

中和资产评估有限公司
对云南文山电力股份有限公司关于
《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》
反馈意见回复之核查意见

中国证券监督管理委员会：

云南文山电力股份有限公司（以下简称“文山电力”、“上市公司”）收到贵会于 2022 年 6 月 28 日下发的中国证券监督管理委员会[220547]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》”），中和资产评估有限公司作为文山电力的评估机构，会同上市公司及其他相关中介机构，就一次反馈意见进行了逐项落实，对有关问题进行了认真分析与核查，现就有关事项发表核查意见如下。

如无特别说明，本核查意见所述的词语或简称与《云南文山电力股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》中“释义”所定义的词语或简称具有相同的含义。

在本核查意见中，若合计数与各分项数值相加之和在尾数上存在差异，均为四舍五入所致。

目录

问题 3	4
问题 4	20
问题 6	22
问题 11.....	28
问题 13	29
问题 14	106
问题 15	130

问题 3

3、申请文件显示，1) 调峰调频公司下属广蓄电站、惠蓄电站目前执行单一容量电价，其余抽水蓄能电站执行两部制电价。根据《国家发展改革委关于进一步完善抽水蓄能电站价格形成机制的意见》(发改价格〔2021〕633号)的有关要求，5个在运电站在2022年底之前将继续执行现行定价模式，2023年后定价模式将变化。2) 收益法下，收入预测以调峰调频公司母公司层面的相关业务及销售收入为准，与报告期内置入资产主营业务范围和营业收入口径存在差异。请你公司：1) 量化分析电价定价模式变化对置入资产未来盈利能力的影响，并补充披露本次收益法评估是否充分考虑电价定价模式变化的影响。2) 结合置入资产母公司与子公司的业务架构、收入分配等，补充披露母公司层面的相关业务是否属于主营业务范围，在收益法中以母公司层面业务收入估算置入资产整体价值是否具有合理性，以及各项收入预测的依据及合理性。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、量化分析电价定价模式变化对置入资产未来盈利能力的影响，并补充披露本次收益法评估是否充分考虑电价定价模式变化的影响

本次交易置入资产范围主要包括抽水蓄能电站、调峰水电站和电网侧独立储能电站。633号文只涉及抽水蓄能电站的电价机制，对调峰水电站和电网侧独立储能电站的盈利能力没有影响。

(一) 633号文之前抽水蓄能电站的定价机制是以资产为基础获取收益

633号文出台前，政府相关文件对抽水蓄能电站的定价机制是以资产为基础获取收益，电价主要按照电站资产的初始形成和后期维护所产生的合理成本，加合理准许收益的原则核定。

1、抽水蓄能历史电价文件相关规定

对抽水蓄能电价定价最早在2004年，国家发改委发布了《关于抽蓄建设管理有关问题的通知》(发改能源〔2004〕71号，以下简称“71号文”)，明确：“抽水蓄能电站……建设和运行成本纳入电网运行费用统一核定”。其中，成本包括建设成本和运行成本，建设成本主要包括建筑工程支出、利息支出；运行成本主要包括资产的折旧摊销、材料

费、修理费、人工费等。上述成本费用均以电站资产为基础、围绕着电站资产的初始形成和后期维护而产生。

2008年，国家发改委印发《国家发展改革委关于将抽水蓄能电站“租赁费”改为“容量电费”问题的批复》（发改价格〔2008〕2937号，以下简称“2937号文”）明确，将抽水蓄能电站“租赁费”统一改为“容量电费”。

2014年，国家发改委公布《关于完善抽蓄价格形成机制有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1763号，以下简称“1763号文”）明确：“电力市场形成前，抽水蓄能电站实行两部制电价。电价按照合理成本加准许收益的原则核定”。其中，容量电价按照“弥补抽水蓄能电站固定成本及准许收益的原则”核定；电量电价则用于“弥补抽水蓄能电站抽发电损耗等变动成本”。

71号文、2937号文和1763号文的陆续出台，不断细化和完善了抽水蓄能电站的定价机制，三份文件相互衔接，定价基础保持一致，即：抽水蓄能电站的电价主要按照电站资产的初始形成和后期维护所产生的合理成本，加准许收益的原则核定，定价机制以资产为基础。

2、抽水蓄能电站定价机制以资产为基础的原因

根据国家主管部门相关文件，抽水蓄能电站提供调峰、调频、调相、储能、事故备用和黑启动等辅助服务，是电网安全稳定运行的重要支撑。抽水蓄能电站不同于常规水电站，常规水电站主要承担发电职能，收入来源于电量销售，收入金额主要取决于上网电量和度电价格。而抽水蓄能电站的价值主要体现在当电力系统安全出现风险时，通过抽水、发电等组合措施稳定电力系统、保证电网安全的效果；抽水蓄能电站的主要收入来源是容量电费，主要体现抽水蓄能电站提供备用、调频、调相和黑启动等辅助服务价值，按照弥补抽水蓄能电站固定成本及准许收益的原则核定，与运行发电量不直接相关。因此，抽水蓄能电站的收益围绕其保证电力系统安全、稳定运行的基础功能而确定，抽水蓄能电站的定价以电站资产为基础。

从报告期内标的公司的抽水蓄能业务收入结构看，容量电费收入占比超过97%，电量电费收入占比低于3%，实际运行结果表明了抽水蓄能对电网安全稳定的辅助服务是最主要的功能。

（二）633 号文延续了抽水蓄能电站的定价逻辑，抽水蓄能电站的定价仍是以资产为基础

2021 年 4 月，国家发改委出台 633 号文，提出：“坚持并优化抽水蓄能两部制电价政策”、“容量电价体现抽水蓄能电站提供调频、调压、系统备用和黑启动等辅助服务的价值，抽水蓄能电站通过容量电价回收抽发运行成本外的其他成本并获得合理收益”、“通过电量电价回收抽水、发电的运行成本”。

633 号文实施之后，电价定价模式的变化主要体现在两个方面：

首先，633 号文明确要求从 2023 年起，抽水蓄能电站统一执行两部制电价，这将导致部分现行电价政策为单一容量制的抽水蓄能电站新增电量电费收入。由于电量电费仅用于回收抽水、发电的运行成本，因此其占抽水蓄能电站的电费收入比例较低。

此外，根据 633 号文的附件《抽水蓄能容量电价核定办法》，国家发改委将在成本调查的基础上，对标行业先进水平合理确定核价参数，按照经营期定价法重新核定抽水蓄能容量电价，并随省级电网输配电价监管周期同步调整。因此，633 号文实施之后，抽水蓄能电站的容量电价将重新核定，截至本反馈意见回复出具日，成本监审工作尚未结束，核价工作也尚未开始。

633 号文实施之后，抽水蓄能电站的收入来源仍主要为容量电费，且容量电费以成本调查为基础、按照经营期定价法核定。633 号文延续了抽水蓄能电站的定价逻辑，即：以抽水蓄能电站的资产为基础，主要围绕电站资产的初始建设和后期运行维护等合理成本，给予合理的收益率水平后，计算出电价金额，进而保障电站投资者的投入以及合理回报。

（三）长期来看，633 号文的实施将促进抽水蓄能行业的健康发展

633 号文明确：“坚持以两部制电价政策为主体，进一步完善抽水蓄能价格形成机制”、“充分发挥电价信号作用，调动各方面积极性，为抽水蓄能电站加快发展、充分发挥综合效益创造更加有利的条件”。同时，针对 633 号文的出台，国家发改委发表了题为《完善抽水蓄能价格形成机制，促进抽水蓄能行业健康发展》的专题文章（以下简称“国家发改委的专题文章”），文章指出：“这是在‘碳达峰、碳中和’纳入生态文明建设整体布局和构建以新能源为主体的新型电力系统背景

下，解决抽水蓄能在电力体制改革过程中出现的新问题，促进抽水蓄能可持续发展的重要价格政策文件”。长期来看，633号文的实施将有利于抽水蓄能行业的健康发展，具体如下：

1、633号文进一步完善了抽水蓄能电价形成和疏导机制

633号文发布之前，1763号文提出：“电力市场化前，抽水蓄能电站容量电费和抽发损耗纳入当地省级电网（或区域电网）运行费用统一核算，并作为销售电价调整因素统筹考虑”。但随着电力市场化改革的加快推进，抽水蓄能电站的电价疏导面临与市场发展不够衔接等问题。

633号文中明确提出“政府核定的抽水蓄能容量电价对应的容量电费由电网企业支付，纳入省级电网输配电价回收”，并进一步完善了根据电站功能和服务情况，抽水蓄能电站容量电费在多个省级电网的分摊方式、在特定电源和电力系统间的分摊方式；明确电网企业提供的抽水电量产生的损耗在核定省级电网输配电价时统筹考虑。

633号文在承接过往对抽水蓄能电站发展的相关政策基础上，解决了长久以来影响抽水蓄能行业发展的容量电费疏导问题，理顺了抽水蓄能电价形成和疏导机制，提出建立与电力市场建设发展相衔接的机制，将有效引导我国抽水蓄能行业健康有序发展。国家发改委的专题文章指出，633号文“将抽水蓄能除抽发运行成本外的综合性成本纳入输配电价回收，效率更高、操作性更强”，“定价办法和原则的确立，弥补了以往政策规定不明确不细致的不足”。

2、633号文明确了经营期内保障性的资本金内部收益率水平，保证了抽水蓄能电站的持续健康发展

1763号文规定，抽水蓄能电站的电价按照合理成本加准许收益的原则核定。其中，成本包括建设成本和运行成本；准许收益按无风险收益率（长期国债利率）加1%-3%的风险收益率核定。1763号文并未明确具体的保障性的收益率水平。

633号文发布之后，作为其附件的《抽水蓄能容量电价核定办法》明确提出经营期内资本金内部收益率按6.5%核定，实际上明确给予抽水蓄能电站合理的收益率水平，确保了电站投资者的成本和合理利润回收，也保证了抽水蓄能电站的持续健康发展。

3、633号文明确了对标行业先进水平核定容量电价，进一步激励管理先进的抽水

蓄能企业加快发展

633 号文要求在成本调查的基础上，对标行业先进水平合理确定核价参数，按照经营期定价法核定抽水蓄能容量电价。新的定价模式通过设置核价参数，实质上鼓励电站积极提升自身管理水平获取更高收益。

以运维费率为例，《抽水蓄能容量电价核定办法》规定，“运行维护费率按在运电站费率从低到高排名前 50%的平均水平核定”，根据容量电价核价模型，当企业通过优化自身运行维护水平，降低运维费率并低于行业先进的平均水平时，企业将获得以高于实际运维费率水平（即行业先进的平均水平）进行计算的容量电价金额，在实际运维费用不变的情况下，企业将获得更高的利润空间；再以贷款利率为例，《抽水蓄能容量电价核定办法》规定，“在运电站加权平均贷款利率高于同期市场报价利率时，贷款利率按同期市场报价利率核定；反之按同期市场报价利率加二者差额的 50%核定”，当企业强化成本管控，取得的贷款利率低于市场报价利率时，有 50%的利率差留在企业，增加了效益。

4、标的公司将充分发挥核心竞争力，不断提高运营管理水平

标的公司作为我国最早进入抽水蓄能行业的企业之一，多年来在抽水蓄能电站的开发、投资、建设和运营等方面，持续积累先发优势，形成了成熟、标准、规范的抽水蓄能电站建设及生产运行管理机制，构建了自身的核心竞争力。未来，标的公司将继续发挥自身在资源储备、工程建设质量和造价管控、运维管理等方面积累的竞争优势，不断提高运营管理水平。

633 号文实施之后，标的公司充分利用核心竞争优势以及自身在抽水蓄能行业的长期积累，把握市场及行业快速发展的机遇，加快新电站的投资建设，继续提高电站运维管理水平，将有望进一步扩大市场份额，提高收入和利润规模。

综上，长期来看，633 号文将促进抽水蓄能行业的稳健、可持续发展，也将有利于标的公司长远发展。

（四）量化分析电价定价模式变化对置入资产盈利能力的影响

抽水蓄能电站的营业成本、期间费用主要为电站资产的折旧摊销、检修支出、人员薪酬、利息费用等，成本费用每年基本保持稳定，影响其利润水平的因素主要为营业收

入水平，包括容量电费收入和电量电费收入。633号文对抽水蓄能容量电价和电量电价的形成均作出了指导。

633号文要求：“（一）本意见印发之日前已投产的电站，执行单一容量制电价的，继续按现行标准执行至2022年底，2023年起按本意见规定电价机制执行；执行两部制电价的，电量电价按本意见规定电价机制执行，容量电价按现行标准执行至2022年底，2023年起按本意见规定电价机制执行；执行单一电量制电价的，继续按现行电价水平执行至2022年底，2023年起按本意见规定电价机制执行。（二）本意见印发之日起新投产的抽水蓄能电站，按本意见规定电价机制执行。”

综上，电价定价模式变化对置入资产未来盈利能力的影响，主要体现为对通过影响抽水蓄能电价，进而对抽水蓄能收入水平产生的影响。新的电价定价模式对广蓄电站、惠蓄电站、清蓄电站、深蓄电站和海蓄电站等5个电站的电量电价、容量电价影响如下：

项目	电价政策变化的影响	
电量电价	清蓄电站	电量电费不受新政策影响，保持稳定
	深蓄电站	
	海蓄电站	
	广蓄电站二期	从单一容量制变为两部制电价，预计将新增电量电费收入
	惠蓄电站	
容量电价	清蓄电站	根据《抽水蓄能容量电价核定办法》重新核定，截至本反馈意见回复出具日，成本监审工作尚未结束，政府部门核价工作尚未开始，政府主管部门对抽水蓄能电站容量电价的关键核价因素尚未确定，容量电价的变化取决于最终核定价格
	深蓄电站	
	海蓄电站	
	广蓄电站二期	
	惠蓄电站	

需要说明的是，广蓄电站一期是大亚湾核电站配套工程，其电价与香港抽水蓄能发展有限公司、广东电网公司、广东核电投资公司进行协商确定。根据《国家发展改革委办公厅关于开展抽水蓄能定价成本监审工作的通知》（发改办价格〔2022〕130号），广蓄电站一期不在成本监审抽水蓄能电站名单内，因此广蓄电站一期不属于633号文核价范围，现有价格模式不发生变化。

1、政策变化对电量电费影响的量化分析

633号文要求，已投产的、执行单一容量制电价的，继续按现行标准执行至2022年底，2023年起按本意见规定电价机制执行两部制电价。截至目前，调峰调频公司下属的广蓄电站二期和惠蓄电站由于历史原因，执行单一容量制电价。2023年起，广蓄

电站二期和惠蓄电站将执行两部制电价，即在原有的单一容量制基础上新增电量电费。

电量电价主要体现抽水蓄能电站通过抽发电量实现的调峰填谷效益，弥补抽水蓄能电站抽发电损耗等变动成本；其中上网电价按燃煤发电基准价执行，抽水电价按燃煤发电基准价的 75% 执行。因此，当上网电量超过抽水电量的 75% 时，抽发电量将实现调峰填谷效益，从而形成电量电费收入。2015 年至今，广蓄电站、惠蓄电站各年度的上网电量均超过抽水电量的 75%。

电量电费的计算公式为：电量电费收入=燃煤发电基准价×上网电量-燃煤发电基准价×0.75×抽水电量。

电量电费收入主要与电力系统对抽水蓄能电站的一次性连续使用时长、调动频次等因素相关，本质上受电力系统供需状况影响。随着不同年份的电力系统供需状况变化，电量电费收入可能呈现一定的波动。总体而言，电量电费收入在抽水蓄能电站收入占比较低（报告期内均低于 3%）。根据历史数据测算，预计新的电价定价模式执行之后，广蓄电站二期新增电量电费收入约 601.77 万元/年-1,238.94 万元/年，惠蓄电站新增电量电费收入约 2,212.39 万元/年-3,893.81 万元/年。

清蓄电站、深蓄电站和海蓄电站目前执行两部制电价，执行新政策后，预计电量电费收入保持相对稳定。

未来，按照 633 号文的有关要求，随着电力市场的逐步建设和发展，抽水蓄能电站的抽水电价、上网电价将由市场化因素影响，而非固定价格水平，进而给电量电价收入带来波动性，使其进一步体现出可变收入的特点。

2、政策变化对容量电费影响的量化分析

633 号文明确了容量电价按照经营期定价法重新核定，并制定了明确的《抽水蓄能容量电价核定办法》。

根据《抽水蓄能容量电价核定办法》，在抽水蓄能电站实际成本调查的基础上，基于弥补成本、合理收益原则，按照资本金内部收益率对电站经营期内年度净现金流进行折现，以实现整个经营期现金流收支平衡为目标，核定电站容量电价。其中，不含税容量电价=年平均收入÷覆盖电站机组容量。年平均收入的计算公式如下：

$$P_0 = \sum_{i=1}^{25} \frac{X - OpEx_i - DebtRepayment_i - Tax_i}{(1 + 6.5\%)^i} + \sum_{j=26}^{40} \frac{X - OpEx_j - Tax_j}{(1 + 6.5\%)^j} + \frac{Residual}{(1 + 6.5\%)^{40}}$$

其中，P0 为初始资本金投入，X 为年平均收入，OpEx 为各年的运维管理费用，DebtRepayment 为各年的还本付息额，Tax 为各年的税金及附加，Residual 为固定资产残值。

含税容量电价=不含税容量电价×（1+增值税率）

《抽水蓄能容量电价核定办法》规定，测算容量电费收入的公式中，电站经营期按 40 年核定，经营期内资本金内部收益率按 6.5%核定；电站投资和资本金分别按照经审计的竣工决算金额和实际投入资本金核定；贷款额据实核定，还贷期限按 25 年计算；在运电站加权平均贷款利率高于同期市场报价利率时，贷款利率按同期市场报价利率核定，反之按同期市场报价利率加二者差额的 50%核定；运行维护费率按在运电站费率从低到高排名前 50%的平均水平核定（其中 1763 号文印发前投产的抽水蓄能电站取全行业平均水平，具体到标的公司即为广蓄电站二期、惠蓄电站）；税金及附加依据现行国家相关税收法律法规核定。

633 号文明确了抽水蓄能电站的容量电费回收机制，并设置了经营期内保障性的 6.5% 资本金内部收益率。

2022 年，国家发改委首次组织全国抽水蓄能定价成本监审工作，标的公司下属的广蓄电站二期、惠蓄电站、清蓄电站、深蓄电站和海蓄电站等 5 家抽水蓄能电站纳入监审范围，截至本反馈意见回复出具日，成本监审工作尚未完成，核价工作也尚未开始，抽水蓄能电站容量电价的关键核价因素，如行业先进水平运维费率、电站投资金额、贷款利率等尚未确定具体数值，存在容量电价调整的可能性。未来成本监审、核价等工作完成之后，标的公司目前在运的广蓄电站二期、惠蓄电站、清蓄电站、深蓄电站和海蓄电站等 5 座抽水蓄能电站的容量电价将按照新核定的金额执行。

以现行容量电价和经营期核价理论模型为基础，行业先进水平运维费率、电站投资金额、贷款利率等关键核价因素的波动对容量电价的敏感性分析如下：

（1）行业先进水平运维费率

根据《抽水蓄能容量电价核定办法》，核价模型中的运维费率取行业前 50%先进水平确定（其中 1763 号文印发前投产的抽水蓄能电站取全行业平均水平，具体到标的公司即为广蓄电站二期、惠蓄电站），行业先进平均水平、全行业平均水平的运维费率需成本监审完成之后方可明确。

为体现不同行业先进平均水平、全行业平均水平的运维费率对 5 个电站总容量电费的影响结果，基于以下假设进行敏感性分析：

1) 以标的公司现行容量电费为基准值，重新核定的容量电费按照《抽水蓄能容量电价核定办法》规定的经营期模型计算；

2) 其他重要参数保持 633 号文实施之前政府认定的水平不变；

3) 运维费率=（运行维护费÷固定资产原值）×100%；

4) 基于行业普遍情况，假设行业先进平均水平的运维费率在 2.50%、3.00%、3.50%、4.00%四个档次变动，且全行业平均水平的运维费率比行业先进水平的运维费率高 0.5%。

基于上述假设，行业先进平均水平、全行业平均水平的运维费率变化对标的公司 5 个电站在 2023-2025 年度监管周期内的总计容量电费影响如下：

单位：亿元

项目	运维费率（行业先进平均水平、全行业平均水平）			
	2.50%、3.00%	3.00%、3.50%	3.50%、4.00%	4.00%、4.50%
重新核价后的总计容量电费	28.20	29.55	30.89	32.24
现行总容量电费	29.93	29.93	29.93	29.93
总容量电费变化率	-5.77%	-1.27%	3.24%	7.74%

注：上述容量电费均为不含税金额

（2）核定的电站投资金额

根据《抽水蓄能容量电价核定办法》，核价模型中的电站投资金额按照实际投入核定。但是全国抽水蓄能成本监审工作正在进行中，核价工作尚未开始，由于电站投资金额的认定口径尚未明确（如：是否包括后期更新改造支出等），核定投资金额水平尚无法准确估计。

为体现不同水平的核定电站投资金额对 5 个电站总容量电费的影响结果，基于以下假设进行敏感性分析：

- 1) 以标的公司现行容量电费为基准值，重新核定的容量电费按照《抽水蓄能容量电价核定办法》规定的经营期模型计算；
- 2) 其他重要参数保持 633 号文实施之前政府认定的水平不变；
- 3) 基于行业现状，假设未来重新核定的电站投资金额在目前政府所认可的投资金额基础上分别上升（或下降）2.50%、5.00%。

基于上述假设，核定的电站投资金额水平的变动对标的公司 5 个电站在 2023-2025 年度监管周期内的总计容量电费影响如下：

单位：亿元

项目	核定的电站投资金额上升（或下降）幅度			
	-5.00%	-2.50%	2.50%	5.00%
重新核价后的总计容量电费	28.48	29.20	30.65	31.38
现行总容量电费	29.93	29.93	29.93	29.93
总容量电费变化率	-4.85%	-2.42%	2.43%	4.85%

注：上述容量电费均为不含税金额

（3）核定的贷款利率

根据《抽水蓄能容量电价核定办法》，容量电价核价模型的贷款利率基于在运电站的加权平均贷款利率和同期市场报价利率进行计算得出。由于加权平均贷款利率的计算原则尚未完全明确，其波动可能会影响容量电价水平。

为体现不同水平的经核定贷款利率水平对 5 个电站总容量电费的影响结果，基于以下假设进行敏感性分析：

- 1) 以标的公司现行容量电费为基准值，重新核定的容量电费按照《抽水蓄能容量电价核定办法》规定的经营期模型计算；
- 2) 其他重要参数保持 633 号文实施之前政府认定的水平不变；
- 3) 基于贷款市场现状，假设未来重新核定的贷款利率在目前政府所认可的贷款利

率基础上分别上升（或下降）5.00%、10.00%。

基于上述假设，核定贷款利率的变动对标的公司 5 个电站在 2023-2025 年度监管周期内的总计容量电费影响如下：

单位：亿元

项目	核定的贷款利率上升（或下降）幅度			
	-10.00%	-5.00%	5.00%	10.00%
重新核价后的总计容量电费	29.02	29.47	30.39	30.87
现行总容量电费	29.93	29.93	29.93	29.93
总容量电费变化率	-3.04%	-1.54%	1.57%	3.16%

注：上述容量电费均为不含税金额

上述敏感性分析仅针对核价模型中相关参数变化和容量电费计算结果变动之间的关系。由于目前成本监审工作正在进行，核价工作尚未开始，参数取值、模型公式等核价细节尚未完全明确，因此上述分析结果不代表标的公司对核价之后容量电费水平的判断，亦不构成盈利预测。标的公司将积极配合政府有权核价部门开展成本监审等工作，最终容量电费的核价参数与具体核价金额以有权核价部门核定为准。上市公司已经于重组报告书中披露 633 号文执行之后，存在容量电价被核减、从而影响标的公司收入和盈利水平的风险，详见重组报告书（修订稿）之“重大风险提示”之“二、与置入资产相关的风险”之“（五）”。

（五）本次收益法评估是否充分考虑电价定价模式变化的影响

本次收益法评估结果中，对标的公司母公司层面选用收益法进行评估，标的公司下属的长期股权投资则选用资产基础法的评估结果。其中，考虑到电价定价模式变化的影响等因素，对抽水蓄能业务相关的长期股权投资选取了资产基础法的评估结果。具体考虑包括：

一方面，633 号文明确提出实施抽水蓄能电站的两部制电价，并对容量电价的核定模型、核定参数选取及资本金内部收益率水平等进行了指导。但是 633 号文并未改变抽水蓄能电站以资产为基础的本质属性，延续了电站收入的逻辑，即：以抽水蓄能电站的资产为基础，主要围绕电站资产的初始建设和后期运行维护等合理成本，给予合理的收益率水平后，计算出电价金额，进而保障电站投资者的投入以及合理回报。633 号文延

续了抽水蓄能电站以资产为基础获取收益的定价机制，抽水蓄能电站的价值主要与其资产的公允价值和使用寿命相关。因此，对抽水蓄能业务相关的长期股权投资选用资产基础法的评估结果。

另一方面，根据 633 号文的规定，政府价格主管部门需根据成本监审结果重新核定抽水蓄能电站的容量电价。目前国家发改委正在对调峰调频公司下属的抽水蓄能电站按核价相关规定开展成本监审工作，核价参数尚不明确，无法准确预测电站容量电费的金额。尽管 633 号文按照经营期内保障性的 6.5%资本金内部收益率核定抽水蓄能电站的容量电费，给予抽水蓄能电站保障性的收益率水平、保证了电站的持续盈利能力，抽水蓄能电站业务的收入、利润可以得到一定保障，但受核价参数尚不明确以及未来抽水蓄能容量电价随省级电网输配电价监管周期（目前为三年）同步调整的影响，容量电价的具体金额存在调整的可能，抽水蓄能业务的收入、利润的具体金额水平在当前无法准确估计。而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重置价值，其评估结果更能准确反映抽水蓄能电站的价值。因此，对抽水蓄能业务相关的长期股权投资选用资产基础法的评估结果。

此外，针对标的公司抽水蓄能业务相关的长期股权投资，本次采用了资产基础法和收益法两种方法进行评估。对该等长期股权投资的收益法评估过程中，由于核价参数尚不明确，无法准确预测电站容量电费的金额，该等长期股权投资未来收益预测按照现行电价模式进行。

综上，本次对标的公司整体的收益法评估中，在考虑电价定价模式变化的影响等因素之后，针对抽水蓄能业务相关的长期股权投资选用资产基础法结果作为该等长期股权投资的评估结论。

二、结合置入资产母公司与子公司的业务架构、收入分配等，补充披露母公司层面的相关业务是否属于主营业务范围，在收益法中以母公司层面业务收入估算置入资产整体价值是否具有合理性，以及各项收入预测的依据及合理性

（一）结合置入资产母公司与子公司的业务架构、收入分配等，补充披露母公司层面的相关业务是否属于主营业务范围

调峰调频公司主营业务为抽水蓄能、调峰水电和电网侧独立储能业务，报告期内，

调峰调频公司母公司与子公司的业务架构、收入分配情况如下：

单位：万元

主体	业务范围	2022年1-3月	2021年度	2020年度
母公司	调峰水电、技术监督、资产检修维护、信息化支持等	33,114.42	129,801.89	116,545.15
海蓄公司	抽水蓄能	10,380.48	39,325.10	31,432.78
深蓄公司	抽水蓄能、电网侧独立储能	14,834.36	69,228.78	69,560.61
清蓄公司	抽水蓄能	12,946.77	59,274.90	59,317.92
阳蓄公司	抽水蓄能	6,452.20	-	-
梅蓄公司	抽水蓄能	6,772.76	-	-
科技公司	产业投资	370.49	3,791.11	2,692.12
天二公司	调峰水电	30,673.89	103,439.73	97,319.85
惠蓄公司	抽水蓄能	21,322.32	96,342.88	95,147.05
广蓄公司	抽水蓄能	16,838.37	74,728.37	75,619.35
扣除：合并抵消		24,087.06	98,015.51	81,995.39
营业收入		129,619.00	477,917.25	465,639.42

母公司层面的收入包括调峰水电收入和技术监督、资产检修维护、信息化支持等产生的收入。母公司的单体收入中，除调峰水电之外，其他业务的收入主要为内部收入，不构成合并层面的营业收入；调峰水电收入，属于主营业务收入范畴。

（二）在收益法中以母公司层面业务收入估算置入资产整体价值具有合理性

根据《资产评估基本准则》等评估规定，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。评估人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

收益法评估的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。本次对调峰调频公司的收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业单体自由现金流，以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产评估价值，再加上溢余资产、非经营性资产价值、长期股权投资价值、减去有息债务得出股东全部权益价值。相关公式如下：

被评估单位整体价值=经营性资产评估价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期股权投资价值

股东全部权益价值=被评估单位整体价值-有息负债

本次对调峰调频公司的收益法评估以母公司作为被评估主体,对母公司层面业务收入进行预测,评估企业经营性资产价值的现金流量口径为母公司单体自由现金流,不包括子公司的现金流,子公司价值体现在母公司的长期股权投资中,因此在企业经营性资产评估价值的基础上加上对子公司的长期股权投资价值、溢余资产、非经营性资产价值、减去有息债务得出被评估单位的股东全部权益价值。母公司所持下属子公司的股权体现为母公司的长期股权投资。

对于各下属子公司,评估机构采用企业价值评估的方法对其股东全部权益价值进行整体评估,再按持股比例计算长期股权投资的评估值,即长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后股东全部权益价值×持股比例。

在对下属子公司的评估中,根据《资产评估执业准则—企业价值》第十七条、第十八条的相关规定,基于各子公司的具体经营情况等因素,采用资产基础法和收益法两种方法进行评估,再经分析选取其中一种更符合被评估单位企业价值的评估结果作为该子公司股东全部权益价值评估结论,最终以调峰调频公司持有子公司的股权比例乘以其股东全部权益评估结论,作为长期股权投资评估结果。因此在本次评估中,无论是资产基础法还是收益法下,被评估主体的长期股权投资评估价值是一致的,均是各子公司股东全部权益价值的最终评估结果乘以相应持股比例后累计金额。

标的公司下属子公司主营抽水蓄能、调峰水电和电网侧独立储能业务,结合上述业务的业务特点、发展情况和可比市场交易案例等因素,该等子公司股权对应的长期股权投资更适合选用资产基础法的评估结果,具体原因详见本反馈意见回复第13题之“四、结合标的资产业务及发展情况、可比市场交易案例等,补充披露本次交易最终选择资产基础法评估作价的原因及合理性,是否为规避业绩承诺义务”。因此,本次收益法预测仅涉及母公司层面,而长期股权投资则选取资产基础法评估结果直接加回,本次评估方法具有合理性。

(三) 母公司层面各项收入预测的依据及合理性

报告期内，标的公司的母公司层面收入包括由母公司本部职能技术部门为各子公司提供服务收取的综合管理服务收入、技术监督服务收入和培训费收入；检修分公司和西修分公司为各子公司生产设备类资产提供常规管理服务、生产项目委托管理服务及大修、试验项目业务服务收取的服务收入；信通分公司为各子公司提供职能管理和运维业务服务、项目建设服务、以及本地信息化服务收取的服务收入；鲁厂发电销售形成的电费收入。各项收入预测的依据如下：

