毛利率水平不存在发生重大不利变化的情形；从资产状况来看，标的资产固定资产经本次评估运行情况良好，实际可使用年限长于公司预计，不存在资产使用寿命大幅缩短的情形，因此评估师判断，主要长期股权投资不存在经济性贬值。

**三、本次交易针对三项标的资产的资产基础法评估中是否存在其中一项或几项资产采用收益法或市场法作为评估结论的情况，如是，本次交易对方是否针对该一项或几项资产单独进行业绩承诺补偿或资产减值测试补偿，是否符合我会相关规定**

**(一) 标的资产资产基础法评估中部分资产采用收益法或市场法作为评估结论的情况**

本次交易针对三项标的资产的资产基础法评估中，仅对吉林燃料乙醇的相关专利及专有技术采用了收益法评估结论(本次评估中对大部分土地使用权价值的评估采用了市场比较法，该方法通过参考可比案例交易价格，按照各项因素调整得出土地重置价格，从而评估土地的重置成本，系资产基础法(重置成本法)的一种)。吉林燃料乙醇系标的公司生化能源的参股公司，持股比例为 20%，由于企业无法提供相关专利及专有技术研发过程中所发生料工费等详细成本资料，因此本次按照收益法对相关专利及专有技术进行了评估，该部分专利及专有技术评估值为 2,050 万元，占吉林燃料乙醇整体评估值 340,796.08 万元的 0.6%，占比较小。

**(二) 上述资产不适用单独进行业绩承诺补偿或资产减值测试补偿，符合证监会相关规定**

根据《重组管理办法》的规定，采取收益现值法等基于未来收益预期的方法对拟购买资产进行评估或者估值并作为定价参考依据的，交易对方应当与上市公司就相关资产

---

实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。由于标的公司生化能源无法实现对其参股公司吉林燃料乙醇的控制且持股比例较小，对其战略决策、生产经营、业务布局等不具备完全掌控力，亦未将其纳入标的公司合并范围之内，因此标的公司不具备对吉林燃料乙醇该等专利及专有技术的经济价值进行业绩承诺的能力，本次交易未单独就其专利及专有技术进行业绩承诺补偿或资产减值测试补偿安排，符合《重组管理办法》的相关规定。

#### 四、评估师核查意见

经核查，评估师认为：

- 1、本次交易针对三项标的资产及其部分下属长期股权投资仅采用资产基础法一种方法评估具有合理性；
- 2、主要长期股权投资不存在经济性贬值；
- 3、本次交易针对三项标的资产的资产基础法评估中虽然存在其中几项资产采用收益法或市场法作为评估结论的情况，但是不影响到业绩承诺补偿或资产减值测试补偿。

问题 28、申请文件显示，1) 本次交易评估中，生化能源账面价值为 203,353.36 万元，评估价值为 336,104.90 万元，评估增值 132,751.54 万元。从生化能源评估情况来看，评估增值即为长期股权投资评估增值造成。2) 生化能源重要长期股权投资包括广西生物质能源 85%股权、中粮天科 100%股权、中粮肇东 100%股权、黑龙江酿酒 65%股权，评估增值分别为 19,368.36 万元、5,479.93 万元、73,033.37 万元和 2,176.90 万元。上述四家公司评估增值主要是由于固定资产—房屋建筑物、固定资产—设备、无形资产等增值引起。请你公司：1) 补充披露生化能源评估增值额远高于广西生物质能源等四家重要子公司增值额合计的原因及合理性，是否存在其他增值额较高的长期股权投资，如是，请参照广西生物质能源等四家重要子公司对评估增值情况的披露方式进行详细披露。2) 结合生化能源主要房屋建筑物的实际情况、具体建造时间和目前使用状态，进一步补充披露生化能源固定资产—房屋建筑物类的主要评估参数及评估存在较大增值的具体原因及合理性。3) 结合生化能源主要机器设备的具体情况、是否为专用设备、目前平均已使用年限和计划使用年限等情况，进一步补充披露生化能源固定资产—设备类的主要评估参数及评估存在较大增值的具体原因及合理性。4) 进一步补充披露生化能源无形资产—土地使用权的主要评估参数及评估存在较大增值的具体原因及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、生化能源评估增值额远高于广西生物质能源等四家重要子公司增值额合计的原因及合理性，是否存在其他增值额较高的长期股权投资，如是，请参照广西生物质能源等四家重要子公司对评估增值情况的披露方式进行详细披露

(一) 生化能源评估增值额高于重要子公司评估增值额合计的原因及合理性

重要长期股权投资（含参股公司吉林燃料乙醇及吉林生物材料）评估增值对生化能源总体评估增值的影响合计为 116,008.62 万元（黑龙江酿酒为中粮肇东子公司），占生化能源净资产评估增值 132,751.54 万元的 87.39%，具体如下表所示：

公司名称	评估增值	持股比例	对标的公司评估增值的影响
广西生物质能源	19,368.36	85.00%	16,463.11
中粮天科	5,479.93	100.00%	5,479.93
中粮肇东	73,033.37	100.00%	73,033.37
吉林燃料乙醇	104,522.03	20.00%	20,904.41

公司名称	评估增值	持股比例	对标的公司评估增值的影响
吉林生物材料	319.52	40.00%	127.81
生产经营实体增值合计			<b>116,008.62</b>
持股型公司资产负债调整			<b>16,742.92</b>
生化能源评估增值合计			<b>132,751.54</b>

就生化能源而言，评估对象为其母公司报表股东全部权益，即其评估增值额系母公司口径（而非合并口径）下净资产评估值与账面值之差额。在母公司口径下，生化能源长期股权投资采用成本法进行核算，即仅按照投资成本体现，而下属主要子公司在历年的生产经营中已经产生了部分利润未予分配，在未分配利润中体现，因此生化能源长期股权投资的账面值低于子公司净资产账面值，具体如下表所示：

单位：万元

生化能源长期股权投资				对应生产经营实体净资产			
公司名称	账面值	评估值	评估增值	公司名称	账面值	评估值	评估增值
Pioneer City Investments Limited	8,392.77	32,756.04	24,363.27	广西生物质能源	36,145.57	55,513.93	19,368.36
Rich Success Enterprises Limited	21,631.56	68,159.22	46,527.66	吉林燃料乙醇	236,274.06	340,796.08	104,522.02
Techbo Limited	111,105.25	166,554.02	55,448.77	中粮肇东	124,074.93	197,108.30	73,033.37
Sharp Global Limited	2,578.59	8,847.01	6,268.42	中粮天科	13,972.12	19,452.05	5,479.93
吉林生物材料	4,052.19	4,195.61	143.42	吉林生物材料	10,169.50	10,489.01	319.51

本次按照资产基础法评估后，母公司长期股权投资评估值=持股比例\*子公司净资产，因此生化能源长期股权投资评估增值将高于子公司净资产评估增值额。

## （二）参股公司吉林燃料乙醇存在大额评估增值

生化能源持股 20%的参股公司吉林燃料乙醇评估值为 340,796.08 万元，较账面值

236,274.06 万元增值 104,522.03 万元，对生化能源评估值的影响为 20,904.41 万元，影响金额较大。

考虑吉林燃料乙醇后，生化能源重要长期股权投资评估结果汇总如下：

单位：万元

公司名称	账面值	资产基础法评估值	收益法评估值	评估增值	增值率 (%)	差异率 (%)
广西生物质能源	36,145.57	55,513.93	51,282.00	19,368.36	53.58	7.62
中粮天科	13,972.12	19,452.05	18,354.00	5,479.93	39.22	5.64
中粮肇东	124,074.93	197,108.30	191,631.00	73,033.37	58.86	2.78
黑龙江酿酒	1,635.44	3,812.34	3,699.00	2,176.90	133.11	2.97
吉林燃料乙醇	236,274.06	340,796.08	325,208.00	104,522.03	44.24	4.57

