

(上接A26版)

础法评估中收益法评估结论的情况,各级公司选用的评估方法如下:

单位名称	级次	整体评估采用的评估方法	长期股权投资评估值引用的评估结论
湖北电力	1	资产基础法、收益法	资产基础法
汉川发电	2	资产基础法、收益法	资产基础法
青山发电	2	资产基础法、收益法	资产基础法
恩施水电	2	资产基础法、收益法	资产基础法
峡山水电	3	资产基础法、收益法	资产基础法
鄂州水电	3	资产基础法、收益法	资产基础法
大河水电	3	资产基础法、收益法	资产基础法
竹溪水电	2	资产基础法、收益法	资产基础法

二、详细说明土地使用增值的具体原因和评估过程,是否按市场法等其他评估方法,如是,请说明相关评估方法的评估过程、评估参数以及评估结论合理性。

(一)土地使用增值的具体原因
本次评估土地增值主要原因为企业土地取得时间较早,取得成本较低,账面原值较低;部分土地账龄超过多年摊销,账面净值更低。至评估基准日,随着我国经济快速发展,物价上涨,土地取得成本不断提高。

(二)评估过程
根据评估单位提供的评估资料,进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实。

对待估宗地进行查询,与有关人员座谈,了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度,并进行详细的现场勘察记录。

评估人员进行有针对性的市场调查,调查了解了类似类土地市场交易案例、当地政府公布的有关地地补偿文件、当地土地开发费等有关资料,取得土地评估的计价依据。

根据收集掌握的有关资料,运用适当评估方法,并掌握待估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位条件,对待估宗地进行综合评价测算。

(三)是否按市场法等其他评估方法
根据《资产评估执业准则——不动产》、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》(自然资办字〔2019〕1922号)的相关规定,结合本次评估目的及待估宗地具体情况,本次分别采用市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法等方法对土地使用权进行了评估,各评估方法之间先进行独立测算,然后采用加权平均的方式计算确定最终土地使用权评估结论。

以湖北电力竹溪水电公司白沙河电站厂址区用地为例说明市场比较法、成本逼近法测算过程:

1. 市场比较法土地估价测算过程
(1) 选择比较实例并进行价格内涵调整

名称	待估宗地	参照区白鹤滩镇江村	参照区丁家寺镇石龙村松林湾村	参照区竹溪县曲庙镇回龙村
交易单价(元/平方米)	待估	14226	150	14284
土地开发调整	调整系数为1.06164	7.91	0.164	0.164
容积率调整	-7%	-7%	-7%	-7%
调整后的单价(元/平方米)		6736	75	6724

(2) 征地地类调整
根据《湖北省征地信息平台》公布的信息和评估人员进行的市场调查,比准案例被征收前土地类型均为耕地,待估宗地征地的耕地、林地、未利用地比例分别为16.67%、16.51%、66.82%,根据《省国土资源厅关于公布征地地类补偿系数、修正系数及青苗补偿标准的通知》(鄂土资函[2014]242号)文件,耕地、林地、未利用地的修正系数分别为1.07、0.5,则待估宗地加权平均修正系数为0.6164。

名称	待估宗地	参照区白鹤滩镇江村	参照区丁家寺镇石龙村松林湾村	参照区竹溪县曲庙镇回龙村
交易单价(元/平方米)	经过土地地类调整、容积率调整	6736	75	6724
容积率调整	调整系数为1.06164	7.91	0.164	0.164
容积率调整	调整系数为0.6164	0.164	0.164	0.164
调整后单价(元/平方米)		4164	46.23	4182

(3) 比较实例选择
比较因素

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
宗地位置	竹溪县竹溪镇黄荆峡村	参照区白鹤滩镇江村	参照区丁家寺镇石龙村松林湾村	参照区竹溪县曲庙镇回龙村
土地开发程度	待估	41.64	46.23	41.82
交易日期	2020年09月30日	2019年10月09日	2019年09月19日	2019年04月12日
交易情况	正常,公平,公开,自愿	正常,公平,公开,自愿	正常,公平,公开,自愿	正常,公平,公开,自愿