序号	公司名称	预测收入	预测依据
1	母公司本部	综合管理服务收入；技术监督服务收入；培训费收入	1、综合管理服务收入：业务合同约定，不同服务项目的特定计费因子（如：营业收入、职工人数、装机容量等）乘以相关服务项目的单价作为收费总额；参照历史数据，考虑各电站实际情况后预测计费因子，结合单价，计算出相应的服务费收入。 2、技术监督服务收入，根据各电站装机容量收费，按照合同约定的每年每千瓦包干费收取预测。 3、培训费收入：占比较小，结合历史收入数据，考虑适当增长率后进行预测。
2	西修分公司、检修分公司	电站生产设备类资产常规管理收入；生产项目委托管理服务及大修、试验项目业务服务收入；其他收入	生产设备类资产常规管理收入按每年每千瓦包干收取预测；生产项目委托管理服务及大修、试验项目业务服务收入以及其他收入根据合同标准按照单个项目实际投入的成本加成管理费和利润率收取，结合标的公司各子公司检修、大修项目计划预测。
3	信通分公司	各子公司职能管理和运维业务服务收入；项目建设收入；本地信息化服务收入	职能管理和运维业务服务收入按合同约定的每年每千瓦包干费收取预测；项目建设收入以及本地信息化服务收入根据合同约定的计费单价，结合各电站的建设、修理项目预计需求进行预测。
4	鲁厂	电费收入	根据核准上网电价、预测上网电量，计算考核扣款前的发电收入，再考虑预测考核扣款，最终计算预测收入 （1）电量预测：首先根据近十年的平均水情确定平均来水量。基于天然来水的周期性，预计 2022-2025 年属于来水偏枯年份，来水量低于平均水平，并随水情周期逐步回升。2025 年及以后年度，来水量保持平均水平。 （2）电价预测：本次根据评估基准日执行的政府定价文件进行预测。 （3）考核扣款预测：根据政府规定的计算公式、历史数据以及预计机组运行参数计算考核扣款金额

调峰调频公司母公司层面收入按参考历史数据、现阶段实施政策、合同约定等进行预测，具有合理性。

三、补充披露情况

（一）“量化分析电价定价模式变化对置入资产未来盈利能力的影响，并补充披露本次收益法评估是否充分考虑电价定价模式变化的影响”等内容已在重组报告书（修订稿）之“第五章 拟置入资产基本情况”之“八、最近三年主营业务发展情况”之“（四）主要经营模式、盈利模式和结算模式”之“2、盈利模式”之“（1）抽水蓄能业务”中进行补充披露。

（二）“结合置入资产母公司与子公司的业务架构、收入分配等，补充披露母公司层面的相关业务是否属于主营业务范围，在收益法中以母公司层面业务收入估算置入资产整体价值是否具有合理性，以及各项收入预测的依据及合理性”等内容已在重组报告书（修订稿）之“第八章 拟置入资产与拟置出资产的评估情况”之“二、拟置入资产评估情况”之“（六）收益法评估情况及分析”之“7、结合置入资产母公司与子公司的业务架构、收入分配等，补充披露母公司层面的相关业务是否属于主营业务范围，在收益法中以母公司层面业务收入估算置入资产整体价值是否具有合理性，以及各项收入预测的依据及合理性”中补充披露。

四、中介机构核查意见

经核查，评估师认为：

（一）考虑到电价定价模式的影响，633号文延续了抽水蓄能电站以资产为基础获取收益的定价机制，抽水蓄能电站的价值主要与其资产的公允价值和使用寿命相关，资产基础法的评估结果能更好契合这一特征，因此资产基础法的评估结果更能准确反映抽水蓄能电站的价值。同时按633号文规定需重新核定容量电价，目前成本监审尚未完成，准确的核价参数未确定，未来收入、利润的金额水平在客观上将会受到核价结果的影响，故抽水蓄能业务的长期股权投资未来收益仍按照现行电价模式进行预测。

（二）标的公司母公司层面的收入包括调峰水电收入和技术监督、资产检修维护、信息化支持等产生的收入。母公司的单体收入中，除调峰水电之外，其他业务的收入主要为内部收入，不构成合并层面的营业收入；调峰水电收入，属于主营业务收入范畴。收益法评估中，以母公司层面业务收入估算母公司的价值，长期股权投资选用资产基础法评估结果单独加回，最终计算出置入资产整体价值。收益法评估过程具有合理性，符

合资产评估准则的要求，长期股权投资选用资产基础法评估结果符合标的公司的主营业务特点。母公司层面的各项收入预测依据充分，具有合理性。

问题 4

4、申请文件显示，本次交易完成后，上市公司将新增已全部投产运营的抽水蓄能电站 5 座，新增尚未投入运营的抽水蓄能电站 14 座（包括在建抽水蓄能电站 2 座、已取得核准并处于工程建设筹建期的抽水蓄能电站 1 座、进入前期工作阶段的抽水蓄能电站 11 座）。请你公司补充披露：1) 尚未投入运营的 14 座抽水蓄能电站的详细情况，包括但不限于项目名称、所属区域、装机容量、建设计划、最新进展、审批情况、拟投入资金及来源等，电站建设是否存在实质障碍或较大不确定性，如不能如期完成对置入资产生产经营的影响。2) 本次交易评估作价（含收益法和资产基础法）是否考虑上述 14 座未投入运营电站的影响。请独立财务顾问、律师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

二、本次交易评估作价（含收益法和资产基础法）是否考虑上述 14 座未投入运营电站的影响。

（一）梅蓄一期、阳蓄一期、南宁蓄能、肇庆浪江抽水蓄能电站、惠州中洞抽水蓄能电站

上述 14 座未投入运营电站中，截至评估基准日 2021 年 9 月 30 日，梅蓄一期、阳蓄一期、南宁蓄能、肇庆浪江抽水蓄能电站、惠州中洞抽水蓄能电站共 5 个电站在在建工程中进行核算，纳入本次交易评估范围。

在资产基础法中，针对 5 座电站形成的在建工程，对于形成工程实体且建设跨度超过半年的在建抽水蓄能电站工程项目，按照在建工程账面价值加成在建工程资金成本确认评估值，对于尚未正式开工、开工日期距离评估基准日在半年以内的工程项目，本次评估对账面价值进行核查后，按账面价值确定评估值。

在收益法中，由于 5 座电站的具体完工时间、竣工总投资金额、未来核定的容量电价、建成后的运营维修支出等均不能准确确定，因此在收益法现金流模型预测中未考虑

5 座电站的影响，5 座电站在收益法中作为非经营性资产按重置成本法评估结果加回，加回金额与在资产基础法下的评估值一致。

（二）茂名电白黄坭田抽水蓄能电站、江门鹤山抽水蓄能电站、清远清新下坪抽水蓄能电站、玉林福绵抽水蓄能电站、韶关新丰抽水蓄能电站、潮州潮安青麻园抽水蓄能电站、桂林灌阳抽水蓄能电站、贵港抽水蓄能电站、柳州鹿寨抽水蓄能电站

上述 14 座未投入运营电站中，除上述 5 座电站外其余 9 座电站尚处于前期工作阶段，均在评估基准日后的 2022 年初签署勘测设计合同，在评估基准日 2021 年 9 月 30 日时并未形成账面资产，因此本次交易评估作价（含收益法和资产基础法）中均未包含这 9 个电站项目。

三、补充披露情况

上市公司已在《重组报告书》（修订稿）“第五章 拟置入资产基本情况”之“八、最近三年主营业务发展情况”之“（二）主要产品的用途”中补充披露。

四、中介机构核查意见

经核查，评估师认为：

上述 14 座未投入运营电站中，截至评估基准日 2021 年 9 月 30 日，梅蓄一期、阳蓄一期、南宁蓄能、肇庆浪江抽水蓄能电站、惠州中洞抽水蓄能电站共 5 个电站在在建工程中进行核算，纳入本次交易评估范围。剩余 9 座电站尚处于前期工作阶段，在评估基准日并未形成账面资产，因此本次交易评估作价（含收益法和资产基础法）中均未包含 9 个电站项目。

问题 6

6、申请文件显示，1) 置入资产存在部分土地、房产尚未取得权属证书或暂时无法办理权属证书的情况。2) 置入资产多项土地使用权通过划拨方式取得。3) 置入资产持有较多住宅、办公、车库及居住用房。请你公司：1) 补充披露尚未办证的土地、房产估值在评估结果中的占比；相关权证最新办理进展、预计完成时间、费用承担方式和承担主体；相关土地、房产的主要用途及是否与生产经营相关，是否存在被没收、拆除或处罚的风险，如是，有无补偿或追责安排；如无法继续使用，测算对置入资产生产经营产生的具体影响及应对措施。2) 补充披露置入资产的划拨土地是否为其原始取得；置入资产取得、使用划拨土地的情形是否符合《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的相关规定。3) 置入资产所持住宅、车库、居住用房、办公用房的具体用途。置入资产及其各级子公司是否具有房地产企业开发资质，是否实际从事住宅类或商业类房地产开发与经营业务，是否持有房地产业务相关资产或空置土地；如存在上述任一情形，列表披露各相关公司从事房地产业务的具体情况、报告期内房地产开发经营业务的营业收入和盈利情况及占比、房地产企业开发资质和有效期、房地产项目存货及上述资产的处置计划。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、补充披露尚未办证的土地、房产估值在评估结果中的占比；相关权证最新办理进展、预计完成时间、费用承担方式和承担主体；相关土地、房产的主要用途及是否与生产经营相关，是否存在被没收、拆除或处罚的风险，如是，有无补偿或追责安排；如无法继续使用，测算对置入资产生产经营产生的具体影响及应对措施

(一) 补充披露尚未办证的土地、房产估值在评估结果中的占比

截至本反馈意见回复出具之日尚未办证的土地、房产，在评估基准日 2021 年 9 月 30 日的估值及在置入资产评估结果中的占比情况如下表所示：

单位：万元

项目	尚未办证的土地、房产				可正常办证及取得主管部门可办证证明以外的尚未办证的土地、房产			
	数量	估值	占总资产评估价值比例	占股东全部权益评估价值比例	数量	估值	占总资产评估价值比例	占股东全部权益评估价值比例
土地	4	57,391.26	2.36%	3.66%	-	-	-	-
房屋	57	56,042.35	2.30%	3.57%	7	2,801.5	0.11%	0.18%

项目	尚未办证的土地、房产				可正常办证及取得主管部门可办证证明以外的尚未办证的土地、房产			
	数量	估值	占总资产评估价值比例	占股东全部权益评估价值比例	数量	估值	占总资产评估价值比例	占股东全部权益评估价值比例
建筑物						2		

注：上表中尚未办证的土地不包括鲁布革水力发电厂已于 2022 年 7 月 15 日取得不动产权证书的两宗土地（云（2022）罗平县不动产权第 0002976 号、云（2022）罗平县不动产权第 0002977 号）；尚未办证的房产不包括深蓄公司已于 2022 年 5 月 31 日取得不动产权证书的 1 处房产（粤（2022）深圳市不动产权第 0059183 号）。

本次交易拟置入的调峰调频公司在评估基准日的总资产评估价值为 2,436,584.39 万元，股东全部权益评估价值为 1,568,963.88 万元，尚未办证的 4 宗土地估值为 57,391.26 万元、57 项房产估值为 56,042.35 万元，分别占调峰调频公司总资产评估价值的 2.36% 和 2.30%，占调峰调频公司股东全部权益评估价值的 3.66% 和 3.57%。其中，上述 4 宗土地及 47 项房产已取得主管部门办证无障碍证明，3 项房产正在正常办理房屋建设及竣工验收手续推进办证；剩余未办证的 7 项房产，评估价值为 2,801.52 万元，占调峰调频公司总资产评估价值的 0.11%，占置入调峰调频公司股东全部权益评估价值的 0.18%。

（二）相关权证最新办理进展、预计完成时间、费用承担方式和承担主体

1、相关权证最新办理进展、预计完成时间

在评估基准日 2021 年 9 月 30 日后，鲁布革水力发电厂已于 2022 年 7 月 15 日取得不动产权证书的两宗土地（云（2022）罗平县不动产权第 0002976 号、云（2022）罗平县不动产权第 0002977 号），深蓄公司已于 2022 年 5 月 31 日取得不动产权证书的 1 处房产（粤（2022）深圳市不动产权第 0059183 号）。

因此，截至本反馈意见回复出具之日，置入资产所涉尚未取得权属证书的土地、房产证办理进展、预计完成时间情况如下：

（1）尚未办证土地权证办理进展、预计完成时间

序号	实际使用人	坐落地址	面积（m ² ）	供地方式	办理进展	预计完成时间
1	深蓄公司	深圳市龙岗区园山街道横坪公路旁（深蓄电站内）	5,159.3	出让	已签订土地出让合同、缴纳完毕土地出让金，待地上房产的建设工程规划验收、竣工验收等手续完成后，一并申办不动产权登记手续，相关工作正常	2023 年 12 月
2			11,186.9	出让		

序号	实际使用人	坐落地址	面积 (m ²)	供地方式	办理进展	预计完成时间
					推进中	
3	梅蓄公司	广东省梅州市五华县龙村镇	4,843,406	划拨	取得《建设用地规划许可证》，已向五华县自然资源局报送宗地图和界址点成果表等资料，申请核发建设用地划拨决定书	2022年12月
4	阳蓄公司	广东省阳江市阳春市八甲镇	3,996,962	划拨	取得《建设用地规划许可证》《国有建设用地划拨决定书》，正在按主管部门要求补充指界材料	2022年12月

(2) 尚未办证房产权证办理进展、预计完成时间

序号	实际使用人	房产名称	建筑面积 (m ²)	办理进展	预计完成时间
1	鲁布革水力发电厂	罗平1号职工公寓	1,636.14	正在与地方主管部门沟通补充办证所需材料及相关办理流程	2023年12月
2		乃格5号楼(宿舍)	1,671.69		
3		乃格7号楼(宿舍)	1,389.9		
4		乃格8号楼(宿舍)	1,394.75		
5		乃格机修车间	476.15		
6		乃格文体综合楼	987.67		
7		乃格员工餐厅	317.92		
8		乃格原羽毛球馆	292.16		
9		乃格保安宿舍	698.89		
10		备品备件仓库	797.77		
11		大坝保安宿舍	334.71		
12		洞口值班室	303.00		
13		透平油库	289.21		
14		大坝值班休息室	673.90		
15		大坝值班室	336.00		
16	清蓄公司	观测房	111.60	完成上(水)库5处房产的规划验收工作,其余房产的规划验收工作正常推进中	2023年6月
17		上水库保安亭	21.70		
18		上库进出水口配电房	133.30		
19		上库闸门井	335.00		
20		上库管理房	726.00		
21		门楼(交通洞附属工程)	489.77		

序号	实际使用人	房产名称	建筑面积 (m ²)	办理进展	预计完成 时间
22		排风楼	449.50		
23		柴油发电机房	109.62		
24		开关站值班室	50.76		
25		下库进出水口配电房	111.00		
26		下库闸门井	669.29		
27		下库管理中心配电房	668.68		
28		开关站	2,692.80		
29		仓库	4,017.40		
30		特品仓库	489.77		
31		车间	1,582.72		
32		下库办公楼	5,432.85		
33		下库管理中心	12,968.97		
34		梅蓄公司	宿舍楼		
35	办公楼		4,961.62		
36	综合楼		6,611.57		
37	食堂		1,199.49		
38	配电房		378.00		
39	阳蓄公司	水泵、消防泵房	98.00	正在补办规划建设手续，后续 将根据办证程序办取相关权 证	2023年12 月
40		配电房	120.00		
41		宿舍楼B	3,660.00		
42		门卫室	30.00		
43		仓库	4,017.00		
44		食堂	1,375.00		
45		宿舍楼A	2,707.00		
46		车间	1,573.00		
47		门厅	705.00		
48	广蓄公司	A楼电气房	100.88	正在与地方主管部门沟通补 充办证所需材料及相关办理 程序	暂无法预 计完成时 间
49		D楼旁边餐厅及食堂	208.80		
50		职工文体活动中心	882.09		
51		派出所旁边保安宿 舍	425.98		
52		上库管理中心宿舍	486.00		
53	深蓄公司	办公大楼	28,718.94	正在办理建筑节能专项验收 与建设工程竣工验收手续	2023年2 月

序号	实际使用人	房产名称	建筑面积 (m ²)	办理进展	预计完成 时间
54		开关站管理用房	2,534.00	正办理相关规划验收、消防验收、竣工验收等手续	2023年12月
55		仓库车间	5,909.30		
56		主控通信楼	3,784.00	所在土地为临时用地,未办证	暂无法预计完成时间
57		配电装置楼	697.00		

(3) 费用承担方式和承担主体

上述未办证土地中，第 1、2 项土地，深蓄公司已签订土地出让合同并缴纳完毕土地出让金；第 3、4 项为划拨地，无需缴纳土地出让金。据此预计，上述土地、房产办理权属证书过程中，不会产生大额费用支出。而土地、房产办证所产生的费用，应由上表所列各实际使用人在办证过程中按照规定方式依法承担。

(4) 根据南方电网公司出具的承诺，南方电网公司将积极推动或协助办妥该等土地、房屋的不动产权登记手续，若因拟置入资产房屋建筑物未取得权属证书导致上市公司遭受任何损失，南方电网公司将承担相应责任并承担因此对上市公司造成的相应损失。因此，如上述 7 项房产因未取得权属证书而无法继续使用，所产生的资产报废、拆除成本、搬迁费等损失将由南方电网公司承担，不会对上市公司及调峰调频公司未来生产经营造成重大不利影响。

二、补充披露情况

上市公司已在《重组报告书》（修订稿）“第五章 拟置入资产基本情况”之“五、主要资产权属、主要负债、对外担保”中补充披露。

三、中介机构核查意见

经核查，评估师认为：

置入资产中尚未办证土地、房产估值在评估结果中占比较低，对置入资产整体价值不构成重大影响，不会对本次交易的实施构成实质性障碍。置入资产中尚未办证土地已取得主管部门办证无障碍确认或已签订出让合同、缴纳土地出让金，绝大部分房产均已取得主管部门出具的办证无障碍或同意继续使用的书面确认，或正在按规定办理房屋的建设、验收、不动产权登记手续，并且上市公司若因未办证土地、房产遭受损失，南方

电网公司将承担因此对上市公司造成的相应损失。本次评估将上述土地、房产纳入评估范围并确定评估作价具有合理性。

问题 11

11、申请文件显示，拟置出资产和置入资产报告期均使用模拟财务报表，并存在资产剥离的情况。请你公司：1) 结合置出资产和置入资产原始财务报表与模拟财务报表对比情况，补充披露资产、负债、收入、成本费用等科目的调整原则、金额、占比及合理性。2) 补充披露相关资产剥离的原因、最新进展及预计完成时间，是否存在实质障碍，如不能及时剥离对本次交易的影响，剥离后资产是否完整独立，是否存在对被剥离资产的业务、技术和盈利等方面的依赖，剥离事项是否会对标的资产未来年度持续经营能力产生影响。3) 补充披露本次评估是否充分考虑资产剥离事项对估值的影响。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

三、补充披露本次评估是否充分考虑资产剥离事项对估值的影响

本次评估已经充分考虑剥离事项对估值的影响。资产剥离事项已经假设于报告期初完成，并相应调整财务报表。本次资产评估基于模拟报表进行，合理反映了资产剥离之后置入资产、置出资产的价值。

四、补充披露情况

上市公司已在重组报告书（修订稿）之“第十二章 财务会计信息”之“四、置入和置出资产相关剥离事项”中补充披露。

五、中介机构核查意见

经核查，评估师认为：

本次评估已经充分考虑资产剥离事项对估值的影响，

问题 13

13. 申请文件显示，1) 置入资产采用资产基础法和收益法进行评估，以资产基础法评估结果作为作价依据，股东权益评估价值为 1,568,963.88 万元，对比股东权益账面价值 874,490.95 万元增值率为 79.41%，对比归母所有者权益账面价值 1,127,697.72 万元增值率为 39.13%。2) 投资性房地产、固定资产、无形资产评估增值率分别为 473.16%、98.76%、85.14%。3) 广东蓄能发电有限公司（以下简称广蓄公司）、天生桥二级水力发电有限公司（以下简称天二公司）、惠州蓄能发电有限公司（以下简称惠蓄公司）均采用资产基础法和收益法进行评估，以资产基础法评估结果作为评估结论。请你公司：1) 分别以列表形式补充披露置入资产纳入评估范围的投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、土地使用权、软件、专利权及软件著作权的详细信息，包括但不限于名称、权属证书取得情况（如涉及）、账面原值、累计折旧/摊销、减值、账面净值、评估方法、评估结果、评估增减额、增值率等。2) 结合主要评估参数的具体金额和选取依据、可比交易实例等情况，详细补充披露上述资产的评估过程及评估结果的合理性。3) 分别以列表形式补充披露广蓄公司、天二公司、惠蓄公司资产基础法评估情况，包括资产负债表项目、账面价值、评估价值、增减值和增减率，以及上述子公司收益法中收入预测的依据。4) 结合标的资产业务及发展情况、可比市场交易案例等，补充披露本次交易最终选择资产基础法评估作价的原因及合理性，是否为规避业绩承诺义务。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、分别以列表形式补充披露置入资产纳入评估范围的投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、土地使用权、软件、专利权及软件著作权的详细信息，包括但不限于名称、权属证书取得情况（如涉及）、账面原值、累计折旧/摊销、减值、账面净值、评估方法、评估结果、评估增减额、增值率等

调峰调频公司母公司层面投资性房地产、固定资产、无形资产评估增值率分别为 473.16%、98.76%、85.14%。上述评估范围的投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、土地使用权、软件、专利权及软件著作权的详细信息详见下表：

(一) 投资性房地产

序号	权证编号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	原始入账价值 (万元)	累计折旧 (万元)	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率%	评估方法
1	黔(2018)云岩区不动产权第0092542号	贵阳市浣沙路51号1层	657.25	3,279.38	1,801.90	1,477.47	500.17	/	/	市场法
2	黔(2018)云岩区不动产权第0091615号	贵阳市浣沙路51号2层	607.81				462.54	/	/	市场法
3	黔(2018)云岩区不动产权第0092524号	贵阳市浣沙路51号3层	1,744.29				1,327.40	/	/	市场法
4	黔(2018)云岩区不动产权第0097642号	贵阳市浣沙路51号4层	587.83				447.34	/	/	市场法
5	黔(2018)云岩区不动产权第0091269号	贵阳市浣沙路51号5层	650.69				495.18	/	/	市场法
6	黔(2018)云岩区不动产权第0091613号	贵阳市浣沙路51号6层	655.26				509.14	/	/	市场法
7	黔(2018)云岩区不动产权第0090942号	贵阳市浣沙路51号7层	662.66				514.89	/	/	市场法
8	黔(2018)云岩区不动产权第0090941号	贵阳市浣沙路51号8层	662.66				514.89	/	/	市场法
9	黔(2018)云岩区不动产权第0092523号	贵阳市浣沙路51号9层	662.66				514.89	/	/	市场法
10	黔(2018)云岩区不动产权第0092623号	贵阳市浣沙路51号10层10-1号	662.66				514.89	/	/	市场法
11	黔(2018)云岩区不动产权第0091268号	贵阳市浣沙路51号11层11-1号	662.66				525.49	/	/	市场法
12	黔(2018)云岩区不动产权第0091239号	贵阳市浣沙路51号12层12-1号	662.66				525.49	/	/	市场法
13	黔(2018)云岩区不动产权第0091238号	贵阳市浣沙路51号13层	662.66				525.49	/	/	市场法
14	黔(2018)云岩区不动产权第0086133号	贵阳市浣沙路51号14层	662.66				525.49	/	/	市场法

序号	权证编号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	原始入账价值 (万元)	累计折旧 (万元)	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率%	评估方法
15	黔(2018)云岩区不动产权第0092271号	贵阳市浣沙路51号15层	712.4				564.93	/	/	市场法
合计			10,916.81	3,279.38	1,801.90	1,477.47	8,468.22	6,990.75	473.16	
减：投资性房地产减值准备						-				
合计			10,916.81	3,279.38	1,801.90	1,477.47	8,468.22	6,990.75	473.16	

(二) 房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	坐落位置	账面价值(万元)				评估价值(万元)		增减值 (万元)	增值率%	评估方法
					原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
1-1	黔(2018)云岩区不动产权第0097625号	贵阳市浣沙路22号伟储大厦26幢1层1号	75.80	位于贵州省贵阳市	1,836.83	1,101.70	-	735.13	119.01	119.01	2,926.28	398.06	市场法
1-2	黔(2019)云岩区不动产权第0000305号	贵阳市浣沙路22号3幢1单元1层	391.83						289.17	289.17			市场法
1-3	黔(2018)云岩区不动产权第0097641号	贵阳市浣沙路22号3幢1单元2层	398.49						294.09	294.09			市场法
1-4	黔(2018)云岩区不动产权第	贵阳市浣沙路22号3幢1单元3	398.49						294.09	294.09			市场法

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	坐落位置	账面价值(万元)				评估价值(万元)		增减值(万元)	增值率%	评估方法
					原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
	0084724号	层											
1-5	黔(2018)云岩区不动产权第0087731号	贵阳市浣沙路22号3幢1单元4层	398.49						294.09	294.09			市场法
1-6	黔(2018)云岩区不动产权第0091173号	贵阳市浣沙路22号3幢1单元5层	398.49						294.09	294.09			市场法
1-7	黔(2018)云岩区不动产权第0091240号	贵阳市浣沙路22号3幢1单元6层	398.49						294.09	294.09			市场法
1-8	黔(2018)云岩区不动产权第0093334号	贵阳市浣沙路22号3幢1单元7层	398.49						294.09	294.09			市场法
1-9	黔(2018)云岩区不动产权第0091547号	贵阳市浣沙路22号3幢1单元8层	398.49						294.09	294.09			市场法
1-10	黔(2018)云岩区不动产权第0094289号	贵阳市浣沙路22号3幢2单元1层1号	86.34						66.83	66.83			市场法
1-11	黔(2018)云岩区不动产权第0091614号	贵阳市浣沙路22号3幢2单元1层2号	51.64						39.76	39.76			市场法

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	坐落位置	账面价值(万元)				评估价值(万元)		增减值(万元)	增值率%	评估方法
					原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
1-12	黔(2018)云岩区不动产权第0091616号	贵阳市浣沙路22号3幢2单元1层3号	117.19						89.77	89.77		市场法	
1-13	黔(2018)云岩区不动产权第0092596号	贵阳市浣沙路22号3幢2单元2层1号	86.34						67.17	67.17		市场法	
1-14	黔(2018)云岩区不动产权第0088470号	贵阳市浣沙路22号3幢2单元2层2号	51.64						39.97	39.97		市场法	
1-15	黔(2018)云岩区不动产权第0092275号	贵阳市浣沙路22号3幢2单元2层	117.19						90.24	90.24		市场法	
1-16	黔(2018)云岩区不动产权第0092537号	贵阳市浣沙路22号3幢2单元3层1号	86.34						67.52	67.52		市场法	
1-17	黔(2019)云岩区不动产权第0006597号	贵阳市浣沙路22号3幢2单元3层	51.64						40.18	40.18		市场法	
1-18	黔(2019)云岩区不动产权第0005402号	贵阳市浣沙路22号3幢2单元3层3号	117.19						90.71	90.71		市场法	
1-19	黔(2018)	贵阳市浣	86.34						67.86	67.86		市场法	

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	坐落位置	账面价值(万元)				评估价值(万元)		增减值(万元)	增值率%	评估方法
					原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
	云岩区不动产权第0097643号	沙路22号3幢2单元4层1号											
1-20	黔(2019)云岩区不动产权第0003480号	贵阳市浣沙路22号3幢2单元4层2号	51.64						40.38	40.38			市场法
1-21	黔(2019)云岩区不动产权第0003467号	贵阳市浣沙路22号3幢2单元4层3号	117.19						91.17	91.17			市场法
1-22	黔(2018)云岩区不动产权第0092543号	贵阳市浣沙路22号3幢2单元5层1号	86.34						68.21	68.21			市场法
1-23	黔(2018)云岩区不动产权第0091430号	贵阳市浣沙路22号3幢2单元6层1号	86.34						68.55	68.55			市场法
1-24	黔(2018)云岩区不动产权第0091174号	贵阳市浣沙路22号3幢2单元7层1号	86.34						68.90	68.90			市场法
1-25	黔(2018)云岩区不动产权第0097640号	贵阳市浣沙路22号3幢2单元8层1号	86.34						67.17	67.17			市场法
1-26	黔(2018)云岩区不动	贵阳市浣沙路22号3	51.64						39.97	39.97			市场法

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	坐落位置	账面价值(万元)				评估价值(万元)		增减值(万元)	增值率%	评估方法
					原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
	产权第0091151号	幢2单元8层2号											
1-27	黔(2018)云岩区不动产权第0092621号	贵阳市浣沙路22号3幢2单元8层3号	117.19						90.24	90.24			市场法
2	粤(2019)广州市不动产权第07083107号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1103	76.59	位于广东省广州市	286.83	15.20	-	271.63	274.65	274.65	3.02	1.11	市场法
3	粤(2019)广州市不动产权第07083109号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1104	73.66	位于广东省广州市	275.41	14.59	-	260.82	261.49	261.49	0.67	0.26	市场法
4	粤(2019)广州市不动产权第07083115号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1105	33.64	位于广东省广州市	125.79	6.67	-	119.13	120.03	120.03	0.90	0.76	市场法
5	粤(2019)广州市不动产权第07083116号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1106	33.64	位于广东省广州市	125.79	6.67	-	119.13	120.03	120.03	0.90	0.76	市场法
6	粤(2019)广州市不动产权第07083117号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1107	79.37	位于广东省广州市	296.77	15.73	-	281.05	283.19	283.19	2.14	0.76	市场法
7	粤(2019)广州市不动产权第	番禺区钟村街祈福名家五街	76.59	位于广东省广州市	286.83	15.20	-	271.63	276.03	276.03	4.40	1.62	市场法

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	坐落位置	账面价值(万元)				评估价值(万元)		增减值(万元)	增值率%	评估方法
					原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
	07083120号	20号1203											
8	粤(2019)广州市不动产权第07083121号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1204	73.66	位于广东省广州市	275.41	14.59	-	260.82	262.82	262.82	2.00	0.77	市场法
9	粤(2019)广州市不动产权第07083122号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1205	33.64	位于广东省广州市	125.79	6.67	-	119.13	120.63	120.63	1.50	1.26	市场法
10	粤(2019)广州市不动产权第07083124号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1206	33.64	位于广东省广州市	125.79	6.67	-	119.13	120.63	120.63	1.50	1.26	市场法
11	粤(2019)广州市不动产权第07083126号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1207	79.37	位于广东省广州市	296.77	15.73	-	281.05	284.62	284.62	3.57	1.27	市场法
12	粤(2019)广州市不动产权第07083265号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1303	76.59	位于广东省广州市	286.83	15.20	-	271.63	276.03	276.03	4.40	1.62	市场法
13	粤(2019)广州市不动产权第07083264号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1304	73.66	位于广东省广州市	275.41	14.59	-	260.82	264.14	264.14	3.32	1.27	市场法
14	粤(2019)广州市不动产权第07083259号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1305	33.64	位于广东省广州市	125.79	6.67	-	119.13	121.24	121.24	2.11	1.77	市场法

