证券代码：601225　证券简称：陕西煤业　公告编号：2024-048

陕西煤业股份有限公司关于关联交易事项监管工作函回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

陕西煤业股份有限公司（以下简称“陕西煤业”、“上市公司”或“公司”）于近日收到上海证券交易所上市公司管理一部发来的《关于陕西煤业股份有限公司关联交易事项的监管工作函》（上证公函〔2024〕3724号，以下简称“监管工作函”）。公司高度重视，组织相关部门及评估机构对监管工作函中提出的问题进行了逐项核查。现就有关情况回复如下：

一、关于收购的必要性。公告显示，公司拟以现金156.95亿元向控股股东陕西煤业化工集团有限责任公司（以下简称“陕煤集团”）收购标的公司陕煤电力集团有限公司（以下简称“陕煤电力集团”或“标的公司”）88.6525%股权，本次交易采取资产基础法评估，评估增值率50.31%。陕煤电力集团主营业务为火力发电，公司主营业务为煤炭开采、洗选、运输、销售以及生产服务等，且根据前期披露，公司未开展煤炭发电业务。

请公司：

（1）结合陕煤电力集团所处行业的市场规模、竞争格局以及业务壁垒等说明陕煤电力集团的核心竞争力；

公司回复：

陕煤电力集团有限公司（以下简称“陕煤电力集团”）主营业务为火力发电，所处行业属于电力行业。根据国家能源局数据，2023年全社会用电量累计9.22万亿千瓦时，同比增长6.7%，较2022年3.6%的用电量增速增长3.1个百分点，2024年初至2024年7月底，全社会用电量累计5.6万亿千瓦时，同比增长7.7%。全国用电量持续增长。

电力系统固有的电力电量平衡特性和难以大规模存储特性，决定了电力系统需主要依赖电源装机出力及调节以满足负荷端波动，以当前经济技术手段来看，在传统电力系统中，以煤电为主的火电装机占电源装机的绝大比重，相较于其他发电方式，以煤电为主的顶峰电源仍是维持电力系统供需平衡最经济的手段，其发电较为稳定可调可以满足电力系统电力电量的平衡需求。此外，由于火力发电项目属于需取得发改委等部门核准的审批项目，因此火力发电业务存在一定的业务壁垒。

截止2024年10月，陕煤电力集团燃煤发电机组总装机容量为18,300MW，其中在运燃煤发电机组总装机容量8,300MW，在建燃煤发电机组总装机容量10,000MW。陕煤电力集团的核心竞争力主要体现在以下方面：

从区位优势来看，陕煤电力集团旗下火电企业主要分布在浩吉铁路途经的陕西省、山西省、湖南省、江西省沿线。浩吉铁路是我国《中长期铁路网规划》的重大项目，是“北煤南运”的战略运输通道，也是衔接多条煤炭集疏运线路、点网结合、铁路水路联运的大能力、高效煤炭运输系统和国家综合交通运输系统的重要组成部分。

从盈利模式来看，陕煤电力集团旗下所有火电企业均实现陕西煤业所管理煤矿长协煤全覆盖。相较于市场煤，长协煤价格更低且供给稳定性更强，而“两湖一江”属于高电价、高发电小时数地区，因此陕煤电力集团旗下火电企业能够具备“低成本、高电价”的核心竞争力。据统计，长安益阳发电有限公司今年前11个月发电小时数排名湖南省统调火电第一位。

从未来发展来看，陕煤电力集团目前已获准在建的5个2*1000MW火电项目，均为超超临界机组，具有大容量、高参数、低能耗的特点，配套公司长协煤供给的低成本优势，在建火电项目建成后将持续为公司增厚利润规模、降低波动风险提供可靠支撑。

