

北京中企华资产评估有限责任公司
关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》
(160623 号)
资产评估相关问题的回复

中国证券监督管理委员会：

根据《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（160623 号）的要求，北京中企华资产评估有限责任公司评估项目组对反馈意见进行了认真的研究和分析，并就资产评估相关问题出具了本回复。具体情况如下：

问题 4、之 4）：华能沁北依据适用的法律法规规定可能需缴纳的土地出让金或租金、征地费、权属登记等费用及其他相关税费的承担主体，以及对本次交易评估值的影响。请评估师核查并发表明确意见。

回复：

华能沁北办理行政划拨土地补办出让手续需要缴纳的税费主要为土地出让金、契税、印花税及权属登记费用，承担主体为华能沁北自身。

（一）划拨土地补办出让手续应缴纳相关税费

1、土地出让金

根据《协议出让国有土地使用权规范》（国土资发[2006]114 号）的规定，划拨土地使用权转让申请办理协议出让，《国有土地划拨决定书》、法律、法规、规章、地方政府规定没有明确应当收回土地使用权重新公开出让的，经依法批准，可以采取协议方式。市、县国土资源管理部门或国有土地使用权出让委员会应当根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况等，集体决策，综合确定协议出让金额，并拟订协议出让方案。申请人应缴纳土地使用权出让金额分别按下列公式核定：

应缴纳土地使用权出让金额=拟出让时的出让土地使用权市场价格-拟出让时的划拨土地使用权权益价格

2、契税和印花税

应缴纳契税及印花税计税基础为补办出让手续应缴纳土地出让金，税率分别为4%、0.05%。

3、权属登记费用

划拨土地补办出让手续过程中还涉及少量权属登记费用。

未来，如果华能沁北依据适用的法律法规规定需要办理划拨土地补办出让手续，则上述土地出让金、相关税费、权属登记费的承担主体均应为华能沁北自身。

(二) 承担上述税费对本次交易评估值的影响

1、本次评估对华能沁北划拨土地使用权权益价格评估方法

根据《城镇土地估价规程》8.6 城镇土评估土地价格，除特殊情况，应在主要估价方法中至少选用两种适宜的估价方法进行”的要求，本次土地估价的技术路线为：

(1) 成本逼近法（评估划拨权益价格）：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格（评估划拨权益价格）=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值+其他修正

根据评估目的，测算过程中土地增值收益取值为零。

(2) 评估出让土地使用权价格再扣减土地增值测算划拨土地价格

①成本逼近法

成本逼近法的基本思路是把有关土地投入包括土地取得费、相关税费和土地开发费等作为基本投资成本，加上基本投资所对应的利润和利息，这样就构成了

土地成本价格，在此基础上加上土地增值，然后根据待估宗地的估价设定使用年限进行年期修正后得到土地评估结果。

其基本计算公式如下：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值+其他修正（年期修正、个别因素修正等）

②基准地价系数修正法

基准地价系数修正法估价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，就待估宗地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，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在评估基准日时土地价格的一种方法。其计算公式为：

地价=基准地价×（1±综合修正系数）×期日修正系数×年期修正系数±开发程度修正

③测算土地增值

土地增值的确定可以通过调查区域内同类用地交易案例出让价格扣减其成本价格进行确定。

④确定划拨权益价格

根据成本逼近法和基准地价系数修正法测算出的宗地出让价格，再减去其土地增值收益，确定划拨权益价格。

（3）最终确定土地划拨权益价格

根据上述两种途径测算的土地划拨权益价格进行比较、分析，加以合理权重测算最终土地划拨权益价格。

综上所述，华能沁北土地评估过程中已模拟计算了在评估基准日划拨土地的出让价值。上述土地估价报告已经土地估价协会备案，相关土地估价结果已完成济源市国土资源局初审备案。

2、承担上述税费对本次交易评估值的影响

华能沁北如需办理划拨土地补办出让手续，其应缴纳土地出让金为拟出让时的出让土地使用权市场价格与拟出让时的划拨土地使用权权益价格之差，即土地增值收益，同时应缴纳少量契税、印花税及权属登记费用。

按照其自身会计核算的要求，如果华能沁北依据适用的法律法规规定承担上述相关费用，具体方式应为以货币资金的方式缴纳土地相关费用，计入土地原始取得成本。上述过程是华能沁北自身资产类科目之间同金额转换，对本次交易评估值没有影响。

（三）评估师核查意见

经核查，评估师认为：华能沁北如需办理划拨土地补办出让手续，其应缴纳土地出让金为拟出让时的出让土地使用权市场价格与拟出让时的划拨土地使用权权益价格之差，即土地增值收益，同时应缴纳少量契税、印花税及权属登记费用。

如果华能沁北依据适用的法律法规规定承担上述相关费用，具体方式应为以货币资金的方式缴纳土地相关费用，计入土地原始取得成本。上述过程是华能沁北自身资产类科目之间同金额转换，对本次交易评估值没有影响。

（本页无正文，为<北京中企华资产评估有限责任公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（160623号）资产评估相关问题的回复>之签章页）

北京中企华资产评估有限责任公司

2016年7月5日