（上接B009版）

证券代码	证券简称	2016年流动资产周转率（次）	2017年流动资产周转率（次）	2018年1-9月流动资产周转率（次）
000027.SZ	深圳能源	0.78	1.01	0.68
000531.SZ	穗恒运A	1.21	1.28	0.98
000539.SZ	粤电力A	2.01	2.30	1.74
000543.SZ	皖能电力	4.11	4.34	3.22
000600.SZ	建投能源	2.32	2.01	1.84
000720.SZ	*ST新能	2.51	0.96	0.23
000767.SZ	漳泽电力	0.93	0.79	0.64
000875.SZ	吉电股份	1.32	1.25	1.12
000899.SZ	赣能股份	1.74	1.22	1.07
000958.SZ	东方能源	2.22	2.31	1.19
000966.SZ	长源电力	5.06	5.15	3.56
001896.SZ	豫能控股	2.51	2.21	1.29
002608.SZ	江苏国信	4.35	2.86	1.82
600011.SH	华能国际	3.31	3.57	2.47
600021.SH	上海电力	2.00	2.12	1.49
600023.SH	浙能电力	1.69	2.12	1.85
600027.SH	华电国际	2.81	3.43	2.57
600098.SH	广州发展	2.62	2.68	1.78
600396.SH	金山股份	4.36	4.06	2.59
600483.SH	福能股份	1.60	1.39	1.24
600578.SH	京能电力	2.23	1.90	1.12
600642.SH	申能股份	2.46	2.75	2.11
600726.SH	华电能源	2.61	2.55	1.69
600744.SH	华银电力	1.62	1.81	1.48
600780.SH	通宝能源	1.55	1.35	1.37
600795.SH	国电电力	3.83	3.54	2.22
600863.SH	内蒙华电	5.36	4.61	2.77
601991.SH	大唐发电	2.87	3.10	2.48
均值		2.57	2.45	1.74
中位值		2.39	2.26	1.72
秦热公司		3.53	4.47	4.63

注：流动资产周转率=营业收入/[(期初流动资产+期末流动资产)/2]

三、中介机构核查意见

（一）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

秦热公司速动比率在同行业可比公司中处于较低水平，主要原因为筹建期长期借款分次归还，置换为短期借款，导致短期借款比例较高。但秦热公司流动资产周转率较高，且融资渠道广泛，足以保障公司资金安全，因此短期偿债风险较小。

（二）会计师核查意见

经核查，会计师认为：

秦热公司速动比率在同行业可比公司中处于较低水平，主要原因为筹建期长期借款分次归还，置换为短期借款，导致短期借款比例较高。但秦热公司流动资产周转率较高，且融资渠道广泛，足以保障公司资金安全，因此短期偿债风险较小。

3.报告书显示，张河湾尚有21处地上建筑物未办理相关产权证书；秦热发电及子公司共有6处房产未办理产权登记。

对于张河湾，报告书显示，“对于上述未办证房屋建筑物，张河湾公司正在积极办理房屋所有权证书。建投集团承诺，张河湾名下正在取得权属证书的房屋建筑物由张河湾公司投资、占有和使用，权属并不存在任何争议和纠纷，并没有因上述瑕疵情况而受到重大不利影响。建投集团将积极敦促张河湾公司办理房屋所有权证书，确保张河湾公司能按照现状使用该等房屋”；对于秦热发电，报告书显示，“秦热发电名下综合检修楼因历史原因，在秦皇岛发电有限责任公司上上地上投资建设，因而无法办理房屋产权证书”；“建投集团承诺，本次交易完成后，如因法律法规、国家政策等原因导致秦热发电名下未办理权属证书的瑕疵房屋建筑物无法正常使用或被行政主管部门处罚，使秦热发电遭受损失，建投集团将在建投能源依法确定该等事项造成的实际损失后，按建投集团向建投能源转让的秦热发电股权比例对建投能源进行补偿。补偿金额以本次交易该等瑕疵房屋建筑物的评估值乘以建投集团向建投能源转让的秦热发电股权比例为限”。请你公司：

（1）说明解决历述权属瑕疵所需满足的条件、相关成本费用、所需时间、存在的风险以及对本次交易作价的影响；说明建投集团积极敦促张河湾办理房屋所有权证书，确保张河湾公司能按照现状使用该等房屋的具体措施、解决方法。