（2）结合问题（1）以及公司人员储备、战略发展计划、主营业务协同等说明本次交易的必要性以及合理性；

公司回复：

公司主要从事煤炭开采、洗选、运输、销售以及生产服务等业务，相关销售的煤炭产品主要用于电力、化工及冶金等行业，公司具有行业相关的管理人员。本次交易的标的资产陕煤电力集团为公司煤炭销售下游产业链企业，2023年度，公司实现商品煤产量1.64亿吨、煤炭销售量2.53亿吨，其中与陕煤电力集团及其子公司之间的煤炭销售交易额达4,223,364,410.33元，该等煤炭销售主要用于陕煤电力集团及其子公司火力发电业务。

2019年10月，国家发改委、国家能源局发布《关于加大政策支持力度进一步推进煤电联营工作的通知》，指出：煤电联营的方向为新规划建设煤矿、电厂项目优先实施煤电联营，在运煤矿、电厂因地制宜、因企制宜加快推进煤电联营，鼓励大型动力煤煤炭企业和火电企业加快实施煤电联营。煤电联营实现形式为煤电一体化、煤电交叉持股、煤电企业合并重组等形式。2023年1月，国家发改委提出，持续推进国有经济布局优化和结构调整，推进煤炭与煤电、煤电与新能源“两个联营”。2024年3月，国家能源局发布《2024年能源工作指导意见》，要求提升电力系统稳定调节能力，印发实施指导火电转型发展的相关政策，推动煤炭、煤电一体化联营，合理布局支撑性调节性煤电，加快电力供应压力较大省份已纳规煤电项目建设，力争尽早投产。因此，本次交易积极落实了国家关于煤炭、煤电一体化联营的政策要求，能够促进公司形成“煤电一体化”产业运营模式，促进煤炭和电力企业形成利益共同体，使公司的煤炭产业链得到有效延伸，促进公司内部资源的高效利用，提升公司产业链竞争力，实现煤电协同发展。

本次交易完成后，公司原来与陕煤电力集团的煤炭销售交易将不再构成关联交易，综合考虑到陕煤电力集团未来几年新建电厂所需采购的煤炭量，预计本次交易将减少公司与陕西煤业化工集团有限责任公司（以下简称“陕煤集团”）每年约60亿元以上的日常关联交易金额，进一步提升公司的经营独立性。

同时，公司作为动力煤龙头企业，在资源、产能、技术等方面均有很强的竞争优势，公司拥有丰富的煤炭资源储量，97%以上的煤炭资源位于陕北矿区（神府、榆横），彬黄（彬长、黄陵）等优质采煤区，可以为本次交易完成后与陕煤电力集团之间的煤电一体化的实施提供了坚实的资源基础。通过本次交易，可以整合公司煤炭资源和电力生产，确保电厂获得稳定的燃料供应，在提升电力生产可靠性和稳定性的同时，降低了煤炭主业的波动风险，提升公司的市场竞争力和抗风险能力，增厚公司的利润水平，进一步提升股东权益。

公司作为耕耘煤炭行业多年的国有控股上市公司，拥有丰富的人员储备，包括电力相关的管理人员，本次收购陕煤电力集团后将取得其控制权，陕煤电力集团及下属企业本身亦有丰富的电力管理相关的人员储备，该等人员储备相应在本次交易后也将转化为本公司的人员储备。

综上，公司本次通过收购陕煤电力集团新增火力发电相关业务与公司现主营业务煤炭生产销售业务存在协同性，是公司打造“煤电一体化”运营模式的重要举措，符合公司的实际经营需要和战略发展计划，有利于减少公司与陕煤集团的日常关联交易金额，提升公司经营的独立性，本次交易具有必要性及合理性。

（3）补充披露本次交易的资金安排，并结合上市公司的有息负债规模、到期债务情况、日常运营资金需求等，说明需在短期内大额支付现金是否会对公司财务稳定性和流动性产生不利影响；

公司回复：

本次交易的价格为1,569,515.2216万元，为降低本次大额资金支付对公司现金流的影响，充分保障上市公司及中小股东利益，经交易双方协商，本次交易价款的支付方式为现金对价的形式，并在股权转让协议中予以明确约定。具体付款方式为：1、于股权转让协议签署之日起30日内，支付本次股权转让价款的50%，计人民币784,757.6108万元；2、于股权转让协议签署之日起一年内，支付本次股权转让价款50%，计人民币784,757.6108万元。