土地用途/年期	无年期限制	无年期限制	无年期限制	无年期限制
交易方式(土地取得类型)	划拨	划拨	划拨	划拨
土地用途	工业用地	公共基础设施用地	公共基础设施用地	公共基础设施用地

区域因素	参照区白鹤滩镇江村	参照区丁家寺镇石龙村松林湾村	参照区竹溪县曲庙镇回龙村
宗地位置	75	12	18
环境状况	无污染	无污染	无污染
产业集聚度	一般产业集聚区	一般产业集聚区	一般产业集聚区

个别因素	参照区白鹤滩镇江村	参照区丁家寺镇石龙村松林湾村	参照区竹溪县曲庙镇回龙村
宗地形状	土地利用率不良影响	土地利用率不良影响	土地利用率不良影响
地形状况	不平整	较平整	较平整
地质状况	抗震能力一般	抗震能力一般	抗震能力一般
地质状况	距水水域(200, 500)米	距水水域(100, 1000)米	距水水域(800, 1000)米

1) 交易日期修正
根据《竹溪县乡镇土地级别与基准地价的更新(2018)》,工业用地一般为主要为服务区域生产和生活配套设施的用地,故本次划拨工业用地增长率参照出让工业用地增长率进行修正。

本次评估根据价格修正对待估宗地进行修正。

比较实例的指数-比较实例日期修正系数/待估宗地日期修正系数=100

根据十城市地价动态监测中的工业用地价格指数进行修正。

十城市地价动态监测历年涨幅表

年份	商业	住宅	工业
2014年上半年	0.9%	1.4%	0.18%
2014年下半年	1.94%	1.17%	0.13%
2015年上半年	0.9%	0.9%	0.88%
2015年下半年	0.82%	1.2%	0.18%
2016年上半年	0.68%	0.12%	0.01%
2016年下半年	0.07%	0.13%	0.01%
2017年上半年	0.19%	0.22%	0.00%
2017年下半年	1.30%	1.80%	0.10%
2018年上半年	1.02%	0.9%	0.14%
2018年下半年	2.23%	2.17%	0.41%
2019年上半年	1.88%	2.02%	0.00%
2019年下半年	1.94%	2.8%	0.00%

半年度平均增长率为0.15%
则待估宗地年度增长率=(1+0.15%)^2-1=0.30%

待估宗地地价的修正系数表

可比案例	待估宗地	交易日期	修正系数
参照实例	竹溪县竹溪镇黄荆峡村	2020年09月30日	100
实例一	参照区白鹤滩镇江村	2019年10月09日	99.71
实例二	参照区丁家寺镇石龙村松林湾村	2019年09月19日	99.68
实例三	参照区竹溪县曲庙镇回龙村	2019年04月12日	99.3

2) 区域因素
公用设施完备度,分为“区域内公用设施完善,且距离≤1000米”、“区域内公用设施较完善,且距离(1000,1500)米”、“区域内公用设施较差,且距离(1500,2000)米”、“距公用设施(2000,3000)米”、“距公用设施>3000米”五个等级,以待估宗地的等级为100,每相差一个等级修正±3%;

临街道路状况,由于道路的交通程度对工业的繁华程度影响较大,分为临街巷、临支路、临主干道、临高速公路五个等级,以待估宗地的等级为100,每相差一个等级修正±3%;

距规划中心距离(km),以待估宗地的等级为100,每相差0km,相应修正±1%;

环境状况,分为无污染、污染小、有一定污染、污染较重、污染严重五个等级,以待估宗地的等级为100,每相差一个等级修正±3%;

产业集聚度,分为高新技术产业联系紧密区、高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区、一般产业联系一般区,以待估宗地的等级为100,每相差一个等级修正±3%。