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	坐落位置	账面价值(万元)				评估价值(万元)		增减值(万元)	增值率%	评估方法
					原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
15	粤(2019)广州市不动产权第07083258号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1306	33.64	位于广东省广州市	125.79	6.67	-	119.13	121.24	121.24	2.11	1.77	市场法
16	粤(2019)广州市不动产权第07083255号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1307	79.37	位于广东省广州市	296.77	15.73	-	281.05	286.05	286.05	5.00	1.78	市场法
17	粤(2019)广州市不动产权第07083253号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1503	76.59	位于广东省广州市	286.88	15.20	-	271.67	278.79	278.79	7.12	2.62	市场法
18	粤(2019)广州市不动产权第07083251号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1504	73.66	位于广东省广州市	275.51	14.60	-	260.91	265.47	265.47	4.56	1.75	市场法
19	粤(2019)广州市不动产权第07083246号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1505	33.64	位于广东省广州市	125.84	6.67	-	119.17	121.84	121.84	2.67	2.24	市场法
20	粤(2019)广州市不动产权第07083270号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1506	33.64	位于广东省广州市	125.84	6.67	-	119.17	121.84	121.84	2.67	2.24	市场法
21	粤(2019)广州市不动产权第07083266号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1507	79.37	位于广东省广州市	296.88	15.73	-	281.15	287.48	287.48	6.33	2.25	市场法
22	粤(2019)	番禺区钟	76.59	位于广东	286.88	15.20	-	271.67	280.17	280.17	8.50	3.13	市场法

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	坐落位置	账面价值(万元)				评估价值(万元)		增减值(万元)	增值率%	评估方法
					原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
	广州市不动产权第07083223号	村街祈福名家五街20号1603		省广州市									
23	粤(2019)广州市不动产权第07083213号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1604	73.66	位于广东省广州市	275.51	14.60	-	260.91	266.80	266.80	5.89	2.26	市场法
24	粤(2019)广州市不动产权第07083177号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1605	33.64	位于广东省广州市	125.84	6.67	-	119.17	122.45	122.45	3.28	2.75	市场法
25	粤(2019)广州市不动产权第07083173号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1606	33.64	位于广东省广州市	125.84	6.67	-	119.17	122.45	122.45	3.28	2.75	市场法
26	粤(2019)广州市不动产权第07083164号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1607	79.37	位于广东省广州市	296.88	15.73	-	281.15	288.91	288.91	7.76	2.76	市场法
27	粤(2019)广州市不动产权第07083239号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1703	76.59	位于广东省广州市	286.88	15.20	-	271.67	281.54	281.54	9.87	3.63	市场法
28	粤(2019)广州市不动产权第07083237号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1704	73.66	位于广东省广州市	275.51	14.60	-	260.91	268.12	268.12	7.21	2.76	市场法
29	粤(2019)广州市不动产权第07083237号	番禺区钟村街祈福名家五街20号1704	33.64	位于广东省广州市	125.84	6.67	-	119.17	123.06	123.06	3.89	3.26	市场法

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	坐落位置	账面价值(万元)				评估价值(万元)		增减值(万元)	增值率%	评估方法
					原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
	产 权 第 07083231号	名家五街 20号1705											
30	粤(2019) 广州市不动 产 权 第 07083228号	番禺区钟 村街祈福 名家五街 20号1706	33.64	位于广东 省广州市	125.84	6.67	-	119.17	123.06	123.06	3.89	3.26	市场法
31	粤(2019) 广州市不动 产 权 第 07083227号	番禺区钟 村街祈福 名家五街 20号1707	79.37	位于广东 省广州市	296.88	15.73	-	281.15	290.34	290.34	9.19	3.27	市场法
32	粤(2019) 广州市不动 产 权 第 07082808号	番禺区钟 村街祈福 名家五街 20号1803	76.59	位于广东 省广州市	286.88	15.20	-	271.67	282.92	282.92	11.25	4.14	市场法
33	粤(2019) 广州市不动 产 权 第 07082809号	番禺区钟 村街祈福 名家五街 20号1806	33.64	位于广东 省广州市	125.84	6.67	-	119.17	123.66	123.66	4.49	3.77	市场法
34	粤(2019) 广州市不动 产 权 第 07082811号	番禺区钟 村街祈福 名家五街 20号1807	79.37	位于广东 省广州市	296.88	15.73	-	281.15	291.76	291.76	10.61	3.77	市场法
35	无产权证	宿舍楼	6,257.73	位于广东 省梅州市	2,001.15	158.42	-	1,842.73	2,137.51	2,052.01	209.28	11.36	成本法
36	无产权证	办公楼	4,961.62	位于广东 省梅州市	1,427.46	113.01	-	1,314.45	1,524.70	1,463.71	149.26	11.36	成本法
37	无产权证	综合楼	6,611.57	位于广东 省梅州市	2,297.88	181.92	-	2,115.96	2,455.91	2,357.67	241.71	11.42	成本法
38	无产权证	食堂	1,199.49	位于广东	352.96	27.94	-	325.02	377.02	361.94	36.92	11.36	成本法

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	坐落位置	账面价值(万元)				评估价值(万元)		增减值(万元)	增值率%	评估方法
					原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
				省梅州市									
39	无产权证	配电房	378.00	位于广东省梅州市	65.59	5.19	-	60.40	70.06	67.26	6.86	11.36	成本法
40	无产权证	水泵、消防泵房	98.00	位于广东省阳江市	83.28	9.89	-	73.39	95.73	88.07	14.68	20.00	成本法
41	无产权证	配电房	120.00	位于广东省阳江市	36.41	4.32	-	32.09	41.84	38.49	6.41	19.97	成本法
42	无产权证	宿舍楼 B	3,660.00	位于广东省阳江市	1,025.87	121.82	-	904.05	1,179.07	1,108.33	204.28	22.60	成本法
43	无产权证	门卫室	30.00	位于广东省阳江市	18.94	2.25	-	16.69	21.77	20.46	3.77	22.60	成本法
44	无产权证	仓库	4,017.00	位于广东省阳江市	1,029.96	122.31	-	907.65	1,183.75	1,089.05	181.40	19.99	成本法
45	无产权证	食堂	1,375.00	位于广东省阳江市	323.49	38.41	-	285.08	371.90	342.15	57.07	20.02	成本法
46	无产权证	宿舍楼 A	2,707.00	位于广东省阳江市	799.59	94.95	-	704.64	919.15	864.00	159.36	22.62	成本法
47	无产权证	车间	1,573.00	位于广东省阳江市	387.95	46.07	-	341.88	445.94	410.26	68.38	20.00	成本法
48	无产权证	门厅	705.00	位于广东省阳江市	177.15	21.04	-	156.11	203.67	191.45	35.34	22.64	成本法
49	无产权证	大型备品备件仓库	797.77	云南省罗平县	467.34	11.10	-	456.24	485.57	475.86	19.62	4.30	成本法
50	罗房权证鲁布革字第016393号	乃格运动中心	2,040.33	云南省罗平县	563.33	175.04	-	388.29	714.77	607.55	219.26	56.47	成本法
51	无产权证	乃格 5 号楼	1,671.69	云南省罗平县	238.04	226.14	-	11.90	398.59	191.32	179.42	1,507.46	成本法

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	坐落位置	账面价值(万元)				评估价值(万元)		增减值(万元)	增值率%	评估方法
					原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
52	无产权证	乃格7号楼	1,389.90	云南省罗平县	365.89	347.60	-	18.29	331.40	155.76	137.46	751.38	成本法
53	无产权证	乃格8号楼	1,394.75	云南省罗平县	415.86	395.07	-	20.79	332.55	156.30	135.51	651.68	成本法
54	无产权证	乃格机修车间	476.15	云南省罗平县	91.60	87.02	-	4.58	153.32	61.33	56.75	1,239.03	成本法
55	无产权证	乃格员工餐厅	317.92	云南省罗平县	33.14	18.81	-	14.32	53.27	39.42	25.10	175.22	成本法
56	罗房权证鲁布革字第016392号	乃格职工餐厅	1,633.17	云南省罗平县	329.54	127.80	-	201.74	450.67	369.55	167.81	83.19	成本法
57	罗房权证鲁布革字第016392号	乃格6号楼	6,799.05	云南省罗平县	2,250.19	872.68	-	1,377.51	3,077.15	2,523.26	1,145.76	83.18	成本法
58	罗房权证鲁布革字第016393号	乃格备品备件仓库	1,902.49	云南省罗平县	379.33	145.02	-	234.31	518.75	404.63	170.31	72.69	成本法
59	罗房权证鲁布革字第016392号	乃格值班楼	2,503.63	云南省罗平县	987.34	343.38	-	643.96	1,274.40	1,070.50	426.53	66.24	成本法
60	罗房权证鲁布革字第016393号	乃格游泳馆	1,336.28	云南省罗平县	662.67	205.91	-	456.76	840.67	714.57	257.81	56.44	成本法
61	无产权证	乃格文体综合楼	987.67	云南省罗平县	55.27	33.37	-	21.90	103.49	74.51	52.62	240.32	成本法
62	无产权证	乃格原羽毛球馆	292.16	云南省罗平县	17.36	10.48	-	6.88	32.47	23.38	16.50	239.92	成本法
63	无产权证	乃格保安宿舍	698.89	云南省罗平县	37.35	22.55	-	14.79	69.79	50.25	35.45	239.64	成本法

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	坐落位置	账面价值(万元)				评估价值(万元)		增减值(万元)	增值率%	评估方法
					原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
64	无产权证	大坝值班休息室	673.90	云南省罗平县	40.47	38.45	-	2.02	67.74	33.87	31.85	1,573.77	成本法
65	无产权证	大坝值班室	336.00	云南省罗平县	20.71	19.68	-	1.04	34.69	17.35	16.31	1,574.73	成本法
66	无产权证	大坝保安宿舍	334.71	云南省罗平县	12.11	7.46	-	4.65	43.93	31.63	26.98	579.87	成本法
67	罗房权证罗雄字第010160号	罗平3号院车间	1,286.67	云南省罗平县	-	-	-	-	193.39	112.17	112.17		成本法
68	无产权证	厂房洞口值班室	289.21	云南省罗平县	164.96	28.73	-	136.23	171.41	167.98	31.75	23.31	成本法
69	无产权证	乃格透平油库	303.00	云南省罗平县	138.03	74.30	-	63.72	258.13	191.02	127.29	199.77	成本法
70	无产权证	罗平1号职工公寓	1,636.14	云南省罗平县	30.57	29.04	-	1.53	281.04	140.52	138.99	9,094.70	成本法
71	罗房权证罗雄字第010156号	罗平2号职工公寓	1,094.10	云南省罗平县	115.71	101.68	-	14.03	187.94	101.49	87.46	623.36	成本法
72	罗房权证罗雄字第010157号	罗平办公楼	3,523.56	云南省罗平县	365.54	330.40	-	35.14	830.89	473.61	438.46	1,247.61	成本法
73	罗房权证罗雄字第010161号	罗平档案综合楼	1,749.90	云南省罗平县	251.01	178.30	-	72.72	479.62	321.35	248.63	341.91	成本法
74	罗房权证罗雄字第010158号	罗平检修楼	1,762.02	云南省罗平县	89.25	78.55	-	10.70	264.83	132.42	121.72	1,137.77	成本法
75	罗房权证罗雄字第	罗平修配间	214.91	云南省罗平县	7.77	7.01	-	0.75	32.30	15.50	14.75	1,957.11	成本法

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	坐落位置	账面价值(万元)				评估价值(万元)		增减值(万元)	增值率%	评估方法
					原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
	010159号												
76	昆房权证官渡字第201042835号	昆明市世纪俊园7幢2901号	115.82	云南省昆明市	101.95	42.98	-	58.96	176.05	176.05	117.09	198.57	市场法
77	昆房权证官渡字第201042840号	昆明市世纪俊园7幢2902号	120.46	云南省昆明市	102.67	43.29	-	59.38	181.29	181.29	121.91	205.31	市场法
78	昆房权证官渡字第201042856号	昆明市世纪俊园7幢2903号	92.04	云南省昆明市	76.01	32.05	-	43.96	135.76	135.76	91.80	208.82	市场法
79	昆房权证官渡字第201042874号	昆明市世纪俊园7幢2905号	115.85	云南省昆明市	99.47	41.94	-	57.53	174.35	174.35	116.82	203.04	市场法
80	昆房权证官渡字第201042839号	昆明市世纪俊园7幢2906号	115.70	云南省昆明市	101.56	42.82	-	58.74	175.86	175.86	117.12	199.38	市场法
81	昆房权证官渡字第201042838号	昆明市世纪俊园7幢2907号	87.03	云南省昆明市	74.57	31.44	-	43.13	128.37	128.37	85.24	197.64	市场法
82	昆房权证官渡字第201042841号	昆明办事处车位X-105号	28.95	云南省昆明市	8.01	3.38	-	4.63	16.70	16.70	12.07	260.49	市场法

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	坐落位置	账面价值(万元)				评估价值(万元)		增减值(万元)	增值率%	评估方法
					原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
83	昆房权证官渡字第201042836号	昆明办事处车位X-106号	28.95	云南省昆明市	8.01	3.38	-	4.63	16.70	16.70	12.07	260.49	市场法
84	昆房权证官渡字第201042837号	昆明办事处车位X-107号	28.95	云南省昆明市	8.01	3.38	-	4.63	16.70	16.70	12.07	260.49	市场法
85	昆房权证官渡字第201042842号	昆明办事处车位X-108号	27.79	云南省昆明市	8.01	3.38	-	4.63	16.70	16.70	12.07	260.49	市场法
86	云(2018)曲靖市不动产权第0027072号	曲靖基地7幢一楼	237.30	云南省曲靖市	16.20	14.18	-	2.02	40.76	24.05	22.03	1,089.11	成本法
87	云(2018)曲靖市不动产权第0027072号	曲靖基地老年活动中心	417.65	云南省曲靖市	2.44	2.23	-	0.21	71.74	40.89	40.68	19,113.81	成本法
88	云(2019)曲靖市不动产权第0003133号	曲靖基地4幢1单元502房屋	57.79	云南省曲靖市	0.34	0.04	-	0.29	9.93	4.17	3.88	1,323.12	成本法
89	云(2018)曲靖市不动产权第0027072号	曲靖基地9幢一楼房屋	232.20	云南省曲靖市	1.36	1.29	-	0.07	39.89	16.75	16.69	24,596.05	成本法
90	云(2018)曲靖市不动	曲靖基地综合楼	4,617.60	云南省曲靖市	127.99	116.83	-	11.16	1,041.05	593.40	582.24	5,216.18	成本法

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	坐落位置	账面价值(万元)				评估价值(万元)		增减值(万元)	增值率%	评估方法
					原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
	产 权 第 0027072 号												
合计			84,226.39		28,105.75	6,738.18	-	21,367.57	35,747.53	31,624.56	10,257.00	48.00	

(三) 构筑物

序号	名称	面积体积(m ² 或m ³)	账面价值(万元)				评估价值(万元)		增减值(万元)	增值率%	评估方法
			原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
1	简易维修车间	200.00	21.31	1.81	-	19.50	20.78	14.75	-4.75	-24.36	成本法
2	阳蓄上下库连接公路	115,890.00	40,066.41	2,643.27	-	37,423.14	42,792.02	39,796.58	2,373.44	6.34	成本法
3	阳蓄进场公路	31,890.00	2,820.00	1,220.43	-	1,599.57	2,981.13	1,609.81	10.24	0.64	成本法
4	梅蓄下库右岸公路	24,540.00	6,261.33	611.35	-	5,649.98	6,622.50	5,960.25	310.27	5.49	成本法
5	梅蓄上下库连接公路	53,940.00	10,642.33	702.10	-	9,940.23	11,368.70	10,572.89	632.66	6.36	成本法
6	梅蓄进场公路	58,875.00	8,647.07	1,711.40	-	6,935.67	10,731.96	8,478.25	1,542.58	22.24	成本法
7	污水处理设施	1,500.00	265.80	21.04	-	244.76	283.95	261.23	16.48	6.73	成本法
8	连廊	114.14	58.71	4.65	-	54.06	62.71	57.69	3.63	6.72	成本法
9	球场	5,991.93	152.44	12.07	-	140.37	162.74	149.72	9.35	6.66	成本法
10	广场及道路	23,136.55	1,793.41	141.98	-	1,651.43	1,915.73	1,762.47	111.04	6.72	成本法
11	球场	1,606.00	103.49	12.29	-	91.20	109.45	95.22	4.02	4.41	成本法
12	围墙	940.53	332.94	39.54	-	293.40	352.26	306.47	13.06	4.45	成本法

序号	名称	面积体积 (m ² 或 m ³)	账面价值 (万元)				评估价值 (万元)		增减值 (万元)	增值率%	评估方法
			原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
13	更衣间	24.00	8.52	1.01	-	7.51	9.01	7.84	0.33	4.40	成本法
14	污水处理设施	36.00	104.68	12.43	-	92.25	110.74	96.34	4.09	4.44	成本法
15	道路	10,185.00	1,905.28	226.25	-	1,679.03	2,016.11	1,754.02	74.99	4.47	成本法
16	鲁厂乃格生产区围墙	1,383.30	167.70	2.66	-	165.05	183.37	176.04	10.99	6.66	成本法
17	大坝电缆桥架	993	77.53	20.96	-	56.56	95.90	64.25	7.69	13.59	成本法
18	乃格生活区水塔	21.00	85.47	81.20	-	4.27	143.72	43.12	38.84	908.91	成本法
19	右泄进水塔	923.10	435.08	413.33	-	21.75	731.47	226.76	205.00	942.36	成本法
20	左泄进水塔	765.00	435.08	413.33	-	21.75	731.61	226.80	205.04	942.56	成本法
21	2号桥	1,134.59	17.09	16.24	-	0.85	628.78	188.63	187.78	21,970.17	成本法
22	罗平1号院停车场	445.40	78.10	45.64	-	32.46	80.38	43.41	10.95	33.72	成本法
23	罗平3号院停车场	2,341.71	83.18	48.61	-	34.57	85.73	46.29	11.72	33.91	成本法
24	罗——乃公路	400,000.00	8,290.01	7,875.51	-	414.50	13,956.00	4,186.80	3,772.30	910.08	成本法
25	罗平2#院绿化	2,619.57	34.98	25.10	-	9.88	40.22	40.22	30.34	307.00	成本法
26	其他建筑(交通隧洞)	600.00	2,158.01	2,050.11	-	107.90	3,628.67	1,088.60	980.70	908.89	成本法
27	3号桥	1,367.56	807.73	767.34	-	40.39	757.89	485.05	444.66	1,101.02	成本法
28	曲靖基地室外工程	9,100.00	79.88	63.96	-	15.92	152.41	56.39	40.47	254.25	成本法
29	曲靖围墙	691.20	3.07	2.92	-	0.15	7.27	2.18	2.03	1,318.81	成本法
30	辅助洞室	8,320.64	1,454.67	1,381.94	-	72.73	2,445.31	1,760.62	1,687.89	2,320.65	成本法
31	输水建筑物	1.00	31.19	8.67	-	22.52	0.00	0.00	-22.52	-100.00	成本法

序号	名称	面积体积 (m ² 或 m ³)	账面价值 (万元)				评估价值 (万元)		增减值 (万元)	增值率%	评估方法
			原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
32	调压井边坡	6,000.00	14.18	3.94	-	10.24	24.94	16.71	6.47	63.25	成本法
33	近坝边坡	10,000.00	1,001.78	934.25	-	67.53	1,685.44	505.63	438.11	648.81	成本法
34	大坝	1,965,000.00	12,261.89	11,435.37	-	826.52	20,538.09	9,652.90	8,826.38	1,067.90	成本法
35	大坝左岸侧槽式溢洪道	15,484.00	4,339.35	4,046.86	-	292.50	7,295.74	2,188.72	1,896.23	648.29	成本法
36	右泄隧洞	681.08	7,612.57	7,231.95	-	380.63	12,800.29	4,096.09	3,715.46	976.14	成本法
37	冲沙设施	781.40	8.55	8.12	-	0.43	14.27	4.28	3.85	901.76	成本法
38	左泄隧洞	723.83	6,996.61	6,646.78	-	349.83	11,764.52	4,235.23	3,885.40	1,110.65	成本法
39	引水系统	9,386.97	33,295.13	31,630.37	-	1,664.76	55,807.03	20,090.53	18,425.77	1,106.82	成本法
40	溢洪道排水廊道	124.00	4,881.77	4,552.71	-	329.06	8,208.51	2,462.55	2,133.50	648.36	成本法
41	水库边坡	20,000.00	1,335.70	1,245.67	-	90.03	0.00	0.00	-90.03	-100.00	成本法
42	厂房边坡	60,000.00	1,001.78	934.25	-	67.53	1,679.97	503.99	436.47	646.38	成本法
43	溢洪设施	553.00	1,627.26	1,517.57	-	109.69	2,736.14	820.84	711.16	648.36	成本法
44	鲁布革水电站(云南岸)公路限高杆	8.00	9.20	0.07	-	9.13	10.06	9.96	0.83	9.12	成本法
45	大坝进水口廊道、大门及围墙	110.00	40.78	0.75	-	40.02	68.58	67.21	27.19	67.92	成本法
46	罗平一号院围墙及大门	408.10	0.27	0.01	-	0.26	7.89	2.45	2.19	838.17	成本法
47	罗平二号院围墙及大门	937.65	0.99	0.94	-	0.05	18.12	5.62	5.57	11,304.56	成本法
48	罗平三号院围墙及大门	602.00	0.62	0.59	-	0.03	11.63	3.61	3.57	11,563.86	成本法

序号	名称	面积体积 (m ² 或 m ³)	账面价值 (万元)				评估价值 (万元)		增减值 (万元)	增值率%	评估方法
			原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值			
49	鲁厂厂房及大坝部分电缆桥架	1397	69.09	7.61	-	61.48	77.92	69.35	7.86	12.79	成本法
50	坝——乃公路	168,000.00	3,702.15	3,517.04	-	185.11	6,229.01	1,868.70	1,683.60	909.52	成本法
51	溢洪道闸门启闭机室	480.00	195.79	186.00	-	9.79	329.22	118.52	108.73	1,110.70	成本法
52	主厂房	19,443.14	5,133.61	4,876.93	-	256.68	9,584.41	3,450.39	3,193.71	1,244.23	成本法
53	副厂房	5,823.75	2,415.82	2,295.03	-	120.79	4,509.68	1,623.48	1,502.69	1,244.05	成本法
合计			173,367.38	101,651.93	-	71,715.45	246,609.98	131,355.46	59,640.01	83.16	

(四) 机器设备

编号	科目名称	项数	账面价值 (万元)				评估价值 (万元)		增值额 (万元)		增值率%		评估方法
			原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	
1	固定资产-机器设备	2,947	144,862.83	128,284.12	-	16,578.71	128,153.60	26,084.23	-16,709.23	9,505.52	-11.53	57.34	成本法
2	固定资产-车辆	179	5,461.08	4,008.29	-	1,452.79	2,545.18	2,223.33	-2,915.90	770.54	-53.39	53.04	成本法
3	固定资产-电子设备	8,665	19,049.65	12,383.18	-	6,666.47	16,582.59	8,404.31	-2,467.06	1,737.84	-12.95	26.07	成本法
4	固定资产清理	259	-	-	-	46.98	3.54	3.54	3.54	-43.44		-92.47	市场法
合计		12,050	169,373.56	144,628.60	-	24,744.96	147,284.91	36,715.41	-22,088.65	11,970.45	-13.04	48.38	

(五) 土地使用权

单位：万元

序号	土地权证编号	土地位置	土地用途	用地性质	土地面积(m ²)	账面原值	累计摊销	减值准备	账面净值	评估价值	增减值	增减率%	评估方法
1	粤(2019)广州市不动产权第07228485号	广州市番禺区东环街东星路	工业用地	出让	54,233.00 (调峰调频公司有34.7%份额)	1,428.58	300.00	-	1,128.58	4,126.08	2,997.50	265.60	标定地价系数修正法
2	罗国用(2008)第158号	罗雄镇文笔路	城镇混合住宅用地	划拨	2,684.74	6.64	-	-	6.64	62.55	55.91	841.38	成本逼近法
3	罗国用(2008)第160号	罗雄镇文笔路	城镇混合住宅用地	划拨	12,223.85	30.25	-	-	30.25	284.82	254.57	841.46	成本逼近法
4	罗中用(2008)第159号	罗雄镇文笔路	城镇混合住宅用地	划拨	8,597.15	21.28	-	-	21.28	200.31	179.03	841.43	成本逼近法
5	云(2018)曲靖市不动产权第0027072号	曲靖市较场西路	办公/住宅	划拨	16,260.15	1.12	-	-	1.12	565.85	564.73	50269.41	成本逼近法
6	云(2019)曲靖市不动产权第0003133号	曲靖市较场西路	办公/住宅	划拨	12.95	-	-	-	-	0.45	0.45		成本逼近法
7	罗国用(2010)第732号	罗平县鲁布革乡乃格村	工业用地	划拨	6,136.70	0.09	-	-	0.09	98.19	98.10	112594.97	成本逼近法
8	罗国用(2010)第	罗平县鲁布革乡乃格村	工业用地	划拨	76,475.20	1.09	-	-	1.09	1,223.60	1,222.51	112592.14	成本逼近法

序号	土地权证编号	土地位置	土地用途	用地性质	土地面积(m ²)	账面原值	累计摊销	减值准备	账面净值	评估价值	增减值	增减率%	评估方法
	731号												
9	罗国用(2010)第735号	罗平县鲁布革乡乃格村	工业用地	划拨	4,006.80	0.06	-	-	0.06	64.11	64.05	112595.12	成本逼近法
10	罗国用(2010)第734号	罗平县鲁布革乡乃格村	其他商服用地	划拨	4,366.40	0.06	-	-	0.06	69.86	69.80	112588.32	成本逼近法
11	罗国用(2010)第730号	罗平县鲁布革乡乃格村	工业用地	划拨	1,923.00	0.03	-	-	0.03	30.77	30.74	112598.24	成本逼近法
12	罗国用(2010)第733号	罗平县鲁布革乡乃格村	工业用地	划拨	2,195.40	0.03	-	-	0.03	35.13	35.10	112604.52	成本逼近法
13	兴府国用(92)字第13号	兴义市鲁布革镇	建公路	划拨	28,087.33	0.40	-	-	0.40	132.01	131.61	33003.13	成本逼近法
14	兴府国用(92)字第11号	兴义市鲁布革镇中寨村	建公路	划拨	16,000.00	0.23	-	-	0.23	75.2	74.97	33003.25	成本逼近法
15	兴府国用(92)字第6号	兴义市鲁布革镇中寨村	修建中一公路	划拨	64,833.33	0.92	-	-	0.92	304.72	303.80	33003.60	成本逼近法
16	兴府国用(92)字第5号	兴义市鲁布革镇中寨村	建调压井	划拨	777,546.59	11.04	-	-	11.04	3,654.47	3,643.43	33003.23	成本逼近法
17	兴府国用(92)字第12号	兴义市鲁布革镇中寨村	溢洪道高边坡	划拨	33,666.66	0.48	-	-	0.48	158.23	157.75	33002.51	成本逼近法

序号	土地权证编号	土地位置	土地用途	用地性质	土地面积(m ²)	账面原值	累计摊销	减值准备	账面净值	评估价值	增减值	增减率%	评估方法
18	兴府国用(92)字第10号	兴义市鲁革镇中寨村	坝中公路	划拨	167,606.65	2.38	-	-	2.38	787.75	785.37	33025.56	成本逼近法
19	兴府国用(92)字第8号	兴义市鲁革镇中寨村	生产、生活区用地	划拨	22,400.00	0.32	-	-	0.32	105.28	104.96	33003.27	成本逼近法
20	兴府国用(92)字第4号	兴义市桐利乡梅坪村	修建公路和厂房	划拨	304,512.64	4.32	-	-	4.32	1,431.21	1,426.89	33001.28	成本逼近法
21	兴府国用(92)字第7号	兴义市鲁革镇中寨村	采石场	划拨	139,659.99	1.98	-	-	1.98	656.4	654.42	33003.13	成本逼近法
22	兴府国用(92)字第9号	兴义市鲁革镇中寨村	2#洞	划拨	21,913.33	0.31	-	-	0.31	102.99	102.68	33002.34	成本逼近法
23	兴府国用(92)字第14号	兴义市鲁革镇	修建水库及大坝	划拨	1,680,279.83	23.86	-	-	23.86	7,897.32	7,873.46	33003.25	成本逼近法
24	兴府国用(92)字第15号	兴义市鲁革镇	发耐生活区	划拨	99,673.32	1.42	-	-	1.42	468.46	467.04	33002.90	成本逼近法
25	云(2022)罗平县不动产权第002976号	罗平县旧屋基乡	水库及水工建筑	划拨	64,667.00	-	-	-	-	491.47	491.47	/	成本逼近法
26	云(2022)罗平县不动产权第002977号	罗平县旧屋基乡	水库及水工建筑	划拨	2,080,993.00	-	-	-	-	15,815.55	15,815.55	/	成本逼近法

序号	土地权证编号	土地位置	土地用途	用地性质	土地面积(m ²)	账面原值	累计摊销	减值准备	账面净值	评估价值	增减值	增减率%	评估方法
	合计				5,690,955.01	1,536.87	300.00	-	1,236.87	38,842.78	37,605.91	3040.40	

(六) 无形资产-其他(软件、专利、软件著作权)

序号	科目名称	项数	是否取得权证	账面价值(万元)				评估价值(万元)	增值额(万元)	增值率%	评估方法
				原值	累计折旧	减值准备	净值				
1	无形资产-软件	490	不涉及	20,928.76	14,268.31	-	6,660.45	9,584.22	2,923.77	43.90	市场法
2	无形资产-专利权	225	已全部取得权证	292.43	233.37	-	59.06	701.71	642.66	1,088.22	成本法
3	无形资产-软件著作权	84	已全部取得权证	0.38	0.21	-	0.17	117.99	117.82	69,388.70	成本法
	合计	799		21,221.56	14,501.88	-	6,719.68	10,403.93	3,684.25	54.83	

二、结合主要评估参数的具体金额和选取依据、可比交易实例等情况，详细补充披露上述资产的评估过程及评估结果的合理性。

（一）投资性房地产

本次评估对象位于贵阳市市区内，用途主要为办公用房，由于周边市场上类似房地产交易的情况较多，能够收集到相关的信息，适宜采用市场法进行评估。

1、评估过程及合理性

遵循市场法可比实例的选取原则，根据评估人员掌握的房地产交易市场资料，在近期房地产市场中选择三个与评估对象处于同一供求范围内，并与评估对象有较强的相似性、替代性的房地产交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立评估对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地状况修正，求取评估对象的比准价格。