公司2024年前三季度营业收入为12,542,720.08万元，归属于上市公司股东的净利润为1,594,315.68万元，经营活动产生的现金流量净额为3,473,662.63万元。截至2024年9月30日，公司货币资金余额为3,878,979.82万元，不存在短期借款，长期借款余额为246,186.67万元。公司母公司层面货币资金储备充足，现金流充裕，支付能力较强，结合公司目前的经营和资金情况来看，现有货币资金余额远大于本次交易需要支付的对价，足以支付本次收购的全部款项，且本次交易的对价采取分期付款方式支付，因此不会因为支付本次交易对价而影响公司及下属各经营主体的日常生产活动，不会影响公司正常经营，不会对公司财务稳定和流动产生不利影响。

（4）补充披露陕煤集团的资金需求情况，包括资产负债结构、质押比例、对外担保等，结合前述指标，说明本次交易是否存在向控股股东输送利益的情形，并补充提示相关风险；

公司回复：

截至2023年12月31日，陕煤集团的资产总额为71,586,794.72万元，负债总额为46,882,418.08万元，净资产为24,704,376.64万元，资产负债率为65.49%，对外担保余额为100,366.33万元；截至2024年9月30日，陕煤集团（未经审计）的资产总额为76,338,086.01万元，负债总额为48,918,464.56万元，净资产为27,419,621.45万元，资产负债率为64.08%，陕煤集团持有公司的股权未进行质押。2021-2023年，陕煤集团的净利润分别为2,716,321.13万元、4,418,565.45万元、3,284,380.33万元，期末货币资金余额分别为8,521,553.67万元、9,550,888.82万元、6,209,418.44万元。因此，陕煤集团依法存续且经营正常，资产负债结构、财务状况良好，货币资金储备充足，无需通过本次关联交易向其输送利益。

本次收购已履行审计、评估程序，交易的定价以经有权国资监管机构备案的评估结果为依据确定。本次交易涉及公司与控股股东陕煤集团之间的关联交易事项，已经公司董事会战略委员会、独立董事专门会议审议通过。在董事会审议过程中，关联董事对本议案进行了回避表决，该议案经全体非关联董事一致同意审议通过，并同意提交公司股东大会审议。公司股东大会审议该议案时，关联股东陕煤集团将回避表决。

公司将严格按照中国证监会、上海证券交易所关于关联交易事项的监管要求履行决策程序，切实维护上市公司中小股东的利益，本次交易不存在向控股股东陕煤集团输送利益的情形。

（5）补充披露除陕煤电力集团外，陕煤集团是否有其余煤炭发电相关业务及资产，本次收购是否导致新增同业竞争。如是，请说明新增同业竞争是否构成重大不利影响以及后续拟采取的解决措施。

公司回复：

本次交易完成后，陕煤集团及其控制的企业中仅有一家长安石门发电有限公司（以下简称“石门发电”）从事火力发电相关的电力生产及销售业务，石门发电由于历史原因，经营情况欠佳，未分配利润以及净资产持续为负，截至2024年10月31日，石门发电净资产为-64,751.85万元，为避免影响上市公司的资产质量和盈利水平，本次交易未将石门发电纳入收购范围。

本公司目前不存在火力发电业务，本次纳入收购范围的陕煤电力集团及下属企业最近一年及一期（2023年及2024年1-10月，下同）的火力发电相关营业收入分别为1,771,650.33万元、1,173,664.46万元，毛利分别为299,547.20万元、189,652.25万元。而石门发电最近一年及一期的火力发电相关营业收入分别为126,874.51万元、78,733.33万元，毛利分别为14,822.56万元、6,408.27万元。石门发电最近一年及一期的火力发电相关营业收入及毛利与本次纳入收购范围的陕煤电力集团及下属企业最近一年及一期的火力发电相关营业收入占比分别为7.16%、6.71%，毛利占比分别为4.95%、3.38%。石门发电最近一年及一期的火力发电业务对应的营业收入及毛利未超过本次交易完成后陕西煤业火力发电业务对应的营业收入及毛利的30%，因此，本次交易不会导致新增控股股东陕煤集团与本公司公司构成重大不利影响的同业竞争。