3) 个别因素
宗地形状,分为“形状规则,对土地利用有利”、“面积对土地利用较为有利”、“面积对土地利用有一定影响”、“面积较小或较大,对土地利用有一定影响”、“面积过大,对土地利用产生不利影响”五个等级,以待估宗地为100,每上升或下降一个等级,按《竹溪县乡镇土地级别与基准地价的更新(2018)》中宗地面积修正系数对修正修正。具体情况详见下表:

宗地形状	宗地形状与土地利用有利	面积对土地利用有利	面积对土地利用有一定影响	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过大,对土地利用产生不利影响
修正系数	1.07	1.035	1	0.97	0.935

可比案例	宗地形状	面积	修正系数	修正指数
待估宗地	竹溪县竹溪镇黄荆峡村	6.1682	面积对土地利用不良影响的	0.97
实例一	参照区白鹤滩镇江村	424	面积对土地利用不良影响的	1
实例二	参照区丁家寺镇石龙村松林湾村	298	面积对土地利用不良影响的	1
实例三	参照区竹溪县曲庙镇回龙村	18.3131	面积对土地利用不良影响的	1

宗地形状,分为“形状规则,对土地利用有利”、“土地利用率较高为有利”、“土地利用不良影响”、“形状不规则,对土地利用产生不利影响”、“形状不规则,对土地利用产生不利影响”五个等级,以待估宗地为100,每上升或下降一个等级,按《竹溪县乡镇土地级别与基准地价的更新(2018)》中宗地面积修正系数对修正修正。具体情况详见下表:

宗地形状	形状规则,对土地利用有利	土地利用率较高为有利	土地利用不良影响的	形状不规则,对土地利用产生不利影响	形状不规则,对土地利用产生不利影响
修正系数	1.07	1.035	1	0.97	0.935

可比案例	宗地形状	面积	修正系数	修正指数
待估宗地	竹溪县竹溪镇黄荆峡村	6.1682	面积对土地利用不良影响的	0.97
实例一	参照区白鹤滩镇江村	424	面积对土地利用不良影响的	1
实例二	参照区丁家寺镇石龙村松林湾村	298	面积对土地利用不良影响的	1
实例三	参照区竹溪县曲庙镇回龙村	18.3131	面积对土地利用不良影响的	1

宗地形状,分为不平整、较平整、平坦三个等级,以待估宗地的等级为100,每相差一个等级修正±3%;

地质条件,分为抗震能力弱、抗震能力较弱、抗震能力一般、抗震能力较强、抗震能力五个等级,以待估宗地的等级为100,每相差一个等级修正±3%;

临水水域状况,分为“靠近河流、湖泊”、“距水水域(200,500)米”、“距水水域(500,800)米”、“距水水域(800,1000)米”、“距水水域≥1000米”五个等级,以待估宗地的等级为100,每相差一个等级修正±3%;

基础设施状况(红线内),分为场地不平整、场地较平整、场地平整,以待估宗地的等级为100,每相差一个等级修正±3%;

根据以上比较因素指数的说明,编制比较因素条件指数表,详见表:

因素比较修正系数表及修正后的价格表

比较因素	实例一	实例二	实例三
宗地位置	参照区白鹤滩镇江村	参照区丁家寺镇石龙村松林湾村	参照区竹溪县曲庙镇回龙村
土地开发程度(元/平方米)	4164	46.23	41.82
交易日期	100.9271	100.9928	100.993
交易情况	100/100	100/100	100/100
土地用途/年期	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100
土地用途	100/100	100/100	100/100
公用设施完备度	100/100	100/100	100/100
产业集聚度	100/103	100/103	100/100
环境状况	100/91	100/79	100/95
临街道路状况	100/100	100/100	100/100
产业集聚度	100/100	100/100	100/100
环境状况	100/1039	100/1039	100/1039
地质状况	100/100	100/100	100/100
宗地形状	100/103	100/103	100/103
地质状况	100/106	100/103	100/103
临水水域状况	100/94	100/94	100/94
基础设施状况	100/67	44.74	43.76
比较价格(元/m2)	38.67	42.39	
土地取得成本(m2)			