### (三) 吉林燃料乙醇的评估情况

#### 1、资产基础法评估情况

吉林燃料乙醇资产基础法评估结果如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	117,525.07	118,180.85	655.78	0.56
非流动资产	136,820.56	240,686.80	103,866.24	75.91
固定资产净额	112,290.31	164,470.98	52,180.67	46.47
在建工程净额	4,844.47	4,926.49	82.02	1.69
工程物资净额	183.23	95.63	-87.60	-47.81
无形资产净额	14,572.55	69,364.12	54,791.57	375.99
递延所得税资产	4,930.00	1,829.59	-3,100.41	-62.89
<b>资产总计</b>	<b>254,345.63</b>	<b>358,867.65</b>	<b>104,522.02</b>	<b>41.09</b>
流动负债	18,071.57	18,071.57	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>18,071.57</b>	<b>18,071.57</b>	-	-
<b>净资产</b>	<b>236,274.06</b>	<b>340,796.08</b>	<b>104,522.02</b>	<b>44.24</b>

吉林燃料乙醇资产增值主要来自于固定资产及无形资产，各主要资产评估结果如下表所示：

单位：元

公司名称	项目	账面值	评估值	增值率	增减值原因
固定资产-房屋建筑物类	房屋建筑物	371,724,010.02	432,349,274.23	16.31%	建造时间较早, 随着经济形势变好, 建造的人工、材料费用不断上升
	构筑物	172,397,881.08	223,576,105.10	29.69%	
	管道沟槽	10,105,727.06	20,041,190.00	98.32%	
	合计	<b>554,227,618.16</b>	<b>675,966,569.33</b>	<b>21.97%</b>	
固定资产-设备类	机器设备	628,751,484.15	895,960,929.00	42.50%	建造时间较早, 随着经济形势变好, 建造的人工、材料费用不断上升
	电子设备	62,470,572.57	67,476,026.00	8.01%	
	运输车辆	4,209,708.66	5,306,243.00	26.05%	
	合计	<b>695,431,765.38</b>	<b>968,743,198.00</b>	<b>39.30%</b>	
无形资产-土地使用权	土地使用权	139,846,240.69	668,842,685.00	378.27%	土地价格上涨
无形资产-其他无形资产	软件	624,443.26	4,265,000.00	583.01%	大量在用软件已摊销完毕, 账面值较低, 而重置价值较高
	商标	-	33,550.00	-	未在账面反映
	专利及专有技术	25,366,064.78	20,500,000.00	-21.15%	部分外购专利及专有技术不存在超额收益, 评估为零; 其余专利无法取得重置价格, 采用收益法进行评估
	合计	<b>25,990,508.04</b>	<b>24,798,550.00</b>	<b>-4.59%</b>	

二、结合生化能源主要房屋建筑物的实际情况、具体建造时间和目前使用状态, 进一步补充披露生化能源固定资产—房屋建筑物类的主要评估参数及评估存在较大增值的具体原因及合理性

### (一) 主要评估参数情况

本次评估中房屋建筑物采用的主要取价依据以及参数如下:

#### 1、单位面积重置价格

大型房屋建筑物采用重编预算法, 根据《各省建设工程费用定额》编制工程预算, 计算确定房屋建筑物重置成本。

一般房屋建筑物, 采用类比法, 发布的建筑安装工程造价指标或评估举例的建筑安

装工程造价指标，修正后加计有关费用，确定单位面积（或单位长度、单位体积等）重置单价。

生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估中涉及房屋、建筑物的评估值均不含增值税。

有关费用的计算：除建筑安装工程造价外，一般建安工程还有其他有关费用，包括前期费用、期间费用、资金成本等。

前期费用主要为工程设计费和其他前期费用，其中工程设计费主要根据国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理的规定》（计价格[2002]10号）的文件中“工程勘察设计收费标准（2002）”的文件，根据评估对象工程的总计费额，采用直线内插法计算基价费率，并考虑其他前期费用，主要包括勘察费、环评费、安全评估费、相关办证费、相关图纸费等。

前期费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	计费基础	取费标准	取费依据
1	勘察设计费	建安造价	4.00%	参考国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知. 计价格(2002)10号
2	工程招投标代理服务费	建安造价	0.50%	参考国家发展计划委员会 2000 年第 3 号令、招标代理服务收费管理暂行办法（计价格[2002]1980号）、国家发展改革委员会办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知（发改办价格[2003]857号）
3	可行性研究费	建安造价	0.10%	参考可行性研究费收费暂行规定, 计价格[1999]1283号
4	环境影响评价费	建安造价	0.40%	参考《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》计价格[2002]125号
	合计		5.00%	

期间费用：主要为工程建设监理费、建设单位管理费和其它相关验收检测费。工程建设监理费和建设单位管理费主要根据国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格 2007 第 670 号）和财政部发布的《基本建设财务管理规定》（财建 2002 第 394 号）的文件确定。

期间费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	计费基础	取费标准	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价	3.50%	关于印发《基本建设财务管理规定》的通知 财建[2016]504号
2	工程监理费	建安造价	1.50%	参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格(2007)670号
	合计		5.00%	

资金成本：主要为企业为工程筹资发生的利息费用，计算计费基数时，工程费用及期间费用因在建设期内为均匀投入，按工期的一半计算，前期费用按整个建设期计算；利率以建设工期为基础，按中国人民银行发布的基准日现行金融机构人民币贷款基准利率确定。

合理工期：根据房屋实际建成所需要的工期确定，一半 0.5 年或一年建成。

资金成本 = (建筑安装成本 + 期间费用) × 建设期 × 贷款利率 × 1/2 + 前期费用 × 建设期 × 贷款利率。

## 2、建筑面积的确定

应根据房地产权证所记载，房地产管理部门所确认的建筑面积确定建筑面积；无房地产权证的根据企业提供的工程竣工核验证数量确定建筑面积。

## 3、成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均综合确定成新率。

主要通过现场考察房屋建筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修等各方面保养情况，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，综合确定成新率。具体说明如下：

### （1）年限法理论成新率的确定

计算公式：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：按有关部门关于建筑物耐用年限标准，确定尚可使用年限。

## (2) 打分法技术测定成新率的确定

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准,根据现场勘查技术测定,评估人员结合有关工程资料并现场勘查:结构部分(地基基础、承重结构、非承重结构,屋面、楼地面)、装修部分(门窗、内粉饰、外粉饰、顶棚等),设备部分(水卫、电气、消防设施、通风通暖),根据勘查状况来确定各部分的完好分值,并对各部分赋予权重,最终确定建筑物的打分法成新率。

计算公式:

$$\text{成新率} = (\text{结构打分} \times \text{评分修正系数} + \text{装修打分} \times \text{评分修正系数} + \text{设备打分} \times \text{评分修正系数}) \div 100 \times 100\%$$