基于提升标的公司资产质量和盈利水平，保护上市公司及中小股东利益的目的，本次交易未包括目前存在较大未弥补亏损且净资产持续为负的石门发电。同时，为了在保护上市公司利益的情况下解决同业竞争事宜，根据公司拟与陕煤集团签订的《股权转让协议》约定，陕煤集团将于石门发电未分配利润以及净资产均为正（以经审计的年度财务数据为准）之后一年内启动石门发电控制权转让相关事宜，并在履行完毕审计、评估、评估备案、转让各方内部决策、国有资产监督管理机构批准等外部审批手续（如需）后，完成石门发电控制权转让给陕西煤业的相关工作。

二、关于标的公司估值。评估报告显示，标的公司净资产账面价值117.78亿元，评估增值率50.31%。关注到，标的公司19家长期股权投资评估值172.42亿元，增值率50.61%，系本次交易评估增值的主要原因。此外，评估范围内的大唐洛阳热电有限责任公司（以下简称“大唐热电”）、陕西华电安康发电有限公司（以下简称“安康发电”）、华能段寨煤电有限公司（以下简称“段寨煤电”）出现严重亏损或项目停滞，陕煤电力集团分别持有50%股权、50%股权、20%股权，且均已被列入陕煤集团2024年参股企业退出计划，评估时未考虑实际退出过程中可能产生的费用支出及或有收益。

请公司：

（1）以列表形式补充披露19家长期股权投资的评估方法、评估结果以及增值率。评估增值率超过50%的，补充披露对应的具体评估过程，包括评估假设、选取参数以及依据，说明评估溢价的原因及合理性、评估过程的谨慎性；

公司回复：

本次评估中陕煤电力集团母公司为控股型公司，评估增值主要为长期股权投资中固定资产及无形资产——土地使用权评估增值以及部分参股长期股权投资单位评估增值。

其中：长期股权投资中固定资产及无形资产——土地使用权按持股比例计算归属于母公司评估增值额为388,509.81万元，占整体增值额比重为61.06%；四家参股企业长期股权投资按持股比例计算归属于母公司评估增值额为219,961.67万元，占整体增值额比重为34.57%。

涉及的19家控参股企业长期股权投资的评估方法、评估结果以及增值率情况如下表所示：

单位：万元

序号	单位名称	评估方法	定价方法	核算方法	账面净值	评估值	增值额	增值率
1	黄陵矿业汨源发电有限公司	资产基础法	资产基础法	成本法	57,761.41	57,898.94	137.54	0.24%
2	黄陵矿业煤矸石发电有限公司	资产基础法、收益法	资产基础法	成本法	206,297.00	209,432.35	3,135.35	1.52%
3	陕西黄陵发电有限公司	资产基础法、收益法	资产基础法	成本法	79,096.67	99,442.68	20,346.00	25.72%
4	陕煤电力略阳有限公司	资产基础法、收益法	资产基础法	成本法	75,500.96	27,019.09	-48,481.87	-64.21%
5	长安益阳发电有限公司	资产基础法、收益法	资产基础法	成本法	45,539.58	429,406.85	383,867.27	842.93%
6	陕煤电力石门有限公司	资产基础法、收益法	资产基础法	成本法	22,006.93	70,842.49	48,835.56	221.91%
7	陕煤电力运城有限公司	资产基础法、收益法	资产基础法	成本法	158,813.53	26,054.19	-132,759.34	-83.59%
8	陕煤电力信阳有限公司	资产基础法、收益法	资产基础法	成本法	65,751.57	108,882.01	43,130.44	65.60%
9	陕煤电力上高有限公司	资产基础法	资产基础法	成本法	510.00	512.48	2.48	0.49%
10	陕煤电力汨罗有限公司	资产基础法	资产基础法	成本法	-	60.58	60.58	
11	湖南华电常德发电有限公司	资产基础法、收益法	资产基础法	权益法	65,045.06	105,866.55	40,821.49	62.76%
12	陕西清水川能源股份有限公司	市场法	市场法	权益法	207,172.51	364,623.62	157,451.11	76.00%
13	湖南华电长沙发电有限公司	市场法	市场法	权益法	43,456.31	62,142.53	18,686.22	43.00%
14	湖北华电襄阳发电有限公司	市场法	市场法	权益法	62,135.71	97,553.06	35,417.35	57.00%
15	大唐三门峡电力有限责任公司	市场法	市场法	权益法	22,123.68	30,530.68	8,407.00	38.00%
16	西安津东华能热力公司	报表净资产*持股比例	报表净资产*持股比例	权益法	1,596.37	1,596.37	0.00	0.00%
17	华能段寨煤电有限公司	报表净资产*持股比例	报表净资产*持股比例	权益法	31,990.54	32,310.61	320.07	1.00%
18	大唐洛阳热电有限责任公司	报表净资产*持股比例	报表净资产*持股比例	权益法	-	-	-	
19	陕西华电安康发电有限公司	报表净资产*持股比例	报表净资产*持股比例	权益法	-	-	-	
合计					1,144,797.82	1,724,175.06	579,377.24	50.61%