（2）对于由于权属瑕疵问题对两家标的公司日常经营造成影响，无法办妥相关产权证书的情形发生，是否会导致标的公司存在重大违法或被相关部门处罚的情形。

请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

答复：

一、解决权属瑕疵所需满足的条件、相关成本费用、所需时间、存在的风险

（一）张河湾公司

1、为解决权属瑕疵所需满足的条件、相关成本费用及所需时间情况

根据河北政务服务网（http://www.hbzwfw.gov.cn），石家庄市“国有建设用地使用权及房屋所有权登记（事项编码：QR05177001）”一栏所示，办理房屋所有权登记需提交的材料包括：不动产登记申请书、申请人身份证明、不动产权证书或者土地权属来源材料、建设工程符合规划的材料、房屋已竣工的材料、房地产调查或者测绘报告及相关税费缴纳凭证等文件。张河湾公司21处房屋建筑物均在自有土地上建设且相关土地已经取得土地权属证书，张河湾公司正在与各主管部门积极沟通办证事宜，并正积极推进房屋测绘、地籍测量以及房屋质量检测等工作，上述工作已经进入招标阶段，待完成房屋测绘、地籍测量、房屋质量检测等工作，取得完费证明及规划验收文件后，可以提交给不动产登记中心办理房产证；其中预计房屋测绘费用约5万元，地籍测量费用约115万元，房屋质量检测费用约25万元；预计在2019年12月31日办理完毕上述房屋所有权证书。

2、瑕疵房产存在的风险

张河湾公司21处地上建筑物未办理相关权属证书，该等瑕疵房产均在其拥有土地使用权证的土地范围内建设，不存在抵押、查封等权利受限情形，亦不存在任何权属争议，张河湾公司正在积极办理相关手续。尽管如此，如果上述房屋建筑物因权属瑕疵被相关主管部门处以罚款、限期改正、强制拆除等处罚，将对其正常经营造成不利影响的风险。公司已在重组报告书中对上述事项进行了风险提示。

（二）秦热公司

1、秦热公司及其子公司瑕疵房产情况如下：

单位：平方米

序号	所有权人	建筑名称	建筑物类别	建筑面积	存在瑕疵原因	当前是否具备办证条件
1	秦热公司	综合检修楼	生产用房屋	7,013	因历史原因，秦电公司上地上投资建设	否
2	秦热公司	职工食堂	非生产用房屋	684	临时建筑	否
3	秦热公司	档案中心	非生产用房屋	400	临时建筑	否
4	秦热公司	项目管理用房屋	非生产用房屋	500	临时建筑	否
5	秦热公司	项目管理用房屋	非生产用房屋	2,250	临时建筑	否
6	顺辉公司	主生产车间	生产用房屋	5,157.94	临时建筑	否

秦热公司6处房屋建筑物未办理相关权属证书，该等房屋建筑物均不具备办证条件，无法办理房屋权属证书。其中，第1项综合检修楼因历史原因在秦电公司上地上投资建设，因而无法办理房屋产权证书。根据秦热公司说明，秦热公司并未实际使用该建筑物且根据秦热公司合同台账显示，秦热公司已将机组主机维护、机组锅炉吹灰器设备维护、输煤除尘除灰系统维护、空压机及后处理设备检修维护、机组计划检修、输煤系统运行维护等设施设备的维护检修服务外包给专业第三方服务机构。综合检修楼未取得房屋产权证书或被拆除不会对秦热公司正常生产经营活动产生重大不利影响。

第2-5项为电厂建设时期使用的施工临时用房，未办理相关建设审批或验收手续且超过临时建筑合法存续期限，存在被处罚或拆除风险。上述房屋建筑物在电厂建设完成后作为职工食堂、档案中心及项目管理用房屋等生产辅助用房使用至今，该等房屋不属于秦热公司主要生产设施设备用房，可替代性强，该等建筑物未取得房屋产权证书或被拆除不会对秦热公司正常生产经营活动产生重大不利影响。

第6项为顺辉公司原粉煤灰砌块业务的生产车间，该车间建设时取得《河北省固定资产投资项目备案证》（海发改备[2012]23号），通过《关于秦皇岛顺辉科技有限公司粉煤灰综合利用项目的环评批复》（海环审[2012]171号）并取得《关于秦皇岛顺辉科技有限公司粉煤灰综合利用项目的环保验收意见》（海环表验[2013]46号），同时取得秦皇岛市城乡规划局《关于秦皇岛秦热发电有限责任公司在厂区东部拟建砖厂的复函》（秦规函[2012]9号），该函显示同意在秦皇岛秦热发电有限责任公司东部建设临时粉煤灰处理砖厂厂房及配套设施。顺辉公司2016年底已终止该粉煤灰砌块业务生产，主营业务变更为处置和销售粉煤灰渣、热水销售。该建筑物未取得房屋产权证书或被拆除，不会对顺辉公司的正常生产经营产生重大影响。

