

# 北京天健兴业资产评估有限公司对《关于对大唐华银电力股份有限公司出售资产事项的问询函》涉及评估师问题的回复

北京天健兴业资产评估有限公司就《关于对大唐华银电力股份有限公司出售资产事项的问询函》（上证公函（2018）2709号）提及的需评估师核实的相关事项进行了认真核查，现将相关问题回复如下：

## 【问题一】

根据公告，截至2018年9月30日，华银地产净资产账面价值为8,918.07万元，本次交易按资产基础法评估价值20,652.60万元定价，溢价率131.58%。根据评估报告，本次交易溢价率较高主要因为华银地产全资子公司湖南力能置业有限公司（以下简称力能置业）增值率较高。请补充披露：（1）影响华银地产增值的各具体项目、原因、依据及合理性；（2）力能置业土地储备情况，包括待开发土地面积、取得成本等；（3）力能置业房地产开发情况，包括项目的占地面积、计容建筑面积、已完工建筑面积等；（4）房地产销售情况，包括近两年预售面积、每平方米平均售价、与周边可比项目的售价对比等信息；（5）按房产类型披露各项目的每平方米评估售价，与周边售价是否存在较大差异。请评估师发表意见。

## 【问题回复】

（1）影响华银地产增值的各具体项目、原因、依据及合理

性；

本次股权转让标的为公司全资子公司湖南大唐华银地产有限公司（以下简称“华银地产”），华银地产全资拥有子公司湖南力能置业有限公司（以下简称力能置业）。

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的XYZH/2018CSA20603号无保留意见审计报告所示，评估基准日2018年9月30日，华银地产（合并）净资产账面值为15,596.53万元；华银地产（母公司）净资产账面值为8,918.07万元，其中，对力能置业长期股权投资账面值为800万元；力能置业净资产账面值为7,478.45万元，其中：实收资本800万元，盈余公积661.02万元，未分配利润6,017.44万元。

本次华银电力公司拟转让股权范围为华银地产及其全资子公司力能置业。本次评估采用资产基础法对华银地产股东全部权益市场价值进行评估，按照资产评估准则的相关规定，母子公司分别以其独立报表为基础进行申报。华银地产对其全资子公司力能置业采用长期股权投资成本法核算，力能置业累计盈余未分配之前，仍在力能置业净资产中予以反映，仅在合并报表时并入归属于母公司权益中。

资产评估报告列示的净资产评估结果20,652.60万元反映了华银地产股东全部权益评估价值，增值额和溢价率与华银地产合并层面相比，与归属于母公司权益价值15,596.53万元相比，净资产实际增值额为5,056.07万元，实际增值32.42%。

本次资产评估华银地产及力能置业主要资产评估情况如下表所示：

单位：万元

开发公司	项目	账面值	评估值	增值额	增值率 (%)
华银地产	存货（开发产品）--华银九峰	29,815.94	32,133.57	2,317.63	7.77
	存货（开发产品）--华银园	695.09	508.8	-186.29	-26.80
	存货--减值准备	282.25	-	-282.25	-100.00
	预付款项	49.87	-	-49.87	-100.00
	其他应收款	1,622.16	1,622.22	0.06	-
	固定资产	17.29	45.89	28.60	165.37
	无形资产	32.62	33.54	0.92	2.81
	小计	31,950.73	34,344.03	2,393.30	7.49
力能置业	存货（开发产品）--华银天际	4,353.42	4,101.40	-252.02	-5.79
	投资性房地产--华银天际综合楼	467.99	1,499.63	1,031.64	220.44
	固定资产--华银天际综合楼	849.77	2,724.25	1,874.48	220.59
	其他应收款	1,006.75	1,016.64	9.90	0.98
	无形资产	8.17	6.95	-1.22	-14.90
	小计	6,686.09	9,348.87	2,662.78	39.83
	合计	38,636.82	43,692.90	5,056.07	13.09

### 1) 华银地产增减值原因、依据及合理性

华银地产的增值集中在华银九峰项目，该项目增值的主要原因是项目开发完成开发利润已基本实现，评估增值是开发利润的显化，也主要是土地的自然增值。本次评估对开发项目采用假设开发法（剩余价值法）进行评估，存货评估值等于项目货值（预期实现收入）减除后续开发成本、销售费用、管理费用、销售税金和投资成本（购买成本和后续投入成本）必要利润后的余值。华银九峰项目目前仅剩1栋办公楼及4套商铺、7套住宅，评估增值率仅有7.77%，属于合理增值范围。

华银地产减值的项目集中在开发较早的华银园项目，该项目剩余开发产品为异型车位和地下仓房，车位或长或宽、或位于通道口，其账面成本为平均分摊成本，而车位售价相对常规车位较低，导致评估值低于账面分摊成本，平均车位单价不足9万元，评估减值尚在合理范围内。