## (3) 综合成新率的确定

综合成新率采用加权平均法,年限法权数取 4,技术打分法权数取 6。则综合成新率公式为:

$$\text{成新率} = (\text{年限法成新率} \times \text{权数} + \text{打分法技术测定成新率} \times \text{权数}) \div \text{总权数}$$

## (二) 评估存在较大增值的具体原因及合理性

生化能源主要房屋建筑物增值较大的原因主要有两方面:一是评估实际可使用年限高于会计折旧年限;二是房屋重置价格高于历史成本价格。具体如下:

### 1、评估实际可使用年限高于会计折旧年限

本次评估中房屋建筑物评估实际可使用年限普遍高于会计折旧年限,由此造成了评估成新率高于账面净值率,从而形成评估增值。生化能源重要长期股权投资公司的主要房屋建筑物情况如下:

单位名称	建筑物总面积(平方米)	主要建筑物建成日期	会计折旧年限	实际可使用年限	主要建筑物已使用年限	主要建筑物评估预计尚可使用年限
广西生物质能源	98,477.61	2007 年	30 年	40 年	11 年	29 年
中粮肇东	226,347.75	2008 年	30 年	50 年	10 年	40 年
中粮天科	13,643.85	2012 年	30 年	50 年	6 年	44 年
黑龙江酿酒	13,718.80	1987 年	30 年	50 年	31 年	19 年
吉林燃料乙	269,812.32	2003 年	30 年	50 年	15 年	35 年

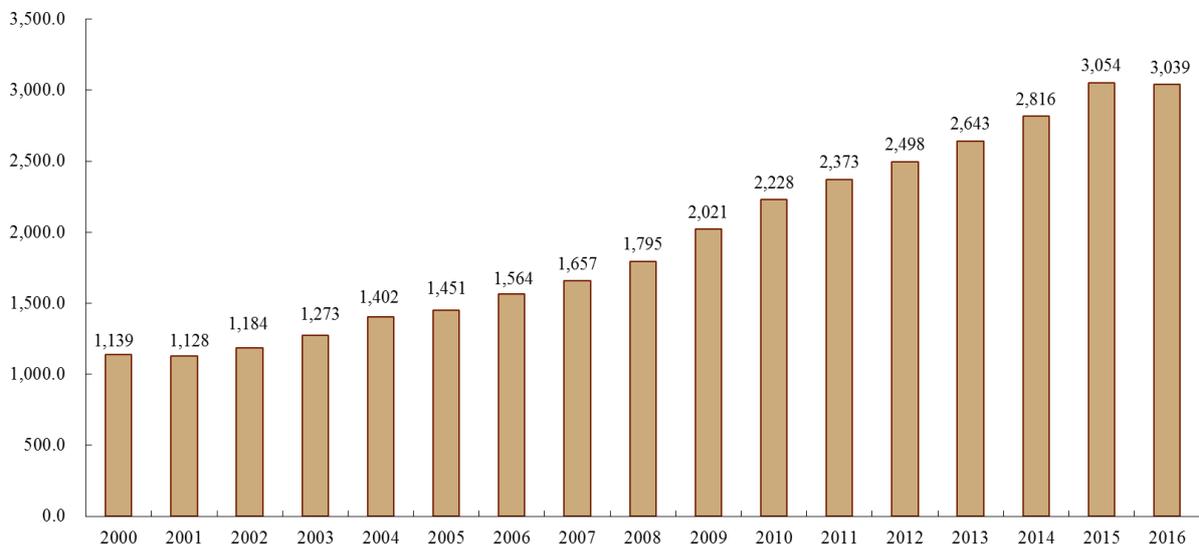
单位名称	建筑物总面积 (平方米)	主要建筑物建 成日期	会计折旧年 限	实际可使用 年限	主要建筑 物已使用 年限	主要建筑 物评估预 计尚可使 用年限
醇						

生化能源下属生产经营实体的房屋建筑物建成时间较早，若干年前确定的会计政策估计与目前最新的评估勘察情况存在一定分离。由于资产评估按照实际可使用年限及实际勘察情况确定房屋建筑物的成新率，该参数普遍高于会计折旧后的净值率，从而形成评估增值。该等增值反映了基准日最新的资产状况，处于正常范围之内，具有合理性。

## 2、房屋重置价格高于历史成本价格

本次评估中房屋建筑物重置价格高于历史成本价格，从而形成评估增值。进入本世纪以来，房屋造价进入上升通道，持续攀高。根据国家统计局发布的中国房地产开发投资竣工房屋造价，全国平均竣工房屋造价由 2000 年的 1,138.96 元/平方米上升至 2016 年的 3,039.00 元/平方米，涨幅为 166.82%，具体如下图所示：

单位：元/平方米



来源：国家统计局，WIND 资讯

由于生化能源下属生产经营实体房屋建筑物建成时间较早，成本价格大幅低于目前的市场价格，而资产基础法根据最新市场价格判断重置价格，因此本次评估重置价格参数高于历史成本价格，造成评估增值。

综上，本次评估中房屋建筑物出现大幅增值，主要由于评估实际可使用年限长于会计折旧年限，且房屋重置价格随造价上涨因素影响高于历史成本价格，具有合理性。

三、结合生化能源主要机器设备的具体情况、是否为专用设备、目前平均已使用年限和计划使用年限等情况，进一步补充披露生化能源固定资产—设备类的主要评估参数及评估存在较大增值的具体原因及合理性

### （一）主要评估参数情况

本次评估中机器设备采用的主要取价依据以及参数如下：

#### 1、重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价=重置现价+运杂、安装调试费+其它合理费用

=重置现价×(1+运杂安装费费率)+其它合理费用

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。”

由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的重置全价应扣除增值税，即：

重置全价=设备现价×(1+运杂、安装费费率)+其它合理费用-增值税额

#### （1）国产设备重置全价的确定

重置全价=设备现价×(1+运杂、安装费费率)+其它合理费用-增值税额

增值税额=设备现价÷1.17×0.17

前期及其他费用取费标准如下表所示：

序号	费用名称	费率	不含税	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	0.58%	0.58%	设备投资额	财建[2016]504 号
二	勘察设计的	3.10%	2.92%	设备投资额	计价格[2002]10 号

序号	费用名称	费率	不含税	取费基数	取费依据
三	工程监理费	1.30%	1.23%	设备投资额	发改价格[2007]670号
四	可行性研究费	0.10%	0.09%	设备投资额	计价格[1999]1283号
五	环境影响评价费	0.03%	0.03%	设备投资额	计价格[2002]125号
六	联合试运转费	0.50%	0.50%	设备投资额	建标[2007]164号

设备现价的取价依据主要包括：通过向生产制造厂询价；查阅《机电产品报价手册》取得；查阅《全国资产评估价格信息》取得；查阅《机电设备评估价格信息》取得；参考原设备合同价进行功能类比分析比较结合市场行情调整确定；对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

运杂、安装费的取价依据主要包括：按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

## (2) 进口设备的重置全价的确定

重置全价=CIF 价+关税+增值税+外贸手续费+银行财务费+商检费+国内运输费+设备基础费+安装调试费+其它合理费用-增值税额

增值税额= CIF 价×(1+关税税率)×增值税率

包含运杂、安装费费率的总增值税额= CIF 价×(1+关税税率)×增值税率+ (设备现价×运杂安装费率) ÷1.11×0.11

CIF 价的取价依据主要包括：向《机电产品报价手册》的编纂机构“机械工业信息研究院机械工业出版社”咨询取得；通过向外商在中国的代理机构进行咨询取得；根据原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定。