根据秦皇岛市城市管理综合行政执法局出具的证明，秦热公司自2015年1月1日至今未发生违反城乡规划法律法规的违法行为，遵守城乡规划管理方面法律法规的规定，未受到规划行政执法部门的处罚。根据秦皇岛市城市管理在建执法支队出具的证明，自2015年1月1日至今，秦皇岛市城市管理在建执法支队未对秦热公司使用的建筑物、构筑物实施过行政处罚。根据该证明文件，截至目前，秦热公司上述瑕疵房屋近三年尚未发生被处以城乡规划相关行政处罚的风险。

针对上述瑕疵房产事项，建投集团承诺：秦热公司未取得权属证书的房屋建筑物由秦热公司及其子公司投资、建设、占有和使用，权属不存在任何争议和纠纷，并没有因上述瑕疵情况生产经营受到重大不利影响。建投集团将积极推进秦热公司尽快解决房产瑕疵问题，确保秦热公司能按照现状使用该等房屋。本次交易完成后，如因法律法规、国家政策等原因导致秦热公司名下未办理权属证书的瑕疵房屋建筑物无法正常使用或被行政主管部门处罚，使秦热公司遭受损失，建投集团将在建投能源依法确定该等事项造成的实际损失后，按建投集团向建投能源转让的秦热公司股权比例对建投能源进行补偿。补偿金额以本次交易该等瑕疵房屋建筑物的评估值乘以建投集团向建投能源转让的秦热公司股权比例为限。该承诺至秦热公司上述房屋建筑物取得产权证书之日起自动终止。

综上，上述瑕疵房屋建筑物不会对本次交易产生重大不利影响。

二、对评估作价的影响

根据本次评估、审计机构出具的标的公司《评估报告》《审计报告》显示，张河湾公司瑕疵房产的账面价值8,294.02万元，秦热公司瑕疵房产账面价值1,969.87万元，分别占张河湾公司、秦热公司资产净额的7.50%、3.35%，分别占本次交易标的资产评估值的4.87%、2.78%。

张河湾公司正在积极推进办证工作，建投集团已承诺将积极敦促张河湾公司办理房屋权属证书，同时已承诺就秦热公司名下瑕疵房产造成的损失按照出让股权比例承担赔偿责任。综上，瑕疵房产占标的公司总资产比例较小，张河湾公司正在积极推进办证工作，且建投集团就秦热公司瑕疵造成的损失已出具了承诺，该等瑕疵房产对评估作价不存在影响。

三、建投集团积极敦促张河湾公司办理房屋所有权证书，确保张河湾公司能按照现状使用该等房屋的具体措施、解决方法

截至本回复出具日，张河湾公司正根据石家庄市井陉县住房和城乡建设局的要求准备各项办证材料，并将按照办证流程积极开展房产测绘、地籍测绘及房屋质量检测等工作。建投集团已委派专人负责协助张河湾公司房产办证事宜，并通过定期问询等方式积极敦促张河湾公司尽快完成办证的各项前置手续并提交办证。

建投集团已就张河湾公司房产办证事宜出具承诺：张河湾名下正在取得权属证书的房屋建筑物由张河湾公司投资、占有和使用，权属并不存在任何争议和纠纷，并没有因上述瑕疵情况而受到重大不利影响。建投集团将积极敦促张河湾公司办理房屋所有权证书，确保张河湾公司能按照现状使用该等房屋。

四、对于由于权属瑕疵问题对两家标的公司日常经营造成影响，无法办妥相关产权证书的情形发生，是否会导致标的公司存在重大违法或被相关部门处罚的情形

（一）张河湾公司

张河湾公司名下正在取得权属证书的房屋建筑物由张河湾公司投资、占有和使用，权属并不存在任何争议和纠纷，截至目前并没有因上述瑕疵情况而受到重大不利影响。对于上述未办证房屋建筑物，张河湾公司正在积极办理房屋所有权证书。建投集团承诺，将积极敦促张河湾公司办理房屋所有权证书，确保张河湾公司能按照现状使用该等房屋。

