

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大唐华银电力股份有限公司
拟转让湖南大唐华银地产有限公司
100%股权项目
资产评估报告

天兴评报字(2018)第1314号
(共一册,第一册)



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一八年十一月十三日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和评估委托合同委托的其他评估报告使用者概况 ..	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	22
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告的使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
资产评估报告附件	27

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**大唐华银电力股份有限公司
拟转让湖南大唐华银地产有限公司
100%股权项目
资产评估报告摘要**

天兴评报字（2018）第 1314 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受大唐华银电力股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对大唐华银电力股份有限公司拟转让湖南大唐华银地产有限公司 100%股权而涉及湖南大唐华银地产有限公司的股东全部权益在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据中国大唐集团有限公司文件《关于开展湖南大唐华银地产有限公司股权转让相关前期工作的批复》（大唐集团资〔2018〕1018 号），大唐华银电力股份有限公司拟转让湖南大唐华银地产有限公司 100%股权，需要对湖南大唐华银地产有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：湖南大唐华银地产有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：湖南大唐华银地产有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法对评估对象进行了评估，采取资产基础法评估结果作为评估结论，即华银地产股东全部权益价值为 20,652.60 万元。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定,本评估结论使用的有效期限为 1 年,自评估基准日 2018 年 9 月 30 日起。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论,请报告使用者在征得评估报告所有者许可后,认真阅读评估报告全文,并请关注特别事项说明部分的内容。

大唐华银电力股份有限公司 拟转让湖南大唐华银地产有限公司 100%股权项目 资产评估报告

天兴评报字（2018）第 1314 号

大唐华银电力股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对大唐华银电力股份有限公司拟转让湖南大唐华银地产有限公司 100%股权而涉及湖南大唐华银地产有限公司的股东全部权益在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：大唐华银电力股份有限公司（以下简称“大唐华银电力”）

注册地址：长沙市芙蓉中路三段 255 号五华酒店 8-12 楼

法定代表人：邹嘉华

注册资本：178112.427400 万人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1993 年 03 月 22 日

经营范围：电力生产。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：湖南大唐华银地产有限公司（简称“大唐华银地产”）

注册地址：湖南省长沙市雨花区万家丽中路 229 号华银天际 C 区综合楼

法定代表人：吴晓斌

注册资本：10000 万人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：1998 年 08 月 24 日

营业期限：1998 年 08 月 24 日至 2048 年 08 月 23 日

经营范围：房地产开发经营；房地产中介服务；房地产咨询服务；钢材零售；休闲旅游；旅游管理服务；房屋租赁；建筑材料、五金机电产品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2.历史沿革

湖南大唐华银地产有限公司系 1998 年 8 月 24 日经湖南省工商行政管理局批准设立，原名：华银天通花园有限公司，由大唐华银电力股份有限公司（原名湖南华银电力股份有限公司）、湖南省天通置业有限公司、长沙金蕾置业发展有限公司共同投资组建。2001 年 8 月，更名为湖南华银园开发有限公司；2008 年 3 月，更名为湖南大唐华银地产有限公司，经过多次股权转让，2008 年 11 月，成为大唐华银电力股份有限公司的全资子公司。注册资本：人民币 10,000 万元；法定代表人：吴晓斌；统一社会信用代码：914301007121038255；地址：湖南省长沙市雨花区万家丽中路 229 号华银天际 C 区综合楼。

3.公司股权结构及变更情况

湖南大唐华银地产有限公司成立于 1998 年，2001 年 8 月，更名为湖南华银园开发有限公司；2008 年 3 月，更名为湖南大唐华银地产有限公司，经过多次股权转让，2008 年 11 月，成为大唐华银电力股份有限公司的全资子公司。

截至评估基准日 2018 年 9 月 30 日，湖南大唐华银地产有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	大唐华银电力股份有限公司	10,000	100%