关税、增值税依据 2017 版《中国海关报关实用手册-进出口关税税则》确定。

银行财务费、外贸手续费、商检费等费率及国内运输费率、设备基础费率、设备安装费率，按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》规定的费率确定。

---

其它合理费用主要指对价值量大，建设期较长的设备，按合同的付款方式、不同期的贷款利率，前期及其它费用计算其资金成本。

对国内已有相同功能可替代的进口设备，根据替代原则，以国内相同功能设备的重置价为基数，按与进口设备的功能、质量、性能等方面的差异进行性价比的调正后确定重置价。

## 2、成新率的确定

### (1) 价值量较大的重点、关键设备成新率

价值量较大的重点、关键设备成新率在年限法理论成新率的基础上，结合各类因素进行调整确定，计算公式如下：

综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

其中：

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数 K=K1×K2×K3×K4×K5 等，即：

综合成新率= 理论成新率×K1×K2×K3×K4×K5

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等。

### (2) 价值量较小的一般设备

价值量较小的一般设备直接采用使用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

### (二) 评估存在较大增值的具体原因及合理性

生化能源机器设备主要增值原因为评估预计可使用年限高于会计折旧年限。生化能源重要长期股权投资公司的机器设备情况如下：

单位名称	机器设备账面原值(万元)	机器设备账面净值(万元)	主要设备购置日期	平均会计折旧年限	平均预计可使用年限	平均已使用年限	平均尚可使用年限	主要专有设备情况
广西生物质能源	53,387.39	24,489.71	2008年	15年	18年	8年	10年	IC 厌氧反应器、二氧化碳回收装置、锅炉、抽汽凝汽式汽轮发电机组、UMAR 厌氧反应器、AFR 厌氧罐、第二精馏塔、吸收塔、第三精馏塔、浓缩塔
中粮肇东	147,874.15	49,471.97	2013年	10年	20年	11年	9年	背压式汽轮机、精馏塔、厂区供电线路、循环流化床锅炉、厂区工艺及供热外网管线、酒精工艺管线、热风换热器、离心分离机、BIOPAQ IC 反应器、浆板混合器、二氧化碳全自动回收装置
中粮天科	6,992.58	3,606.53	2008年	14年	18年	8年	10年	IC 厌氧反应器、冷析釜、玛格泵、DD 油储罐、不锈钢罐、七级分子蒸馏成套装置、RTO 燃烧炉、污水处理设备、三级分子设备、四级分子蒸馏
黑龙江酿酒	669.69	523.45	2016年	10年	20年	4年	16年	锅炉、灌装机、气相色谱仪、翻转冲瓶机、灌、封二联机、反渗透系统、π 型输瓶线、4 吨链条式锅炉、53m3 不锈钢罐、量杯灌装机
吉林燃料乙醇	260,955.40	62,875.15	2003年	13年	18年	12年	6年	锅炉、脱氢反应器、精制反应器、RC1 精馏塔、除灰除渣系统、汽轮发电机、胚芽干燥机、EGSB 厌氧反应器、DCS 系统、共沸塔

生化能源下属生产经营实体的机器设备购置时间较早，若干年前确定的会计政策估计与目前最新的评估勘察情况存在一定分离。由于资产评估按照实际可使用年限及实际

---

勘查情况确定机器设备的成新率，该参数普遍高于会计折旧后的净值率，从而形成评估增值。该等增值反映了基准日最新的资产状况，处于正常范围之内，具有合理性。

#### 四、生化能源无形资产-土地使用权的主要评估参数及评估存在较大增值的具体原因及合理性

##### （一）主要评估参数情况

本次评估中土地使用权采用的主要评估方法和参数来源如下：

##### 1、市场比较法

是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场比较法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值 = 比较实例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数。

即  $V = V_B \times A \times B \times D \times E$

式中：V：待估宗地价格；

$V_B$ ：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数 = 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况、区域因素和个别因素的影响。

##### （1）交易情况

---

交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理,对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。现我国土地使用权主要通过市场公开招拍挂取得,一般需选取实际成交的案例,若案例不足可选取基准日近期的公开挂牌但未实际成交的案例,但其一般会低于最终成交价。对于交易情况因素,根据实际情况分析并确定打分系数后,再进行修正计算,其具体公式为:

$$\text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易状况打分指数}} = \text{正常交易价格}$$

## (2) 市场状况

对于土地使用权的市场状况而言,由于可比实例的交易日期往往不为基准日当天,期间的土地市场行情可能出现了变化,比如国家宏观调控政策、各地政府批地规划、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动,一般根据宗地所在地的相应国有土地使用权监测指数或相关市场指数进行修正,具体修正公式为:

$$\text{可比实例的交易价格} \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} = \text{可比实例在基准日的可比价格}$$

## (3) 区域因素

区域因素主要包括以下方面:

1) 聚集程度:对于工业用途的宗地,其周边相似厂区、工厂的产业聚集度对企业的品牌效应、相关扶持政策具有一定影响,包括国家级高新产业园、地区级工业开发区等等园区效应会对土地的价值有提升作用,而孤立荒僻的环境会造成价值的偏低,因此一般以委估对象自身情况为标准进行修正。

2) 交通条件:对于宗地的交通条件,主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况,自驾车的停车便利度,距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等,临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近,可带来较高的土地使用价值,一般以委估对象为标准,对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级。

3) 市政配套:主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施,以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套,具备良好的市政配套能提升宗地及其上地产的使用舒适度,其市场价值就越高,因此也以委估对

---

象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级。

4) 环境景观：主要包括宗地周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、地上建筑物周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻宗地的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，周边区域内其他土地被恶意使用的，会造成小环境的破坏，造成土地的交易价格偏低。因此也以委估对象为标准进行修正。

5) 规划限制：由于我国土地为国家所有，企业及个人仅拥有一定年限的使用权，在考虑最佳利用原则时，尚需遵循相关部门的规划限制，具体包括区域经济政策、土地规划及城镇规划限制；工业用地有时需考虑特殊产业的管制，比如高科技园区一般不能允许传统制造、污染行业进入，而各类地区级、国家级产业园可能有投资规模要求的准入标准，会使拿地门槛提高，其土地价值也较高；其他各类用地尚需考虑地上建筑限制对地价的影响，没有特殊要求限制的宗地价值较高，因此也以委估对象为标准，对可比案例的规划限制分为“严重受限、部分受限、标准”三个等级。

#### (4) 个别因素

个别因素主要包括以下方面：

1) 宗地面积：主要勘查土地的面积，包括建设用地面积与代征地面积，因为实际可使用的为建设用地，土地使用率越高、其内涵价值越好，而且对于工业土地来说，大面积的适于企业扩大产能和总体布局，对大面积土地不做修正，而宗地面积过小影响正常生产经营则会造成不利影响，难以施展和规划布局，因此需做逆向修正。

2) 土地形状：宗地的外轮廓形状也会影响地价水平，一般而言、规则的矩形或多边形场地其可利用程度较好，场地规整正气，便于布局规划，地上面积可以得到充分利用，而长条形、三角形等不规则形状可能造成使用价值偏低，一般以委估对象为标准进行修正。