（二）秦热公司

秦热公司及其下属子公司的瑕疵房屋建筑物因非主营业务用房，可替代性较强，不会对公司的生产经营产生重大不利影响。根据秦皇岛市城市管理综合行政执法局出具的证明，秦热公司自2015年1月1日至今未发生违反城乡规划法律法规的违法行为，遵守城乡规划管理方面法律法规的规定，未受到规划行政执法部门的处罚。根据秦皇岛市城市管理在建执法支队出具的证明，自2015年1月1日至今，秦皇岛市城市管理在建执法支队未对秦热公司使用的建筑物、构筑物实施过行政处罚。根据建投集团出具的承诺，秦热公司名下未办理权属证书的瑕疵房屋建筑物无法正常使用或被行政主管部门处罚，使秦热公司遭受损失的，建投集团将按照转让的秦热公司股权比例对建投能源进行补偿。

综上，上述权属瑕疵房产不会对标的公司日常生产经营产生重大影响，不构成本次交易的重大法律障碍。

五、中介机构核查意见

（一）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

张河湾公司就无证房产正在积极办理权证过程中，秦热公司瑕疵房屋建筑物因非主营业务用房，可替代性较强，不会对公司的生产经营产生重大不利影响。建投集团已出具承诺将积极敦促张河湾公办理房屋所有权证书，若因秦热公司瑕疵房屋建筑物无法正常使用或被行政主管部门处罚，使秦热公司遭受损失的，建投集团将按照转让的秦热公司股权比例对建投能源进行补偿。上述权属瑕疵房产不会对本次交易作价产生影响，亦不会对标的公司日常生产经营产生重大影响，不构成本次交易的重大法律障碍。

（二）律师核查意见

经核查，律师认为：

张河湾公司就无证房产正在积极办理权证过程中，秦热公司瑕疵房屋建筑物因非主营业务用房，可替代性较强，不会对公司的生产经营产生重大不利影响。建投集团已出具承诺将积极敦促张河湾公办理房屋所有权证书，若因秦热公司瑕疵房屋建筑物无法正常使用或被行政主管部门处罚，使秦热公司遭受损失的，建投集团将按照转让的秦热公司股权比例对建投能源进行补偿。上述权属瑕疵房产不会对本次交易作价产生影响，亦不会对标的公司日常生产经营产生重大影响，不构成本次交易的重大法律障碍。

4.报告书显示，张河湾产权证书作价增值率为54.03%，收益法评估增值率为3.96%，最终选择资产基础法的评估结果，张河湾45%股权的交易作价为76,608.53万元。

秦热发电资产基础法评估增值率为20.29%，收益法评估增值率为5.51%，最终选择资产基础法的评估结果，张河湾45%股权的交易作价为28,312.82万元。请你公司：

（1）标的资产使用资产基础法及收益法评估结果差异较大，请你公司说明最终选择资产基础法的评估结果是否有利于保护上市公司及中小股东的利益。

（2）报告书显示，资产基础法下，张河湾房屋建筑物评估增值率达84.96%，无形资产增值率高达878.2%，其中14宗土地使用权评估方法采用成本逼近法，增值率高达993.11%。请你公司根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式指引第26号——上市公司重大资产重组》（以下简称《26号准则》）《主板信息披露业务备忘录第6号—资产评估相关事宜》的有关规定，详细披露张河湾房屋建筑物及土地使用权增值的具体原因，分别说明自建及外购房屋建筑物的评估增值率，在评估外购房屋建筑物时可比对象的选择依据及合理性；在评估土地使用权时土地增值收益率确定为成本价格的7%的依据及合理性。

（3）报告书显示，资产基础法下，秦热发电的无形资产增值率达259.37%，其中12宗土地使用权原账面价值为0，按照基准地价系数修正法评估的增值额达9771.65万元，请你公司说明确认评估单价所需参数及确认依据。

（4）对于张河湾，报告书“估值特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明”处显示，“本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸及企业资产管理人员提供的面积作为评估计算的依据。对上述无房屋产权证的房屋建筑物，张河湾公司已经出具声明，权属归张河湾公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提下进行的”。请你公司以表格形式补充列示各项权属存在瑕疵的资产的情况，包括但不限于：原始入账价值、账面价值、评估方法、估值、估值占总体估值的比重、增减值额及增减值率。