	合计	10,000	100%
--	----	--------	------

4.公司主要资产概况

湖南大唐华银地产有限公司主要资产为存货、车辆、电子设备，主要资产概况如下：

(1) 存货

存货是由开发产品和开发成本组成。开发产品包括华银园项目及九峰项目；开发成本包括为衡阳项目、石门项目、张水项目。

(2) 固定资产—设备类资产

1)运输设备主要为两辆轿车和一辆面包车，分布在车管处。

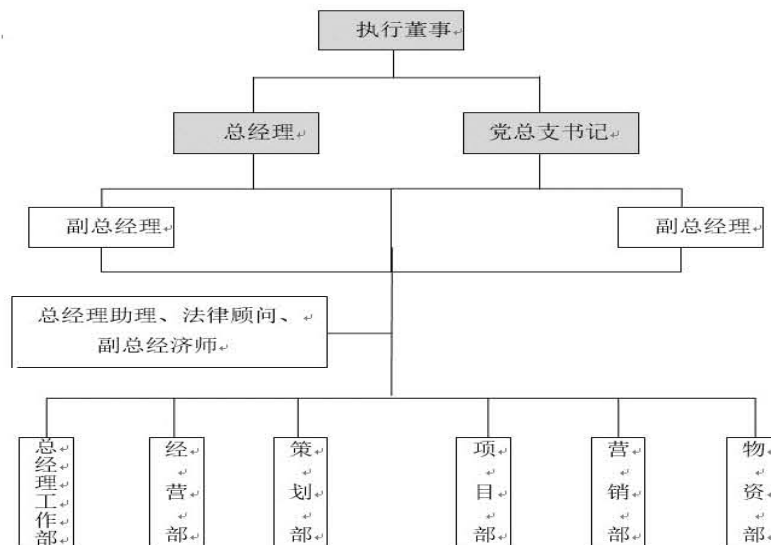
2)电子办公设备为各类计算机、传真机、打印机等办公用设备，分布在华银地产各办公科室内。

企业设备由总经办进行统一管理，其中有两项资产已损坏，处于待报废状态，分别为智能停车管理设备、网络设备。其余设备定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态良好。

5.公司主营业务概况

主要从事房地产开发与经营。主要项目有：已完工尚未交付使用的九峰项目及华银园项目剩余房产销售。

6.公司组织结构及人力资源



7.财务状况表及经营成果

财务状况表

单位：万元

项目名称	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2018.9.30
流动资产	30,386.15	25,433.50	41,219.63	36,705.36
非流动资产	3,355.09	2,534.87	1,658.06	849.91
其中：长期股权投资	3,257.00	2,457.00	1,600.00	800.00
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	24.99	15.07	14.80	17.29
在建工程	-	-	-	-
无形资产	43.11	32.81	43.26	32.62
土地使用权	-	-	-	-
其他	30.00	30.00	-	-
资产总计	33,741.24	27,968.37	42,877.69	37,555.27
流动负债	25,880.42	20,589.93	35,520.35	28,637.20
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	25,880.42	20,589.93	35,520.35	28,637.20
净资产	7,860.81	7,378.44	7,357.34	8,918.07

经营成果表

单位：万元

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
一、营业收入	154.17	54.27	73.52	28,052.18
减：营业成本	132.49	35.89	55.26	24,745.80
营业税金及附加	5.30	7.76	3.34	573.50
销售费用	0.69	4.05	58.65	237.64
管理费用	50.59	235.17	100.68	79.33
财务费用	-6.39	-5.59	-7.30	40.94
资产减值损失	195.80	-5.42	130.46	
加：投资收益	-	-258.33	242.97	-394.00
二、营业利润	-224.32	-475.91	-24.60	1,980.96
加：营业外收入	2.90	1.11	10.04	10.96

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
减：营业外支出	80.00	-	6.54	
三、利润总额	-301.42	-474.81	-21.10	1,991.92
减：所得税费用	116.25	7.57	-	431.19
四、净利润	-417.67	-482.37	-21.10	1,560.74