评估范围包括整幢大楼的 15 层房屋，由于各层的评估方法相同，本次以其中的第六层为例，具体说明评估过程。

经筛选，确定了 3 个可比实例，具体详见下：

交易案例情况表

编号	案例 1	案例 2	案例 3
房屋位置	金龙星岛国际	顺兴综合楼	天毅大厦
房屋类型	现房、商品房	现房、商品房	现房、商品房
房屋用途	办公用房	办公用房	办公用房
房屋结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积（m ² ）	548.47	403.52	508.84
装修情况	中等装修	中等装修	中等装修
设施设备	齐全，维护良好	齐全，维护良好	齐全，维护良好
出售价格（元/m ² ）	7,290（不含税）	8,330（不含税）	7,860（不含税）
交易时间	2021 年 8 月	2021 年 9 月	2021 年 9 月

（1）确定修正系数

1) 交易情况修正

由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。所选可比实例均为正常市场交易行为，交易情况属于正常，故不需要进行交易情况修正。

2) 交易日期修正

评估对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期修正。本次选用的可比实例交易日期与评估基准日相差较小，近期内同类房地产的市场价格变化不大，基本处于平稳状态，故不需要进行交易日期修正。

3) 区位状况修正

区位状况是对房地产价格有影响的房地产区位因素的状况，主要包括商业繁华程度、基础设施、公共设施完善程度、交通便捷程度、周边物业类型、环境质量状况、楼层和临街状况等。评估对象与各实例的分值确定过程中，以评估对象为基准，分值确定为100，其他三个交易实例与评估对象进行对比，优于评估对象的则分值大于100，劣于评估对象的，则分值低于100。具体情况详见《比较因素条件说明表》及《比较因素条件指数表》。

4) 实物状况修正

实物状况是对房地产价格有影响的房地产实物因素的状况，主要包括建筑物新旧程度、建筑面积、装修情况、设施设备、平面布置、工程质量和建筑结构等因素。评估对象与各实例的分值确定过程中，以评估对象为基准，分值确定为100，其它各三个交易实例与评估对象进行对比，优于评估对象的则分值大于100，劣于评估对象的，则分值低于100。具体情况详见《比较因素条件说明表》及《比较因素条件指数表》。

5) 权益状况修正

权益状况是对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况，主要包括土地性质、租约限制、物业管理和城市规划等因素。评估对象与各实例的分值确定过程中，以评估对象为基准，分值确定为100，其它各三个交易实例与评估对象进行对比，优于评估对象

的则分值大于 100，劣于评估对象的，则分值低于 100。具体情况详见《比较因素条件说明表》及《比较因素条件指数表》。

6) 确定比较价格

根据收集到的可比实例，对评估对象进行对比计算。

比较价格=实例交易价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(2) 列表计算：

比较因素条件说明表

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
房屋坐落		浣沙路 51 号	金龙星岛国际	顺兴综合楼	天毅大厦
交易价格(元/m ²)		待估	7,290	8,330	7,860
交易双方情况及交易目的		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间		2021 年 9 月	2021 年 8 月	2021 年 9 月	2019 年 9 月
交易房地产状况		正常	正常	正常	正常
交易方式、付款方式		按揭/一次性	按揭/一次性	按揭/一次性	按揭/一次性
房地产用途		办公用房	办公用房	办公用房	办公用房
区位状况	商业繁华程度	邻近商业中心区，繁华程度一般	商业中心周边区域，繁华程度稍差	邻近商业中心区，繁华程度一般	邻近商业中心区，繁华程度一般
	基础设施、公共设施完善程度	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施齐全
	交通便捷程度	多条公交线路经过，出行较为便利	多条公交线路经过，出行较为便利	多条公交线路经过，出行较为便利	多条公交线路经过，出行较为便利
	周边物业类型	周边以住宅、办公物业为主	周边以住宅、办公物业为主	周边以住宅、办公物业为主	周边以住宅、办公物业为主
	环境质量状况	绿化一般、无明显不良环境影响	绿化一般、无明显不良环境影响	绿化一般、无明显不良环境影响	绿化一般、无明显不良环境影响
	楼层	中区	高区	中区	中区
	临街状况、地势	临主要街道、地势平坦	临主要街道、地势平坦	临主要街道、地势平坦	临主要街道、地势平坦
实物状况	建筑物新旧程度	75%-80%	80%-85%	75%-80%	75%-80%
	建筑面积 (m ²)	662.66	548.47	403.52	508.84

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
	装修情况	中等装修	中等装修	中等装修	中等装修
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	平面布置	合理	合理	合理	合理
	工程质量	无明显质量问题	无明显质量问题	无明显质量问题	无明显质量问题
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	等级	甲级	甲级	甲级	甲级
	层高	3-3.5 米	3-3.5 米	3-3.5 米	3-3.5 米
权益状况	土地性质	出让	出让	出让	出让
	租约状况	正常出租	正常出租	正常出租	正常出租
	物业管理	管理水平一般	管理水平一般	管理水平一般	管理水平一般
	城市规划限制	无影响	无影响	无影响	无影响

比较因素条件指数表

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格(元/m ²)		——	7,290	8,330	7,860
交易双方情况及交易目的		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易房地产状况		100	100	100	100
交易方式、付款方式		100	100	100	100
房地产用途		100	100	100	100
区位状况	商业繁华程度	100	95	100	100
	基础设施、公共设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	周边物业类型	100	100	100	100
	环境质量状况	100	100	100	100
	楼层	100	102	100	100
	临街状况、地势	100	100	100	100
实物状况	建筑物新旧程度	100	101	100	100
	建筑面积 (m ²)	100	101	102	101
	装修情况	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
	工程质量	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	等级	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
权益状况	土地性质	100	100	100	100
	租约状况	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100

比较因素修正系数表

比较因素		案例 1	案例 2	案例 3
交易价格(元/m ²)		7,290	8,330	7,860
交易双方情况及交易目的		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易房地产状况		100/100	100/100	100/100
交易方式、付款方式		100/100	100/100	100/100
房地产用途		100/100	100/100	100/100
区位状况	商业繁华程度	100/95	100/100	100/100
	基础设施、公共设施完善程度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/100	100/100	100/100
	周边物业类型	100/100	100/100	100/100
	环境质量状况	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/102	100/100	100/100
	临街状况、地势	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑物新旧程度	100/101	100/100	100/100
	建筑面积 (m ²)	100/101	100/102	100/101
	装修情况	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	平面布置	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	等级	100/100	100/100	100/100

比较因素		案例 1	案例 2	案例 3
	层高	100/100	100/100	100/100
权益状况	土地性质	100/100	100/100	100/100
	土地年限	100/100	100/100	100/100
	租约状况	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100
比准价格(元/m ²)		7,375.00	8,167.00	7,782.00

经市场法评估，三个交易案例比较价格差异不大，本次以其简单算术平均值作为评估单价，即：

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= (7,375.00 + 8,167.00 + 7,782.00) \div 3 \\ &= 7,770.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)} \end{aligned}$$

$$\text{评估总价} = 7,770.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \times 662.66 \text{ (m}^2\text{)} = 514.89 \text{ (万元)}$$

采用相同的方法可以测算出其他各项房屋的价值。

综上，投资性房地产的市场法评估过程合理。

2、评估结果及合理性

投资性房地产账面价值 1,477.47 万元，评估价值 8,468.22 万元，评估增值 6,990.75 万元，增值率 473.16%，增值原因：由于相关房屋位于贵阳市老城区中心区域，取得时间较早，价格较低，距基准日时间较长。账面价值为计提折旧后的净值，随着当地房地产市场价格的上漲，评估值增幅较大。

根据 Wind 数据统计，贵州省的办公楼平均销售价格自 2000 年至 2020 年的累计增幅为 320%，本次评估对象位于贵州省省会城市老城区，价格增幅水平较平均水平增幅高，评估增值率高于市场平均情况增幅，较为合理。评估过程中，评估人员充分考虑影响资产价值的各项因素，评估过程及评估结论合理。

(二) 房屋建筑物类资产（含构筑物）

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，鲁布革水

力发电厂、梅蓄电站及阳蓄电站生产厂区内房屋建筑物的评估采用重置成本法；广州市番禺区钟村街祈福名家五街 20 号、贵阳市浣沙路 22 号、昆明市世纪俊园的周转房由于位于市区内，周边市场上类似房地产交易的情况较多，能够收集到相关的信息，采用市场法进行评估。

1、选用重置成本法评估的房屋建筑物类资产

(1) 过程描述

评估人员对标的公司的房屋进行了全面清查，核查资产账面价值；了解建筑物基本情况，查询并收集有关图纸，技术文件和工程决算等资料；对被评估房屋建筑物所在地的工程造价水平、被评估房地产同一供需范围类似房地产的交易价格、与被评估资产购建及交易有关的税费进行调查咨询，收集被评估房屋建筑物所在地在此次评估基准日有效的建筑安装工程概预算及费用定额、工程造价信息及造价管理文件等资料；依照此次评估目的要求，根据现场勘查所掌握的资料，对房屋建筑物逐一做出合理的评估计算。

(2) 参数选取合理性

1) 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用 + 分摊的移民安置补偿费 + 资金成本

① 建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价 = 建筑工程造价 + 装饰工程造价 + 安装工程造价

根据南方电网调峰调频有限公司鲁布革发电厂提供的《鲁布革水力发电工程竣工决算报告》等反映原建设时期价格及参数的资料。以水电水利规划设计总院《水电工程设计概（估）算编制规定》（2013 年版）、《水电工程费用构成及概（估）算费用标准》（2013 年版）、水利部关于发布《水利工程设计概（估）算编制规定》的通知（水总〔2014〕429 号）、《水电工程施工机械台时费定额》（2007 年版）、《水电建筑工程预算定额（上、下册）》（2007 年版）、《关于调整水电工程、风电工程及光伏发电工程计价依据中建筑安装工程增值税税率及相关系数的通知》（可再生定额〔2019〕14 号）等反映评估基准日资产所在地的建筑市场人工、材料等价格信息资料，估算出该建筑于评估基准日的建安工程造价。

②前期及其他费用

前期及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用，包括项目建设管理费、勘察费、设计费等。具体包括如下内容：

前期费用及其他费用表

序号	名称	计费基础	费率(%, 含税)	费率(%, 不含税)	备注
1	可行性研究费	建安造价	0.10	0.09	水总(2014)429号
2	咨询服务费	建安造价	0.75	0.71	水总(2014)429号
3	环境影响评价费	建安造价	0.05	0.05	水总(2014)430号
4	项目技术经济评估审查费	建安造价	0.26	0.25	水总(2014)429号
5	项目验收费	建安造价	0.30	0.28	水总(2014)429号
6	施工科研试验费	建安造价	0.50	0.47	水总(2014)429号
7	水电工程质量检查检测费	建安造价	0.20	0.19	水总(2014)429号
8	勘查、设计费	建安造价	2.60	2.45	水总(2014)429号
9	工程保险费	建安造价	0.45	0.43	水总(2014)429号
10	工程监理费	建安造价	1.37	1.29	水总(2014)429号
11	项目建设管理费	建安造价	2.78	2.78	水总(2014)429号
合计			9.36	8.99	

③分摊的移民安置补偿费

分摊的移民安置补偿费=建筑安装工程造价×移民安置补偿分摊比例

移民安置补偿分摊比例=移民安置补偿费/水工建筑工程总造价

移民安置补偿的具体计算公式如下：

移民安置补偿费=移民安置补偿直接费+移民安置补偿独立费

A.移民安置补偿直接费：根据《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》(2006年7月7日中华人民共和国国务院令第471号文)、2017年4月14日《国务院关于修改〈大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例〉的决定》、罗平县人民政府《关于鲁布革电站水库(罗平县境内)移民搬迁安置方案的报告》(函字(1987)35

号)、罗平县人民政府《关于鲁布革电站水库(罗平县境内)移民搬迁安置方案补充报告》(函字〔1987〕39号)等文件规定,以《鲁布革水电站库区生态环境与征地移民报告》、《贵州省水库和生态移民局、云南省移民开发局关于<鲁布革水电站库区移民安置存在问题处理规划专题报告>的审核意见》(黔移函〔2016〕7号)所确定的实物工程量为准,结合淹没资产所属地域补偿标准进行计算。

B. 征地和移民独立费

主要包括工程前期费、征地及移民管理费、移民安置规划配合工作费、实施管理费、移民技术培训费、征地及移民监理费、征地及移民咨询费、项目技术经济评估审查费、项目验收费等。

上述费用的费率根据《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(2013年)规定取定,具体如下表:

序号	名称	计费额	费率%(含税)	费率%(不含税)	备注
1	工程建设管理费	征地移民安置补偿直接费	0.50	0.47	水总(2014)429号
2	移民安置规划配合费	征地移民安置补偿直接费	0.50	0.47	水总(2014)429号
3	实施管理费	征地移民安置补偿直接费	3.00	3.00	水总(2014)429号
4	移民技术培训费	征地移民安置补偿直接费	0.50	0.47	水总(2014)429号
5	咨询服务费	征地移民安置补偿直接费	0.50	0.47	水总(2014)429号
6	移民综合监理费	征地移民安置补偿直接费	1.00	0.94	水总(2014)429号
7	技术经济评审费	征地移民安置补偿直接费	0.43	0.41	水总(2014)429号
8	项目验收费	征地移民安置补偿直接费	0.68	0.64	水总(2014)429号
合计			7.11	6.88	

④ 资金成本

资金成本:根据电站建设合理工期、资金投资比例,按整个电力建设工程项目测算资金成本系数,进而计算出资金成本。

年利率按照合理工期对应的评估基准日各期限年贷款利率确定。

资金成本=第一台机组发电前资金成本+第一台机组发电后资金成本

其中：

第一台机组发电前资金成本= $\sum[(\text{年初累计投资}+\text{本年投资}/2)\times\text{年利率}]$

第一台机组发电后资金成本= $\sum[(\text{本年投资}/2)\times\text{年利率}]$

按常规设计，该规模的水电站的合理工期应为 6 年。第 5 年的年初第一台机组开始发电，之后其他三台机组陆续完工投产，资金成本系数计算如下：

投资年限	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
利率	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%
投资比例	18.56%	6.85%	11.07%	10.84%	13.91%	38.78%
利息系数	0.43%	1.02%	1.44%	1.95%	0.32%	0.90%
资金成本系数	6.06%					

2) 成新率的确定

成新率=房屋建筑物尚可使用年限÷（房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限）×100%

尚可使用年限，根据房屋建筑物的经济寿命年限，结合其使用维护状况加以确定。

(3) 评估案例

以鲁布革水力发电厂的主厂房为例

主厂房于 1989 年 8 月建成，经评估人员现场勘查，截至评估基准日该房屋情况良好，能满足正常使用需求。

1) 重置全价的确定

①建安工程造价的确定

根据《鲁布革水力发电工程竣工决算报告》等反映原建设时期价格及参数的资料。以水电水利规划设计总院《水电工程设计概（估）算编制规定》（2013 年版）、《水电工程费用构成及概（估）算费用标准》（2013 年版）、水利部关于发布《水利工程设计概（估）算编制规定》的通知（水总〔2014〕429 号）、《水电工程施工机械台时费定额》

(2007年版)、《水电建筑工程预算定额(上、下册)》(2007年版)、《关于调整水电工程、风电工程及光伏发电工程计价依据中建筑安装工程增值税税率及相关系数的通知》(可再生定额(2019)14号)等反映评估基准日云南省罗平县建筑市场人工、材料等价格信息资料,估算出该建筑于评估基准日的建安工程造价。

建安工程造价计算表

序号	项目名称	单位	工程量	直接费 (元/单位)	间接费 (元/单位)	利润(元/ 单位)	税金(元/ 单位)	单价(元/ 单位)	合价(万 元)
1	平洞石方开挖	m ³	58,821.00	149.4	33.47	12.8	17.61	213.28	1,254.53
2	锚杆长度5m	根	1,780.00	215.05	46.15	18.28	25.15	304.63	54.22
3	锚杆长度3m	根	2,255.00	208.81	44.81	17.75	24.42	295.79	66.70
4	锚杆长度7m	根	1,746.00	431.91	92.69	36.72	50.52	611.84	106.83
5	锚杆长度9m	根	532	789.32	169.39	67.11	92.32	1,118.14	59.49
6	锚杆长度6m	根	865	643.44	138.08	54.71	75.26	911.49	78.84
7	锚杆长度10m	根	107	1,906.81	409.2	162.12	223.03	2,701.16	28.90
8	锚索长度25m	束	111	18,022.79	3,867.69	1,532.33	2,108.05	25,530.86	283.39
9	梁含筋率≥110kg/m ³	m ³	777.73	697.83	90.86	55.21	75.95	919.85	71.54
10	镀锌钢管	m ²	102	113.42	20.74	9.39	12.92	156.47	1.60
11	钢拱架安装	t	78	6,279.43	1,148.51	519.96	715.31	8,663.21	67.57
12	钢筋制作安装地下工程	t	4,322.00	4,730.49	865.21	391.7	538.87	6,526.27	2,820.65
13	冷却水管制作安装	m	808	13.52	2.47	1.12	1.54	18.65	1.51
14	塑料止水	延米	1,120.00	106.34	19.45	8.81	12.11	146.71	16.43
15	冷却水管制作安装塑料管	m	454	23.17	4.24	1.92	2.64	31.97	1.45
16	人工湿喷混凝土	m ³	2,694.00	682.21	88.82	53.97	74.25	899.25	242.26
17	水泥裹砂喷射混凝土	m ³	1,149.00	940.3	122.43	74.39	102.34	1,239.46	142.41
18	细部结构	m ²	3,888.63	851	155.65	70.47	96.94	1,174.06	456.55
19	乳胶漆墙面	m ²	7,777.26	124	22.68	10.27	14.13	171.08	133.05
20	银白色铝合金穿孔吸音板吊顶	m ²	3,888.63	24	4.39	1.99	2.73	33.11	12.88

序号	项目名称	单位	工程量	直接费 (元/单 位)	间接费 (元/单 位)	利润(元/ 单位)	税金(元/ 单位)	单价(元/ 单位)	合价(万 元)
22	衬砌填筑混 凝土	m3	8,124.00	633.36	82.46	50.11	68.93	834.86	678.24
23	镀锌钢格栅 盖板	t	7.8	9,484.73	1,734.76	785.36	1,080.44	13,085.29	10.21
24	屋顶网架	t	115	9,248.15	1,691.49	765.77	1,053.49	12,758.90	146.73
25	屋面檩条、 检修栈道工 程	t	102.5	9,886.90	1,808.31	818.66	1,126.25	13,640.12	139.81
26	型材屋面	m2	6,481.05	328.12	60.01	27.17	37.38	452.68	293.38
27	块料楼地面	m2	6,481.05	426.99	78.1	35.36	48.64	589.09	381.79
28	铝合金穿孔 板墙面	m2	6,481.05	1,100.26	201.24	91.11	125.33	1,517.94	983.78
29	块料踢脚线	m2	2,619.00	510.54	93.38	42.27	58.16	704.35	184.47
30	砖砌体	m3	705.9	450	82.31	37.26	51.26	620.83	43.82
合计									8,763.05

建筑工程总造价为 8,763.05 万元。

②前期及其他费用

根据国家、相关部门对建设项目所涉行政事业性收费的规定标准、相关专业机构对经营性服务的收费水平，结合业界惯例，确定该房屋建筑物在评估基准日应计取的前期及其他费用如下表：

前期及其他费用表

序号	名称	计费基础	计费基数	费率% (含税)	金额 (万元)
1	可行性研究费	建安造价	8,763.05	0.10	8.76
2	咨询服务费	建安造价	8,763.05	0.80	70.10
3	项目技术经济评估审查费	建安造价	8,763.05	0.26	22.78
4	项目验收费	建安造价	8,763.05	0.30	26.29
5	施工科研试验费	建安造价	8,763.05	0.50	43.82
6	水电工程质量检查检测费	建安造价	8,763.05	0.20	17.53
7	勘查、设计费	建安造价	8,763.05	2.60	227.84
8	工程保险费	建安造价	8,763.05	0.45	39.43
9	工程监理费	建安造价	8,763.05	1.37	120.05

序号	名称	计费基础	计费基数	费率% (含税)	金额 (万元)
10	项目建设管理费	建安造价	8,763.05	2.78	243.61
	合计			9.36	820.22

前期及其他费=建安工程造价×前期及其他费费率

=8,763.05×9.36%

=820.22 万元

其中，项目建设管理费为 243.61 万元。

③移民安置补偿费

移民安置补偿费按价值量的比例分摊到水工建筑物中，分摊比例的计算公式如下：

移民安置补偿分摊比例=移民安置补偿费/水工建筑工程总造价

移民安置补偿的具体计算公式如下：

移民安置补偿费=移民安置补偿直接费+移民安置补偿独立费

A.移民安置补偿直接费

序号	项目	金额 (万元)
1	征地移民补偿费	23,657.91
2	专业项目复建补偿费	957.57
3	库底清理费	333.06
	合计	24,948.54

B.征地和移民独立费

根据《水电工程费用构成及概（估）算费用标准》(2013年)规定取定费率，各项费用具体如下表：

序号	名称	计费额	费率% (含税)	金额 (万元)
1	工程建设管理费	24,948.54	0.50	124.74
2	移民安置规划配合费	24,948.54	0.50	124.74

序号	名称	计费额	费率% (含税)	金额 (万元)
3	实施管理费	24,948.54	3.00	748.46
4	移民技术培训费	24,948.54	0.50	124.74
5	咨询服务费	24,948.54	0.50	124.74
6	移民综合监理费	24,948.54	1.00	249.49
7	技术经济评审费	24,948.54	0.43	107.28
8	项目验收费	24,948.54	0.68	169.65
合计			7.11	1,773.84

C.分摊的移民安置补偿

序号	项目	金额 (万元)
1	征地移民补偿费	24,948.54
2	移民独立费	1,773.84
3	合计	26,722.39
4	扣减: 土地面积对应补偿费	23,657.91
5	纳入分摊的移民安置补偿费	3,064.47

移民安置补偿分摊比例=移民安置补偿费/水工建筑工程总造价

$$=3,064.47 \div 160,989.73$$

$$=1.90\%$$

地下厂房分摊的移民安置补偿=8,763.05×1.90%

$$=166.50 \text{ 万元}$$

④资金成本

根据电站建设合理工期、资金投资比例,按整个电力建设工程项目测算资金成本系数,进而计算出资金成本。

年利率按照合理工期对应的评估基准日各期限年贷款利率确定。

资金成本=第一台机组发电前资金成本+第一台机组发电后资金成本

其中：

$$\text{第一台机组发电前资金成本} = \sum[(\text{年初累计投资} + \text{本年投资}/2) \times \text{年利率}]$$

$$\text{第一台机组发电后资金成本} = \sum[(\text{本年投资}/2) \times \text{年利率}]$$

按常规设计，该规模的水电站的合理工期应为 6 年。第 5 年的年初第一台机组开始发电，之后其他三台机组陆续完工投产，资金成本系数计算如下：

投资年限	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
利率	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%
投资比例	18.56%	6.85%	11.07%	10.84%	13.91%	38.78%
利息系数	0.43%	1.02%	1.44%	1.95%	0.32%	0.90%
资金成本系数	6.06%					

资金成本 = (建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用 + 分摊的移民安置补偿费) × 资金成本系数

$$= (8,763.05 + 820.22 + 166.50) \times 6.06\%$$

$$= 590.84 \text{ 万元}$$

⑤重置全价

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用 + 分摊的移民安置补偿费 + 资金成本

$$= 8,763.05/1.09 + (8,763.05 - 243.61) / 1.06 + 243.61 + 166.50 + 590.84$$

$$= 9,584.41 \text{ 万元}$$

2) 成新率的确定

鲁厂主厂房为钢筋混凝土结构，建成于 1989 年 8 月，至评估基准日已使用 32.08 年，根据现场勘查，房屋的支护、承重构件及墙体、屋面、楼地面、内外装修、门窗、上下水、照明等均使用良好，企业定期对其进行保养和维护，判断尚可使用年限为 18 年，则成新率为：

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

= 18 / (32.08 + 18) × 100%

≈ 36%

3) 评估值的确定

评估值 = 重置价值 × 综合成新率

= 9,584.41 × 36%

= 3,450.39 万元

2、选用市场法评估的房屋建筑物类资产

遵循市场法可比实例的选取原则，根据评估人员掌握的房地产交易市场资料，在近期房地产市场中选择三个与评估对象处于同一供求范围内，并与评估对象有较强的相似性、替代性的房地产交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立评估对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地状况修正，求取评估对象的比较价格。

评估范围内选用市场法评估的共有 44 项，本次以番禺区钟村街祈福名家五街 20 号 1504 为例，具体说明评估过程：

番禺区钟村街祈福名家位于广州市番禺区，以大环境、大配套、大交通的国际文化型社区而享有“中国第一村”，设有大型对外交通巴士总站。北至祈福汽车站，南临鸿福路，西临学院路，东临福华路；房屋于 1991 年建成，钢混结构，评估对象位于祈福名家五街 20 号 1504，外墙刷涂料，内部公共楼道墙面贴墙砖，地面铺地砖，顶部吊顶刷白，房屋内的客厅、卧室墙面和顶部刷白，地面铺地砖，厨房和卫生间墙面贴墙砖，扣板吊顶。房屋为产权人购买取得，已办理产权证书，证载权利人为调峰调频公司，房屋性质为商品房，用途为住宅，建筑面积为 73.66 平方米；钢混结构；房屋占用的土地用途为居住用地，取得方式为出让，共用宗地面积为 3,029.7512 平方米，土地使用年限至 2065 年 2 月 20 日。目前，房屋维护良好，处于正常使用中。

(1) 选择可比实例

经筛选，确定了 3 个可比实例，具体详见下：

交易案例情况表

编号	案例 1	案例 2	案例 3
房屋位置	祈福名家二街	金山谷	富豪山庄景峰豪庭
房屋类型	现房、商品房	现房、商品房	现房、商品房
房屋用途	住宅	住宅	住宅
房屋结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积（m ² ）	94.75	93.53	101.32
装修情况	中等装修	精装修	精装修
设施设备	齐全，维护良好	齐全，维护良好	齐全，维护良好
出售价格（元/m ² ）	35,880.00（不含税）	39,560.00（不含税）	38,490.00（不含税）
交易时间	2021 年 9 月	2021 年 10 月	2021 年 10 月

（2）确定修正系数

1) 交易情况修正

由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。所选可比实例均为自由竞争市场交易行为，交易情况属于正常，故不需要进行交易情况修正。

2) 交易日期修正

评估对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期修正。本次选用的可比实例交易日期与评估基准日相差较小，近期内同类房地产的市场价格变化不大，基本处于平稳状态，故不需要进行交易日期修正。

3) 区位状况修正

区位状况是对房地产价格有影响的房地产区位因素的状况，主要包括商业繁华程度、基础设施、公共设施完善程度、交通便捷程度、周边物业类型、环境质量状况、楼层和临街状况等。评估对象与各实例的分值确定过程中，以评估对象为基准，分值确定为 100，其他三个交易实例与评估对象进行对比，优于评估对象的则分值大于 100，劣于

评估对象的，则分值低于 100。具体情况详见《比较因素条件说明表》及《比较因素条件指数表》。

4) 实物状况修正

实物状况是对房地产价格有影响的房地产实物因素的状况，主要包括建筑物新旧程度、建筑面积、装修情况、设施设备、平面布置、工程质量和建筑结构等因素。评估对象与各实例的分值确定过程中，以评估对象为基准，分值确定为 100，其它各三个交易实例与评估对象进行对比，优于评估对象的则分值大于 100，劣于评估对象的，则分值低于 100。具体情况详见《比较因素条件说明表》及《比较因素条件指数表》。

5) 权益状况修正

权益状况是对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况，主要包括共有情况、土地性质、租约限制、物业管理和城市规划等因素。评估对象与各实例的分值确定过程中，以评估对象为基准，分值确定为 100，其它各三个交易实例与评估对象进行对比，优于评估对象的则分值大于 100，劣于评估对象的，则分值低于 100。具体情况详见《比较因素条件说明表》及《比较因素条件指数表》。

6) 确定比较价格

根据收集到的可比实例，对评估对象进行对比计算。

比较价格=实例交易价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(3) 列表计算

比较因素条件说明表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
房屋坐落	祈福名家五街	祈福名家二街	金山谷	富豪山庄景峰豪庭
交易价格(元/m ²)	待估	35,880	39,560	38,490
交易双方情况及交易目的	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间	2021 年 9 月	2021 年 9 月	2021 年 10 月	2021 年 10 月
交易房地产状况	正常	正常	正常	正常
交易方式、付款方式	按揭/一次性	按揭/一次性	按揭/一次性	按揭/一次性

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
房地产用途		住宅	住宅	住宅	住宅
区位状况	商业繁华程度	邻近商业中心区，繁华程度一般	邻近商业中心区，繁华程度一般	邻近商业中心区，繁华程度一般	邻近商业中心区，繁华程度一般
	基础设施、公共设施完善程度	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施尚齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施尚齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施尚齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施尚齐全
	交通便捷程度	多条公交线路经过，出行较为便利	多条公交线路经过，出行较为便利	多条公交线路经过，出行较为便利	多条公交线路经过，出行较为便利
	周边物业类型	周边以住宅、办公物业为主	周边以住宅、办公物业为主	周边以住宅、办公物业为主	周边以住宅、办公物业为主
	环境质量状况	绿化一般、无明显不良影响	绿化一般、无明显不良影响	绿化一般、无明显不良影响	绿化一般、无明显不良影响
	楼层	15 层	16 层	14 层	17 层
	朝向	西北	北	东	南北
	临街状况、地势	临内部道路、地势平坦	临内部道路、地势平坦	临内部道路、地势平坦	临内部道路、地势平坦
实物状况	建筑物新旧程度	90%以上	90%以上	90%以上	90%以上
	建筑面积 (m ²)	73.66	94.75	93.53	101.32
	装修情况	简单装修	中等装修	精装修	精装修
	设施设备	齐全，有电梯	齐全，有电梯	齐全，有电梯	齐全，有电梯
	平面布置	合理	合理	合理	合理
	工程质量	无明显质量问题	无明显质量问题	无明显质量问题	无明显质量问题
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	外观	良好	良好	良好	良好
	层高	2.8 米	2.8 米	2.8 米	2.8 米
权益状况	土地性质	出让	出让	出让	出让
	租约状况	无租约	无租约	无租约	无租约
	物业管理	管理水平一般	管理水平一般	管理水平一般	管理水平一般
	城市规划限制	无影响	无影响	无影响	无影响

比较因素条件指数表

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格(元/m ²)	—	35,880	39,560	38,490

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易双方情况及交易目的		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易房地产状况		100	100	100	100
交易方式、付款方式		100	100	100	100
房地产用途		100	100	100	100
区位状况	商业繁华程度	100	100	100	100
	基础设施、公共设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	周边物业类型	100	100	100	100
	环境质量状况	100	100	100	100
	楼层	100	100.5	99.5	101
	朝向	100	99	101	103
临街状况、地势		100	100	100	100
实物状况	建筑物新旧程度	100	100	100	100
	建筑面积 (m ²)	100	99	99	99
	装修情况	100	103	106	106
	设施设备	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	外观	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
权益状况	土地性质	100	100	100	100
	土地年限	100	100	100	100
	租约状况	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100