（5）对于秦热发电，6处房屋及建筑物无房产证，1辆车有机动车行驶证，但证载权利人与秦热发电名称不符，报告书“估值特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明”处显示，“对上述事项，秦热发电已经出具声明，权属归秦热发电所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的”。请你公司以表格形式补充列示各项权属存在瑕疵的资产的情况，包括但不限于：原始入账价值、账面价值、评估方法、估值、估值占总体估值的比重、增减值额及增减值率。

请独立财务顾问和评估机构核查并发表明确意见。

答复：

一、标的资产使用资产基础法及收益法评估结果差异较大，请你公司说明最终选择资产基础法的评估结果是否有利于保护上市公司及中小股东的利益

（一）张河湾公司

1、张河湾公司资产基础法及收益法评估情况

单位：万元

标的公司	100%股权账面价值	资产基础法评估值	收益法评估值	差异率
	A	B	C	D=（B-C）/B
张河湾公司	110,527.52	170,241.18	114,900.59	32.51%

张河湾公司资产基础法的评估值为170,241.18万元，收益法的评估值114,900.59万元，两种方法的评估结果差异55,340.59万元，差异率为32.51%。

张河湾公司为重资产型公司，固定资产中的房屋建筑物类资产占总资产的比重高达64.41%，该部分资产由于建成年限较长，近几年人工、材料及机械费均比建造时大幅度增长，导致评估原值增值较多，由于委估建（构）筑物计提折旧年限短于其经济寿命年限，因此造成评估净值增值也较多；外购房屋分别购置于2001年和2011年，石家庄房产市场价格自2001年至基准日增幅较大，因此外购房屋增值较大。以上原因造成资产基础法的评估结果较账面价值增值54.03%。

张河湾公司承担调峰、填谷、调频、调相及事故备用等任务，由于抽水蓄能电站采用单一容量电费受国家政策影响较大的特殊性，收益法预测未来收入增长空间很小，所以收益法评估结果较低，收益法评估不能真实反映张河湾公司未来整体资产情况。

综上，张河湾公司资产基础法和收益法评估结果差异较大。

2、张河湾公司选择资产基础法的评估结果是否有利于保护上市公司及中小股东的利益

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的公平市场价值。结合本次评估情况，张河湾公司提供了其资产负债的相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需要的资料，评估师对张河湾公司资产负债进行了全面的清查和评估，鉴于张河湾公司资产结构中土地、房产占比较大，且收益法预测难以考虑单一容量电费未来受国家政策影响的特殊性以及汇兑损益对其业绩的影响，因此相比较而言，资产基础法评估结果较为符合张河湾公司真实价值，故本次评估选定以资产基础法评估结果作为张河湾公司的股东全部权益价值的最终评估结论。

本次交易张河湾公司的资产评估结果经证券期货业务资格的资产评估机构评估并经国有资产监督管理授权机构备案，本次重组的资产定价评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，评估方法选用恰当，所采用计算模型、选取的重要评估参数及重要评估依据均符合评估对象，张河湾公司本次交易的估值符合实际情况。

经比较可比交易案例，张河湾公司市净率低于同期市场可比交易和同行业的平均水平，有利于保护上市公司中小股东的切身利益。

（二）秦热公司资产基础法及收益法评估结果差异较大，最终选择资产基础法的评估结果是否有利于保护上市公司及中小股东的利益

1、秦热公司资产基础法及收益法评估情况

单位：万元

标的公司	100%股权账面价值	资产基础法评估值	收益法评估值	差异率
	A	B	C	D=（B-C）/B
秦热公司	58,844.64	70,782.05	62,089.18	12.28%

秦热公司资产基础法的评估值为70,782.05万元，收益法的评估值62,089.18万元，两种方法的评估结果差异8,692.87万元，差异率为12.28%。

秦热公司资产基础法增值的原因主要是房屋建筑物增值和土地增值。房屋建筑物类资产增值主要是因为房屋建筑物建造时间较早，近几年人工、材料及机械费均比建造时增长，另外企业财务折旧年限低于建筑物经济寿命年限，此两种原因造成房屋建筑物类资产评估增值。设备类资产增值主要是由于企业对设备计提折旧的年限低于评估规定的经济寿命年限，造成评估增值。土地增值原因为秦热公司土地为划拨用地，无账面值，近年来随着经济的发展，再加上土地资源的缺乏，土地市场增值幅度较大，因此造成评估增值。