上表中列示的财务数据，其中 2015 年数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计，并出具 XYZH/2016CSA20019 无保留意见审计报告；2016 年数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计，并出具 XYZH/2017CSA20217 无保留意见审计报告；2017 年数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计，并出具 XYZH/2018CSA20157 无保留意见审计报告；2018 年数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具 XYZH/2018CSA20603 号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人是大唐华银电力股份有限公司，被评估单位是湖南大唐华银地产有限公司，被评估单位是委托人的全资子公司。

二、评估目的

根据中国大唐集团有限公司文件《关于开展湖南大唐华银地产有限公司股权转让相关前期工作的批复》（大唐集团资〔2018〕1018 号），大唐华银电力股份有限公司拟转让湖南大唐华银地产有限公司 100%股权，需要对湖南大唐华银地产有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为湖南大唐华银地产有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为湖南大唐华银地产有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其

中总资产账面价值 37,555.27 万元，负债账面价值 28,637.20 万元，净资产账面价值 8,918.07 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	36,705.36
非流动资产	849.91
其中：长期股权投资	800.00
投资性房地产	-
固定资产	17.29
在建工程	-
无形资产	32.62
土地使用权	-
其他	-
资产总计	37,555.27
流动负债	28,637.20
非流动负债	-
负债总计	28,637.20
净资产	8,918.07

1.委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具 XYZH/2018CSA20603 无保留意见审计报告。

2.企业申报的表外资产的情况

无。

3.引用其他机构出具的报告情况

评估过程中，除参考信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报表外，并无引用其他机构出具各类专业报告的情形。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2018 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

中国大唐集团有限公司文件《关于开展湖南大唐华银地产有限公司股权转让相关前期工作的批复》（大唐集团资〔2018〕1018 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财企[2001]801 号）；

11. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802号）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
17. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》（国资发产权〔2010〕71号）；
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
19. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
21. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
23. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
24. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；

8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；

（四）资产权属依据

1. 国有产权登记证、企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
5. 房屋所有权证（或不动产权证书）；
6. 机动车行驶证及登记证；
7. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
8. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率；
3. 《机电产品报价手册》；
4. 被评估单位提供的相关工程预决算资料；
5. 被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等资料；
6. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
7. 被评估单位与相关单位签订的工程承发包合同；
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
9. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、

合同书、发票等财务资料；

10. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

11. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法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。评估人员认为，标的企业作为房地产开发项目公司，主要资产已经采用了收益途径（假设开发法）进行评估，且无后续储备项目，不适用持续持续经营假设，无法采用有限年期（去化期不足 2 年）的收益法（现金流折现模型）重复利用假设开发法中的数据计算股权价值，本次评估不适

用收益法对标的公司及其下属公司股权进行评估。

另外，采用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源极少，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法下各项资产负债的具体评估方法介绍

1、流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货；负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

（1）货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款及其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。预付款项中的待摊费用，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

（4）存货

本次列入评估范围的存货—库存商品为已建设完成项目，对于该类型项目一般应根据已开发完成项目后的预期价值扣除全部开发成本采用假设开发法的思路评估其价值（倒算法）。

1) 开发产品-评估技术思路及评估方法的概述

本次列入评估范围的存货—产成品分为已完工多年的剩余尾盘项目及已完工尚未交付使用的开发项目。

假设开发法，又称剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

假设开发法的本质和收益法相同，是以房地产的未来收益（具体为开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润后的余额）为导向来求取房地产的价值。假设开发法是一种科学、实用的估价方法，在房地产开发项目评估实务中运用得较为普遍。

假设开发法（静态）的基本公式：

开发产品评估值=开发产品市场价（不税价）—销售税金附加—销售费用—管理费用—土地增值税—开发利润—所得税

其中：

①开发产品市场价

对已签订预售合同的产品，直接按合同销售价确定其单价；对处于销售期内，未签订预售合同的，参照销控均价确定其价值，同时通过资料的搜集、分析和筛选，选取同一供求圈内类似的房地产交易实例作为可比实例，对预计销控均价进行验证，最终确定开发产品销售单价。

②销售费用

本次评估，根据 WIND 资讯统计数据，房地产行业于 2016 年、2017 年和 2018 年前三季度平均销售费用率的中位数为 2.79%，本次评估依此作为适用费率。