比较因素修正系数表

比较因素	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格(元/m ²)	35,880	39,560	38,490
交易双方情况及交易目的	100/100	100/100	100/100

比较因素		案例 1	案例 2	案例 3
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易房地产状况		100/100	100/100	100/100
交易方式、付款方式		100/100	100/100	100/100
房地产用途		100/100	100/100	100/100
区位状况	商业繁华程度	100/100	100/100	100/100
	基础设施、公共设施完善程度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/100	100/100	100/100
	周边物业类型	100/100	100/100	100/100
	环境质量状况	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100.5	100/99.5	100/101
	朝向	100/99	100/101	100/103
	临街状况、地势	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑物新旧程度	100/100	100/100	100/100
	建筑面积 (m ²)	100/99	100/99	100/99
	装修情况	100/103	100/106	100/106
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	平面布置	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	外观	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
权益状况	土地性质	100/100	100/100	100/100
	租约状况	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100
比准价格(元/m ²)		35,365.00	37,511.00	35,258.00

经市场法评估，三个交易案例比较价格差异不大，本次以其简单算术平均值作为评估单价，即：

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= (35,365.00 + 37,511.00 + 35,258.00) \div 3 \\ &= 36,040.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)} \end{aligned}$$

评估总价=36,040.00×73.66=265.47（万元）

采用相同的过程可以测算出其他各项房屋的价值。

综上，采用市场法评估的房屋建筑物的评估过程合理。

3、评估结果分析

房屋建筑物账面价值 93,083.01 万元，评估价值 162,980.02 万元，评估增值 69,897.01 万元，增值率 75.09%，增值的主要原因为：

（1）位于市区房产评估价值为房地合一，外购房屋分别购置于 2009 年、2011 年和 2019 年，购建日成本较低，近年房地产增值导致评估增值；

（2）对于生产区域部分房屋。该等房屋建造于 1986 年至 2019 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。

综上，本次评估中，房屋建筑物的评估方法确定、评估参数选取均充分考虑影响资产价值的各项因素，采用市场法评估充分考虑了周边类似资产的市场价格，采用成本法评估充分考虑了评估基准日定额标准，资产所在地建筑市场人工、材料等价格水平，评估过程和评估结论合理。

（三）机器设备

根据评估目的及被评估机器设备的预期用途，主要采用重置成本法进行评估。

1、评估过程

（1）评估准备阶段

在明确评估目的、确定评估范围的基础上，标的公司全面核实各项设备情况，准备有关文件资料，填写评估申报表，评估机构组织有关人员，制定评估方案，并多方收集资料，为评估工作做准备。

（2）现场调查阶段

评估人员对申报评估的机器设备进行现场调查核实；评估人员在现场对主要机器设备进行了逐台勘察、核实，对清查中发现的问题，评估人员进行了详细记录。

（3）综合处理阶段

1) 了解重点设备目前的市场行情，查阅设备的订购合同，并在可能的情况下对重点设备进行询价，以确定设备的重置价值；

2) 根据现场核实情况及勘查表，并结合设备的使用年限综合确定设备的成新率；

3) 在确定设备成新率和重置价值的基础上计算设备的评估值，以反映其在评估基准日的评估价值；

4) 根据企业所处行业和相关文件资料确定前期费用；

5) 汇总评估结果并编写评估说明。

2、主要评估参数的取值依据

(1) 设备重置全价的确定

1) 机器设备

机器设备重置全价包括设备购置费、安装工程费、设备基础费、其他费用和资金成本等五部分组成。

设备重置全价按下述公式分析确定：

重置价值=购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期费+合理资金成本

对于外购机器设备，以购置价为基础，再考虑相应的运费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等确定其重置价值。

非标、自制设备：按类别填制《非标设备调查表》，分别统计主材重量、特殊材料重量及主要外购件数量和规格型号，据此计算主、辅材和外购件价格，再考虑主体部件制造费、安装调试费、设计费、利润、税金等费用，以计算其重置全价。

①设备购置费的确定

如有近期成交的，评估人员参照最近一期成交的价格确定；对于无近期成交的设备，如目前市场仍有此种设备，采用询价方式，通过向厂家直接询价确定；对于无法询价也无替代产品的设备，在核实其原始购置成本基本合理的情况下，采用物价指数调整法来确定。

②运杂费的确定

设备运杂费是指设备自厂家(或指定交货地点)运至施工现场指定位置所发生的费用,其内容包括:设备的上、下站费,运输费,运输保险费,以及采购保管费。

根据(2013版)《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》结合企业相关设备实际发生的运费计取设备运杂费。

$$\begin{aligned} \text{设备运杂费} &= \text{设备原价} \times \text{运杂费率} \\ &= \text{设备购置价} \times (\text{铁路、水路运杂费率} + \text{公路运杂费率}) \end{aligned}$$

当地生产设备运杂费率根据实际运距情况确定。

购置价内含运费的不计运杂费。

③安装工程费的确定

对于专用主要设备,根据《水电工程费用构成及概(估)算费用标准(2013版)》、《水电设备安装工程概算定额(2003版)》的规定,以《鲁布革水力发电工程竣工决算报告》中确定的机电设备的安装工程量为基础,按照评估基准日施工当地现行的人工费、材料费、机械台班价格标准,进行调整确定安装工程费。

对于其他设备,按所在行业概算指标的安装费率确定,计算公式为:

$$\text{安装工程费} = \text{购置价} \times \text{安装费率}$$

不需要安装的设备不计安装费。

④设备基础费的确定

根据《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》中的《国内设备基础费概算指标》,并结合设备的安装方式、吨位、体积等计取设备基础费,不需要安装基础或设备基础与建筑物合并建造的,不计设备基础费,计算公式为:

$$\text{设备基础费} = \text{购置价} \times \text{基础费率}$$

⑤前期及其他费用

对于构成简单,安装周期较短的设备不考虑前期及其他费用。

对安装周期较长的设备,前期及其他费用由勘查、设计费、可行性研究费、联合试运转费、工程监理费、建设单位管理费等构成。

本次评估根据《水电工程费用构成及概(估)算费用标准(2013版)》、《水电工程设计概算编制规定(2013版)》、水利部关于发布《水电工程设计概(估)算编制规定》的通知(水总(2014)429号),根据委估设备的建设规模,对照相关文件规定、进行核实、测算,合理选取前期费用及其他费用。需要说明的是,根据竣工决算报告等资料,移民安置补偿费已在房屋建筑物中考虑,故本次评估设备中不考虑移民安置补偿费。

前期及其他费用具体包括以下内容:

前期费用及其他费用费率表

序号	费用名称	取费基数	费率(含税)	费率(不含税)	备注
1	可行性研究费	含税购置价+运杂费+设备安装费+基础费	0.100%	0.094%	水总(2014)429号
2	咨询服务费	含税购置价+运杂费+设备安装费+基础费	0.750%	0.708%	水总(2014)429号
3	环境评价费	含税购置价+运杂费+设备安装费+基础费	0.050%	0.047%	水总(2014)429号
4	项目技术经济评估审查费	含税购置价+运杂费+设备安装费+基础费	0.260%	0.245%	水总(2014)429号
5	项目验收费	含税购置价+运杂费+设备安装费+基础费	0.300%	0.283%	水总(2014)429号
6	施工科研试验费	含税购置价+运杂费+设备安装费+基础费	0.500%	0.472%	水总(2014)429号
7	联合试运转费	含税购置价+运杂费+设备安装费+基础费	0.018%	0.018%	水总(2014)429号
8	勘查、设计费	含税购置价+运杂费+设备安装费+基础费	2.600%	2.453%	水总(2014)429号
9	工程监理费	安装工程费×费率	1.370%	1.292%	水总(2014)429号
10	工程保险费	含税购置价	0.450%	0.425%	水总(2014)429号
11	项目建设管理费	含税购置价+运杂费+设备安装费+基础费+以上前期费	2.780%	2.780%	水总(2014)429号
合计			9.178%	8.817%	

⑥资金成本

依据《水电工程费用构成及概(估)算费用标准(2013版)》、《水电工程设计概算编制规定(2013版)》等规定的建设期贷款利息计算标准,年利率按照合理工期对应的评估基准日各期限年贷款利率确定。计算公式如下:

资金成本=第一台机组发电前资金成本+第一台机组发电后资金成本

其中：

第一台机组发电前资金成本= $\sum[(\text{年初累计投资}+\text{本年投资}/2)\times\text{年利率}]$

第一台机组发电后资金成本= $\sum[(\text{本年投资}/2)\times\text{年利率}]$

第一台机组发电时间按照竣工前一年确定。

发电机组参考投资比例见下表：

鲁布革发电机组参考投资比例

投资年限	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
利率	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%
投资比例	18.56%	6.85%	11.07%	10.84%	13.91%	38.78%
利息系数	0.43%	1.02%	1.44%	1.95%	0.32%	0.90%
资金成本系数	6.06%					

假设 4 台 150MW 水力发电机组 6 年内资金按照水力发电机组上表参考投资比例投入，资金成本为 6.06%。即：

资金成本=（购置费+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用）×资金成本率

2) 运输车辆

运输车辆的重置价值，按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等费用确定。

3) 电子设备：主要查询当期相关报价资料确定其购置价。

(2) 设备综合成新率的确定

1) 机器设备

评估人员对调峰调频公司的设备进行了现场核实，了解了设备的使用情况、维护情况，对主要设备进行了现场鉴定，填写了现场勘查表。经过现场勘查，对于正常使用中的机器设备，评估人员在进行现场调查的基础上，以估测出的设备尚可使用年限占其全部经济使用寿命年限的比率作为其综合成新率：

综合成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

2) 车辆

依据“商务部、发改委、公安部、环境保护部《机动车强制报废标准规定》2012年第12号”，根据不同类型的汽车分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为调整基础，再依据对车辆的现场勘查的结果进行修正，以修正后的结果作为其综合成新率。

综合成新率=Min（年限法成新率，里程法成新率）×修正系数

其中：

①年限法确定成新率计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

②里程法确定成新率计算公式为：

里程法成新率=尚行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

③修正系数：评估人员对车辆进行现场勘查，并分别向车辆驾驶员、维修及管理人员了解车辆的运行情况、使用强度、使用频度、日常维护保养情况及大修理情况，假设其按现有情况继续使用，是否存在提前报废或延缓报废情况，以此确定修正系数。

3) 电子设备

运用年限法计算其成新率作为其综合成新率。

年限法确定的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

3、评估结果分析

标的公司的机器设备账面净值 24,744.96 万元，评估价值 36,715.41 万元，评估增值 11,970.45 万元，增值率 48.38%，增值原因是设备的企业会计折旧年限低于设备资产正常经济使用年限，截至评估基准日，计提折旧后相关设备的账面价值已经较低，但是仍可正常使用。以鲁厂的设备为例，该调峰水电站于 1987 建成，建成时间较长，大部分设备类资产的折旧已经计提完，只剩余残值。但截至评估基准日，鲁厂的主要生产设备依然在正常使用，因此按照正常使用状态进行评估的价值高于其账面价值，导致出现评估增值。

综上，本次评估中，机器设备的评估方法确定、评估参数选取选择均充分考虑影响资产价值的各项因素，采用成本法评估充分考虑了市场重置价值和各项贬值因素，评估过程和评估结论合理。

（四）土地使用权

1、评估方法

根据评估人员现场勘查情况，考虑到被评估宗地用途包括为工业用地、水库水面及水工建筑、生产配套设施用地、厂区配套城镇混合住宅用地，按照《资产评估执业准则-不动产》的要求，结合被评估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

待估宗地所在区域不存在类似的土地交易案例，故不宜采用市场比较法进行评估。

待估宗地周边不存在类似土地出租或经营收益相关资料的案例，难以确定待估宗地的土地收益，故不宜采用收益还原法。

待估宗地主要为工业用地、水电站生产、生产配套设施用地、厂区配套城镇混合住宅用地，已进行开发利用，故不选用假设开发法进行评估。

待估宗地所处区域土地补充和安置补助费用资料齐全，容易测算区域的平均土地取得成本，可选用成本逼近法进行评估。

广州市番禺区的土地处于标定地价范围内，适宜采用标定地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估范围内位于广州市番禺区的土地采用标定地价系数修正法评估，其他宗地采用成本逼近法进行评估。

2、评估过程及主要评估参数的取值依据

（1）选用标定地价系数修正法评估的资产

1) 选用标定地价系数

广州市 2021 年度标定地价的估价期日 2021 年 1 月 1 日，主要用地类型分为商业用地、办公用地、住宅用地、混合用地（同一宗地含一种以上用途）、工业用地、公共服务用地（类别一）、公共服务用地（类别二）共七种用途，其中混合用地包括：商住混

合用地、商办混合用地和商办住混合用地三种用途。涉及商业用途的标准宗地价格类型包括首层楼面地价、平均楼面地价和地面地价，涉及工业用途（新型产业用地（M0）除外）及公共服务（类别二）用途的标准宗地价格类型为地面地价，其余的标准宗地价格类型包括平均楼面地价和地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

根据《广州市 2021 年城镇国有建设用地标定地价地价内涵表》，工业用地标定地价内涵如下：

容积率：0.03~5.00

价格类型：地面地价

使用年期：50 年

土地开发程度：现状土地开发程度

权利特征：具有相对完整的国有出让土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权。

2) 确定评估对象所处区域的标定地价

根据广州市标定地价基本内容和标定地价成果图，结合评估对象的具体位置，可查询到评估对象所处区域为 3 级工业用地，标定地价为 2,044 元/平方米。

3) 确定地价修正系数

根据广州市标定地价修正体系，进行地价评估时需对待估宗地的区域因素、个别因素、期日、土地使用年期和开发程度等地价影响因素进行修正。

①区域因素修正系数

根据《三级工业用地标定地价区域因素修正系数表》，待估宗地的道路通达度、对外交通便利度和产业聚集影响程度均为较优，区域因素修正系数=2.06%+2.64%+2.11%=6.81%。

②个别因素修正系数

根据《三级工业用地标定地价其他个别因素修正系数表》，待估宗地的形状较规则，地基承载力状况适宜，宗地面积大小适中，个别因素修正系数=1%+0%+0%=1%。

③期日修正

本次评估基准日为 2021 年 9 月 30 日，标定地价的估价期日为 2021 年 1 月 1 日，需进行期日修正；根据中国地价动态监测网的监测数据，广州市 2021 年 1、2、3 季度的工业地价环比增长率分别为 1.71%、2.22%、1.71%，则：

$$\text{期日修正系数} = 1 \times (1 + 1.71\%) \times (1 + 2.22\%) \times (1 + 1.71\%) = 1.0575$$

④土地使用年期修正

根据《工业用地土地使用年期修正系数表》，土地使用年期修正系数公式为： $K = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$ ，公式中： r 表示土地还原率（工业取值为 5.22%）， n 表示土地使用年限（工业为 50 年）， m 表示剩余年期。

⑤计算土地价格

土地单价 = 标定地价 × (1 + 区域因素修正系数 + 个别因素修正系数) × 期日修正系数 × 年期修正系数

(2) 选用成本逼近法评估的资产

成本逼近法是以土地取得及开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上应缴纳的税金、利息、利润来确定土地价格的方法。它把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用作为“基本成本”，运用经济学等量资金获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分，以此确定划拨土地使用权价值。

成本逼近法的基本公式：

$$\text{划拨土地价格} = \text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}$$

1) 土地取得费

土地取得费是指待估地块所在区域征用同类土地所支付的平均费用。按《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《贵州省土地管理条例》、《云南省土地管理实施办法》有关规定，目前在评估宗地周围近期获得类似土地使用权，需支付的费用主要有：

①土地补偿费、地上附着物补偿费

《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）中第四十七条规定征用土地的补偿费用包括土地补偿费、劳动力安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。

根据《州人民政府关于公布实施黔西南州征地区片综合地价补偿更新标准的通知》（黔西南府函〔2020〕69号）和《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地区片综合地价的通知》（云自然资〔2020〕173号），征地补偿费应按区片综合地价进行测算。

黔西南州征地区片综合地价补偿更新标准表（兴义市鲁布革镇）

行政号	区片编号	区片范围	区片价	征地类型		修正系数	补偿标准 (元/亩)
				分类	地类		
兴义市	522301002	清水河镇、威舍镇、乌沙镇、敬南镇、泥函镇、仓更镇、七舍镇、南盘江镇、捧乍镇、鲁布革镇、三江口镇、白碗窑镇、则戎镇、沧江乡、洛万乡、雄武乡、猪场坪镇	41,025	农用地	耕地	1.00	41,025
					耕地外的其他农用地	0.85	35,012
				其他用地	建设用地	0.85	35,012
					未利用地	0.20	8,205

曲靖市麒麟区征收农用地区片综合地价结果表

区片编号	区片范围描述	区片综合地价（元/亩）		
		区片标准	其中	
			土地补偿费 (40%)	安置补助费 (60%)
I	南宁街道办事处：黄家庄；建宁街道办事处：麻黄；白石江街道办事处：锦东、长河；寥廓街道办事处：园林；沿江街道办事处：庄家圩、余家屯；三宝街道办事处：三宝、雷家庄、何旗、雅户、五联；太和街道办事处：荷花塘、太和、双友、鑫源；文华街道办事处：代河、凤来、新兴；潇湘街道办事处：金鳞、阳光、红庙；益宁街道办事处：台子、牛街、水寨。	103,100	41,240	61,860

罗平县征收农用地区片综合地价结果表

区片编号	区片范围描述	区片综合地价（元/亩）		
		区片标准	其中	
			土地补偿费(40%)	安置补助费(60%)
I	罗雄街道办事处：九龙社区、红星社区、团结社区、西关社区、羊者窝社区、外纳社区、大明社区、新寨社区、圭山社区、幸多禄社区、大洼子、养马；腊山街道办事处：大水塘社区、新村社区、学田社区、青草塘社区、法金甸社区、坡衣社区、普妥社区、以龙；九龙街道办事处：牛街社区、江边社区、关塘社区、以德社区、以洪社区、把洪社区、腊庄社区、阿耶社区；板桥镇：东胜社区、板桥社区、牛补歹社区、乐岩社区、玉马、金鸡、品德、募补、浙都。	57,200	22,880	34,320
II	罗雄街道办事处：中和、补歹；腊山街道办事处：阿沟河；九龙街道办事处：黄泥社区、控戛社区、德等社区、堵木、撒召、非格、阿者、木栖黑、乐戈必、以土块、招舍、很召、启乐、舍恰；板桥镇：舍邦歹、安勒、大鸡登、花红；马街镇：马街社区、戈背、宜那、歹墨、铁厂；富乐镇：富乐社区、菜园社区、桃源、必米、法本、阿洪；阿岗镇：阿岗社区、海马社区、法郎、岗德、捏恰、高桥、戈维、乐作；大水井乡：金箐、金歹、革来、波罗湾、小鸡登；鲁布革布依族苗族乡：舌坡社区、多依社区、八大河；旧屋基彝族乡：旧屋基社区、木星；钟山乡：狗街社区、舍克、鸡场、拖黑；长底布依族乡：长底社区、发达社区；老厂乡：老厂社区、摩龙。	52,400	20,960	31,440
III	马街镇：荷叶、鲁基、松毛、阿东、扯土、革岗、支壁；富乐镇：天水社区、乐峰、新沙河、鸡场、半坡、红岩、河外；阿岗镇：洒谷、阿窝、革宜、木冲格、以宜；大水井乡：大水井社区、栗树坡、糯下、箐口、红箐、大栗树、炭山；鲁布革布依族苗族乡：罗斯、大坡、六鲁、六朋、团坡、当别；旧屋基彝族乡：法湾、老寨、小新寨、安木勒、地安；钟山乡：密村、细戈、老渡口、普里、鲁邑、鲁布革、大地坪；长底布依族乡：德沙、本块、把左、石盆水；老厂乡：马米、吉白、发新、法乃、虎山、马米妥、水塘、土冲、舍迫、田边、丫落	39,000	15,600	23,400
平均综合地价		48,206	19,282	28,924

根据上述区片综合地价，结合评估对象的具体位置，位于兴义市鲁布革镇的待估宗地，耕地用地的土地取得费用为 41,025 元/亩（折合 61.54 元/平方米），未利用地的土地取得费用为 8,205 元/亩（折合 12.31 元/平方米）；曲靖市较场西路土地取得费用为 103,100 元/亩（折合 154.65 元/平方米），罗平县罗雄镇文笔路的土地取得费用为 57,200 元/亩（折合 85.80 元/平方米），罗平县鲁布革乡乃格村的土地取得费用为 52,400 元/亩

(折合 78.60 元/平方米)，罗平县旧屋基乡的土地取得费用为 39,000 元/亩 (折合 58.50 元/平方米)。

由于罗平县旧屋基乡的土地涉及多种地类，可根据《罗平县征收农用地地区片综合地价地类调整系数表》分别确定不同土地的取得费用。

罗平县征收农用地地区片综合地价地类调整系数表

单位：元/亩

区片编号	区片综合地价	农用地							集体建设用地	未利用地
		耕地			园地	林地	草地	其他农用地		
		水田	水浇地	旱地						
调整系数：1	调整系数：1	调整系数：1	调整系数：1	调整系数：0.7	调整系数：0.7	--	1.2	0.4		
I	57,200	57,200	57,200	57,200	57,200	40,040	40,040	--	68,640	22,880
II	52,400	52,400	52,400	52,400	52,400	36,680	36,680	--	62,880	20,960
III	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	27,300	27,300	--	46,800	15,600

②青苗补偿费和地上附着物补偿

本次评估青苗补偿费按年产值的一半计算 (一年两季)，根据当地农用地的平均年产值和近期征地的青苗补偿费用情况，确定兴义市鲁布革镇的年产值为 1,532 元/亩，本次按年产值的一半确定青苗补偿费为 1.15 元/平方米；曲靖市麒麟区的年产值为 1,800 元/亩，本次按年产值的一半确定青苗补偿费为 1.35 元/平方米；罗平县的年产值为 1,500 元/亩，本次按年产值的一半确定青苗补偿费为 1.13 元/平方米。

③失地农民保障基金

根据《州人民政府关于印发黔西南州征统一年产值和区片综合地价补偿标准的通知》和《云南省人民政府办公厅关于改革完善被征地农民基本养老保险的指导意见》，确定兴义市鲁布革镇的社保资金为 14,094 元/亩 (折合为 21.14 元/平方米)，曲靖市的社保资金为 20,000 元/亩 (折合 30 元/平方米)。

2) 相关税费

根据贵州省和云南省的相关规定，征地税费执行的项目及标准如下：

①耕地占用税

由于本次评估对象涉及大中型水电站建设用地上地，根据《中华人民共和国耕地占用税法》第七条有关规定，铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程占用耕地，减按 2 元/平方米的税额征收耕地占用税。

②耕地开垦费

根据《省发展改革委等四部门关于调整公路水运建设项目耕地开垦费收费标准的通知》和《云南省财政厅关于耕地开垦费征收标准有关问题的通知》，确定兴义市的耕地开垦费为 18 元/平方米，曲靖市麒麟区的耕地开垦费为 16 元/平方米，罗平县的耕地开垦费为 13 元/平方米。

相关税费=耕地占用税+耕地开垦费

土地取得费及相关税费=土地补偿费和安置补助费+青苗补偿费+失地农民社会保障基金+耕地占用税+耕地开垦费

3) 土地开发费

根据实地踏勘了解的情况，对待估宗地土地开发程度的界定是以宗地红线外区域供水、电、路、通讯等市政基础设施配套的程度来进行的，在此基础上，再主要根据宗地邻近道路建设的标准（宽度、路面）和所在地点基础设施建设配套程度进行计算。

本次评估设定市区内的宗地开发程度为“五通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯及宗地内场地平整），开发费用根据区域开发费并结合待估宗地的实际情况，确定麒麟区的开发费为 90 元/平方米，罗雄镇的开发费为 60 元/平方米。其他远离市区的公路、水工建筑用地，周边基本为山地和林地，区域内的公共基础设施为企业投资建设，相关费用已在企业其他资产中体现，故本次不考虑土地开发费。

4) 投资利息

根据待估宗地的开发程度和规模，设定土地开发周期为 1 年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的一年期贷款（含 1 年）利息率 3.85%计，即：

投资利息=土地取得费及相关税费合计×开发周期×3.85%

5) 投资利润

评估人员通过调查当地土地开发的投资回报情况的调查,由于待估宗地实际为商服、住宅、公共设施、工业用地等,考虑评估对象的开发土地的利用类型、开发周期的长短以及评估对象所处地区的政治经济环境,结合当地的土地合理投资回报率,确定本次的投资利润率分别为6%。

6) 土地增值收益

土地增值包括土地资源和土地资本的双重增值,是指因土地用途改变或进行土地开发,达到建设用地利用条件而发生的价值增加,是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。本次待估宗地均为划拨土地,结合当地的实际情况,本次不考虑土地增值收益。

7) 无限年期土地使用权价格

无限年期土地使用权价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+增值收益

3、评估结果分析

(1) 鲁布革水力发电厂土地使用权

鲁布革水力发电厂涉及的土地使用权面积共计 5,636,722.01 平方米,账面价值为 108.30 万元,本次评估值为 34,716.70 万元,增值率为 31,956.67%。由于鲁布革电厂的土地主要是上世纪 80 年代通过划拨方式取得,取得时间较早,成本较低(部分土地无账面价值),账面平均单价仅为 0.19 元/平方米,再加上多年来土地征地成本的不断上涨,导致评估大幅增值。

本次评估时统一采用成本逼近法,根据曲靖和兴义市最新公布实施的征地区片综合地价表和相关税费文件要求,按照划拨土地使用权价值成本法计算公式,通过成本累加后确定出土地的价值,评估值合计为 34,716.70 万元,平均单价为 61.59 元/平方米,符合目前当地同类用途的土地价格水平,评估过程及评估结论合理。

(2) 位于广州市番禺区的地块

土地位于广州市番禺区东环街东星路,使用权面积共计 54,233.00 平方米(共用宗地,调峰调频公司占 34.7%份额),用途为工业用地,账面原值 1,428.58 万元,账面净

值 1,128.58 万元，评估值为 4,126.08 万元，评估增值 2,997.50 万元，增值率 265.60%。本宗土地位于广州市番禺区东升工业区，2011 年 4 月以出让方式取得土地使用权，评估时根据广州市最新公布实施的 2021 年度标定地价，按照标定地价内涵及相应的修正体系，通过比较修正后得出评估对象的价值，评估结果能够较为准确的反映土地使用权的市场价值。

根据《中国地价信息服务平台》的地价监测数据，广州市工业地价平均水平自 2011 年 1 季度至 2021 年 3 季度增长率为 186.48%，而评估对象所在区域位置较好，增值幅度优于广州市平均水平，评估增值率 265.60%，评估增值在合理范围内。土地评估过程和评估方法、评估参数取值合理，评估结论合理。

(五) 软件、专利权、软件著作权

1、评估过程

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对评估范围内的无形资产构成情况进行初步了解，准备评估资料清单和资产评估申报明细表；

第二阶段：调查核实阶段

评估人员根据提供的资产评估申报明细表与财务账进行核对，对重复申报、遗漏、错报项目进行修改或重新申报，收集与无形资产评估有关的各项资料、文件，对于不清楚的事宜与相关财务人员交流意见。

第三阶段：评定估算阶段

根据资产的特点，合理确定其在评估基准日的市场价值。

2、评估过程及主要评估参数的取值依据

(1) 软件

根据软件的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对软件采用市场法进行评估，对于企业已经闲置不再使用的软件资产以及待报废的软件资产，因其不再

对企业的生产经营产生贡献，相应无对应的现金流量流入企业，本次评估对这部分软件资产价值评估为零；对于截止评估基准日企业仍在正常使用的软件资产，采用市场法对其进行评估。

案例：应用运行管控平台软件

型号：UniEAPPlatform

购置时间：2018年12月28日

依据该软件的功能，应用范围等因素对应同类型同功能软件，经向北京华科同安监控技术有限公司市场询价含税价为200万元，不含税价为176.99万元，评估价值=市场价值（不含税）=176.99元。

采用相同的方法可以测算出其他软件的价值。

（2）专利权及软件著作权

经核实，专利权及软件著作权的法律状态为授权，经与企业相关资产管理及财务人员访谈了解，调峰调频公司所拥有的专利权和软件著作权大多来自于企业的生产实践，应用范围相对局限于本企业或者本行业内部，甚至有些专利权和软件著作权只能应用于本企业的某个单一器械或者软件系统。当这些专利权和软件著作权运用在企业整体生产运营时也很难单独衡量某一单一专利权或软件著作权的效益价值为多少。这些无形资产小范围的推广运用，对企业收益的增加及成本的节约难以量化，故无法采用收益法进行评估；另外，由于技术的独占性，且出于对知识产权的保护，大多数软件和软件著作权无法从市场交易中选择参照物，难以找到可比对象，故也不适用市场法。因此，本次评估采用重置成本法对专利权及软件著作权进行评估。

根据《专利法》第十四条专利申请权或者专利权的共有人对权利的行使有约定的，从其约定。没有约定的，共有人可以单独实施或者以普通许可方式许可他人实施该专利；许可他人实施该专利的，收取的使用费应当在共有人之间分配。除前款规定的情形外，行使共有的专利申请权或者专利权应当取得全体共有人的同意。《计算机软件保护条例（2013修订）》第十条，由两个以上的自然人、法人或者其他组织合作开发的软件，其著作权的归属由合作开发者签订书面合同约定。无书面合同或者合同未作明确约定，合作开发的软件可以分割使用的，开发者对各自开发的部分可以单独享有著作权；但是，

行使著作权时，不得扩展到合作开发的软件整体的著作权。合作开发的软件不能分割使用的，其著作权由各合作开发者共同享有，通过协商一致行使；不能协商一致，又无正当理由的，任何一方不得阻止他方行使除转让权以外的其他权利，但是所得收益应当合理分配给所有合作开发者。

本次评估专利权和软件著作权采用了成本法进行评估，在存在共有权利人时，根据被评估企业投入成本和合作方投入成本共同确定为重置成本，计算评估值，权益分配比例有约定的，按约定，没有约定的根据《专利法》第十四条和《计算机软件保护条例（2013修订）》第十条按平均分配权益考虑。确定对应权益的评估值。

1) 单个权利人拥有的专利权及软件著作权

重置成本法对专利权及软件著作权价值的评估是把现时情况下重建被评估专利权及软件著作权所需要支付的成本作为该专利权及软件著作权的价值。评估公式如下：

无形资产的价值=重置成本×（1-贬值率）

重置成本=发生成本+管理费用+资金成本+合理的利润

其中：发生成本包括人工成本、设备使用费用、材料费、试验费用、安装调试费、其他费用、专利或软著申请费（代理费）等

人工成本=工资标准×工作时间

管理费用=发生成本×管理费用率

资金成本=（发生成本+管理费用）×一年期 LPR 利率×0.5/12×研发周期

合理利润=（发生成本+管理费用+资金成本）×成本费用利润率

其中，管理费用率取 Wind 资讯 CS 水电 2018 年至 2020 年管理费用率平均值 3.92%。成本费用利润率取《2020 年企业绩效评价标准值》中水力发电业全行业成本费用利润率的平均值 22.30%。