秦热公司的主营业务为电力及热力的生产、销售业务，属于能源消耗性企业，企业利润受政府主导的电力价格影响和煤炭价格影响较大，近几年随着煤炭价格的上涨，企业利润空间较小，所以收益法结果低于资产基础法结果，两者有一定的差异。

综上，秦热公司资产基础法和收益法评估结果差异较大。

2、秦热公司选择资产基础法的评估结果是否有利于保护上市公司及中小股东的利益

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的公平市场价值。结合本次评估情况，秦热公司提供了其资产负债的相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需要的资料，评估师对秦热公司资产负债进行了全面的清查和评估，鉴于秦热公司收益法预测受政府主导的电力价格影响和煤炭价格影响较大，因此相对而言，资产基础法评估结果较为符合秦热公司真实价值，故本次评估选定以资产基础法评估结果作为秦热公司的股东全部权益价值的最终评估结论。

评估基准日时煤炭价格处于高位，秦热公司股权评估价值相对较低，未来年度煤炭价格下降后企业价值会相对增高，从长远看有利于保护上市公司及中小股东的利益。

本次交易秦热公司的资产评估结果经证券期货业务资格的资产评估机构评估并经国有资产监督管理授权机构备案，本次重组的资产定价评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，评估方法选用恰当，所采用计算模型、选取的重要评估参数及重要评估依据均符合评估对象，秦热公司本次交易的估值符合实际情况。

经比较可比交易案例，张河湾公司市净率低于同期市场可比交易和同行业的平均水平，有利于保护上市公司中小股东的切身利益。

二、报告书显示，资产基础法下，张河湾房屋建筑物评估增值率达84.96%，无形资产增值率高达878.2%，其中14宗土地使用权评估方法采用成本逼近法，增值率高达993.11%。请你公司根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式指引第26号——上市公司重大资产重组》（以下简称《26号准则》）《主板信息披露业务备忘录第6号—资产评估相关事宜》的有关规定，详细披露张河湾房屋建筑物及土地使用权增值的具体原因，分别说明自建及外购房屋建筑物的评估增值率，在评估外购房屋建筑物时可比对象的选择依据及合理性；在评估土地使用权时土地增值收益率确定为成本价格的7%的依据及合理性

（一）张河湾公司房屋建筑物增值的具体原因，说明自建及外购房屋建筑物的评估增值率，在评估外购房屋建筑物时可比对象的选择依据及合理性

1、张河湾公司房屋建筑物评估增值率84.96%，增值原因：房屋建筑物大部分建造于2008年，近几年随着人工、材料及机械费均比建造时大幅度增长，导致评估原值增值，净值增值的原因一方面为原值增值导致，另一方面由于房屋建（构）筑物计提折旧年限短于其经济寿命年限，因此造成评估净值增值；外购房屋分别购置于2001年和2011年，石家庄房产市场自2001年至基准日增幅非常大，因此外购房屋增值较大。

2、张河湾公司自建房屋共计21项，账面价值82,940.164.52元，评估价值128,194,950.00元，评估增值45,254,785.48元，增值率54.56%；外购房屋账面价值29,961,041.69元，评估价值80,622,136.00元，评估增值50,661,094.31元，增值率169.09%。

3、在评估外购房屋建筑物时，对可比对象的选择主要根据交易时间、交易方式、交易时的状况，如房屋建筑物的座落位置、用途、土地状况、建筑物状况、环境条件、交易时的情况等。本次评估中选取的交易案例为相同类型、相同用途、土地性质相同，建筑结构相同，相似地段，正常挂牌交易的房屋建筑物，选取较为合理。

张河湾公司的综合办公楼为外购房屋建筑物，位于石家庄市东岗路168号全城绿洲商业楼。根据周边配套，选取了评估基准日同一供需范围内邻近地段的三个交易案例进行比较（按销售单价进行计算），详见参照物情况说明表：

参照物	座落位置	用途	建筑面积	交易时间	单价（元/㎡）
A	金鹏花园	办公	25800平方米	2018/9/13	12,000.00
B	中恒大厦	办公	1060平方米	2018/9/18	12,900.00
C	拉菲公馆	办公	300平方米	2018/10/10	13,000.00