评估增值率超过50%的长期股权投资包括：长安益阳发电有限公司、陕煤电力石门有限公司、陕煤电力信阳有限公司、湖南华电常德发电有限公司、陕西清水川能源股份有限公司和湖北华电襄阳发电有限公司。具体评估情况如下：

1、长安益阳发电有限公司

（1）评估假设

①交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

②公开市场假设：公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。所谓公开市场，是指一个有充分竞争性的市场。在这个市场中，买者和卖者地位平等，买卖双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

③持续经营假设：假设被评估单位的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该单位的经营活动不会中止或终止。

④原地使用假设：假设被评估资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

（2）选取参数及依据

现就主要增值的房屋建物类资产、设备类资产和土地使用权说明选取参数及依据。

房屋建筑物类资产

根据评估目的和企业实际资产状况，本次对自建的房屋建（构）筑物类资产的评估采用成本法。

①评估取价依据：

《电力建设工程定额和费用计算规定（2018年版）》、《电力工程造价与定额管理总站关于调整电力工程计价依据增值税税率的通知》（定额[2019]13号）、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）、《火电工程限额设计参考造价指标（2023年水平）》。

②选取参数：

A、建安工程造价

本次评估中评估人员获得了部分被评估房屋建筑物的建筑安装工程竣工决算和招标（预算）资料，搜集到一些与被评估房屋建筑物类似工程的技术经济指标，以及被评估房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及造价信息，这为评估人员结合专业知识、利用所搜集的工程设计及现场勘查资料采用预（决）算调整法或重编预算法获得有代表性房屋建筑物的建筑安装工程造价创造了条件。

对其他房屋建筑物，则以所计算的有代表性建筑物的建筑安装工程造价、评估人员所搜集的类似工程建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，将被评估房屋建筑物的具体施工用料、建筑面积、层高、檐高、跨度、进深、开间、平面形式、宽长比、装修等影响其造价的参数与评估人员选定的类似房屋建筑物进行类比，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程造价。

B、前期费用

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。具体包括如下内容：

序号	费用名称		计税基础		计费基数
			含税前期税率	不含税前期税率	
1	项目建设管理费	项目法人管理费	3.53%	3.53%	工程费用
		招标费	0.39%	0.37%	工程费用
		工程监理费	0.98%	0.92%	工程费用
		施工过程造价咨询及竣工结算审核费	0.21%	0.20%	工程费用
		工程保险费	0.10%	0.09%	工程费用
2	项目建设技术服务费	项目前期费工作费	1.91%	1.80%	工程费用
		勘察设计费	2.09%	1.97%	工程费用
		可行性研究文件评审费	0.01%	0.01%	工程费用
		初步设计文件评审费	0.04%	0.04%	工程费用
		施工图文件审查费	0.03%	0.03%	工程费用
		项目后评价费	0.12%	0.11%	工程费用
		电力工程质量检测费	0.18%	0.17%	工程费用
		特种设备安全检测费	0.07%	0.07%	工程费用
		电力工程技术经济标准编制费	0.10%	0.09%	工程费用
3	整套启动试运费		0.49%	0.49%	工程费用
4	生产职工培训及提前进厂费		1.87%	1.87%	工程费用
	合计：		12.12%	11.76%	