2) 两个以及两个以上权利人共同拥有的专利权及软件著作权

重置成本法对专利权及软件著作权价值的评估是把现时情况下重建被评估专利权及软件著作权所需要支付的成本作为该专利权及软件著作权的价值。评估公式如下：

无形资产的价值=重置成本×(1-贬值率)×权益分配比例

重置成本=发生成本+合作方发生成本+管理费用+资金成本+合理的利润

其中：发生成本包括人工成本、设备使用费用、材料费、试验费用、安装调试费、其他费用、专利或软著申请费（代理费）等

人工成本=工资标准×工作时间

管理费用=(发生成本+合作方发生成本)×管理费用率

资金成本=(发生成本+合作方发生成本+管理费用)×一年期 LPR 利率×0.5/12×研发周期

合理利润=(发生成本+合作方发生成本+管理费用+资金成本)×成本费用利润率

其中,管理费用率取 Wind 资讯 CS 水电 2018 年至 2020 年管理费用率平均值 3.92%。成本费用利润率取《2020 年企业绩效评价标准值》中水力发电业全行业成本费用利润率的平均值 22.30%。

3、评估结果分析

经履行资产评估程序,在资产持续使用状态下,评估基准日其他无形资产原始入账价值 21,221.56 万元,账面价值 6,719.68 万元,评估值为 10,403.93 万元,增值 3,684.25 万元,增值率为 54.83%。增值的主要原因为:软件摊销时间短,并且基本已经结束;按照软件评估基准日存在状况的市场价值评估后形成评估增值;大部分专利权和软件著作权为表外资产,照正常的评估程序评估后造成评估增值。评估过程中,评估方法确定、评估参数的选取选择均充分考虑影响资产价值的各项因素,采用市场法评估充分考虑了的市场价格变化,采用成本法评估充分考虑了现行重置成本,评估过程和评估结论合理。

综上,置入资产纳入评估范围的投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、土地使用权、软件、专利权及软件著作权评估过程和评估方法、评估参数取值合理,评估结论合理。

三、分别以列表形式补充披露广蓄公司、天二公司、惠蓄公司资产基础法评估情况,包括资产负债表项目、账面价值、评估价值、增值和增减率,以及上述子公司收益法中收入预测的依据。

（一）广蓄公司

1、资产基础法明细表

资产基础法评估情况明细表如下：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	96,878.22	96,878.22	-	-
2	货币资金	890.66	890.66	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	6,494.75	6,494.75	-	-
7	应收账款融资	-	-	-	-
8	预付账款	1,950.46	1,950.46	-	-
9	应收利息	123.29	123.29	-	-
10	应收股利	-	-	-	-
11	其他应收款	50,783.41	50,783.41	-	-
12	存货	3,631.41	3,631.41	-	-
13	合同资产	-	-	-	-
14	持有待售资产	-	-	-	-
15	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
16	其他流动资产	33,004.23	33,004.23	-	-
17	二、非流动资产合计	195,611.57	361,119.91	165,508.34	84.61
18	债权投资	-	-	-	-
19	其他债权投资	-	-	-	-
20	长期应收款	-	-	-	-
21	长期股权投资	966.08	1,528.63	562.55	58.23
22	其他权益工具投资	-	-	-	-
23	其它非流动金融资产	-	-	-	-
24	投资性房地产	3,131.39	34,696.72	31,565.33	1,008.03
25	固定资产	105,064.11	195,627.37	90,563.26	86.20
26	在建工程	4,880.69	5,144.86	264.17	5.41
27	工程物资	-	-	-	-
28	固定资产清理	187.75	2.05	-185.70	-98.91

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
29	生产性生物资产	-	-	-	
30	油气资产	-	-	-	
31	无形资产	12.36	42,783.94	42,771.58	346,180.98
32	使用权资产	309.74	309.74	-	-
33	商誉	-	-	-	
34	长期待摊费用	32.85	-	-32.85	-100.00
35	递延所得税资产	1,026.60	1,026.60	-	-
36	其他非流动资产	80,000.00	80,000.00	-	-
37	三、资产总计	292,489.79	457,998.13	165,508.34	56.59
38	四、流动负债合计	9,948.97	9,948.97	-	-
39	短期借款	-	-	-	
40	交易性金融负债	-	-	-	
41	衍生金融负债	-	-	-	
42	应付票据	189.79	189.79	-	-
43	应付账款	203.43	203.43	-	-
44	预收款项	-	-	-	
45	合同负债	2,078.70	2,078.70	-	-
46	应付职工薪酬	626.86	626.86	-	-
47	应交税费	3,619.65	3,619.65	-	-
48	应付利息	-	-	-	
49	应付股利	-	-	-	
50	其他应付款	448.10	448.10	-	-
51	持有待售负债	-	-	-	
52	一年内到期的非流动负债	2,782.44	2,782.44	-	-
53	其他流动负债	-	-	-	
54	五、非流动负债合计	3,731.21	3,731.21	-	-
55	长期借款	-	-	-	
56	应付债券	-	-	-	
57	租赁负债	59.44	59.44	-	-
58	长期应付款	-	-	-	
59	专项应付款	-	-	-	
60	预计负债	2,874.00	2,874.00	-	-
61	递延收益	-	-	-	

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
62	递延所得税负债	797.77	797.77	-	-
63	其他非流动负债	-	-	-	-
64	六、负债总计	13,680.19	13,680.19	-	-
65	七、净资产（所有者权益）	278,809.60	444,317.94	165,508.34	59.36

2、收益法收入预测情况

广蓄公司收入主要为抽水蓄能业务收入和其他业务收入，预测依据如下：

序号	收入类型	预测依据
1	抽水蓄能业务收入	广蓄公司的抽水蓄能业务收入主要为容量电费。根据政府文件、业务合同等确定的金额，每年基本保持稳定
2	其他收入	其他收入占比较小，根据历史水平以及预算进行预测。

（二）天二公司

1、资产基础法明细表

资产基础法评估情况明细表如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	40,171.41	40,171.41	-	-
货币资金	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	10,249.63	10,249.63	-	-
预付款项	1,535.18	1,535.18	-	-
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	26,780.53	26,780.53	-	-
存货	1,605.48	1,605.48	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	0.59	0.59	-	-
二、非流动资产合计	334,405.63	374,288.92	39,883.29	11.93

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	258,337.52	336,545.27	78,207.75	30.27
在建工程	4,528.72	4,733.30	204.57	4.52
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	71,292.48	32,763.44	-38,529.04	-54.04
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	171.14	171.14	-	-
其他非流动资产	75.78	75.78	-	-
三、资产总计	374,577.04	414,460.33	39,883.29	10.65
四、流动负债合计	75,698.90	75,698.90	-	-
短期借款	30,027.08	30,027.08	-	-
交易性金融负债	-	-	-	
应付票据	619.64	619.64	-	-
应付账款	273.12	273.12	-	-
预收款项	-	-	-	
应付职工薪酬	828.75	828.75	-	-
应交税费	7,387.08	7,387.08	-	-
应付利息	-	-	-	
应付股利	-	-	-	
其他应付款	1,935.07	1,935.07	-	-
一年内到期的非流动负债	34,628.15	34,628.15	-	-
其他流动负债	-	-	-	
五、非流动负债合计	50,302.89	50,302.89	-	-
长期借款	28,000.00	28,000.00	-	-

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	17,928.00	17,928.00	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	3,957.00	3,957.00	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	417.89	417.89	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
六、负债总计	126,001.78	126,001.78	-	-
七、净资产（所有者权益）	248,575.26	288,458.55	39,883.29	16.04

2、收益法收入预测情况

天二公司主要负责天生桥二级电站的运行工作，其主营业务收入分为电费收入及其他收入。主要预测依据如下：

序号	收入类型	收入预测依据
1	电费收入	<p>电费收入主要为省内电费收入，所发电量西电东送，经云南电网有限责任公司上网结算。</p> <p>电费收入=电量×电价-考核扣款。</p> <p>(1) 电量预测：首先根据近十年的平均水情确定平均来水量。基于天然来水的周期性，预计 2022-2025 年属于来水偏枯年份，来水量低于平均水平，并随水情周期逐步回升。2025 年及以后年度，来水量保持平均水平。</p> <p>(2) 电价预测：本次根据评估基准日执行的政府定价文件进行预测。</p> <p>(3) 考核扣款预测：根据政府规定的“两个细则”确定的考核原则，结合未来机组情况进行预测。</p>
2	其他收入	其他收入占比较小，根据历史水平以及预算进行预测。

（三）惠蓄公司

1、资产基础法明细表

资产基础法评估情况明细表如下：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	49,009.09	49,009.09	-	-
2	货币资金	1.82	1.82	-	-

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	衍生金融资产	-	-	-	
5	应收票据	-	-	-	
6	应收账款	91.22	91.22	-	-
7	应收账款融资	-	-	-	
8	预付账款	1,983.68	1,983.68	-	-
9	应收利息	-	-	-	
10	应收股利	-	-	-	
11	其他应收款	40,630.83	40,630.83	-	-
12	存货	4,551.10	4,551.10	-	-
13	合同资产	-	-	-	
14	持有待售资产	-	-	-	
15	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
16	其他流动资产	1,750.43	1,750.43	-	-
17	二、非流动资产合计	330,316.71	426,394.54	96,077.84	29.09
18	债权投资	-	-	-	
19	其他债权投资	-	-	-	
20	长期应收款	-	-	-	
21	长期股权投资	-	-	-	
22	其他权益工具投资	-	-	-	
23	其它非流动金融资产	-	-	-	
24	投资性房地产	-	-	-	
25	固定资产	327,704.05	363,156.68	35,452.64	10.82
26	在建工程	179.36	190.58	11.22	6.25
27	工程物资	-	-	-	
28	固定资产清理	423.41	6.78	-416.63	-98.40
29	生产性生物资产	-	-	-	
30	使用权资产	113.67	113.67	-	-
31	无形资产	1.39	61,032.00	61,030.61	4,398,691.38
32	开发支出	-	-	-	
33	商誉	-	-	-	
34	长期待摊费用	-	-	-	

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
35	递延所得税资产	1,894.82	1,894.82	-	-
36	其他非流动资产	-	-	-	-
37	三、资产总计	379,325.79	475,403.63	96,077.84	25.33
38	四、流动负债合计	24,546.34	24,546.34	-	-
39	短期借款	-	-	-	-
40	交易性金融负债	-	-	-	-
41	衍生金融负债	-	-	-	-
42	应付票据	209.58	209.58	-	-
43	应付账款	2,721.84	2,721.84	-	-
44	预收款项	-	-	-	-
45	合同负债	-	-	-	-
46	应付职工薪酬	527.42	527.42	-	-
47	应交税费	444.85	444.85	-	-
48	应付利息	-	-	-	-
49	应付股利	-	-	-	-
50	其他应付款	872.07	872.07	-	-
51	持有待售负债	-	-	-	-
52	一年内到期的非流动负债	19,767.18	19,767.18	-	-
53	其他流动负债	3.40	3.40	-	-
54	五、非流动负债合计	79,849.29	79,849.29	-	-
55	长期借款	78,063.00	78,063.00	-	-
56	应付债券	-	-	-	-
57	租赁负债	40.15	40.15	-	-
58	长期应付款	-	-	-	-
59	专项应付款	-	-	-	-
60	预计负债	1,480.00	1,480.00	-	-
61	递延收益	-	-	-	-
62	递延所得税负债	266.14	266.14	-	-
63	其他非流动负债	-	-	-	-
64	六、负债总计	104,395.63	104,395.63	-	-
65	七、净资产(所有者权益)	274,930.16	371,008.00	96,077.84	34.95

2、收益法收入预测情况

惠蓄公司收入主要为抽水蓄能业务收入、小水电收入以及其他业务收入，预测依据如下：

序号	收入类型	预测依据
1	抽水蓄能业务收入	惠蓄公司的抽水蓄能业务收入主要为容量电费，根据政府文件、业务合同等确定的金额，每年基本保持稳定
2	其他收入	其他收入占比较小，根据历史水平以及预算进行预测。

四、结合标的资产业务及发展情况、可比市场交易案例等，补充披露本次交易最终选择资产基础法评估作价的原因及合理性，是否为规避业绩承诺义务

（一）标的资产的业务和发展情况是评估作价结果选取的基础

对于评估作价方法的选择应当充分考虑标的资产业务和发展情况，并以此为基础。本次评估采用了资产基础法、收益法两种方式，最终作价选择资产基础法的结果。本次作价结果的选取结合了调峰调频公司主营抽水蓄能、调峰水电和电网侧独立储能业务的具体情况，主要考虑了调峰调频公司业务开展和资产所在行业发展的特点和特殊性，以相关特点和特殊性为主要依据决定最终作价结果的选取。

1、抽水蓄能业务及其发展情况具有一定的特殊性

抽水蓄能业务具有一定的特殊性，该等特殊性决定了相关股权价值更适合采用资产基础法的评估结果作为评估结论，具体如下：

（1）收入特性方面

抽水蓄能电站提供调峰、填谷、调频、调相、储能、事故备用和黑启动等辅助服务，是电网安全稳定运行的重要支撑。抽水蓄能电站主要的经营回报模式为容量电费，电量电费占很低。633号文明确了容量电价通过经营期定价法计算确定，即：在抽水蓄能电站实际成本调查的基础上，部分核价参数（如运维费率、贷款利率等）对标行业先进水平，按照6.5%的资本金内部收益率、40年经营期的参数设置确定电价，并随省级电网输配电价监管周期同步调整。因此，抽水蓄能的收入，是综合考虑电站的建设、运营和融资成本，同时给予合理的利润回报水平后确定，主要与电站资产的建设与维护成本相关，在此基础上，国家给予保障性的资本金内部收益率。

抽水蓄能电站收益主要以电站资产投入为基础，围绕电站资产的初始建设和后期运行维护等合理成本，给予合理的收益率水平后，计算出电价金额，进而保障电站投资者的投入以及合理回报。可见，标的公司的可实现收益及价值与其资产投资水平密不可分。

从本次交易置入资产在报告期内的抽水蓄能业务收入结构看，容量电费收入占比超过 97%，电量电费收入占比低于 3%，实际运行结果表明了抽水蓄能对电网安全稳定的辅助服务是最主要的功能，发电只是补充功能。

此外，633 号文要求重新核定抽水蓄能电站的容量电价。目前，国家发改委正在对调峰调频公司下属的抽水蓄能电站开展成本监审工作，核价参数尚不明确，电站容量电费的金额无法被准确预测。尽管 633 号文按照经营期内保障性的 6.5%资本金内部收益率核定抽水蓄能电站的容量电费，给予抽水蓄能电站保障性的收益率水平、保证了电站的持续盈利能力，抽水蓄能电站业务的收入、利润可以得到一定保障，但受核价参数尚不明确以及未来抽水蓄能容量电价随省级电网输配电价监管周期（目前为三年）同步调整的影响，容量电价的具体金额存在调整的可能，抽水蓄能业务的收入、利润的具体金额水平在当前无法准确估计。资产基础法评估从资产的再取得途径考虑资产价值，反映企业现有资产的重置价值，其评估结果能较为准确地反映抽水蓄能电站的价值。

综上，抽水蓄能业务的收入、利润水平是基于其资产建设和运营成本，按照经营期模型，给予保障性的资本金内部收益率后核定的，其收益情况和业务价值与电站资产的公允价值和使用状况等密切相关；标的公司下属抽水蓄能电站的成本监审工作尚未完成，尽管 633 号文给予了保障性的收益率水平、保证了电站的持续盈利能力，但是目前仍无法准确预测电站容量电费的金额，因而影响收益法评估结果的准确性。资产基础法从资产的再投入成本角度衡量企业股权价值，反映的是企业现有资产的重置价值，与抽水蓄能电站的相关收入特性相契合，其评估结果更能准确反映抽水蓄能电站的价值。

（2）业务特性方面

抽水蓄能电站的投资、建设、定价和运营管理等均受到国家相关部门的监管，从整体业务模式、业务流程上均具有明显的政策性特点。抽水蓄能电站的建设需要大量的前期工作，包括设计电站建造方案、制定征地移民处置方案、评估环境影响等用地规划、编制预可研/可研报告等，并经发展和改革部门核准、环境主管部门审批，其投资决策和建设构成即体现强政策监管的特点。抽水蓄能的容量电价、电量电价均需由价格主管

部门确定，并通过电网的输配电价向终端用户电价疏导，其价格监管具有政策性和社会影响。电站的日常运营管理需要接受国资委、发改委及审计署等监管部门的管控与审核，亦体现明显的政策性。

综上，抽水蓄能电站业务特性方面体现的强政策监管特征，与其经营状态的稳定性、收益率水平的保障性相适应，由于整体业务模式和全业务环节受到多个政府部门的监督和管控，抽水蓄能电站的经营波动性较小，整体业态较为稳定。资产基础法是从企业购建角度反映企业净资产价值，契合标的资产受政策强监管的业务特征。

(3) 资产特性方面

标的公司是从事抽水蓄能、调峰水电及电网侧独立储能的资本密集型、重资产型企业，具有固定资产投资大、资金密集、投资回收期相对较长等特点，电站的建设投产与公司盈利能力密不可分，因此关键资产的价值能在一定程度上反映出标的公司的规模地位及盈利情况，资产基础法评估可以从投入的角度考察标的公司资产投入及规模能力，能够合理反映标的公司下属运营电站情况，体现标的公司重资产的特点。因此，以资产基础法评估结果为定价依据更能反映标的公司的股权价值。

综上，抽水蓄能业务具有一定的特殊性，具体体现在收入特性、业务特性和资产特性方面。抽水蓄能电站获取收益主要是通过容量电费：从报告期内标的公司的抽水蓄能业务收入结构看，容量电费收入占比超过 97%，电量电费收入占比低于 3%。容量电费的较高占比也印证了抽水蓄能业务的特殊性带来的价值内涵，即：以容量电费为经济价值体现的保障和备用能力是通过电站具备的容量实现的，而容量取得是通过固定资产投资实现，因此，重资产投资是抽水蓄能电站的核心价值基础。基于此，以重置成本对资产进行评估可以较为准确地反映抽水蓄能电站的本质和核心获利能力。

基于上述特殊性，资产基础法从投入的角度考察标的公司资产投入及规模能力，基于资产再取得成本的视角评价企业股权价值，能够更加合理、准确地反映标的公司抽水蓄能业务的价值。因此，针对抽水蓄能业务，最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

2、调峰水电业务及其发展情况的特殊性是选取资产基础法评估结果的依据

根据国家发展改革委关于印发《中国南方电网有限责任公司组建方案》的通知（发改能

源〔2003〕2101号）要求，设立南方电网公司调峰调频电厂分公司，负责管理、运营、维护鲁布革电厂、天生桥二级电站和广州抽水蓄能电厂，保证电网安全运行。可见，有别于常规水电，调峰水电的主要任务是保证电网安全运行，调峰水电的电价以及考核机制受到电力体制改革、电网安全调度、电力市场化交易辅助服务等国家政策影响。此外，调峰水电站的发电量也会受到天然来水的影响，从而影响到发电收入。

因此，气候、天然来水、政策、电网调度等因素会导致调峰水电业务收入、利润具有波动性，进而收益法评估的调峰水电站价值会随收益波动而发生变化，影响评估准确性。相对而言，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重置价值，较收益法更为合理，故对调峰水电业务选用资产基础法结果作为最终的评估结论。

3、电网侧独立储能业务及其发展情况的特殊性是选取资产基础法评估结果的依据

报告期内标的公司的电网侧独立储能电站由深蓄公司运营，电网侧独立储能业务产生收入和毛利占比均较小（报告期内均低于1%）。电网侧独立储能电站的容量电价按照经政府确定或认可的水平执行。目前，电网侧独立储能的电价政策体系正逐步建立：2022年6月，国家发改委、国家能源局发布《关于进一步推动新型储能参与电力市场和调度运用的通知》（发改办运行〔2022〕475号），明确将研究建立电网侧独立储能电站容量电价机制，探索将电网替代型储能设施成本收益纳入输配电价回收。未来，电网侧独立储能的电价形成和确定仍将体现强监管的特点，并随政策变化存在波动性。因此，基于电网侧独立储能业务和发展情况的特殊性，尤其是相关电价机制目前处于研究建立过程之中这一特殊背景因素，从资产的再取得途径考虑资产的重置价值，并以此作为对该等业务资产评估作价的结果，具有合理性。

综上，调峰调频公司主要的业务收入来源于抽水蓄能、调峰水电和电网侧独立储能业务。从标的资产上述主营业务的业务和发展情况看，各项业务受政策监管、业务特点和自然因素等的影响，均呈现一定程度的特殊性：抽水蓄能业务的收入特性、业务特性和资产特性决定了以重置成本对其进行评估可以更好地反映抽水蓄能电站的本质和核心获利能力；调峰水电业务的收益受气候、天然来水、政策和电网调度等因素影响，具有波动性，从而影响收益法评估结果的准确性；电网侧独立储能的评估值占比较小，其电价政策体系正逐步建立，未来其收益随政策变化也存在波动性，因此资产基础法的评

估结果更加准确。总体而言，本次对标的公司股权价值的评估采用资产基础法结果作为最终的评估结论，具有合理性。

（二）评估结果不存在规避业绩承诺义务的情形

本次选用资产基础法评估结果作为评估报告的最终结论，是按照相关资产评估准则的规定和要求，以标的公司的实际情况为基础，经过分析比较后作出的。且本次评估在资产基础法中未对一项或几项资产采用基于未来收益预期的方法。本次交易不属于《上市公司重大资产重组管理办法》《监管规则适用指引—上市类第1号》规定的需要做出业绩承诺与补偿的情形，因此交易双方经过自主协商未签订采取业绩承诺与补偿协议。本次交易不存在规避业绩承诺义务的情形。

（三）同行业可比交易选取评估方法分析

经在已上市公司中查找，结合本案例标的资产的特殊性、资产规模等因素，市场上并不存在实质性可比交易。

考虑到标的公司本身处于电力行业，其公共事业资产的属性、生产发电原理以及抽水蓄能、调峰水电等的业务成分，选取过往交易中以类似业务作为交易对象、且采用资产基础法作为评估结果的案例作为参考，具体如下：

序号	上市公司	标的资产	标的资产所属行业	评估基准日	评估结果选用方法	是否作出业绩承诺	最终选择资产基础法的合理性
1	宁波能源 (600982.S H)	溪口水电 51.49%股权	抽水蓄能	2018/7/ 31	资产基础法	否	由于收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而标的公司属于能源消耗性企业，受上下游企业经营情况以及国家相关政策变化和能源价格波动较大等不确定性因素影响较大，本次收益法评估中销售电价系按照被评估单位现行电价标准预测，该电价高于国内抽水蓄能行业电价水平，其可持续性具有较大的不确定性。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，而被评估单位资产投资较大，收益回报率相对较低，结合本次评估情况，资产基础法的评估结果作为最终评估结论

2	桂东电力 (600310.S H)	广西广投桥 巩能源发展 有限公司 100%股权	水电	2020/3/ 31	资产基 础法	否	标的公司营业收入主要取决于水电站的发电量，发电量易受所在流域的降雨量和来水情况影响，流域来水的不确定性可对公司未来收益情况造成一定的影响。由于水电行业公司的利润受自然来水不确定性的影响，存在一定程度的波动性，采用资产基础法评估结果作为交易的最终作价更合理
3	国网信通 (600131.S H)	上市公司置 出资产及负 债	水电	2018/12 /31	资产基 础法	/ (置出资产)	标的公司为发配售电一体的水力发电企业，装机容量较小，发电量受自然条件的影响较大，其主要售电来源为并网小水电及当地省网公司等外部所购电量，无法体现水力发电企业的成本优势；又因上市公司地处地质灾害多发地区，当地政府多颁布关系民生的政策，导致该部分区域的购售电价差较小，企业收益降低。综合上述因素考虑，收益法评估结果无法完全反映本次评估对象的真实价值，而相比之下，资产基础法评估结果能更合理的反映重资产企业的价值
4	长江电力 (600900.S H)	三峡金沙江 川云水电开 发有限公司 100%股权	水电	2015/6/ 30	资产基 础法	否	标的公司电价制定机制受国家政策的影响，未来电能消纳直接受当地经济环境、受电区域的影响，并且金沙江流域的来水主要靠降雨量，自然条件及气候的变化，以及上游乌东德电站、白鹤滩电站的截流、建设、蓄水等在未来年会对溪洛渡电站、向家坝两个电站的来水产生一定影响，导致收益存在一定程度的波动性，采用资产基础法评估结果作为交易的最终作价更合理
5	桂冠电力 (600236.S H)	龙滩水电开 发有限公司 100%股权	水电	2014/12 /31	资产基 础法	否	目前对目标企业采用收益法评估存在一定的局限性，主要体现在：龙滩公司按一步设计，两步建设的方案实施，目前只完成了一期工程的建设，二期工程仅部分项目开工，尚未取得国家发改委的批文，未来的投资额、投产时间以及电价等尚不确定，本次难以对二期工程采用收益法进行评估，故采用资产基础法评估结果作为交易的最终作价更合理

五、补充披露情况

(一) “分别以列表形式补充披露置入资产纳入评估范围的投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、土地使用权、软件、专利权及软件著作权的详细信息，包括但不限于名称、权属证书取得情况（如涉及）、账面原值、累计折旧/摊销、减值、账面净值、评

估方法、评估结果、评估增减额、增值率等”、“结合主要评估参数的具体金额和选取依据、可比交易实例等情况，详细补充披露上述资产的评估过程及评估结果的合理性”等内容已在重组报告书（修订稿）之“第八章 拟置入资产与拟置出资产的评估情况”之“二、拟置入资产评估情况”之“（六）分别以列表形式补充披露置入资产纳入评估范围的投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、土地使用权、软件、专利权及软件著作权的详细信息，包括但不限于名称、权属证书取得情况（如涉及）、账面原值、累计折旧/摊销、减值、账面净值、评估方法、评估结果、评估增减额、增值率等”、“（七）结合主要评估参数的具体金额和选取依据、可比交易实例等情况，详细补充披露上述资产的评估过程及评估结果的合理性”中补充披露。

（二）“分别以列表形式补充披露广蓄公司、天二公司、惠蓄公司资产基础法评估情况，包括资产负债表项目、账面价值、评估价值、增减值和增减率，以及上述子公司收益法中收入预测的依据”等内容已在重组报告书（修订稿）之“第八章 拟置入资产与拟置出资产的评估情况”之“二、拟置入资产评估情况”之“（九）广蓄公司评估情况”、“（十）惠蓄公司评估情况”、“（十一）天二公司评估情况”中补充披露。

（三）“结合标的资产业务及发展情况、可比市场交易案例等，补充披露本次交易最终选择资产基础法评估作价的原因及合理性，是否为规避业绩承诺义务”等内容已在重组报告书（修订稿）之“第八章 拟置入资产与拟置出资产的评估情况”之“二、拟置入资产评估情况”之“（三）置入资产评估方法的选取”中补充披露。

六、中介机构核查情况

经核查，评估师认为：

（一）置入资产纳入评估范围的资产评估主要参数选取合理，依据充分，结果合理，其计算方法符合资产评估准则的规定和评估对象所在行业自身特点。

（二）广蓄公司、天二公司、惠蓄公司收益法中收入根据现有国家政策结合实际进行预测，具备合理性。

（三）结合标的资产的业务和发展情况，标的公司的各项主营业务受政策监管、业务特点和自然因素等的影响，均呈现一定程度的特殊性，资产基础法更能准确合理反映标的公司的股权价值。本次评估方法选取合理，符合标的公司的业务和发展情况。本次

交易不属于《上市公司重大资产重组管理办法》《监管规则适用指引—上市类第1号》规定的需要做出业绩承诺与补偿的情形，因此交易双方经过自主协商未签订采取业绩承诺与补偿协议。

问题 14

14、申请文件显示，采用资产基础法评估拟置出资产过程中，1)对供电所、自用办公及辅助用途的房屋建筑物采用重置成本法；对位于文山市区的商铺及小区房采用市场法进行评估。房屋建筑物账面净值 30,125.98 万元，评估值 38,762.71 万元，增值率 28.67%。2)根据各宗地所在区域实际情况，采用基准地价系数修正法、成本逼近法、市场比较法等不同的评估方法，评估各待估宗地使用权的价格。土地使用权账面净值 5,213.84 万元，评估值 15,106.74 万元，增值率 189.74%。3)软件采用市场法进行评估，账面价值 173.41 万元，评估值 685.84 万元，增值率 295.50%。请你公司：1)对采用重置成本法评估房屋建筑物的，补充披露重置全价、成新率等评估参数的具体金额、选取依据及合理性，对采用市场法评估房屋建筑物的，补充披露可比交易实例房地产的价格、各项修正系数的具体数值、选取依据及合理性。2)结合具体资产情况、评估方法和主要参数，补充披露土地使用权评估过程及增值合理性。3)结合可比交易实例和主要参数选择，补充披露软件评估过程及增值合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、对采用重置成本法评估房屋建筑物的，补充披露重置全价、成新率等评估参数的具体金额、选取依据及合理性，对采用市场法评估房屋建筑物的，补充披露可比交易实例房地产的价格、各项修正系数的具体数值、选取依据及合理性

(一) 采用重置成本法评估的房屋建（构）筑物

房屋建筑物类固定资产评估，可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。对于供电所及自用办公及辅助用建筑，周边市场上无类似物业的市场交易和出租信息，不适宜采用收益法与市场法评估，因此采用重置成本法进行评估。

重置成本法是指在现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实

体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。其计算公式：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

1、重置全价

$$\text{重置全价} = \text{建筑安装工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本}$$

(1) 建筑安装工程造价的确定

$$\text{建筑安装工程造价} = \text{建筑工程造价} + \text{装饰工程造价} + \text{安装工程造价}$$

以《云南省建筑工程计价标准》(DBJ53/T-61-2020)、《云南省通用安装工程计价标准》(DBJ53/T-63-2020)为基础确定其相关分部分项工程直接费，按照《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》(DBJ53/T-58-2020)所规定的工程造价计算程序及费率标准，参考《云南省工程建设材料及设备价格信息》等反映评估基准日文山州建筑市场人工、材料等价格信息资料计算该房屋的分部分项工程造价，汇总后得出其建筑安装工程造价。

(2) 前期费用及其他费用

前期及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。包括建设单位管理费、勘察设计费等，根据国家、云南省政府相关部门对建设项目所涉行政事业性收费的规定标准、相关专业机构对经营性服务的收费水平，结合业界惯例，参考收费标准，确定房屋建筑物在评估基准日应计取的前期及其他费用如下表：

前期费用及其他费用表

序号	项目名称	取费基数	费率，含税	依据
1	可行性研究费	建安造价	0.30%	根据项目实际情况确定
2	勘察、设计费	建安造价	3.30%	中设协(2016)89号
3	施工图设计文件审查费	建安造价	0.10%	参考云价综合(2014)89号
4	环境影响咨询费	建安造价	0.08%	根据项目实际情况确定
5	建设单位管理费	建安造价	0.80%	财建(2016)504号
6	概预算编审费	建安造价	0.22%	参考云价综合(2012)66号
7	招投标服务费	建安造价	0.09%	参考发改价格(2011)534号
8	工程监理费	建安造价	1.70%	参考云建建(2009)418号