将交易案例与评估对象进行比较，从交易时间、交易情况、区域因素、个别因素等方面进行系统修正，得出交易案例的比准价格。比较因素条件指数表和因素比较修正系数表：

项目		委估房产	可比实例A	可比实例B	可比实例C
		条件指数	条件指数	条件指数	条件指数
房产名称		张河湾公司所在全城绿洲商业楼	金鹏花园	中恒大厦	拉菲公馆
房产面积（m2）		100	90	105	110
价格类型		100	102	102	102
单价(元/m2)			12,000.00	13,000.00	13,000.00
挂牌时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	繁华程度	100	102	102	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	配套设施程度	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	临路状况	100	102	100	98
	配套设施	100	105	100	100
个别因素	成新率	100	88	100	104
	建筑结构	100	100	100	100
	装修情况	100	98	90	90
	设施设备	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	布局情况	100	100	100	100
修正系数		–	1.1563	1.0171	0.9716
比准价格		–	13876	13222	12631
评估单价(元)		13,200			

因为比较案例与评估对象用途相同，故取三个比较案例比准价格的算术平均值作为本次市场比较法评估测算值，最终修正后的评估单价为13,200元/㎡，通过修正单价乘以面积，即可估算出外购建筑物的价值。

（二）张河湾土地使用权增值的具体原因，说明在评估土地使用权时土地增值收益率确定为成本价格的7%的依据及合理性

1、在评估张河湾公司土地使用权时土地增值收益率确定为成本价格的7%的依据为：参照国家当前已发行的中长期国债利率，按照十年期以上国债到期收益率平均水平确定的无风险收益率为4%，按照行业惯例，风险投资收益率一般取3%-5%，投资土地使用权风险较低，再考虑到评估土地所在区域的经济发展水平和土地用途确定投资风险收益率为3%，以此综合确定土地增值收益率为7%。

2、张河湾公司无形资产增值率为878.2%，主要为土地使用权增值较大，增值原因为：土地使用权为划拨地，账面价值仅为办理土地手续发生的相关费用，而本次评估按照正常出让的土地价格并扣除40%的出让金扣除确定。（扣除依据为《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令(1992)第1号）的规定，“划拨土地出让金按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%”）。

张河湾公司土地使用权为划拨地，账面价值仅为办理土地手续发生的相关费用，张河湾公司408.11万平米的划拨地账面价值仅为860.69万元，每平米账面价值仅为2.11元。经查询《中国地价信息服务平台》，2008年初全国工业用地的地价水平值为513元/平方米，2018年第三季度全国的地价水平值为719元/平方米，基准日的地价水平值为张河湾取得土地使用权时的140.16%；根据公开信息查询，河北省井陉县工业出让地目前正常成交价已在350元左右，2011年以来河北省井陉县工业出让地价格涨幅超过60%，结合张河湾公司土地账面价值较低，因此评估增值较多。

三、报告书显示，资产基础法下，秦热发电的无形资产增值率达259.37%，其中12宗土地使用权原账面价值为0，按照基准地价系数修正法评估的增值额达9771.65万元，请你公司说明确认评估单价所需参数及确认依据。

（一）秦热公司土地使用权评估参数

秦热公司无形资产增值率达259.37%，主要是12宗土地使用权的评估增值，对于12宗土地使用权的评估，由于秦皇岛市2017年8月10日公布了最新的基准地价，因此选用基准地价修正系数法进行评估。公式如下：

基准地价系数修正法评估的宗地地价＝[基准地价×K1×（1＋∑K）×K3＋K4]×K2

式中：K1——期日修正系数

∑K——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K2——土地使用年期修正系数

K3——容积率修正系数

K4——开发程度修正

由上面公式可看出确定评估单价所需参数包括：基准地价、K1期日修正系数、∑K影响地价区域因素及个别因素修正系数之和、K2土地使用年期修正系数、K3容积率修正系数和K4开发程度修正。

（二）秦热公司土地使用权评估参数确认依据

1、地价：根据2017年8月10日公布的《秦皇岛市人民政府关于公布实行城区土地级别及基准地价更新结果的通告》秦政字（2017）34号文件确定。

2、K1期日修正系数：根据中国地价信息服务平台上查询的秦皇岛市2016年4季度和2018年3季度工业用地地价年值来确定。

3、∑K影响地价区域因素及个别因素修正系数之和：根据工业用地地价修正系数说明表及修正系数表，按照待估宗地的区域因素及个别因素条件，建立待估宗地地价影响因素说明表和修正系数说明表来确定。