2*330MW和2*650MW前期费用及其他费用表

C、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，选取评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR），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=（建筑安装工程造价+前期费用及其他费用）×1/2×LPR×合理工期。

D、成新率的确定

以房屋建筑物尚可使用年限占其全部经济寿命年限的比率作为该房屋建筑物的使用年限成新率，用公式表示即为：

房屋建筑物使用年限成新率＝房屋建筑物尚可使用年限÷房屋建筑物耐用年限×100%。

房屋建筑物主要参照经济年限如下：

房屋建（构）筑物经济寿命年限

房屋			
分类	年限	分类	年限
轻钢结构		砖混结构	
生产用房	50	生产用房	40
非生产用房	60	受腐蚀生产用房	35
受腐蚀生产用房	45	受强腐蚀生产用房	30
		非生产用房	50
钢筋砼框架结构		砖木结构	
生产用房	50	生产用房	30
受腐蚀生产用房	40	非生产用房	40
受强腐蚀生产用房	30	简易结构	10
非生产用房	60		
构筑物			
分类	年限	分类	年限
室外框架、管架	30	砼管沟	30
冷却塔	30	砖烟囱	25
水塔	30	钢筋砼烟囱	30
钢混水池	30	其他构筑物	30
砖混水池	25	钢混油池、油罐、污水池等	25
水井	30	砖砌油池、油罐、污水池等	20
道路	20		
围墙	20		
码头	40		

设备类资产：

①评估取价依据：

《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）、《火电工程限额设计参考造价指标（2023年水平）》、京东、爱采购、1688、汽车之家、华夏二手车等网络交易平台、商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》。

②选取参数

对于正常在用的设备，主要采用重置成本法进行评估，重置成本法计算公式为：

评估价值=重置全价×成新率

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。

重置全价的确定

◆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：

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。

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。

前期费用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、工程监理费、招标代理服务费、可行性研究费等。

资金成本根据被评估项目的项目规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计算。

◆电子设备：主要查询当期相关市场报价确定其重置价值。

◆车辆：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。

成新率的确定

◆机器、电子设备

成新率=设备尚可使用年限÷（设备已使用年限+设备尚可使用年限）×100%

◆车辆

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其成新率。

综合成新率=Min（年限法成新率，里程法成新率）

其中：

年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

里程法成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

二、机器设备经济使用寿命参考表

表3-1-1

设备类别	寿命年限（年）	设备类别	寿命年限（年）
通用设备		**专用设备**	
锅炉	16～20	矿山工业专用机械	12～16
其中：快装锅炉	15～18	冶金工业专用设备	12～20
普通金属切削机床	15～20	其中：热轧机	12～18
其中：数控机床	12～18	冷轧机	14～18
级压机床	14～18	冶炼电炉	10～15
铸造设备	12～16	电解设备	10～15
焊接设备	12～16	炼油化工工业专用设备	8～12
切割设备	12～16	工程机械、建筑施工设备	10～20
起重设备	16～18	电力工业发电设备	12～18
输送设备	15～20	非金属矿物制品工业专用设备	20～30
泵	8～12	机械工业专用设备	10～20
风机	10～14	木工采集和加工设备	15～20
空气压缩设备	16～20	造纸和印刷机械	14～18