序号	项目名称	取费基数	费率, 含税	依据
9	安全评价费	建安造价	0.10%	根据工程实际情况确定
合计			6.69%	

(3) 资金成本

根据被评估房屋建筑物所在单位的投资项目特点及建筑规模, 评估人员核定其合理建设工期为 2 年, 选取评估基准日有效的相应期限 LPR 为 4.25%, 并假设投资建设资金均匀投入, 计算其资金成本。即:

$$\text{资金成本} = (\text{建筑安装工程造价} + \text{前期费用及其他费用}) \times 1/2 \times \text{LPR} \times \text{合理工期}$$

2、成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》等相关评估规范, 结合房屋实际用途, 依据相关评估规范和被评估房屋的结构、用途及使用环境, 结合该房屋的改善、维修情况, 预计建筑物尚可使用年限, 并进而计算其成新率。其公式如下:

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

3、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价 (不含税)} \times \text{成新率}$$

4、评估案例

以置出资产范围内的调度大楼为例

(1) 重置全价的确定

以《云南省建筑工程计价标准》(DBJ53/T-61-2020)、《云南省通用安装工程计价标准》(DBJ53/T-63-2020) 为基础确定其相关分部分项工程直接费, 按照《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》(DBJ53/T-58-2020) 所规定的工程造价计算程序及费率标准, 参考《云南省工程建设材料及设备价格信息》等反映评估基准日文山州建筑市场人工、材料等价格信息资料计算该房屋的分部分项工程造价, 汇总后得出其建筑安装工程造价。

① 建筑工程造价

建筑工程计价程序

序号	费用名称	计算式 (或原价格)	含稅费率/稅 率%	金額 (萬元)
1	直接工程費	直接費		2,792.64
1.1	人工費	定額人工費+規費		606.08
1.1.1	定額人工費	預算書定額人工費		505.06
1.1.2	規費	預算書人工規費	20.00	101.01
1.2	材料費	計價材料費+未計價材料費		2,081.00
1.3	設備費	設備費		-
1.4	機械費	預算書定額機械費		105.56
2	措施項目	措施項目合計		274.86
2.1	技術措施項目 費	單價措施項目合計		170.13
2.1.1	人工費	定額人工費+規費		78.18
2.1.1.1	定額人工費	單價措施定額人工費		65.15
2.1.1.2	規費	單價措施人工規費	20.00	13.03
2.1.2	材料費	單價措施項目未計價材料費+單價措施 項目計價材料費+單價措施項目設備費		68.47
2.1.3	機械費	單價措施定額機械費		23.48
2.2	組織措施項目 費	總價措施項目合計		104.73
2.2.1	綠色施工安全 文明措施項目 費	綠色施工安全文明措施項目費		80.23
2.2.1.1	安全文明施工 措施費	安全及文明施工措施費+臨時設施費		45.75
2.2.1.2	綠色施工措施 費	綠色施工措施費		34.48
2.2.2	其他施工組織 措施費	總價措施項目合計-綠色施工安全文明措 施項目費		24.50
3	其他項目	其他項目合計		-
3.1	暫列金額	暫列金額		-
3.2	暫估價	專業工程暫估價+專項技術措施暫估價		-
3.3	計日工	計日工		-
3.4	總承包服務費	總承包服務費		-
3.5	其他	優質工程增加費+提前竣工增加費+機械 費調差+人工費調差		-
4	管理費	建築工程+獨立土石方工程		132.25
4.1	建築工程	建築定額人工費合計+建築定額機械費 合計*8%	22.78	132.25

序号	费用名称	计算式 (或原价格)	含稅费率/稅 率%	金額(萬元)
4.2	独立土石方工程	独立土石方定额人工费合计+独立土石方定额机械费合计*8%	20.6	-
5	利润	建筑工程+独立土石方工程		80.17
5.1	建筑工程	建筑定额人工费合计+建筑定额机械费合计*8%	13.81	80.17
5.2	独立土石方工程	独立土石方定额人工费合计+独立土石方定额机械费合计*8%	12.36	-
6	其他规费	工伤保险+环境保护税+工程排污费		2.85
6.1	工伤保险	预算书定额人工费+单价措施定额人工费	0.5	2.85
6.2	环境保护税			-
6.3	工程排污费			-
7	税金	直接工程费+措施项目+其他项目+管理费+利润+其他规费	10.08	330.90
8	建安工程造价	直接工程费+措施项目+其他项目+管理费+利润+其他规费+税金		3,613.68
9	设备购置费			-
10	总造价	建安工程造价+设备购置费		3,613.68

②装饰工程造价

装饰工程计价程序

序号	费用名称	计算式(或原价格)	含稅费率/稅 率%	金額(萬元)
1	直接工程费	直接费		2,662.75
1.1	人工费	定额人工费+规费		682.55
1.1.1	定额人工费	预算书定额人工费		568.79
1.1.2	规费	预算书人工规费	20.00	113.76
1.2	材料费	计价材料费+未计价材料费		1,966.87
1.3	设备费	设备费		-
1.4	机械费	预算书定额机械费		13.33
2	措施项目	措施项目合计		202.40
2.1	技术措施项目费	单价措施项目合计		93.83
2.1.1	人工费	定额人工费+规费		35.38
2.1.1.1	定额人工费	单价措施定额人工费		29.48
2.1.1.2	规费	单价措施人工规费	20.00	5.90

序号	费用名称	计算式(或原价格)	含稅费率/稅率%	金額(萬元)
2.1.2	材料費	單價措施項目未計價材料費+單價措施項目計價材料費+單價措施項目設備費		27.29
2.1.3	機械費	單價措施定額機械費		31.16
2.2	組織措施項目費	總價措施項目合計		108.57
2.2.1	綠色施工安全文明措施項目費	綠色施工安全文明措施項目費		83.17
2.2.1.1	安全文明施工措施費	安全及文明施工措施費+臨時設施費		47.42
2.2.1.2	綠色施工措施費	綠色施工措施費		35.75
2.2.2	其他施工組織措施費	總價措施項目合計-綠色施工安全文明措施項目費		25.40
3	其他項目	其他項目合計		-
3.1	暫列金額	暫列金額		-
3.2	暫估價	專業工程暫估價+專項技術措施暫估價		-
3.3	計日工	計日工		-
3.4	總承包服務費	總承包服務費		-
3.5	其他	優質工程增加費+提前竣工增加費+機械費調差+人工費調差		-
4	管理費	建築工程+獨立土石方工程		137.10
4.1	建築工程	建築定額人工費合計+建築定額機械費合計*8%	22.78	137.10
4.2	獨立土石方工程	獨立土石方定額人工費合計+獨立土石方定額機械費合計*8%	20.6	-
5	利潤	建築工程+獨立土石方工程		83.11
5.1	建築工程	建築定額人工費合計+建築定額機械費合計*8%	13.81	83.11
5.2	獨立土石方工程	獨立土石方定額人工費合計+獨立土石方定額機械費合計*8%	12.36	-
6	其他規費	工傷保險+環境保護稅+工程排汙費		2.99
6.1	工傷保險	預算書定額人工費+單價措施定額人工費	0.5	2.99
6.2	環境保護稅			-

序号	费用名称	计算式(或原价格)	含稅费率/稅率%	金額(萬元)
6.3	工程排污費			-
7	稅金	直接工程費+措施項目+其他項目+管理費+利潤+其他規費	10.08	311.31
8	建安工程造價	直接工程費+措施項目+其他項目+管理費+利潤+其他規費+稅金		3,399.66
9	設備購置費			-
10	總造價	建安工程造價+設備購置費		3,399.66

③安裝工程造價

安裝工程計價程序

序号	費用名稱	計算式(或原價格)	含稅費率/稅率%	金額(萬元)
1	直接工程費	直接費		1,218.20
1.1	人工費	定額人工費+規費		421.25
1.1.1	定額人工費	預算書定額人工費		351.03
1.1.2	規費	預算書人工規費	20.00	70.22
1.2	材料費	計價材料費+未計價材料費		703.38
1.3	設備費	設備費		66.00
1.4	機械費	預算書定額機械費		27.57
2	措施項目	措施項目合計		57.74
2.1	技術措施項目費	單價措施項目合計		12.96
2.1.1	人工費	定額人工費+規費		9.98
2.1.1.1	定額人工費	單價措施定額人工費		8.32
2.1.1.2	規費	單價措施人工規費	20.00	1.66
2.1.2	材料費	單價措施項目未計價材料費+單價措施項目計價材料費+單價措施項目設備費		5.40
2.1.3	機械費	單價措施定額機械費		1.82
2.2	組織措施項目費	總價措施項目合計		44.78
2.2.1	綠色施工安全文明措施項目費	綠色施工安全文明措施項目費		34.76
2.2.1.1	安全文明施工措施費	安全及文明施工措施費		29.95

序号	费用名称	计算式 (或原价格)	含稅费率/稅 率%	金額 (萬元)
		+临时设施费		
2.2.1.2	绿色施工措施费	绿色施工措施费		4.81
2.2.2	其他施工组织措施费	总价措施项目合计-绿色施工安全文明措施项目费		10.02
3	其他项目	其他项目合计		-
3.1	暂列金额	暂列金额		-
3.2	暂估价	专业工程暂估价+专项技术措施暂估价		-
3.3	计日工	计日工		-
3.4	总承包服务费	总承包服务费		-
3.5	其他	优质工程增加费+提前竣工增加费+机械费调差+人工费调差		-
4	管理费	通用安装工程+独立土石方工程		64.53
4.1	通用安装工程	安装定额人工费合计+安装定额机械费合计*8%	17.84	64.53
4.2	独立土石方工程	独立土石方定额人工费合计+独立土石方定额机械费合计*8%	20.6	-
5	利润	通用安装工程+独立土石方工程		43.04
5.1	通用安装工程	安装定额人工费合计+安装定额机械费合计*8%	11.9	43.04
5.2	独立土石方工程	独立土石方定额人工费合计+独立土石方定额机械费合计*8%	12.36	-
6	其他规费	工伤保险+环境保护税+工程排污费		1.80
6.1	工伤保险	预算书定额人工费+单价措施定额人工费	0.5	1.80
6.2	环境保护税			-
6.3	工程排污费			-
7	税金	直接工程费+措施项目+其他项目+管理费+利润+其他规费	10.08	139.64
8	建安工程造价	直接工程费+措施项目+其他项目+管理费+利润+其他规费+税金		1,524.95
9	设备购置费			-

序号	费用名称	计算式 (或原价格)	含稅费率/稅 率%	金額 (萬元)
10	总造价	建安工程造价+设备购置费		1,524.95

$$\begin{aligned} \text{建筑安装工程造价} &= \text{建筑工程造价} + \text{装饰工程造价} + \text{安装工程造价} \\ &= 3,613.68 + 3,399.66 + 1,524.95 \\ &= 8,538.28 \text{ 万元} \end{aligned}$$

④前期及其他费用

根据国家、云南省政府相关部门对建设项目所涉行政事业性收费的规定标准、相关专业机构对经营性服务的收费水平，结合业界惯例，确定该房屋建筑物在评估基准日应计取的前期及其他费用如下表：

前期及其他费用表

序号	项目名称	取费基数	费率	金額 (萬元)
1	可行性研究费	建安造价	0.30%	25.61
2	勘察、设计费	建安造价	3.30%	281.76
3	施工图设计文件审查费	建安造价	0.10%	8.54
4	环境影响咨询费	建安造价	0.08%	6.63
5	建设单位管理费	建安造价	0.80%	68.31
6	概预算编审费	建安造价	0.22%	18.78
7	招投标服务费	建安造价	0.09%	7.68
8	工程监理费	建安造价	1.70%	145.15
9	安全评价费	建安造价	0.10%	8.54
小计			6.69%	571.01

$$\begin{aligned} \text{前期及其他费用} &= 8,538.28 \times 6.69\% \\ &= 571.01 \text{ 万元} \end{aligned}$$

其中：建设单位管理费=68.31 万元

⑤资金成本

根据被评估房屋建筑物所在单位的投资项目特点及建筑规模，评估人员核定其合理建设工期为 2 年，选取评估基准日有效的相应期限 LPR 为 4.25%，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建筑安装工程造价} + \text{前期费用及其他费用}) \times 1/2 \times \text{LPR} \times \text{合理工期} \\ &= (8,538.28 + 571.01) \times 1/2 \times 4.25\% \times 2 \\ &= 387.14 \text{ 万元} \end{aligned}$$

⑥重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建筑安装工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 8,538.28/1.09 + (571.01 - 68.31) / 1.06 + 68.31 + 387.14 \\ &= 8,762.99 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(2) 成新率的确定

$\text{成新率} = \text{房屋建筑物尚可使用年限} \div (\text{房屋建筑物已使用年限} + \text{房屋建筑物尚可使用年限}) \times 100\%$

本次以土建、装修、安装 3 个分项分别确定尚可使用年限，并计算成新率，再根据分项成新率与造价占比确定房屋综合成新率。该房屋为钢混结构非生产用房，参考《资产评估常用方法与参数手册》等相关评估规范，结合房屋实际用途，确定土建工程经济寿命为 60 年、装修经济寿命年限 20 年、安装经济寿命年限 20 年。至此次评估基准日被评估房屋已使用 8.17 年，依据相关评估规范和被评估房屋的结构、用途及使用环境，结合该房屋的改善、维修，评估人员将被评估房屋的尚可使用年限分别确定为土建 52 年、装修 12 年、安装 12 年。造价占比为土建 42.32%、装修 39.82%、安装 17.86%，据此估算房屋的综合年限法成新率为：

$$\text{各分项工程成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$\text{综合成新率} = \text{土建工程成新率} \times \text{造价占比} + \text{装修工程成新率} \times \text{造价占比} + \text{安装工程成新率} \times \text{造价占比}$

具体计算过程如下：

分项	经济寿命年限	已使用年限	剩余使用年限	计算公式	分项年限成新率%	造价占比	计算公式	年限综合成新率%
土建工程	60	8.17	52	尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%	86	42.32%	土建成新率×造价占比+装修成新率×造价占比+安装成新率×造价占比	70
装修工程	20	8.17	12		59	39.82%		
安装工程	20	8.17	12		59	17.86%		

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=8,762.99×70%

=6,134.09 万元

本次评估中，房屋建筑物的评估方法确定、评估结论选择均充分考虑影响资产价值的各项因素，采用成本法评估充分考虑了评估基准日定额标准，文山州建筑市场人工、材料等价格水平，评估值为合理范围。

（二）采用市场法评估的房屋建筑物

本次对位于文山市区的商铺及小区房采用市场法进行评估。

由于本次评估的房屋建筑物包含位于文山市区的商铺及小区房，为购入资产，原始建造成本资料难以获取，周边市场租售比差距较大，租金水平远低于对应的售价水平，导致租赁收益无法全面、客观地反映出房地产的市场价格，因此不宜采用成本法、收益法评估，基准日近期同区域类似房地产交易案例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法进行评估。

市场比较法是将被评估房地产与评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算被评估房地产客观合理价值的评估方法。

被评估房地产评估价值=可比交易实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

1、选择可比实例

遵循市场法可比实例的选取原则，根据评估人员掌握的房地产交易市场资料，在近期房地产市场中选择三个与评估对象处于同一供求范围内，并与评估对象有较强的相似性、替代性的房地产交易实例作为可比实例。

2、确定修正系数

参与比较的因素条件应是对评估对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素，通过对评估对象与三个比较案例各自特点的分析，建立评估对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地状况修正。

（1）交易情况修正

由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。

（2）交易日期修正

评估对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期修正。

（3）区位状况修正

区位状况是对房地产价格有影响的房地产区位因素的状况，主要包括商业繁华程度、基础设施、公共设施完善程度、交通便捷程度、周边物业类型、环境质量状况、楼层、朝向和临街状况等。评估对象与各实例的分值确定过程中，以评估对象为基准，分值确定为 100，其他三个交易实例与评估对象进行对比，优于评估对象的则分值大于 100，劣于评估对象的，则分值低于 100。

（4）实物状况修正

实物状况是对房地产价格有影响的房地产实物因素的状况，主要包括建筑物新旧程度、建筑面积、装修情况、设施设备、平面布置、工程质量和建筑结构等因素。评估对象与各实例的分值确定过程中，以评估对象为基准，分值确定为 100，其它各三个交易实例与评估对象进行对比，优于评估对象的则分值大于 100，劣于评估对象的，则分值低于 100。

（5）权益状况修正

权益状况是对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况，主要包括土地性质、租约限制、物业管理和城市规划等因素。评估对象与各实例的分值确定过程中，以评估对象为基准，分值确定为 100，其它各三个交易实例与评估对象进行对比，优于评估对象的则分值大于 100，劣于评估对象的，则分值低于 100。

（6）确定比较价格

根据收集到的可比实例，对评估对象进行对比计算。

比较价格=实例交易价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

3、列表计算

三个比较实例比准价格的权重各占三分之一，加权之后作为本次市场比较法评估测算结果。

4、评估案例

以置出资产范围内的文山市卧龙新区中天世纪御景园 C 区 5 幢 702 号为例。

（1）评估价值的确定

1) 评估思路

遵循市场法可比实例的选取原则，根据评估人员掌握的房地产交易市场资料，在近期房地产市场中选择三个与评估对象处于同一供求范围内，并与评估对象有较强的相似性、替代性的房地产交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立评估对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地状况修正，求取评估对象的比较价格。

2) 价格估算

①选择可比实例

经筛选，确定了 3 个可比实例，具体详见下：

交易案例情况表

编号	案例 1	案例 2	案例 3
房屋位置	文山市卧龙新区中天世纪御景园 C 区	文山市卧龙新区中天世纪御景园 C 区	文山市卧龙新区中天豪庭
房屋类型	现房、商品房	现房、商品房	现房、商品房
房屋用途	住宅	住宅	住宅
房屋结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积 (m ²)	139.40	235.00	146.00
楼层	5 层 (总 12 层)	15 层 (总 17 层)	5 层 (总 11 层)
装修情况	精装修	精装修	精装修
设施设备	水、电、消防等设施齐全	水、电、消防等设施齐全	水、电、消防等设施齐全
出售价格 (元 /m ²)	6,570.00 (不含税)	6,940.00 (不含税)	6,780.00 (不含税)
交易时间	2021 年 12 月	2021 年 12 月	2021 年 11 月

②确定修正系数

A、交易情况修正

由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。所选可比实例均为自由竞争市场交易行为，交易情况属于正常，故不需要进行交易情况修正。

B、交易日期修正

评估对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期修正。本次选用的可比实例交易日期与评估基准日相差较小，近期内同类房地产的市场价格变化不大，基本处于平稳状态，故不需要进行交易日期修正。

C、区位状况修正

区位状况是对房地产价格有影响的房地产区位因素的状况，主要包括商业繁华程度、基础设施、公共设施完善程度、交通便捷程度、周边物业类型、环境质量状况、楼层、朝向和临街状况等。评估对象与各实例的分值确定过程中，以评估对象为基准，分值确

定为100，其他三个交易实例与评估对象进行对比，优于评估对象的则分值大于100，劣于评估对象的，则分值低于100。具体情况详见《比较因素条件说明表》及《比较因素条件指数表》。

D、实物状况修正

实物状况是对房地产价格有影响的房地产实物因素的状况，主要包括建筑物新旧程度、建筑面积、装修情况、设施设备、平面布置、工程质量和建筑结构等因素。评估对象与各实例的分值确定过程中，以评估对象为基准，分值确定为100，其它各三个交易实例与评估对象进行对比，优于评估对象的则分值大于100，劣于评估对象的，则分值低于100。具体情况详见《比较因素条件说明表》及《比较因素条件指数表》。

E、权益状况修正

权益状况是对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况，主要包括土地性质、租约限制、物业管理和城市规划等因素。评估对象与各实例的分值确定过程中，以评估对象为基准，分值确定为100，其它各三个交易实例与评估对象进行对比，优于评估对象的则分值大于100，劣于评估对象的，则分值低于100。具体情况详见《比较因素条件说明表》及《比较因素条件指数表》。

F、确定比较价格

根据收集到的可比实例，对评估对象进行对比计算。

比较价格=实例交易价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

③列表计算

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格(元/m ²)	待估	6,570.00	6,940.00	6,780.00
房屋坐落	文山市卧龙新区中天世纪御景园 C 区 5 幢 702 号	文山市卧龙新区中天世纪御景园 C 区	文山市卧龙新区中天世纪御景园 C 区	文山市卧龙新区中天豪庭
交易双方情况及交易目的	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易

比较因素		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易交易时间		2021 年 9 月	2021 年 12 月	2021 年 12 月	2021 年 11 月
交易房地产状况		二手房	二手房	二手房	二手房
交易方式、付款方式		按揭	按揭	按揭	按揭
房地产用途		住宅	住宅	住宅	住宅
区位状况	商务聚集程度	住宅、办公混合区，聚集程度较高	住宅、办公混合区，聚集程度较高	住宅、办公混合区，聚集程度较高	住宅、办公混合区，聚集程度较高
	商服繁华程度	项目自带商业配套，繁华程度较高	项目自带商业配套，繁华程度较高	项目自带商业配套，繁华程度较高	项目自带商业配套，繁华程度较高
	基础设施、公共设施完善程度	基础设施完善，医院、学校、超市等设施齐全	基础设施完善，医院、学校、超市等设施齐全	基础设施完善，医院、学校、超市等设施齐全	基础设施完善，医院、学校、超市等设施齐全
	交通便捷程度	距公交站 100-200 米，交通条件便利	距公交站 100-200 米，交通条件便利	距公交站 100-200 米，交通条件便利	距公交站 100-200 米，交通条件便利
	停车方便程度	停车位充足、停车方便	停车位充足、停车方便	停车位充足、停车方便	停车位充足、停车方便
	周边物业类型	周边以住宅、办公、商业物业为主	周边以住宅、办公、商业物业为主	周边以住宅、办公、商业物业为主	周边以住宅、办公、商业物业为主
	环境质量状况	绿化较好、环境质量状况较好	绿化较好、环境质量状况较好	绿化较好、环境质量状况较好	绿化较好、环境质量状况较好
	景观	可见绿化，周边建筑式样一般，视野局限于建筑物周围	可见绿化，周边建筑式样一般，视野局限于建筑物周围	可见绿化，周边建筑式样一般，视野局限于建筑物周围	可见绿化，周边建筑式样一般，视野局限于建筑物周围
	楼层	7 层（总 19 层）	5 层（总 12 层）	15 层（总 17 层）	5 层（总 11 层）
	朝向	南北	南北	南北	南北
	临街状况	临主要道路	临主要道路	临主要道路	临主要道路
实物状况	建筑面积（m ² ）	140.08	139.40	235.00	146.00
	外观	建筑外观维护保养情况良好	建筑外观维护保养情况良好	建筑外观维护保养情况良好	建筑外观维护保养情况良好
	建筑物新旧程度	85%-90%	85%-90%	85%-90%	85%-90%
	装修情况	精装修	精装修	精装修	精装修
	设施设备	水、电、消	水、电、消防等	水、电、消防等	水、电、消防等

比较因素		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
		防等设施齐全	设施齐全	设施齐全	设施齐全
	空间布局	布局合理	布局合理	布局合理	布局合理
	通风采光	光线充足, 通风畅通	光线充足, 通风畅通	光线充足, 通风畅通	光线充足, 通风畅通
	工程质量	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高 (m)	约 2.8	约 2.8	约 2.8	约 2.8
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	租约限制	无限制	无限制	无限制	无限制
	物业管理	管理水平一般	管理水平一般	管理水平一般	管理水平一般
	城市规划限制	无影响	无影响	无影响	无影响

比较因素条件指数表

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格(元/m ²)			6570.00	6940.00	6780.00
交易双方情况及交易目的		100	100	100	100
交易交易时间		100	100	100	100
交易房地产状况		100	100	100	100
交易方式、付款方式		100	100	100	100
房地产用途		100	100	100	100
区位状况	商务聚集程度	100	100	100	100
	商服繁华程度	100	100	100	100
	基础设施、公共设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	停车方便程度	100	100	100	100
	周边物业类型	100	100	100	100
	环境质量状况	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
	楼层	100	100	104	100
	朝向	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
实物 状况	建筑面积 (m ²)	100	100	96	100
	外观	100	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	通风采光	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	层高 (m)	100	100	100	100
权益 状况	土地使用权类型	100	100	100	100
	租约限制	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100

比较因素修正系数表

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格(元/m ²)			6570.00	6940.00	6780.00
交易双方情况及交易目的		100/ (100)	100/100	100/100	100/100
交易交易时间		100/ (100)	100/100	100/100	100/100
交易房地产状况		100/ (100)	100/100	100/100	100/100
交易方式、付款方式		100/ (100)	100/100	100/100	100/100
房地产用途		100/ (100)	100/100	100/100	100/100
区位 状况	商务聚集程度	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	商服繁华程度	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	基础设施、公共设施完善程度	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	停车方便程度	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	周边物业类型	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	环境质量状况	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	景观	100/ (100)	100/100	100/100	100/100

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
	楼层	100/ (100)	100/100	100/104	100/100
	朝向	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
区位 状况	建筑面积 (m ²)	100/ (100)	100/100	100/96	100/100
	外观	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	建筑物新旧程度	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	通风采光	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	层高 (m)	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
权益 状况	土地使用权类型	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	租约限制	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
比较价格(元/m ²) (不含税)		6,770.00	6,570.00	6,951.12	6,780.00

经市场法评估，三个交易案例比较价格差异较小，以其简单算术平均值作为评估单价，即：

$$\text{评估单价} = (6,570.00 + 6,951.12 + 6,780.00) \div 3 = 6,770.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)}$$

$$\text{评估结果} = 6,770.00 \times 140.08 / 10000 = 94.83 \text{ 万元}$$

本次评估中，房屋建筑物的评估方法确定、评估结论选择均充分考虑影响资产价值的各项因素，采用市场法评估充分考虑了周边类似资产的市场价格，评估值为合理范围。

二、结合具体资产情况、评估方法和主要参数，补充披露土地使用权评估过程及增值合理性

(一) 置出资产土地使用权的情况及评估方法

本次评估，结合被评估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，及宗地所在区域市场状况，按照以下原则选取评估方法：

对于土地使用权位于城市规划区范围内，且宗地所在区域范围内土地市场交易案例较多，土地市场活跃，能够收集到较多类似的土地交易案例的区域，首先选用市场比较法进行评估。

对于位于城市或集镇规划区范围内的土地，且所在区域于近年来公布过基准地价，基准地价基准日距本次评估基准日未超过三年的，且宗地位于基准地价覆盖范围内的，本次采用基准地价系数修正法进行评估。

对于待估宗地所在区域范围内无交易案例，且所在区域近期未公布基准地价的，通过收集当地征地成本资料，采用成本逼近法对宗地进行评估。

（二）评估参数、评估过程及合理性

1、采用市场比较法评估的土地使用权

市场比较法是以替代原则为依据，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估基准日地价的方法。其计算公式为：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P -待估宗地价格；

P_B -比较案例价格；

A-待估宗地交易情况指数 / 比较案例宗地交易情况指数

B-待估宗地评估基准日地价指数 / 比较案例宗地交易日期地价指数

C-待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

D-待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例个别因素条件指数

E-待估宗地年期修正指数 / 比较案例年期修正指数

本次评估选取的交易案例主要根据中国土地市场网中近三年挂牌成交的土地使用权进行分析，选取位于同一供需圈内或相邻区域内的交易案例，选取原则为正常交易案

例，不选取最高和最低的交易案例或竞价轮次较多的案例，作为可比较案例。通过对可比较交易案例进行交易情况修正（是否为正常交易或可修正到正常交易）、交易期日修正（主要根据中国地价动态监测网中公布的全国、西南片区、昆明市地价监测数据，结合当地实际情况确定地价增长率对基准地价至本次评估基准日间增长率进行确定）、区域及个别因素进行修正（主要根据宗地所在区域情况及个别条件与三个可比较案例进行对比分析），最后确定待估宗地比准价格的方法。

2、采用基准地价系数修正法评估的土地使用权

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，对估价对象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，并按照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

具体测算思路是：

基准地价系数修正法评估的宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）= 基准地价×K1×（1+∑K）×K2×K3×K4+a

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

a——开发程度修正值

K2——容积率修正系数

K3——其他修正系数

K4——土地使用年期修正系数

本次评估中，评估人员首先在云南省公示地价公示查询平台查询当地基准地价，按照基准地价图，根据宗地实际位置，确定宗地所在级别及基准地价。

评估人员进而对宗地进行使用年期（根据宗地剩余使用年期与基准地价设定使用年期进行修正）、期日修正（主要根据中国地价动态监测网中公布的全国、西南片区、昆

明市地价监测数据,结合当地实际情况确定地价增长率对基准地价至本次评估基准日间增长率进行确定)、区域及个别因素(主要参考基准地价报告中对区域及个别因素修正系数表确定修正系数)、容积率(主要参考基准地价报告中的容积率修正系数表确定容积率修正系数)、开发程度修正,最终根据上述公式计算得到宗地于评估基准日的评估结果。

3、采用成本逼近法评估的土地使用权

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费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增值收益来确定土地价格的一种方法。

土地使用权价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+增值收益

土地取得费用及相关税费主要参考:《云南省征收农用地区片综合地价》(云南省国土资源厅 2020 年 11 月)、《云南省人民政府办公厅关于改革完善被征地农民基本养老保障的指导意见》(云政办发〔2019〕1 号)、《云南省人民代表大会常务委员会关于云南省耕地占用税适用税额的决定》(2019 年 7 月 25 日云南省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)、《云南省物价局、财政厅关于耕地开垦费征收标准有关问题的通知》(云价综合〔2018〕19 号)等文件确定。

宗地土地开发费主要参考:宗地所在县城基准地价报告中的基础设施开发费用表,结合现场勘查情况确定。

投资利息主要参考同期银行贷款利率。

投资利润率及增值收益率主要参考宗地所在县城基准地价报告中的开发利润率和增值收益率,结合宗地所在区域情况,综合确定。

针对划拨用地而言,不考虑增值收益部分,不进行年期修正。

(三) 土地使用权增减值原因分析如下

本次评估土地使用权增值原因:

1、对于划拨取得土地使用权,企业取得时为无偿划拨用地,未发生土地取得成本,无账面价值,导致土地评估增值。

2、对于与地上建筑物一同购入的土地使用权,其购置成本无法在土地使用权和房

屋建筑物之间进行准确分摊，因而账面原值全部计入地上建筑物。该等土地使用权无账面成本，导致本次评估增值。

3、本次评估土地使用权取得时间较早、取得成本较低。近年来，国土资源管理部门不断的出台土地征收的相关政策，土地取得成本相应的也发生增长，导致土地评估增值。

4、土地作为不可再生资源，可开发利用的土地越来越少，由于可供利用土地较少，而建设用地需求不断增加，因此导致土地增值。

5、随着城市的建设发展，交通设施、周边建设条件和基础设施的不断完善，导致土地在区位条件的变化，推动土地本身的增值；基础设施不断完善、产业不断聚集而产生的集聚效应，使得当地土地价格上涨。