3) 临街深度：宗地位置距离所临道路的垂直距离也会对土地价值有较大影响，其深度越大、土地进出越不便，受到临街道路附加价值越低，被埋置于其他宗地之后，可辨认程度越低，土地价值也越低，该项因素的修正，需将宗地自临街红线至里地线以内依一定距离（级距）划分为若干单元格，其各区块的价值依次递减，而宗地的整体价值由其平均深度确定，以委估对象为标准进行修正。

4) 开发程度：除了场地外的社区配套和公共服务设施，宗地价值还受到红线内场地平整、硬化路面、管线铺设等情况的影响，一般新增出让用地为毛地状态，尚需进行现有建筑物拆除、前期平整、完成五通一平或七通一平等。

5) 地形地势：对于郊区或丘陵地区的宗地来说，其土地的地形地势也对价值有一定的影响，平地或地势平缓的场地可利用程度较好，坡地或丘陵起伏的场地会造成生产、生活不便，宗地内或与相邻土地、道路有明显高差的、造成自然排水性受限的，有滑坡、落石、河水倒灌等影响的宗地价值较差，成片开发的新增建设用地则价值较高，一般以委估对象为标准，分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级。

综上，委估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

$$\begin{aligned} & \text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易情况打分指数}} \\ = & \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} \times \frac{100}{\text{各区域因素打分指数}} \times \frac{100}{\text{各个别因素打分指数}} \end{aligned}$$

## 2、基准地价修正法

基准地价由政府制定的，具有公示性、权威性、稳定性，是对市场交易价产生制约和引导作用的一种土地价格标准，基准地价修正法是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得评估对象公平市场价值的一种评估方法。

采用基准地价修正法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值=基准地价×(1+期日修正系数)×(1+因素修正系数)×容积率修正系数×使用年限修正系数

### (二) 评估存在较大增值的具体原因及合理性

生化能源土地使用权主要增值原因为工业用地价格不断上升、高于历史成本价格。生化能源重要长期股权投资公司的土地使用权情况如下：

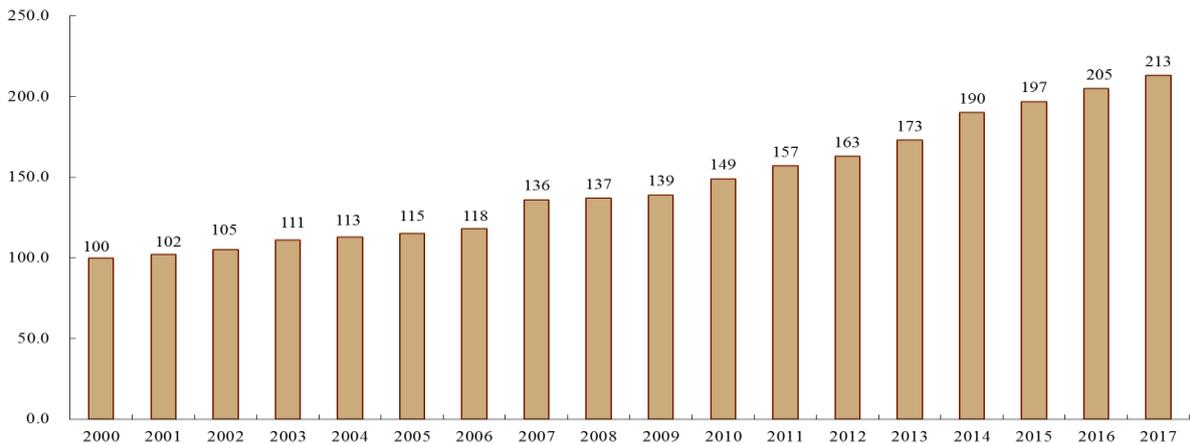
单位：元/平方米，年

序号	单位名称	土地总面积 (平米)	购置日期	会计 摊销 年限	实际 可使用 年限	购置单 价	案例平 均单价
	<b>广西生物质能源</b>	<b>463,146.85</b>	-	-	-	-	-
1	合浦用(2008)第1558号	366,666.85	2007年	50	50	46.74	123.33
2	合浦用(2007)第1582号	3,940.00	2007年	50	50	62.24	123.33
3	合浦用(2008)第1557号	65,533.25	2007年	50	50		
4	同上	16,466.75	2007年	50	50		
5	合国用(2015)第3294号	7,438.00	2009年	50	50	216.90	123.33
6	无证	3,102.00	2009年	50	50		
	<b>中粮肇东</b>	<b>1,151,576.00</b>					
1	肇国用(2007城)第424号	695,859.00	2007年	50	50	73.02	171.67
2	肇国用(2007城)第063号	87,152.00	2007年	50	50	75.43	171.67
3	肇国用(2010城)第1132号	244,998.00	2010年	50	50	164.49	171.67
4	肇国用(2014)第323号	123,567.00	2014年	50	50	170.10	171.67
	<b>中粮天科</b>	<b>63,561.10</b>	-	-	-	-	-
1	房地证津字第 114031006043号、 房地证津字第 114051100010号	63,561.10	2005年	50	50	65.00	665
	<b>黑龙江酿酒</b>	<b>26,501.90</b>	-	-	-	-	-
1	肇国用(2011)第1011号	26,501.90	2003年	50	50	4.19	171.67
	<b>吉林燃料乙醇</b>	<b>1,381,200.34</b>	-	-	-	-	-
1	吉市国用(2006)第 220202006341	5,076.95	2003年	50	50	140.62	484.33
2	吉市国用(2006)第 220202006345	13,219.80	2003年	50	50	140.62	484.33
3	吉市国用(2006)第 220202006338	2,517.11	2003年	50	50	140.62	484.33
4	吉市国用(2006)第 220202006333	46,504.43	2003年	50	50	140.62	484.33
5	吉市国用(2006)第 220202006342	473,647.65	2003年	50	50	140.62	484.33
6	吉市国用(2006)第 220202006340	34,792.82	2003年	50	50	140.62	484.33
7	吉市国用(2006)第 220202006336	140,070.80	2003年	50	50	140.62	484.33
8	吉市国用(2006)第 220202006347	38,645.72	2003年	50	50	140.62	484.33
9	吉市国用(2006)第 220202005861	8,449.90	2003年	50	50	140.62	484.33
10	吉市国用(2006)第	120,358.12	2003年	50	50	140.62	484.33

序号	单位名称	土地总面积 (平方米)	购置日期	会计 摊销 年限	实际 可使用 年限	购置单 价	案例平 均单价
	220202006346						
11	吉市国用(2006)第 220202006335	7,865.97	2003年	50	50	140.62	484.33
12	吉市国用(2006)第 220202006337	23,808.94	2003年	50	50	140.62	484.33
13	吉市国用(2006)第 220202005862	15,528.73	2003年	50	50	140.62	484.33
14	吉市国用(2006)第 220202006339	164,234.19	2003年	50	50	140.62	484.33
15	吉市国用(2006)第 220202006334	62,979.07	2003年	50	50	140.62	484.33
16	吉市国用(2006)第 220202006348	426.84	2003年	50	50	140.62	484.33
17	吉市国用(2006)第 220202006344	1,148.87	2003年	50	50	140.62	484.33
18	吉市国用(2006)第 220202006349	31,156.66	2003年	50	50	140.62	484.33
19	吉市国用(2006)第 220202006350	137,436.24	2003年	50	50	140.62	484.33
20	吉市国用(2006)第 220202006343	53,331.53	2003年	50	50	140.62	484.33