（续）

设备类别	寿命年限（年）	设备类别	寿命年限（年）
包装机械	12～16	纺织机械	12～16
空调设备	14～18	医疗器械	10～18
其中：小型空调机	6～8	橡胶、塑料加工专用设备	16～20
工业炉窑	12～16	粮油作物和饲料加工设备	12～16
其中：熔炼炉	10～13	化学药品和中成药制炼设备	10～18
热处理炉窑	12～16	食品工业专用设备	10～20
加热、干燥炉、箱	14～18	饮料加工设备	12～16
电气设备		**工矿车辆**	
变配电设备	16～20	汽车起重机、叉车	12～16
电子通信设备	6～15	平车、电瓶车、小机动自卸车	10～14
仪器仪表及自动化控制设备		矿车	12～16
通用仪器仪表	8～15	**办公及家用电器设备**	6～8
量具、衡器	8～15	办公用设备	4～8
检测仪器、设备	8～12	其中：电脑	4～6
自动化控制设备	8～12	家用电器	5～10

三、车辆报废年限

表3-1-2

类别	报废依据	车型	报废标准	依据
客、货运输车辆	报废里程（万km）	微型载货汽车（含越野型）	30	《关于发布<汽车报废标准>的通知》（国经贸经〔1997〕456号）、《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》（国经贸经〔1998〕407号）、《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（国经贸贸〔2000〕1202号）
		轻型载货汽车（含越野型）	40	
		矿山作业专用车	30	
		中型载货汽车（含越野型）	40	
		重型载货汽车（含越野型）	40	
		微型客车（含越野型）	50	
		轻型客车（含越野型）	50	
		中型客车（含越野型）	50	
		大型客车（含越野型）	50	
		特大型客车（含越野型）	50	
		轿车	50	
		其他车辆	45	
	报废年限（年）	微型载货汽车（含越野型）	8	
		轻型载货汽车（含越野型）	10	
		带拖挂的载货汽车	8	
		矿山作业专用车	8	
		各类出租汽车	8	
		9座（含9座）以下非营运载客汽车（包括轿车、含越野型）	15	
		旅游载客汽车	10	
		9座以上非营运载客汽车	10	

土地使用权

①评估取价依据：

《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过第四次修改）、益阳市人民政府办公室关于公布益阳市人民政府关于调整益阳市征地补偿标准的通知（益政发〔2024〕3号）、湖南省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅《关于做好被征地农民社会保障工作的意见》的通知（湘政办发〔2014〕31号）、《湖南省人民代表大会常务委员会关于湖南省耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月31日湖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）、《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法》的通知（湘政发[2019]38号）、《湖南省水利建设基金筹集和使用管理办法》（湘政发[2011]27号）、《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》财综〔2009〕24号、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号）。

②选取参数

本次土地均为划拨土地，采用成本逼近法进行评估。

根据《城镇土地估价规程》，成本逼近法公式如下：

V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3

式中：V—土地价格；

Ea—土地取得费用；

Ed—土地开发费；

T—税费；

R1—利息；

R2—利润；

R3—土地增值。

◆确定土地取得费Ea

土地取得费用包括土地补偿费、安置补助费、青苗及地上附着物补偿费。土地取得费用是指待估宗地所在区域征收同类农用地所给农民支付的平均费用。

土地补偿费和安置补助费

根据益阳市人民政府办公室关于公布益阳市人民政府关于调整益阳市征地补偿标准的通知（益政发〔2024〕3号），并公布了益阳市赫山区片区综合地价补偿标准，该标准包括土地补偿费和安置补助费两项。根据益阳市人民政府办公室关于公布益阳市人民政府关于调整益阳市征地补偿标准的通知（益政发〔2024〕3号）公布的赫山区Ⅱ区征收农用地区片综合地价补偿标准，乘以不同类型用地面积平均权重，求出土地补偿费和安置补助费。

青苗补偿费和地上附着物

根据益阳市人民政府关于益阳市人民政府关于调整益阳市征地补偿标准的通知（益政发〔2024〕3号）对建筑物及其它附着物拆迁补偿费标准，确定建设用地的地上附着物补偿费。

被征地农民的社会保障费用

根据湖南省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅《关于做好被征地农民社会保障工作的意见》的通知（湘政办发〔2014〕31号）被征地农民的社会保障费用按照30元/平方米计算（折合20000元/平方米）。