③管理费用

根据后续投入必要的税息前利润与购买成本必要的投资利润，确定未售项目

实现必要利润回报所必须的管理费用。对于体量不大，后期预计较少管理支出的尾盘，不再考虑管理费用，体量较大的尾盘则需适当考虑。

管理费用=持有成本必要税息前利润×税息前利润管理费用率。

持有成本=后续投入成本费用+购买成本（评估值）

税息前利润管理费用率=管理费用/税息前利润（同业平均指标）。

根据 WIND 资讯统计数据，房地产行业于 2016 年、2017 年和 2018 年前三季度管理费用占税息前利润占比平均值的中位数为 21.51%，本次评估依此作为适用费率。

④销售税金附加

销售税金附加包括城建税、教育费附加、地方教育费附加。根据企业实际税负情况取值。

销售税金附加=增值税×附加税率

⑤土地增值税

A、已完工尚未交付使用的开发项目

根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《土地增值税清算管理规程》(国税发〔2009〕91号)，土地增值税实行先预征后清算。文件中分别规定了纳税人应进行土地增值税的清算的情形和主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算情形。

本次评估按照相关规定，先按文件规定测算土地增值税总额，计算出综合税负率，然后按照综合税负率测算产成品相应的土地增值税。

B、已完工多年的剩余尾盘项目

此类项目，年代较为久远，由于人事变动和财务记录限制，设定土地增值税已经完成清算。根据《湖南省地方税务局关于调整土地增值税预征率的通知》以及企业提供的税费计提表，确定土地增值税率为 2%

税种	项目		税率
土地增值税	(1)	普通住宅	1.50%
	(2)	非普通住宅	2.00%
	(3)	车位	2.00%
	(4)	商铺	3.00%

⑥所得税

所得税，根据销售收入（含税价）减除账面成本、简易征收增值税、附加税、

预计销售费用、预计管理费用、土地增值税计算。

所得税=应纳税所得额×适用税率

适用税率：按 25%测算

⑦开发利润

A、已完工尚未交付使用的开发项目

开发利润=后续投入成本必要利润+购买成本必要利润

a、后续投入成本必要税息前利润

后续投入必要的税息前利润，根据后续投入销售费用、管理费用，参考最近一期房地产行业上市公司的税息前利润与成本费用比率的中位数平均水平 23.26% 确定后续投入的必要利润回报。

b、购买成本必要税前利润

购买成本必要税前利润即为购买成本必要的投资利润，根据项目购买成本（评估值）和投入资本回报率及一半的去化期计算必要利润回报。

购买成本必要税前利润=存货评估值×投入资本回报率（税前加权资本成本 WACC）×去化期/2

B、已完工多年的剩余尾盘项目

本次评估对开发较早仅剩车位的尾盘项目，扣除全部比例的开发利润。

开发利润=销售收入-开发成本-税金及附加-销售费用-管理费用（如果需要）-土地增值税

2)开发成本-评估技术思路及评估方法的概述

开发成本主要为企业计划开发的项目所发生的前期费用，为避免重复计价和遗漏资产价值，结合本次开发成本的特点，针对开发项目的具体情况，纯费用类无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开发的项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面值作为评估值。对于开发项目前期工作冗长，经确认后续无法取得项目开发必备要素的或无法实现未来的所有者有实际价值的，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(5) 负债：

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 1 家，为全资子公司。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号		持股比例	评估方法	定价方法
1	湖南力能置业有限公司	100%	资产基础法	资产基础法

对于全资的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

(2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括运输设备和电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法、市场法进行评估。

1) 车辆的评估

1. 车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

2. 综合成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率 = (车辆法定行驶年限 - 已行驶年限) / 车辆规定行驶年限 × 100%

里程成新率 = (车辆法定行驶里程 - 累计行驶里程) / 车辆法定行驶里程 × 100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备(车辆)，成新率一般不低于 15%。