本次评估中土地使用权重置价格高于历史成本价格，从而形成评估增值。进入本世纪以来，土地价格持续上涨。根据房地产检测网的统计，工业用地价格指数由2000年的100点上升至2017年的213点，涨幅为113.00%，具体如下图所示：

单位：元/平方米



来源：房地产检测网

由于生化能源下属生产经营实体土地使用权取得时间较早，成本价格大幅低于目前

---

的市场价格，而资产基础法根据最新市场价格进行修正，因此本次评估土地使用权评估价格参数高于历史成本价格，造成评估增值。

## 五、评估师核查意见

经核查，评估师认为，生化能源主要资产增值较大，主要是由于：

1、固定资产评估按照实际可使用年限确定评估值，该年限普遍高于企业的折旧年限；

2、企业相关资产的购置时间较早，存续期房屋造价及工业用地价格不断增长，造成房地产重置价值上升。

因此，上述增值符合基准日资产情况，具有合理性。

问题 29、申请文件显示，1) 本次交易评估中，生物化学账面价值为 363,700.46 万元，评估价值为 454,751.16 万元，评估增值 91,050.70 万元。评估增值即为长期股权投资评估增值造成。2) 生物化学重要长期股权投资包括中粮公主岭 100% 股权等 10 项长期股权投资。请你公司：1) 补充披露生物化学下属包括中粮公主岭 10 项重要长期股权投资评估结果合计远高于生物化学长期股权投资评估值的原因及合理性。2) 补充披露生物化学总体评估增值额远高于中粮公主岭等 10 家重要子公司增值额合计的原因及合理性，相关长期股权投资评估数据披露是否准确。3) 补充披露中粮龙江、中粮衡水房屋及建筑物评估出现大幅减值的原因，并结合上述减值情况，补充披露本次交易三项标的资产其他下属公司中的房屋建筑物是否存在与中粮龙江、中粮衡水类似的情况及其评估值出现大幅增长的原因及合理性。4) 结合生物化学主要机器设备的具体情况、是否为专用设备、目前平均已使用年限和计划使用年限等情况，进一步补充披露生物化学固定资产—设备类的主要评估参数及评估存在较大增值的具体原因及合理性。5) 进一步补充披露生物化学无形资产—土地使用权的主要评估参数及评估存在较大增值的具体原因及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、生物化学下属包括中粮公主岭 10 项重要长期股权投资评估结果合计远高于生物化学长期股权投资评估值的原因及合理性

10 项重要长期股权投资（生产经营实体）评估值考虑持股比例后合计为 455,928.26 万元，高于生物化学长期股权投资评估值 193,852.70 万元，具体如下表所示：

公司名称	评估值	持股比例	对标的公司评估值的影响
中粮公主岭	96,567.14	100.00%	96,567.14
中粮榆树	100,100.12	100.00%	100,100.12
中粮黄龙	57,223.47	59.43%	34,008.48
吉林销售	959.3	78.00%	748.25
上海粮油	2,077.59	60.00%	1,246.55
中粮融氏	19,050.58	100.00%	19,050.58
生化包装	8,572.37	100.00%	8,572.37
中粮龙江	145,203.24	100.00%	145,203.24
中粮衡水	26,442.99	100.00%	26,442.99
中粮武汉	23,988.53	100.00%	23,988.53

公司名称	评估值	持股比例	对标的公司评估值的影响
生产经营实体评估值合计			<b>455,928.26</b>
持股型公司资产负债调整			<b>-193,852.70</b>
生物化学长期股权投资评估值			<b>262,075.56</b>

生物化学长期股权投资系 2 级持股型公司评估值之合计，而生产经营实体（即 10 家重要长期股权投资）均为 3 级及 4 级公司，其净资产评估值在形成生物化学层面的长期股权投资之前，需先按持股比例上收形成 2 级或 3 级持股型公司的长期股权投资，再在持股型公司层面加入其它资产（主要为货币资金）、减去负债（主要为投资性负债、应付股利、代垫费用等）后形成净资产值。因此生物化学长期股权投资与各生产经营实体评估值的差异受持股比例及夹层持股型公司资产负债调整的影响，具有合理性。

## 二、生物化学总体评估增值额远高于中粮公主岭等 10 家重要子公司增值额合计的原因及合理性，相关长期股权投资评估数据披露是否准确

10 项重要长期股权投资（生产经营实体）评估增值对生物化学总体评估增值的影响合计为 60,974.03 万元，占生物化学净资产评估增值 91,050.70 万元的 66.97%，具体如下表所示：

公司名称	评估增值	持股比例	对标的公司评估增值的影响
中粮公主岭	15,498.04	100.00%	15,498.04
中粮榆树	15,515.48	100.00%	15,515.48
中粮黄龙	16,755.79	59.43%	9,958.13
吉林销售	181.99	78.00%	141.95
上海粮油	-	60.00%	-
中粮融氏	5,089.90	100.00%	5,089.90
生化包装	2,949.72	100.00%	2,949.72
中粮龙江	6,227.51	100.00%	6,227.51
中粮衡水	3,715.84	100.00%	3,715.84
中粮武汉	1,877.45	100.00%	1,877.45
生产经营实体增值合计			<b>60,974.03</b>
持股型公司资产负债调整			<b>30,076.67</b>
生物化学评估增值合计			<b>91,050.70</b>

就生物化学而言，评估对象为其母公司报表股东全部权益，即其评估增值额系母公司口径（而非合并口径）下净资产评估值与账面值之差额。在母公司口径下，生物化学长期股权投资采用成本法进行核算，即仅按照投资成本体现，而下属主要子公司在历年的生产经营中已经产生了部分利润未予分配，在未分配利润中体现，因此生物化学长期股权投资的账面值低于子公司净资产账面值，具体如下表所示：

单位：万元

生化能源长期股权投资				对应生产经营实体净资产			
公司名称	账面值	评估值	评估增值	公司名称	账面值	评估值	评估增值
Cheer link Internationa l Ltd.	24,460.96	32,704.12	8,243.16	中粮黄龙	40,467.68	57,223.47	16,755.79
COFCO (BVI) No.117 Limited	69,091.48	123,576.34	54,484.85	中粮公主岭	81,069.10	96,567.14	15,498.04
				中粮榆树	84,584.64	100,100.12	15,515.48
				吉林销售	777.31	959.30	181.99
Vast Seas Investments Ltd.	0.00	6,796.11	6,796.11	中粮融氏	13,960.68	19,050.58	5,089.90
Parkwing Ltd.	4,784.08	8,586.23	3,802.15	生化包装	5,622.65	8,572.37	2,949.72
Cofco Bio (BVI) No.1 Ltd.	62,510.96	69,693.05	7,182.09	中粮龙江	138,975.73	145,203.24	6,227.51
Cofco Bio (BVI) No.2 Ltd.	0.00	7,143.39	7,143.39	中粮衡水	22,727.15	26,442.99	3,715.84
Cofco Bio (BVI) No.3 Ltd.	10,177.37	13,596.38	3,419.01	中粮武汉	22,111.08	23,988.53	1,877.45

本次按照资产基础法评估后，母公司长期股权投资评估值=持股比例\*子公司净资产，因此生物化学长期股权投资评估增值将高于子公司净资产评估增值额。

三、中粮龙江、中粮衡水房屋及建筑物评估出现大幅减值的原因，并结合上述减值情况，补充披露本次交易三项标的资产其他下属公司中的房屋建筑物是否存在与中粮龙江、中粮衡水类似的情况及其评估值出现大幅增长的原因及合理性