2. 成本逼近法土地估价测算过程

序号	费用名称	取价依据	计算过程	计算结果
1	土地补偿费	湖北省人民政府文件《省人民政府关于印发湖北省征地区片综合地价标准的通知》(鄂政发[1999]22号)	本次待估宗地位于竹溪县竹溪镇乡罗阳村东河湾村,根据《湖北省征地区片综合地价标准》,属于竹溪县征地区片二区,征地区片综合地价为39000元/亩,其中耕地补偿费40%,安置补助费50%。待估宗地征收耕地,林地,未利用地比例分别为16.67%、16.51%、66.82%,根据《省国土资源厅关于公布征地区片综合地价的公告》(鄂土资函[2014]242号)文件,耕地、林地、未利用地的修正系数分别为1.07、0.5,采用耕地补偿费修正系数为1.07*0.5。	14.42

序号	费用名称	取价依据	计算过程	计算结果
2	安置补助费	《省国土资源厅关于印发湖北省征地区片综合地价的公告》(鄂土资函[2014]242号)	参照评估人员实地查勘及调查待估宗地周边土地用途情况,待估宗地征收耕地,林地,未利用地比例分别为16.67%、16.51%、66.82%,待估宗地征收耕地,林地,未利用地比例分别为16.67%、16.51%、66.82%,根据《省国土资源厅关于公布征地区片综合地价的公告》(鄂土资函[2014]242号)文件,耕地、林地、未利用地的修正系数分别为1.07、0.5,采用耕地补偿费修正系数为1.07*0.5。	0.68

序号	费用名称	取价依据	计算过程	计算结果
4	耕地占用税	《中华人民共和国耕地占用税法》(中华人民共和国国务院令第七十五号)、《财政部税务总局公告2019年第81号》(财政部税务总局公告2019年第81号)	待估宗地所处区域耕地占用税率为每平方米220元,未利用地不收取耕地占用税(决定)(2019年2月28日)	7.3

序号	费用名称	取价依据	计算过程	计算结果
8	耕地开垦费	湖北省人民政府文件《湖北省耕地开垦费征收使用管理办法》(鄂政发[1999]22号)	参照基本农田保护区内耕地的,耕地开垦费为土地开垦费的50%;非基本农田保护区内耕地的,耕地开垦费为土地开垦费的30%。待估宗地征收耕地,林地,未利用地比例分别为16.67%、16.51%、66.82%,根据《省国土资源厅关于公布征地区片综合地价的公告》(鄂土资函[2014]242号)文件,耕地、林地、未利用地的修正系数分别为1.07、0.5,采用耕地补偿费修正系数为1.07*0.5。	3.9

序号	费用名称	取价依据	计算过程	计算结果
6	水利设施费	《省国土资源厅关于印发湖北省征地区片综合地价的公告》(鄂土资函[2014]242号)	参照新建建设用地使用费使用费标准中的农村水利设施费,征收标准为10元/平方米	0.5

序号	费用名称	取价依据	计算过程	计算结果
7	森林植被恢复费	《省国土资源厅关于印发湖北省征地区片综合地价的公告》(鄂土资函[2014]242号)	公共基础设施建设项目占林地、森林、林木、草原林地补偿费标准,征收标准为90元/平方米,待估宗地土地比率为16.51%	0.99

序号	费用名称	取价依据	计算过程	计算结果
8	土地开发费	《省国土资源厅关于印发湖北省征地区片综合地价的公告》(鄂土资函[2014]242号)	本次评估宗地的开发程度为现状农用地“无三通”	0

序号	费用名称	取价依据	计算过程	计算结果
9	投资利息	《省国土资源厅关于印发湖北省征地区片综合地价的公告》(鄂土资函[2014]242号)	投资利息=土地取得费+开发费用×开发周期×利率=土地取得费×开发周期×1/2×利率,开发周期为1.38年	1.45