4、K2土地使用年期修正系数：根据土地使用年期确定。《秦皇岛市人民政府关于公布实行城区土地级别及基准地价更新结果的通告》显示基准地价的内涵为工业用地法定最高出让年限为50年，本次评估宗地为划拨地，未规定使用年限，故对年期不作修正。

5、K3容积率修正系数：根据土地利用程度确定。待故宗地上建有厂房、集中控制楼、生产办公楼、化学水试验楼、化学水处理车间、职工食堂、管理用房等多项房屋和多项构筑物，土地利用充分，容积率不进行修正。

6、K4开发程度修正：根据土地开发程度确定。《秦皇岛市人民政府关于公布实行城区土地级别及基准地价更新结果的通告》显示基准地价的内涵为土地开发程度为“七通一平”。本次评估的土地为待估宗地宗地外七通（即通路、电、迁、上水、下水、燃气、暖气），宗地红线内“场地平整”，开发程度与基准地价规定的一致，不用修正。

四、对于张河湾，报告书“估值特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明”处显示，“本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸及企业资产管理人员提供的面积作为评估计算的依据。对上述无房屋产权证的房屋建筑物，张河湾公司已经出具声明，权属归张河湾公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提下进行的”。请你公司以表格形式补充列示各项权属存在瑕疵的资产的情况，包括但不限于：原始入账价值、账面价值、评估方法、估值、估值占总体估值的比重、增减值额及增减值率

张河湾公司21处存在瑕疵的房屋建筑物具体情况如下：

单位：元

序号	建筑物名称	账面原值	账面净值	评估方法	估值	估值占总体估值的比重	增减值	增减值率
1	35KV配电装置室	868,165.44	506,893.21	成本法	823,200.00	0.05%	316,306.79	62.40%
2	35KV变电站值班室	292,850.59	170,985.82	成本法	279,520.00	0.02%	108,534.18	63.48%
3	下库值班室	1,067,301.75	623,162.38	成本法	1,020,560.00	0.06%	397,397.62	63.77%
4	上库值班室	3,057,074.49	1,784,925.26	成本法	2,903,280.00	0.17%	1,118,354.74	62.66%
5	交通洞口值班室	218,057.44	127,316.57	成本法	206,800.00	0.01%	79,483.43	62.43%
6	上库泵房	319,890.50	186,773.54	成本法	303,760.00	0.02%	116,986.46	62.64%
7	永久仓库	6,398,898.92	3,736,106.67	成本法	5,645,520.00	0.33%	1,909,413.33	51.11%
8	生产办公楼	21,664,715.10	12,649,314.80	成本法	20,370,780.00	1.20%	7,721,465.20	61.04%
9	职工之家	2,581,226.97	1,507,093.55	成本法	2,301,840.00	0.14%	794,746.45	52.73%
10	锅炉房	1,556,677.39	908,892.74	成本法	1,461,680.00	0.09%	552,787.26	60.82%
11	配电室	445,923.71	260,360.21	成本法	419,520.00	0.02%	159,159.79	61.13%
12	职工公寓	22,034,550.93	12,865,249.78	成本法	20,610,080.00	1.21%	7,744,830.22	60.20%
13	专家公寓1#楼	39,207,850.53	22,892,174.76	成本法	34,664,560.00	2.04%	11,772,385.24	51.43%
14	专家公寓2#楼	8,901,022.41	5,197,014.31	成本法	8,203,920.00	0.48%	3,006,905.69	57.86%
15	专家公寓3#楼	2,075,184.72	1,211,632.15	成本法	1,912,000.00	0.11%	700,367.85	57.80%
16	专家公寓4#楼	2,453,149.79	1,432,313.52	成本法	2,257,440.00	0.13%	825,126.48	57.61%
17	专家公寓8#楼	1,779,278.79	1,038,862.40	成本法	1,644,400.00	0.10%	605,537.60	58.29%
18	6号楼	4,360,268.51	3,324,704.74	成本法	4,862,070.00	0.29%	1,537,365.26	46.24%
19	7号楼	5,987,349.02	4,565,353.64	成本法	6,676,380.00	0.39%	2,111,026.36	46.24%
20	9号楼	5,987,349.02	4,565,353.63	成本法	6,676,380.00	0.39%	2,111,026.37	46.24%
21	5号楼	4,440,237.18	3,385,680.84	成本法	4,951,260.00	0.29%	1,565,579.16	46.24%
合计		135,697,023