## （一）中粮龙江、中粮衡水房屋建筑物评估减值的原因

### 1、中粮龙江

中粮龙江房屋建筑物类固定资产评估结果如下：

单位：万元

科目名称	账面净值	评估净值	增值额
房屋建筑物	45,019.18	44,255.12	-764.06
构筑物及其他辅助设施	25,188.60	19,586.75	-5,601.85
管道和沟槽	18,179.70	13,830.58	-4,349.12
<b>合计</b>	<b>88,387.48</b>	<b>77,672.45</b>	<b>-10,715.03</b>

上述房屋建筑物类固定资产减值的主要原因是由于部分设备安装工程纳入机器设备进行评估，从而减少账面值，具体明细如下：

单位：万元

项目	账面净值
锅炉安装工程	4,148.23
锅炉输灰系统	234.49
其他设备安装	2,921.20
<b>合计</b>	<b>7,303.92</b>

除上述账面值重分类以外，房屋建筑物类固定资产减值 3,411.12 万元，主要原因是该公司为进行菌种开发，试车时间较长，实际发生的试车费用较高。而本次评估根据《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164 号）标准，评估试车费较实际发生金额偏低，因此评估值低于账面值，造成资产减值。

### 2、中粮衡水

中粮衡水房屋建筑物类固定资产评估结果如下：

单位：万元

科目名称	账面净值	评估净值	净值增值额
房屋建筑物	6,420.40	5,916.22	-504.18
构筑物及其他辅助设施	2,340.51	2,683.10	342.59
管道和沟槽	895.28	997.72	102.44

科目名称	账面净值	评估净值	净值增值额
合计	9,656.19	9,597.04	-59.15

上述房屋建筑物类固定资产减值主要由于 No.6 锅炉房减值 566.69 万元，减值主要原因系中粮衡水根据国家相关环保要求对锅炉房进行了改造，根据《企业会计准则第 4 号—固定资产》应用指南规定，固定资产更新改造等后续支出，符合资本化条件的，应计入固定资产成本，造成账面值偏高，而本次评估按照该建筑物重置成本及成新率进行评估，评估值低于账面值，从而形成减值。上述固定资产减值金额较小，对中粮衡水生产经营不构成实质性影响。

## （二）其他长期股权投资公司主要建筑物评估存在较大增值的具体原因及合理性

中粮龙江、中粮衡水房屋建筑物评估减值系特殊原因造成，其他生产经营实体不存在该等情形。生物化学其他生产经营实体房屋建筑物情况如下：

单位名称	建筑物总面积（平方米）	主要建筑物建成日期	会计折旧年限	实际可使用年限	主要建筑物已使用年限	主要建筑物评估预计尚可使用年限
中粮黄龙	121,461.20	1991 年	30 年	50 年	27 年	23 年
中粮公主岭	107,843.76	2009 年	30 年	50 年	9 年	41 年
中粮武汉	22,844.81	2011 年	30 年	50 年	7 年	43 年
中粮衡水	20,079.66	2012 年	30 年	50 年	6 年	44 年
上海融氏	18,833.06	2013 年	30 年	50 年	5 年	45 年
中粮龙江	207,674.14	2011 年及 2013 年	30 年	50 年	7 年及 5 年	43 年及 45 年
吉林生化包装	36,656.89	2007 年	35 年	50 年	11 年	39 年
中粮榆树	114,156.71	2007 年	35 年	50 年	11 年	39 年

四、结合生物化学主要机器设备的具体情况、是否为专用设备、目前平均已使用年限和计划使用年限等情况，进一步补充披露生物化学固定资产—设备类的主要评估参数及评估存在较大增值的具体原因及合理性

生物化学机器设备类固定资产情况如下：

名称	机器设备 账面原值 (万元)	机器设备 账面净值 (万元)	主要设 备购置 日期	会计 折旧 年限	实际可 使用年 限	平均已 使用年 限	平均 尚可用 年限	主要专用设备情况
中粮 黄龙	60,929.89	17,338.20	1996年	13年	16年	9年	7年	锅炉、刮刀离心机、浸泡液蒸发器、玉米浆蒸发器、汽轮机、背压式汽轮机组、汽热式混和饲料干燥机、IC反应器、胚芽干燥机、麸质真空过滤机
中粮 公主 岭	88,057.17	38,829.55	2009年	12年	15年	8年	7年	麦芽糊精喷雾干燥器、喷雾干燥塔、掩氧反应器、果糖色谱分离系统进口设备、色谱柱(ZG203)、能源管理系统、锅炉烟气脱硫装置、循环流化锅炉、果糖生产部工艺管路及附件、淀粉车间工艺管道
中粮 武汉	14,782.22	9,879.95	2012年	10年	14年	5年	9年	再生炉、MVR风机、果糖蒸发器系统、加热器、分布器、色谱分离柱、离交管道、污水处理及中水回用成套装置、厂区管网支架制作安装及外管廊管道安装、高压安装工程(10KV)
中粮 衡水	16,200.25	12,030.39	2013年	13年	18年	5年	13年	锅炉、加热器、一效蒸发器、MVR风机、F55果糖成品罐、罐体及内部组件、果糖储罐(北可)、布袋除尘器、低压开关柜、色谱柱
上海 融氏	18,446.13	11,755.29	2013年	10年	20年	6年	14年	五效自动化装置B、色谱分离系统、葡糖糖蒸发器系统、膜过滤、F42果糖离交柱、葡萄糖离交柱、糖化罐、麦芽糖成品罐、果

名称	机器设备 账面原值 (万元)	机器设备 账面净值 (万元)	主要设 备购置 日期	会计 折旧 年限	实际可 使用年 限	平均已 使用年 限	平均 尚 可 使用 年限	主要专有设备情况
								糖成品罐、果糖车间工艺管线
中粮 龙江	90,176.38	58,507.29	2011 年	10 年	20 年	7 年	13 年	中温次高压循环流化床锅炉、MVR 压缩风机 14.61、汽轮机 1211SQ001、高效厌氧反应器、MVR 蒸发器 14.53、谷氨酸母液废水蒸发器、复合肥尾气处理系统、脱硫系统、150T/D 玉米胚芽预榨饼浸出成套设备
吉林 生化 包装	4,456.93	1,609.77	2010 年	10 年	14 年	9 年	5 年	圆织机、糊底机、拉丝机组、塑料平膜拉丝机、制筒机、凹版印刷机、配电设施、注塑机、全自动真空吹塑机、双面双主机塑料挤出复膜机组
中粮 榆树	45,131.70	18,401.10	2007 年	10 年	14 年	7 年	7 年	130T 锅炉、淀粉车间工艺管线、玉米浆蒸发器、厂区给排水及消防管网、抽汽凝汽式汽轮发电机组、蒸汽锅炉、糖车间工艺管线、IC 罐、电站工艺管线、烘干系统二号烘干塔