序号	费用名称	取价依据	计算过程	计算结果
10	投资利润	《企业绩效评价标准值(2019)》	(土地取得费+开发费用)×利润率(43%)	1.86
11	划拨土地补偿	《省国土资源厅关于印发湖北省征地区片综合地价的公告》(鄂土资函[2014]242号)	1-1024.20	41.00

序号	费用名称	取价依据	计算过程	计算结果
12.1	地类修正	竹溪县乡镇土地级别与基准地价的更新(2018)		0.9365
12.2	形状修正	竹溪县乡镇土地级别与基准地价的更新(2018)		0.97
12.3	面积修正	竹溪县乡镇土地级别与基准地价的更新(2018)		0.97

序号	费用名称	取价依据	计算过程	计算结果
成本逼近法土地估价				35.61

3. 估价结果的确定
《划拨国有建设用地使用权地评估指导意见(试行)》及《待估宗地的具体情况,对待估宗地分别采用了成本逼近法和市场比较法两种方法进行评估,其中成本逼近法评估土地单价为35.51元/平方米,市场比较法土地单价为42.39元/平方米,两种方法所测算的估价结果相差不大。经评估人员调查分析,咨询相关专家及对待估对象所处区域地价的调查,认为最终取得本宗地使用权和市场比较法所测算的结果的取值为最终估价结果较为合理。

初始土地使用年限=42.39÷50%×60%=38.96(元/平方米)
初始土地使用年限=38.96÷69820-257,000.00元(百位取整)

以上问题是基于公司于2020年11月19日披露的《重组草案》对深圳证券交易所于2020年11月26日下发的《问询函》所作的回复。2020年12月18日,公司取得国务院国资委关于本次重组项目的评估备案表,根据国资委的备案审核意见,本次对湖北电力评估方法修改为采用市场法和收益法进行评估,并最终采用市场法评估结果作为本次评估结论。土地使用权评估中采用市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法等方法中选择两种方法评估,然后采用加权平均的方式计算确定最终土地使用权评估结论,不存在方法间的缺憾情况;评估方法、评估过程符合准则要求,评估参数选取符合现行规定,评估结论具有合理性。

问题九:
报告书中显示,标的资产下属子公司汉川发电资产基础法评估增值35,642.00万元,增值率为21.78%,其中固定资产评估增值32,381.02万元,增值率为21.00%。固定资产中,房屋建筑物及构筑物评估增值14,274.54万元,机器设备评估增值17,532.44万元,增值原因为部分房产、设备的折旧年限小于评估经济寿命年限。标的资产下属子公司恩施水电资产基础法评估增值为85,622.00万元,增值率为102.40%,其中固定资产评估增值48,987.14万元,增值率为157.21%。固定资产中,房屋建筑物及构筑物评估增值25,267.19万元,评估增值的原因一是评估增值值,二是企业会计计提折旧年限小于其使用年限。请你公司:(1)说明汉川发电房屋建筑物及构筑物评估增值较大的合理性,其会计折旧年限与评估经济寿命年限的具体情况,两种折旧年限的差异及差异原因,相关折旧年限是否偏离同行业可比公司;(2)说明恩施水电房屋建筑物及构筑物评估增值的具体情况,会计折旧年限与使用年限的具体情况,两种折旧年限的差异及差异原因,相关折旧年限是否偏离同行业可比公司。请独立财务顾问及评估师核查并发表意见。

【回复】
一、说明汉川发电房屋建筑物及构筑物、机器设备评估增值较大的合理性,其会计折旧年限与评估经济寿命年限的具体情况,两种折旧年限的差异及差异原因,相关折旧年限是否偏离同行业可比公司;

(一)汉川发电具体情况
汉川发电主要资产的会计折旧年限、评估采用的经济寿命年限统计如下:

资产名称	会计折旧年限(年)	评估采用的经济寿命年限(年)
厂房	26	50
辅助办公楼	30	50
输电线路	40	50
自然通风冷却塔	40	50
烟塔	40	40
烟囱	45	50
码头(含引桥)	40	50
变电站	30	30
高压加热器	20	30
汽轮机本体	20	30