对于本次评估的部分车辆市场无同款新车出售，但二手车市场相对活跃，交易实例较多，故本次评估采用市场法进行评估。将评估对象和市场近期已销售的相关类似车辆进行对照比较，找出评估对象与各个参照物之间在车辆价值影响诸方面因素的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定评估对象的评估值。

2) 电子及办公设备的评估

1. 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、传真机等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

2. 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

3) 待报废设备

对于待报废的电子设备本次评估按其清理变现后的净收益额作为评估值，对于无回收价值的设备评估值为零。。

(3) 其他无形资产

根据现场核实，部分已经摊销完毕的软件仍处于正常有效使用状态中，该类于尚在使用的无形资产软件，没有升级，只有日常补丁维护更新，市场没有类似版本的软件在售，按照原始购置价值和尚可受益年限计算摊余价值确定相应的评估值。

对于正常维护，虽然没有功能性升级，但目前仍有在售的类似版本软件，采用重置成本法，按照目前市场价值和尚可受益年限计算评估值。由于标的公司属于适用简易增税的一般纳税人，进项税无法抵扣，重置价值为含税价格。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有

关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2018 年 10 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

九、评估假设

一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定，即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

十、评估结论

经资产基础法评估，湖南大唐华银地产有限公司总资产账面价值为 37,555.27 万元，评估价值为 49,289.80 万元，增值额为 11,734.53 万元，增值率为 31.25%；负债账面价值为 28,637.20 万元，评估价值为 28,637.20 万元，无增减值；净资产账面价值为 8,918.07 万元，评估价值为 20,652.60 万元，增值额为 11,734.53 万元，增值率为 131.58 %。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	36,705.36	39,069.14	2,363.78	6.44

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	849.91	10,220.66	9,370.75	1,102.56
其中：长期股权投资	800.00	10,141.23	9,341.23	1,167.65
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	17.29	45.89	28.60	165.41
在建工程	-	-	-	
无形资产	32.62	33.54	0.92	2.82
土地使用权	-	-	-	
其他	-	-	-	
资产总计	37,555.27	49,289.80	11,734.53	31.25
流动负债	28,637.20	28,637.20	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债总计	28,637.20	28,637.20	-	-
净资产	8,918.07	20,652.60	11,734.53	131.58

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

（四）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，

应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

本次评估中，资产评估师未对工程项目最终造价进行审核，资产评估师在假定被评估单位提供的有关资料完整并准确反映了开发项目投资成本。

（六）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，评估人员未发现存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（七）政府拟收回大唐华银电力股份有限名下公司全资子公司湖南力能置业有限公司所拥有的位于华银天际小区内的幼儿园，具体情况如下：

根据长沙市人民政府《长沙市城镇小区配套幼儿园专项整治工作方案》、《长沙市城市中小学校幼儿园规划建设管理条例》等相关文件的规定，政府对于新开发项目配套幼儿园，均要收回，举办公办幼儿园或普惠幼儿园，对于 2010 年 11 月 21 日之后联合验收的配套幼儿园，原则上由各区县（市）人民政府在 2018 年底回收。幼儿园建设用地原出让金（扣除土地成本后的地价款）退还给开发单位。

根据湖南力能置业有限公司文件《关于华银天际额幼儿园的情况报告》（力能[2018]2 号），华银天际项目位于万家丽中路三段 229 号，其中小区幼儿园占地 2711.19 平方米，建筑面积 1838.75 平方米。幼儿园开发总成本 869.02 万元，作为投资性房地产列入公司资产，于 2017 年 9 月取得了不动产权证（湘（2017）长沙市不动产权第 0234217 号）。华银天际楼盘已售罄，幼儿园开发成本未分摊到楼面房价成本中，若只按出让金收回，将造成力能公司 700 多万的资产损失。申请全额退还建设成本。截至评估基准日，湖南力能置业有限公司正与政府协商幼儿园收回补偿事项，尚未达成一致，本次评估以核实后账面值作为评估值。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师

不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中委托的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2018 年 9 月 30 日起。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 11 月 13 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

王明华
11001380

资产评估师：

王明华
1114011

二〇一八年十一月十三日