生物化学主要机器设备评估参数及增值较大的原因与生化能源相同，主要为评估实际可使用年限高于会计折旧年限所致，具体请参见本反馈意见回复“问题 28、三”之回复。

#### 五、进一步补充披露生物化学无形资产—土地使用权的主要评估参数及评估存在较大增值的具体原因及合理性

生物化学下属生产经营实体土地使用权情况如下：

单位：元/平方米，年

序号	单位名称	土地总面积 (平米)	购置日期	会计摊 销年限	实际可 使用年限	购置单 价	市场比较法案 例平均单价 (基准地价法 地价单价)
	<b>中粮黄龙</b>	<b>270,752.00</b>	-	-	-	-	-
1	公国用(2004)字第 0056号	10,800.00	2003年	28	28	116.15	基准地价 290 元/m <sup>2</sup>
2	公国用(2004)字第 0057号	259,952.00	2003年	25	25	23.48	基准地价 290 元/m <sup>2</sup>
	<b>中粮公主岭</b>	<b>363,960.00</b>	<b>2009年</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	-	-
1	公国用(2008)第 0380457号	10,500.00	2008年	50	50	171.81	297
2	公国用(2009)第 0380130号	267,512.00	2009年	45	45	188.84	297
3	公国用(2009)第 0380132号	45,936.00	2009年	45	45		297
4	公国用(2009)第 0380131号	3,450.00	2010年	45	45		297
5	公国用(2009)第 0380129号	21,018.00	2009年	45	45		297
6	公国用(2009)第 0380133号	15,544.00	2010年	45	45		297
	<b>中粮武汉</b>	<b>120,337.83</b>	-	-	-		-
1	鄂(2018)武汉市新 洲不动产权第 0003474号	120,337.83	2011年	50	50	339.51	385
	<b>中粮衡水</b>	<b>295,630.83</b>	-	-	-	-	-
1	衡开国用(2011)第 014号	295,630.83	2011年	50	50	124.94	212.33
	<b>上海融氏</b>	<b>41,008.90</b>	-	-	-	-	-
1	沪房地金字(2009) 第021865号	4,652.90	2007年	50	50	537.30	788.33
2	沪房地金字(2016) 第014221号	17,991.30	2007年	50	50	678.11	788.33
3	沪房地金字(2016) 第014221号	3,864.90	2007年	50	50	-	788.33
4	沪房地金字(2016) 第014221号	796.90	2007年	50	50	-	788.33
5	沪房地金字(2014) 第003652号	13,702.90	2012年	50	50	493.66	788.33
	<b>中粮龙江</b>	<b>1,481,951.0 9</b>	-	-	-	-	-
1	黑(2018)龙江县不 动产权第0000180 号	1,000,000.0 0	2010年	50	50	106.68	91
2	黑(2018)龙江县不 动产权第0000287	217,315.00	2011年	50	50	-	91

序号	单位名称	土地总面积 (平方米)	购置日期	会计摊 销年限	实际可 使用年限	购置单 价	市场比较法案 例平均单价 (基准地价法 地价单价)
	号						
3	黑(2018)龙江县不 动产权第 0000172 号	135,193.80	2012 年	50	50	69.82	91
4	黑(2018)龙江县不 动产权第 0000170 号	129,442.29	2012 年	50	50	89.86	91
	<b>吉林生化包装</b>	<b>102,103.10</b>	-	-	-	-	-
1	东国用(2009)第 042110887 号	102,103.10	2004 年	50	50	32.00	191
	<b>中粮榆树</b>	<b>614,589.52</b>	-	-	-	-	-
1	榆国用(2006)字第 018210550 号	320,000.00	2006 年	50	50	57.12	162.33
2	榆国用(2009)第 18210189 号	33,793.00	2008 年	50	50	36.33	基准地价 167 元/m <sup>2</sup>
3	榆国用(2012)第 018210018 号	6,088.68	2012 年	50	50	402.39	基准地价 167 元/m <sup>2</sup>
4	榆国用(2011)第 190000393 号	89,752.74	2011 年	50	50	81.01	基准地价 167 元/m <sup>2</sup>
5	榆国用(2011)第 190000347 号	60,090.62	2011 年	50	50	60.61	基准地价 167 元/m <sup>2</sup>
6	榆国用(2011)第 190000392 号	104,864.48	2011 年	50	50	90.09	基准地价 167 元/m <sup>2</sup>

生物化学主要土地使用权评估参数及增值较大的原因与生化能源相同，主要为工业用地价格不断上升、高于历史成本价格所致，具体请参见本反馈意见回复“问题 28、四”之回复。

## 六、评估师核查意见

经核查，评估师认为：

1、生物化学重要长期股权投资评估增值合计高于生化投资长期股权投资科目评估增值，主要系净资产逐层上汇过程中夹层持股型公司资产负债调整所致，具有合理性；

---

2、生物化学总体评估增值高于重要长期股权投资评估增值合计值，主要系长期股权投资公司历史盈利尚未分配造成评估增值偏低，而生物化学层面不受此影响，具有合理性；

3、中粮龙江、中粮衡水房屋建筑物减值系前期费用资本化造成账面值偏高，为特殊原因，其他生产经营实体不存在类似情形。

4、生物化学主要资产增值较大具有合理性，主要是由于固定资产评估按照实际可使用年限确定评估值，该年限普遍高于企业的折旧年限；企业相关资产的购置时间较早，存续期房屋造价及工业用地价格不断增长，造成房地产重置价值上升。

问题 30、申请文件显示，本次交易评估中，桦力投资账面价值为 33,930.18 万元，评估价值为 37,616.74 万元，评估增值 3,686.56 万元，其中主要为固定资产—房屋建筑物及无形资产—土地使用权评估增值所致。请你公司进一步补充披露桦力投资房屋建筑物及土地使用权评估增值的具体原因及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

#### 一、桦力投资房屋建筑物及土地使用权评估增值的具体原因及合理性

桦力投资下属生产经营实体主要建筑物情况如下：

单位名称	建筑物总面积 (平方米)	主要建筑物建 成日期	会计折旧年 限	实际可使用 年限	主要建筑 物已使用 年限	主要建筑 物评估预 计尚可使 用年限
吉林中粮生 化	11,944.91	2012 年	20 年	50 年	6 年	44 年
长春百事	29,345.39	1996 年	30 年	50 年	22 年	28 年

桦力投资房屋建筑物增值较大的原因与生化能源相同，主要包括两方面，一是评估实际可使用年限高于会计折旧年限，二是房屋重置价格高于历史成本价格，具体请参见本反馈意见回复“问题 28、二”之回复。

桦力投资下属生产经营实体土地使用权情况如下：

单位：元/平方米，年

序号	单位名称	土地总面积 (平方米)	购置日 期	会计摊 销年限	实际 可使 用年 限	购置单 价	市场比 较法案 例平均 单价
	吉林中粮生化	18,554.00	-	-	-	-	-
1	长国用(2015)第 070002019 号	18,554.00	1996 年	50	50	271.54	392
	长春百事	49,931.00	-	-	-	-	-
1	长经开国用(2004)第 000032 号	49,931.00	1994 年	50	50	261.56	392

---

桦力投资主要土地使用权评估参数及增值较大的原因与生化能源相同，主要为工业用地价格不断上升、高于历史成本价格所致，具体请参见本反馈意见回复“问题 28、四”之回复。

## 二、评估师核查意见

经核查，评估师认为，桦力投资主要资产增值较大，主要是由于：

- 1、固定资产评估按照实际可使用年限确定评估值，该年限普遍高于企业的折旧年限；
- 2、企业相关资产的购置时间较早，存续期房屋造价及工业用地价格不断增长，造成房地产重置价值上升。

因此，上述增值符合基准日资产情况，具有合理性。

---

(本页无正文，系《上海东洲资产评估有限公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》[181101]号的反馈意见回复》之签字页)

上海东洲资产评估有限公司

2018年9月17日