三、结合可比交易实例和主要参数选择，补充披露软件评估过程及增值合理性

（一）评估过程

由于能够在市场上查询到与待估对象同类型、功能相同软件的市场价格，本次评估对置出资产中的软件采用市场法。

评估人员收集了软件的采购合同，对软件的使用情况、用途及升级改造情况等进行了调查核实。根据软件的类型、功能及用途，通过网络、电话以及供应商等途径进行了询价。

以五防校验系统软件为例，该软件为 OPEN3000 调度自动化系统配套校验系统软件。OPEN3000 系统是调控主站自动化系统的核心业务平台。评估中结合功能、应用范围、后期维护等方面查询了同功能同类型软件，软件的现行市场价格为 23.28 万元（含税），由于查询的时间距离基准日较近，该市场价格能反映该软件的基准日市场价值。

对正常使用中的软件，本次评估以市场上同功能、同类型的系统/软件的现行不含税市场价格确定其评估值。

（二）评估结论及增减值

无形资产-软件账面价值 173.41 万元，评估价值 685.84 万元，增值 512.43 万元，增值率 295.50%。评估增值主要来自部分账面价值已经摊销完毕、但仍在持续使用的软件。

本次评估中，软件类无形资产的评估方法确定、评估参数及评估结论选择均充分考虑影响资产价值的各项因素，采用市场法评估充分考虑了类似资产的市场价格，因而评估过程及评估结论合理。

四、补充披露情况

“对采用重置成本法评估房屋建筑物的，补充披露重置全价、成新率等评估参数的具体金额、选取依据及合理性，对采用市场法评估房屋建筑物的，补充披露可比交易实例房地产的价格、各项修正系数的具体数值、选取依据及合理性”、“结合具体资产情况、评估方法和主要参数，补充披露土地使用权评估过程及增值合理性”、“结合可比交易实例和主要参数选择，补充披露软件评估过程及增值合理性”等内容已在重组报告书（修订稿）之“第八章 拟置入资产与拟置出资产的评估情况”之“一、拟置出资产评估情况”之“（五）资产基础法的评估情况及分析”中补充披露。

五、中介机构核查意见

经核查，评估师认为：

（一）在房屋建筑物评估过程中资产评估方法选取合理，主要参数选取合理，依据充分，其计算方法符合资产评估准则的规定和评估对象自身特点，评估结果具备合理性。

（二）本次评估中，土地使用权的评估方法确定、评估参数及评估结论选择均充分考虑了资产的具体情况以及影响资产价值的各项因素，评估过程中资产评估方法选取合理，主要参数选取合理，依据充分，其计算方法符合资产评估准则的规定和评估对象自身特点，评估结果具备合理性。

（三）本次评估中，软件类无形资产的评估方法确定、评估参数及评估结论选择均充分考虑影响资产价值的各项因素，采用市场法评估充分考虑了类似资产的市场价格，因而评估过程及评估结论合理。

问题 15

15、申请文件显示，采用资产基础法、收益法对置出资产文山文电设计有限公司（以下简称文电设计）和云南文电能源投资有限责任公司（以下简称文电能投）进行评估，最终以资产基础法评估结果作为评估结论。文电设计净资产评估结果为 2,464.27 万元，文电能投净资产评估结果为 3,528.77 万元，合计增值率为 50.02%。请你公司：

1) 分别以列表形式补充披露文电设计和文电能投资产基础法评估情况，包括资产负债表项目、账面价值、评估价值、增减值和增减率，并披露主要项目的评估方法及选择理由、评估过程及结果、评估增减值的主要原因及合理性。2) 补充披露资产基础法和收益法的评估结果差异及原因、最终以资产基础法确定评估结论的理由。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、分别以列表形式补充披露文电设计和文电能投资产基础法评估情况，包括资产负债表项目、账面价值、评估价值、增减值和增减率，并披露主要项目的评估方法及选择理由、评估过程及结果、评估增减值的主要原因及合理性

置出资产母公司报表层面，文电设计、文电能投对应的长期股权投资以成本法核算，评估结果的合计增值率为 50.02%；而在文电设计、文电能投各自的财务报表层面，评估结果相对于其账面净资产的增值率分别为 0.06%、0.55%。

（一）文电设计资产基础法评估情况

以 2021 年 9 月 30 日为评估基准日，文电设计的资产基础法评估情况如下：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	5,453.46	5,453.46	-	-
2	货币资金	876.12	876.12	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	80.08	80.08	-	-
6	应收账款	1,040.69	1,040.69	-	-
7	应收账款融资	-	-	-	-
8	预付账款	27.49	27.49	-	-

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
9	应收利息	-	-	-	
10	应收股利	-	-	-	
11	其他应收款	3,246.51	3,246.51	-	-
12	存货	148.52	148.52	-	-
13	合同资产	-	-	-	
14	持有待售资产	-	-	-	
15	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
16	其他流动资产	34.05	34.05	-	-
17	二、非流动资产合计	630.73	632.16	1.43	0.23
18	债权投资	-	-	-	
19	其他债权投资	-	-	-	
20	长期应收款	-	-	-	
21	长期股权投资	-	-	-	
22	其他权益工具投资	-	-	-	
23	其它非流动金融资产	-	-	-	
24	投资性房地产	-	-	-	
25	固定资产	333.86	291.89	-41.97	-12.57
26	在建工程	-	-	-	
27	工程物资	-	-	-	
28	固定资产清理	-	-	-	
29	使用权资产	111.85	111.85	-	-
30	油气资产	-	-	-	
31	无形资产	149.23	192.63	43.40	29.08
32	开发支出	-	-	-	
33	商誉	-	-	-	
34	长期待摊费用	-	-	-	
35	递延所得税资产	35.79	35.79	-	-
36	其他非流动资产	-	-	-	
37	三、资产总计	6,084.19	6,085.63	1.43	0.02
38	四、流动负债合计	3,509.51	3,509.51	-	-
39	短期借款	-	-	-	
40	交易性金融负债	-	-	-	
41	衍生金融负债	-	-	-	

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
42	应付票据	-	-	-	
43	应付账款	350.08	350.08	-	-
44	预收款项	-	-	-	
45	合同负债	94.40	94.40	-	-
46	应付职工薪酬	24.06	24.06	-	-
47	应交税费	27.25	27.25	-	-
48	应付利息	-	-	-	
49	应付股利	-	-	-	
50	其他应付款	3,007.73	3,007.73	-	-
51	持有待售负债	-	-		
52	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
53	其他流动负债	5.98	5.98	-	-
54	五、非流动负债合计	111.85	111.85	-	-
55	长期借款	-	-	-	
56	应付债券	-	-	-	
57	租赁负债	111.85	111.85	-	-
58	长期应付款	-	-	-	
59	专项应付款	-	-	-	
60	预计负债	-	-	-	
61	递延收益	-	-	-	
62	递延所得税负债	-	-	-	
63	其他非流动负债	-	-	-	
64	六、负债总计	3,621.36	3,621.36	-	-
65	七、净资产（所有者权益）	2,462.84	2,464.27	1.43	0.06

（二）文电设计主要项目的评估方法及选择理由、评估过程及结果

1、应收票据

文电设计评估基准日应收票据账面值 80.08 万元。主要为该公司持有的、尚未到期兑现的银行承兑汇票。

评估人员首先核对了文电设计明细账、总账、财务报表和资产评估明细表内容和数

据的一致性，核查了票据业务发生的真实性，查阅了应收票据登记簿的有关内容，了解了评估基准日后票据的承兑情况。

经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后的账面价值 80.08 万元作为其评估值。

2、应收账款

文电设计评估基准日应收账款账面价值为 1,255.02 万元，计提坏账准备 214.32 万元，账面净额为 1,040.69 万元。核算内容主要为提供技术服务应收回的款项。

评估人员将申报表与会计报表、明细账、总账进行了核对，了解了文电设计的销售信用政策，查阅了相关应收账款的原始凭证，对大额款项进行了函证；了解相关款项的欠款原因、客户资信、历史年度应收账款的回收情况等，以对应收账款的可回收性做出判断。

经评估，应收账款账面价值为 1,255.02 万元，预计风险损失为 214.32 万元，应收账款评估价值为 1,040.69 万元。由于应收账款评估时已考虑到预计回收风险，此次将评估基准日文电设计计提的应收账款坏账准备评估为零。

经评估，应收账款评估值为 1,040.69 万元。

3、预付账款

文电设计评估基准日预付账款账面值为 27.49 万元，核算内容为该公司按照合同规定预付的油费、服务费等。

评估人员将申报表与会计报表、明细账、总账进行了核对，查阅了相关款项的入账凭证，对协议或合同执行情况进行了核查，对大额款项实施了函证。了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信、相关业务的状况等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况。

预付账款的评估值以核实后的账面价值 27.49 万元确定。

4、其他应收款

文电设计评估基准日其他应收款账面价值为 3,246.51 万元。核算的主要是文电设计主营业务以外的应收、暂付款项，包括社保款、保证金、备用金等。

评估人员将申报表与会计报表、明细账、总账进行了核对，查阅了相关其他应收款的原始凭证，对大额款项进行了函证；了解相关款项的欠款原因、债务人的资信、历史年度相关应收款的回收情况等，以对其他应收款的可回收性做出判断。

经评估，其他应收款评估值为 3,246.51 万元。

5、存货

文电设计评估基准日存货账面价值为 148.52 万元。核算内容为合同履约成本。具体评估方法及过程如下：

合同履约成本账面价值 148.52 万元，主要为其尚未结算的设计项目发生的差旅费、运输费、中介费等成本。评估人员首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，调查了文电设计的总账和明细账，了解了被评估合同履约成本的项目进度和账面价值构成，核查了该公司各明细费用产生的合理性和一致性。经核查可以确认文电设计提供的合同履约成本申报信息。截至评估基准日，合同履约成本中的合同项目均处于项目初期，完成度较低，本次以清查核实后的账面价值 148.52 万元确认评估值。

6、其他流动资产

文电设计评估基准日其他流动资产账面值为 34.05 万元，核算的主要是待抵扣企业所得税。

评估人员将申报表与会计报表、明细账、总账进行了核对，查阅了相关其他流动资产的原始凭证、原始单据，对形成原因进行核实。经核实评估人员认为其他流动资产发生正常，入账准确，以核实后的价值确定评估值。

经评估，其他流动资产评估值为 34.05 万元。

7、房屋建筑物

(1) 评估对象和评估范围

本次的评估对象为文电设计拥有的全部房屋建筑物。截至 2021 年 9 月 30 日，文电设计申报评估的房屋建筑物账面原值为 336.78 万元，账面净值为 218.13 万元。

(2) 评估方法

相关房屋建筑物的评估采用重置成本法。其计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率(%)

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

1) 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

建筑安装工程综合造价的确定

建筑安装工程综合造价 = 建筑工程造价 + 装饰工程造价 + 安装工程造价

2) 前期及其他费用

前期及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。包括建设单位管理费、勘察设计费等。

3) 资金成本

根据被评估房屋建筑物的建筑规模，评估人员核定其合理建设工期，选取评估基准日有效的相应期限贷款利率，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本 = (建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用) × 1/2 × 贷款利率 × 合理工期

4) 成新率的确定

成新率 = 房屋建筑物尚可使用年限 ÷ (房屋建筑物已使用年限 + 房屋建筑物尚可使用年限) × 100%。

尚可使用年限，根据房屋建筑物的经济寿命年限，结合其使用维护状况加以确定。

(3) 评估结果

经过履行资产核查、取价依据调查和评定估算等程序，该等房屋建筑物于评估基准日的评估结果为 98.89 万元，相对于资产账面价值的减值率为 54.66%。

8、机器设备

(1) 评估范围

评估范围包括文电设计拥有的机器设备、车辆、电子设备。截至 2021 年 9 月 30 日，设备类资产账面原值为 565.85 万元，账面净值为 115.72 万元。

(2) 评估方法

根据评估目的及被评估机器设备的预期用途，采用如下方法评估：

1) 对近期购置的设备采用重置成本法进行评估，重置成本法是指在现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法，评估公式为：

评估值=重置价值×综合成新率。

2) 对购置时间较早的设备采用二手价评估。

评估值=市场二手价×数量

被评估设备评估价值不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

3) 设备重置价的确定

①国内购置的标准设备

重置全价一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期和其他费用、资金成本；设备购置费以外费用（成本）的计取内容和方式，根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。

其中：

设备购置费根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果，以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。对无法取得直接价格资料的设备，采用替代产品信息进行修正，无法实施替代修正的，在对其原始购置成本实施合理性核查的基础上，采用物价指数调整法加以确定。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费等构成。根据被评估设备的类型、运距、运输方式等加以确定。

安装调试费，根据被评估设备的用途、特点、安装难易程度等加以确定。对需单独设置基础的设备还根据其使用、荷载等计取基础费用(已在厂房建设统一考虑的除外)。

②非标、自制设备

在确定其评估基准日完全制造成本的基础上，计取设计费用、制造利润及税金等确定。

③运输车辆

运输车辆的重置价值，按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等费用确定。

④电子设备

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

4) 成新率的确定

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

(3) 评估结果

经过履行资产核查、取价依据调查和评定估算等程序，上述设备类资产账面原值为 565.85 万元，账面净值为 115.72 万元，评估值为 193.00 万元，评估增值 77.27 万元，增值率为 66.77%。

9、使用权资产

使用权资产原始发生额 149.13 万元，账面值 111.85 万元，共 1 项。评估人员审核使用权资产报表、总账、明细账的一致性，了解使用权资产形成的原因、时间、原始发生额和内容，查阅了相关合同等文件。

经核查，该使用权资产业务发生正常，入账价值准确。本次使用权资产评估以评估基准日核实无误的账面价值 111.85 万元作为评估值。

10、软件

水电设计其他无形资产—软件共 42 项，为公司设计及绘图中使用的各项软件，原始入账价值 233.66 万元，账面价值 149.23 万元。

根据软件的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，评估人员对使用状态不同的软件采取不同的评估方式，对于企业已经闲置不再使用的软件资产，因其不再对企业的生产经营产生贡献，相应无对应的现金流量流入企业，本次评估对这部分软件资产价值评估为零；对于截止评估基准日企业仍在正常使用的软件资产，采用市场法对其进行评估。

由于本次采用市场法进行评估。评估时根据评估申报表，结合无形资产的实际情况，以现行市场上同功能同类型系统、软件的不含税市场价值确定评估值。

经上述评估，相关其他无形资产账面价值 149.23 万元，评估价值 192.63 万元，增值 43.40 万元，增值率为 29.08%。

11、递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 35.79 万元，递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。

评估人员首先审核递延所得税资产报表、总账、明细账的一致性，向有关财务人员了解递延所得税资产形成的原因、时间、原始发生额和内容，查阅了相关文件，评估人员认为这些影响的所得税费用均可以在期后随着账务处理的变化进行冲回，因此以清查核实后的账面价值为本次评价价值。

经评估，递延所得税资产账面值 35.79 万元，评估值为 35.79 万元。

12、负债

评估范围为文电设计的负债，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债和租赁负债。

(1) 应付账款

应付账款评估基准日账面值 350.08 万元，主要是应付技术服务费。

通过查阅部分合同、会计账目和会计凭证，对每一项债务内容进行核实，同时对金额较大的应付款项发函询证。评估人员了解、分析了各项负债的形成原因、账龄、是否确需支付等情况，查阅了重要款项的合同等资料，列入评估范围的各项应付账款均为被评估单位应于评估基准日后所实际承担的债务，以核实无误账面值 350.08 万元确定评

估值。

（2）合同负债

基准日账面值 94.40 万元，均为文电设计预收的设计费。评估人员了解、分析了负债的形成原因、账龄等情况，查阅了部分设计合同等资料，以经核实的账面值 94.40 万元确认为评估值。

（3）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 24.06 万元，是文电设计应付而未付的工会经费、职工教育经费等。

评估人员核对了被评估单位明细账及总账，相应的会计凭证及被评估单位有关政策，以核实无误账面值 24.06 万元确认为评估值。

（4）应交税费

基准日账面值 27.25 万元，是文电设计按税法规定已计提而尚未缴纳的增值税、房产税、土地使用税等。评估人员核查了被评估单位相关账簿、凭证、纳税申报表等资料。在此基础上，以经核实的账面值 27.25 万元确认评估值。

（5）其他应付款

其他应付款评估基准日账面值 3,007.73 万元。主要是应付质保金、党组织活动经费、股利分配等款项。评估过程中通过查阅会计账目及会计凭证来确认负债的真实性。经核查，列入评估范围的其他应付款形成合理，账账、账证核对无误，属于文电设计实际承担的负债，按照核实后的账面价值 3,007.73 万元确认评估值。

（6）其他流动负债

其他流动负债评估基准日账面值 5.98 万元。为待认证进项税及待转销项税。评估过程中通过查阅会计账目及会计凭证来确认负债的真实性。经核实，列入评估范围的其他流动负债形成合理，账账、账证核对无误，属于文电设计实际承担的负债，本次评估按照核实后的账面价值 5.98 万元确认评估值。

（7）租赁负债

租赁负债评估基准日账面值 111.85 万元，为企业应付办公场所租金，评估过程中通过查阅会计凭证和相关文件来确认负债的真实性。经审核，列入评估范围的租赁负债形成合理，账账、账证核对无误，属于文电设计实际承担的负债，按照核实后的账面值 111.85 万元确认评估值。

（三）文电设计资产基础法评估增减值的主要原因及合理性

文电设计的股东全部权益账面价值为 2,462.83 万元，评估后的股东权益为 2,464.27 万元，增值额为 1.44 万元。原因分析如下：

1、固定资产—房屋建筑物评估减值 119.24 万元，减值率 54.66%，减值的主要原因是房屋建筑物会计折旧年限大于评估所用经济寿命年限。

2、固定资产—设备类增值 77.27 万元，增值率为 66.77%。增值的主要原因是会计折旧年限小于评估经济使用寿命年限，且部分设备购入时一次性计提折旧，账面净值为零，导致评估增值。

3、无形资产—软件评估增值 43.40 万元，增值率为 29.08%。主要原因为评估基准日软件市场重置价高于账面摊余成本。

本次评估中，评估方法确定、评估结论选择均充分考虑影响资产价值的各项因素，采用成本法评估的房屋建筑物等充分考虑了评估基准日定额标准，文山州建筑市场人工、材料等价格水平，采用市场法评估的机器设备、软件充分考虑了类似资产的市场价格，评估过程和评估结论合理。

（四）文电能投资资产基础法评估情况

以 2021 年 9 月 30 日为评估基准日，文电能投的资产基础法评估情况如下：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	3,538.67	3,538.67	-	-
2	货币资金	3,204.55	3,204.55	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	103.21	103.21	-	-

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
7	应收账款融资	-	-	-	
8	预付账款	30.91	30.91	-	-
9	应收利息	-	-	-	
10	应收股利	-	-	-	
11	其他应收款	200.00	200.00	-	-
12	存货	-	-	-	
13	合同资产	-	-	-	
14	持有待售资产	-	-	-	
15	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
16	其他流动资产	-	-	-	
17	二、非流动资产合计	108.94	128.18	19.24	17.66
18	债权投资	-	-	-	
19	其他债权投资	-	-	-	
20	长期应收款	-	-	-	
21	长期股权投资	-	-	-	
22	其他权益工具投资	-	-	-	
23	其它非流动金融资产	-	-	-	
24	投资性房地产	-	-	-	
25	固定资产	95.93	103.74	7.82	8.15
26	在建工程	-	-	-	
27	工程物资	-	-	-	
28	固定资产清理	-	-	-	
29	生产性生物资产	-	-	-	
30	使用权资产	-	-	-	
31	无形资产	7.86	19.29	11.43	145.27
32	开发支出	-	-	-	
33	商誉	-	-	-	
34	长期待摊费用	-	-	-	
35	递延所得税资产	5.15	5.15	-	-
36	其他非流动资产	-	-	-	
37	三、资产总计	3,647.61	3,666.85	19.24	0.53
38	四、流动负债合计	126.17	126.17	-	-
39	短期借款	-	-	-	

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
40	交易性金融负债	-	-	-	
41	衍生金融负债	-	-	-	
42	应付票据	-	-	-	
43	应付账款	1.56	1.56	-	-
44	预收款项	-	-	-	
45	合同负债	-	-	-	
46	应付职工薪酬	10.76	10.76	-	-
47	应交税费	108.61	108.61	-	-
48	应付利息	-	-	-	
49	应付股利	-	-	-	
50	其他应付款	5.24	5.24	-	-
51	持有待售负债	-	-	-	
52	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
53	其他流动负债	-	-	-	
54	五、非流动负债合计	11.91	11.91	-	-
55	长期借款	-	-	-	
56	应付债券	-	-	-	
57	租赁负债	-	-	-	
58	长期应付款	-	-	-	
59	专项应付款	-	-	-	
60	预计负债	-	-	-	
61	递延收益	-	-	-	
62	递延所得税负债	11.91	11.91	-	-
63	其他非流动负债	-	-	-	
64	六、负债总计	138.08	138.08	-	-
65	七、净资产（所有者权益）	3,509.53	3,528.77	19.24	0.55

（五）文电能投资资产基础法评估方法、评估过程及结果

1、应收账款

文电能投评估基准日应收账款账面价值为 121.95 万元，计提坏账准备 18.74 万元，账面净额为 103.21 万元。核算内容主要为提供技术服务应收回的款项。

评估人员将申报表与会计报表、明细账、总账进行了核对，了解文电能投的销售信用政策，查阅了相关应收账款的原始凭证，对大额款项进行了函证。在此基础上了解相关款项的欠款原因、客户资信、历史年度应收账款的回收情况等，以对应收账款的可回收性做出判断。

经评估，应收账款账面价值为 121.95 万元，预计风险损失为 18.74 万元，应收账款评估价值为 103.21 万元。由于应收账款评估时已考虑到预计回收风险，此次将评估基准日文电能投计提的应收账款坏账准备评估为零。

经评估，应收账款评估值为 103.21 万元。

2、预付账款

评估基准日预付账款账面值为 30.91 万元，核算内容为文电能投按照合同规定预付的油费、服务费、充电桩采购款等，账龄为 1 年以内。

评估人员将申报表与会计报表、明细账、总账进行了核对，查阅了相关款项的入账凭证，对协议或合同执行情况进行了核查，对大额款项实施了函证。了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信、相关业务的状况等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况。

预付账款的评估值以核实后的账面价值 30.91 万元确定。

3、其他应收款

评估基准日其他应收款账面价值为 200.00 万元。核算的主要是文电能投主营业务以外的应收、暂付款项，为保证金，账龄 3 年以上。

评估人员将申报表与会计报表、明细账、总账进行了核对，查阅了相关其他应收款的原始凭证，对大额款项进行了函证。在此基础上向文电能投了解相关款项的欠款原因、债务人的资信、历史年度相关应收款的回收情况等，以便对其他应收款的可回收性做出判断。

经向企业人员了解，其他应收款为向昆明电力交易中心有限责任公司缴纳的保证金，虽账龄在 3 年以上，但预计可以退回，以核实后的账面值 200.00 万元作为评估值。

4、机器设备

(1) 评估范围

评估范围包括机器设备、车辆、电子设备。根据申报的资料，截至 2021 年 9 月 30 日，设备类资产账面原值为 129.74 万元，账面净值为 95.93 万元。

(2) 评估方法

根据评估目的及被评估机器设备的预期用途，本次评估的设备采用重置成本法进行评估。重置成本法是指在现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法，评估公式为：

评估值=重置价值×成新率。

被评估设备评估价值不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

(3) 设备重置全价的确定

1) 机器设备

重置全价一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期和其他费用、资金成本；设备购置费以外费用（成本）的计取内容和方式，根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。

其中：设备购置费根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果，以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。对无法取得直接价格资料的设备，采用替代产品信息进行修正，无法实施替代修正的，在对其原始购置成本实施合理性核查的基础上，采用物价指数调整法加以确定。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费等构成。根据被评估设备的类型、运距、运输方式等加以确定。

安装调试费，根据被评估设备的用途、特点、安装难易程度等加以确定。对需单独设置基础的设备还根据其使用、荷载等计取基础费用（已在厂房建设统一考虑的除外）。

2) 运输车辆和电子设备

运输车辆的重置价值，按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等费用确定；电子设备的重置价值，根据查询评估基准日相关报价资料确定。

(4) 成新率的确定

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

(5) 评估结果

经过履行资产核查、取价依据调查和评定估算等程序，文电能投的设备类资产账面原值为 129.74 万元，账面净值为 95.93 万元，评估值为 103.75 万元，评估增值 7.82 万元，增值率为 8.15 %。

5、软件

文电能投的软件共 1 项，原始入账价值 20.52 万元，账面价值 7.86 万元。

评估人员查阅了原始凭证及购货发票，核对软件的购买合同和相关支付凭证，并对软件的应用范围、目前的实施情况、软件的更新情况等进行了详细了解。目前软件在生产核算中正常使用，并由软件公司进行升级，本次采用市场法进行评估。

由于本次采用市场法进行评估。评估时根据评估申报表，结合资产的实际情况，以现行市场上同功能、同类型的系统/软件的不含税市场价值确定评估值。

经上述评估，文电能投申报评估的软件账面价值 7.86 万元，评估价值 19.29 万元，增值 11.43 万元，增值率为 145.27 %。

6、递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 5.15 万元，递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。

评估人员首先审核递延所得税资产报表、总账、明细账的一致性，向有关财务人员了解递延所得税资产形成的原因、时间、原始发生额和内容，查阅了相关文件，评估人员认为这些影响的所得税费用均可以在期后随着账务处理的变化进行冲回，以清查核实

后的账面价值为本次评价价值。

经评估，递延所得税资产账面值 5.15 万元，评估值为 5.15 万元。

7、负债

评估范围为文电能投的负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款、递延所得税负债。

(1) 应付账款

应付账款评估基准日账面值 1.56 万元，主要是应付服务费。

通过查阅部分合同、会计账目和会计凭证，对每一项债务内容进行核实，同时对金额较大的应付款项发函询证。评估人员了解、分析了各项负债的形成原因、账龄、是否确需支付等情况，查阅了重要款项的合同等资料，列入评估范围的各项应付账款均为文电能投应于评估基准日后所实际承担的债务，以核实无误账面值 1.56 万元确定评估值。

(2) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 10.76 万元，是文电能投应付而未付的工会经费、职工教育经费等。

评估人员核对了被评估单位明细账及总账，相应的会计凭证及被评估单位有关政策，以核实无误账面值 10.76 万元确认为评估值。

(3) 应交税费

基准日账面值 108.61 万元，是文电能投按税法规定已计提而尚未缴纳的增值税、企业所得税、城市维护建设税等。评估人员核查了被评估单位相关账簿、凭证、纳税申报表等资料。在此基础上，以经核实的账面值 108.61 万元确认评估值。

(4) 其他应付款

其他应付款评估基准日账面值 5.24 万元。主要是应付质保金、党组织工作经费等款项。评估过程中通过查阅会计账目及会计凭证来确认负债的真实性。经核查，列入评估范围的其他应付款形成合理，账账、账证核对无误，属于文电能投实际承担的负债，按照核实后的账面价值 5.24 万元确认评估值。

（5）递延所得税负债

递延所得税负债评估基准日账面值 11.91 万元。主要是固定资产加速折旧形成。评估过程中通过查阅会计账目及会计凭证来确认负债的真实性。经核查，列入评估范围的递延所得税负债形成合理，账账、账证核对无误，属于文电能投实际承担的负债，按照核实后的账面价值 11.91 万元确认评估值。

（六）文电能投资资产基础法评估增减值的主要原因

文电能投股东全部权益账面价值为 3,509.53 万元，评估后的股东权益为 3,528.77 万元，增值额为 19.24 万元。增值原因如下：

1、固定资产—设备类增值 7.82 万元，增值率为 8.15%。增值的主要原因是会计折旧年限小于评估经济使用寿命年限。

2、无形资产—软件评估增值 11.43 万元，增值率为 145.42%。主要原因为评估基准日软件市场重置价高于账面摊余成本。

本次评估中，评估方法确定、评估结论选择均充分考虑影响资产价值的各项因素，采用成本法评估的机器设备充分考虑了评估基准日被评估资产全新状态的重置成本，采用市场法评估的软件充分考虑了类似资产的市场价格，评估值是合理的。

二、补充披露资产基础法和收益法的评估结果差异及原因、最终以资产基础法确定评估结论的理由

（一）文电设计

资产基础法评估股东全部权益价值为 2,464.27 万元，收益法评估股东全部权益价值为 2,340.00 万元，两者相差 124.27 万元，差异率为 5.04%。

两个评估结果的差异是由评估方法的特性所决定的。资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用现行市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现率折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

文电设计为传统电力设计行业，业务具有地域性且受政策限制。受上述因素影响，文电设计未来的收入存在较大波动，使得基于未来收益来评价公司价值的收益法有较大

的不确定性。相对而言资产基础法更为合理，从资产构建角度客观反映了评估对象的市场价值。

综上所述，根据本次评估目的，基于对评估结论的分析及所使用数据的质量和假设前提条件，资产基础法评估结果更能反映目标资产的真实价值。故采用资产基础法评估结果作为文电设计股权的最终评估结果。

（二）文电能投

资产基础法评估股东全部权益价值为 3,528.77 万元，收益法评估股东全部权益价值为 4,250.00 万元，两者相差 721.23 万元，差异率为 20.44%。

两个评估结果的差异是由评估方法的特性所决定的。资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用现行市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现率折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

文电能投为电力服务行业，主要收入来自电力服务。文电能投主营业务受相关政策影响较大，未来的收入具有较大的波动性，因此收益法评估其股权价值有较大的不确定性。相对而言资产基础法从资产构建角度客观反映了评估对象的市场价值，更为合理。

综上，根据本次评估目的，基于对评估结论的分析及所使用数据的质量和假设前提条件，资产基础法评估结果更能反映目标资产的真实价值。故采用资产基础法评估结果作为文电能投股权的最终评估结果。

三、补充披露情况

“分别以列表形式补充披露文电设计和文电能投资产基础法评估情况，包括资产负债表项目、账面价值、评估价值、增减值和增减率，并披露主要项目的评估方法及选择理由、评估过程及结果、评估增减值的主要原因及合理性”、“补充披露资产基础法和收益法的评估结果差异及原因、最终以资产基础法确定评估结论的理由”等内容已在重组报告书（修订稿）之“第八章 拟置入资产与拟置出资产的评估情况”之“一、拟置出资产评估情况”之“（八）文电设计评估情况”、“（九）文电能投评估情况”中补充披露

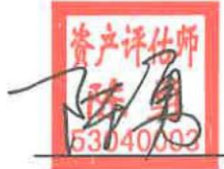
四、中介机构核查意见

经核查，评估师认为：

文电设计、文电能投评估方法选取合理，评估过程符合相关准则要求，评估结果具备合理性。根据行业特点和评估目的认为资产基础法评估结果更能反映目标资产的真实价值。最终选用资产基础法评估结果作为结论具有合理性。

（本页无正文，为《中和资产评估有限公司对云南文山电力股份有限公司关于<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>反馈意见回复之核查意见》之签字盖章页）

签字资产评估师：



陈勇



赵柯燚



谭翔