## 2) 力能置业增减值原因、依据及合理性

力能置业的增值主要集中在华银天际综合楼,该综合楼为商业写字楼,纳入评估范围的共有三层,两层自用,一层对外出租,分别纳入固定资产、投资性房地产核算,企业采用成本计价模式,账面值均为原始入账成本,平均原始单价4,800元/平方米。本次评估对该处房产采用市场比较方法,将评估房产与在基准日时点近期有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,以此估算委估房产的市场合理价值,评估单价仅7,885元/平方米,而2018年上半年出让的雨花区鄱阳村商住用地楼面价即已达到4,115元/平方米。因此,本次华银天际综合楼评估值增值属于合理范围内的商业房产自然增值。

由于华银天际剩余车位较多,尚待统一销售,考虑必要的销售费用和投资成本必要回报,华银天际车位账面成本平均75,000/个,预计售价95,000元/个(不含税),扣除销售税费、销售费用、土地增值税和投资利润后,存货评估值68,000/个,评估值相对于账面值略有减值,主要是实际利润不及预期必要利润所致,减值金额尚属合理区间。

### (2) 力能置业土地储备情况,包括待开发土地面积、取得成本等;

力能置业完成华银天际小区开发后,目前没有其它土地储备。

### (3) 力能置业房地产开发情况,包括项目的占地面积、计

容建筑面积、已完工建筑面积等；

力能置业开发项目主要是华银天际小区，开发于2012年，位于长沙市雨花万家丽南路，总建筑面积约190000平方米，总占地面积102045平方米，共计房屋1223户，总栋数14栋。现已全部完工交付，仅剩589个（含母子车位）地下车位未售。

**(4) 房地产销售情况，包括近两年预售面积、每平方米平均售价、与周边可比项目的售价对比等信息；**

华银地产九峰项目于2017年3月启动开发，该项目涉及住宅、商铺及商业写字楼。2017年11月取得预售许可证并对外销售，截至评估基准日仅剩余4套商铺、7套住宅及1栋商业写字楼尚未出售。

历史商铺、住宅及车位销售概况如下：

历史期已售物业	数量(个)	面积(m <sup>2</sup> )	平均单价(元/m <sup>2</sup> )
商铺	18	887.79	23,975.53
住宅	209	27,901.65	9,620.44
车位	149	--	102,300.00

华银园仅剩车位42个及仓房9套未售，华银天际项目地下车位589个均未出售。

目前华银地产开发项目周边标准车位销售价格大约为10万元左右/个，上下浮动不大。本次评估华银园项目及华银天际项目车位参考周边市场房地产交易实例作为可比实例，选取用途相同或相似的三个案例，通过对价格影响因素的分析、比较、修正，预计标准车位销售定价为10万元，不含税95000元/个。对于子母车位及异型车位根据实际情况进行调整。

类似车位市场询价情况如下：

比较项目 \ 比较案例	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
房地产名称	车位	乾隆尊品一期车位	上海城车位	翡翠云天车位
房屋用途	车位	车位	车位	车位
单价（元/个）	待估	100,000.00	100,000.00	100,000.00
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期（市场状况）	2018/9/30	2018年9月	2018年9月	2018年9月

(5) 按房产类型披露各项目的每平方米评估售价，与周边售价是否存在较大差异。

华银地产开发的华银九峰办公楼预期销售单价采用市场比较法评估取得，选取同一供求圈内类似的房地产交易实例作为可比实例，选取用途相同或相似的三个案例，通过对房地产价格影响因素的分析、比较、修正，确定写字楼特定楼层的预期可能售价为20,220.00元/平方米（含税）或19,260.00元/平方米（不含税），再对不同楼层进行调整，确定平均预期销售单价。该写字楼为精装写字楼，与周边同档次写字楼市场价格接近。

写字楼市场询价情况如下：

项目	待估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	华银九峰写字楼	保利国际	保利国际	华远华中心
坐落位置	天心区黑石铺路	天心区湘江中路与南湖路交汇处西北角（书院路第三小学南侧）	天心区湘江中路与南湖路交汇处西北角（书院路第三小学南侧）	天心区湘江中路二段 36 号
建筑用途	写字楼	写字楼	写字楼	写字楼
单价（元/m <sup>2</sup> ）	待估	21,000	21,500	20,000

华银地产和力能置业待售车位预计销售单价10万元/个（含税），周边项目车位市场询价情况如下：

比较项目 \ 比较案例	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
房地产名称	车位	乾隆尊品一期车位	上海城车位	翡翠云天车位
房屋用途	车位	车位	车位	车位

比较项目 \ 比较案例	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
单价 (元/个)	待估	100,000.00	100,000.00	100,000.00
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期 (市场状况)	2018/9/30	2018 年 9 月	2018 年 9 月	2018 年 9 月

### 【中介意见】

北京天健兴业资产评估有限公司通过询问、核对、查验等方式，对华银地产的业绩真实性进行了核查，并对会计师出具的审计报告给予了适当关注，认可华银地产数据真实可靠。通过获取外部证据、分析、计算等相关工作，对华银地产于2018年9月30日的股东全部权益进行了评估，评估结论为华银地产在评估基准日2018年9月30日股东全部权益价值为20,652.60万元。我司通过核实、分析本次评估价值情况，认为华银地产的增值主要集中在存货、投资性房地产及固定资产，评估增值是开发利润的显化，也主要是土地的自然增值，属于合理增值范围。

北京天健兴业资产评估有限公司

2018年12月13日