综上，土地取得费为以上三项费用之和，即：

土地取得费=土地补偿费和安置补助费+青苗补偿费和地上附着物补偿费+被征地农民的社会保障费用

◆确定土地开发费Ed

土地开发费是进行土地开发时所投入的费用总和，即生地变成熟地所需要的总费用。包括市政公用设施配套费及基础设施开发费用及宗地开发配套费等。本次评估设定宗地基础设施配套为宗地红线外“三通”（通路、通电、通讯）和宗地红线内“场地平整”的用地条件，通过对待估宗地所处区域基础设施开发配套情况和土地开发成本的调查测算，结合土地开发程度修正系数表：

土地开发程度修正系数表

单位：元/平方米

宗地红线外	通路	通电	通上水	通下水	通天然气	通讯	场地平整
	25	15	20	15	20	10	20

◆确定税费T

所处区域土地征收中发生的各项税费有：

耕地占用税

根据湖南省人民代表大会常务委员会关于湖南省耕地占用税适用税额的决定（2019年7月31日湖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），益阳市耕地占用税适用税额为35元/平方米，占用园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的，耕地占用税具体适用税额在当地适用税额的基础上降低百分之二十。

耕地开垦费

根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，国家实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。

根据湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法》的通知（湘政办发〔2019〕38号），收费对象及范围为经批准占用耕地但没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的非农业项目建设单位。根据估价对象的周边区域的近1年征地情况进行统计，结合不同类型用地面积的平均权重，确定耕地开垦费。

税费=耕地占用税+耕地开垦费

◆确定利息R1

土地开发总投资应计算合理利息。土地开发总投资包括土地取得费、土地开发费和各项税费。按照设定的土地开发程度的正常开发周期、各项费用的投入期限和贷款年利率，分别测算各期投入应支付的利息。

本次待估宗地土地开发程度设定为宗地红线外“三通”（通路、通电、通讯）和宗地红线内“场地平整”，经调查，该区域达到“三通”（通路、通电、通讯）的土地开发周期一般为一年左右，故取开发周期为一年，假设土地取得费用和各项税费在征地时一次性投入，土地开发费均匀投入，土地开发利息按价值时点中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的一年期贷款市场报价利率（LPR）3.10%计，则：

投资利息=（土地取得费+税费）×贷款利率×开发周期+土地开发费×贷款利率×开发周期/2

◆确定土地开发利润R2

土地开发总投资应计算合理利润。按照开发性质和各地实际情况，确定开发中各项投资的客观回报率，测算土地开发应取得的开发利润。

土地作为一种生产要素投入，应获得正常的回报，土地开发利润率与行业投资回报率紧密相关。考虑到工矿仓储项目具有稳定性，风险小，开发规模一般比较大，并考虑待估宗地的回报能力，确定开发利润为5%。计算基数为土地取得费、土地开发费、税费之和。则：

开发利润=（土地取得费+税费+土地开发费）×利润

◆无限年期土地价格V

根据规程中成本逼近法计算公式，算出宗地无限年期单位面积建设用地使用权成本价格。

V=土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润

◆个别条件修正

由于上述测算结果仅为待估宗地所处区域一般条件下的地价，故应结合待估宗地具体用地条件对其进行个别因素修正。

（3）评估增值原因

房屋建筑物账面原值187,588.92万元，账面净值47,099.56万元，评估原值250,126.50万元，评估净值114,768.08万元，评估净值比账面值增值67,668.52万元，增值率143.67%。增值主要原因为：①长安益阳发电有限公司的房屋建筑类资产（主要包括房屋建筑物、构筑物和管道沟槽）主要建成于2001年、2008年和2010年，距离本次评估基准日2024年10月31日时间较长，近些年由于建筑材料、人工上涨导致建安造价上涨，由此导致评估原值增值。②评估对象计提折旧年限短于评估时计算成新率的经济耐用年限，由此导致评估净值增值。综合来看评估溢价合理。

固定资产-设备类资产账面价值20,895.39万元，评估值35,234.18万元，评估增值14,338.79万元，增值率68.62%。评估增值原因为企业设备折旧年限低于待估资