

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

华电能源股份有限公司、辽宁华电铁岭发电有限公司
拟转让其持有的华电置业有限公司股权项目

资产评估报告

中同华评报字（2019）第 030888 号

共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2019 年 9 月 25 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的.....	16
三、评估对象和评估范围.....	16
四、价值类型及其定义.....	17
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程 and 情况.....	22
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、评估报告使用限制说明.....	31
十三、评估报告日.....	31
资产评估报告附件.....	33

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

华电能源股份有限公司、辽宁华电铁岭发电有限公司

拟转让其持有的华电置业有限公司股权项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2019）第 030888 号

华电能源股份有限公司：

辽宁华电铁岭发电有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对华电能源股份有限公司、辽宁华电铁岭发电有限公司拟转让其持有的华电置业有限公司股权所涉及的华电置业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为华电能源股份有限公司、辽宁华电铁岭发电有限公司拟转让其持有的华电置业有限公司股权行为提供价值参考依据。

评估对象：华电置业有限公司的股东全部权益。

评估范围：华电置业有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、持有至到期投资、长期股权投资、固定资产、无形资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2018年12月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	27,194.02	27,194.02	-	-
非流动资产	2	240,194.43	827,458.96	587,264.53	244.50

其中：长期股权投资	3	153,050.00	740,274.17	587,224.17	383.68
投资性房地产	4				
固定资产	5	21.50	60.47	38.97	181.23
在建工程	6				
无形资产	7	10.08	11.46	1.38	13.66
其中：土地使用	8				
权					
其他非流动资	9	87,112.85	87,112.85	0.00	0.00
产					
资产总计	10	267,388.45	854,652.98	587,264.53	219.63
流动负债	11	936.78	936.78	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	936.78	936.78	-	-
净资产(所有者权益)	14	266,451.67	853,716.20	587,264.53	220.40

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

华电能源股份有限公司、辽宁华电铁岭发电有限公司
拟转让其持有的华电置业有限公司股权项目
资产评估报告正文

中同华评报字（2019）第 030888 号

华电能源股份有限公司：

辽宁华电铁岭发电有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，按照法律、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，对华电能源股份有限公司、辽宁华电铁岭发电有限公司拟转让其持有的华电置业有限公司股权所涉及的华电置业有限公司的股东全部权益在评估基准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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为华电能源股份有限公司、辽宁华电铁岭发电有限公司，被评估单位为华电置业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理部门及法律法规规定的使用者。

（一）委托人一概况

1. 注册登记情况

名 称：华电能源股份有限公司

统一社会信用代码：91230199126973422N

类 型：股份有限公司(中外合资、上市)

住 所：黑龙江省哈尔滨市南岗区高新技术开发区 19 号楼 B 座

法定代表人：董凤亮

注册资本：196667.515300 万人民币

经营期限：1996 年 10 月 28 日

经营范围：建设、经营、维修电厂；生产销售电力、热力，电力行业的技术服务、技术咨询；电力仪器、仪表及零部件的生产销售；煤炭销售；粉煤灰、石膏、硫酸铵、石灰石及其制品的加工与销售；新型建筑材料的生产、加工与销售；自有房产、土地

及设备租赁；开发、生产、销售保温管道；大气污染治理，固体废物污染治理；工程和技术研究与试验发展；施工总承包服务；道路货物运输、装卸；风力、生物质能、光伏发电项目的开发、建设和经营管理，风力、生物质能、光伏发电的技术服务、技术咨询。（涉及专项管理规定及许可经营的，取得许可后方可从事经营）

2. 委托人简介

华电能源股份有限公司（以下简称“华电能源”）是中国华电集团公司控股的国内最早的国有大型电力上市公司。目前公司总资产约 230 亿元人民币，总股本 19.7 亿，全资、控股拥有 9 家发电供热企业、2 家煤炭企业、4 家专业公司。公司火电总装机容量 615 万千瓦，约占黑龙江省直调火电装机容量的 41%，年发电量约 300 亿千瓦时，占全省发电量的 42%；总供热面积 6100 万平方米，是哈尔滨市、齐齐哈尔市、牡丹江市和佳木斯市等区域内大中城市的热源生产单位，是黑龙江省最大的发电、供热企业、电表生产企业。

华电能源前身黑龙江电力股份有限公司，成立于 1993 年 2 月，是原中国电力工业部和黑龙江省首批股份制试点企业，1996 年 A、B 两种股票上市。2002 年电力体制改革后，划归中国华电集团公司，成为中国华电集团在黑龙江地区的电力发展主体和资本运作平台。

（二）委托人二概况

1. 注册登记情况

名 称：辽宁华电铁岭发电有限公司

统一社会信用代码：912112007746295315

类 型：有限责任公司（法人独资）

住 所：辽宁省铁岭市镇西堡三台子

法定代表人：刘刚

注册资本：145,580.36 万元人民币

成立日期：2005 年 06 月 16 日

经营范围：电力项目的开发、投资、建设和经营；电（热）能的生产和销售；电力废弃物的综合利用及经营；电力技术咨询、服务、培训；电力物资、设备采购；发电设备安装、维修、改造、监理、运行及调试；防腐保温工程；电力科技咨询；机械加工；普通机械、金属材料、电力产品、仪器仪表、五金交电、水暖器材、橡塑制品、塑料制品、水泥销售；货物运输；汽车电机修理、通讯设备修理、土建修缮；厂内能

物业管理；外室电接入（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. 委托人简介

辽宁华电铁岭发电有限公司位于铁岭市西北，距东北电网负荷中心沈阳市约 70KM，为南北铁路干线京哈线必经之地，有着优越的地理位置。装机容量 2400MW，一期工程装设 4 台 300MW 发电机组，从 1990 年 9 月 15 日开工兴建，到 1996 年 12 月 4 台机组相继投产发电。二期扩建工程安装 2 台 600MW 超超临界燃煤发电机组。于 2008 年 7 月、12 月相继顺利通过 168 满负荷试运行，正式交付生产。公司现为沈阳金山能源股份有限公司全资子公司。

企业自成立以来，先后获得“全国一流火力发电厂”、“全国精神文明建设工作先进单位”、“全国五一劳动奖状”等荣誉称号；荣获中国华电集团公司优秀发电企业、文明单位、安全生产先进单位、五星级发电企业等荣誉称号。

（三）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：华电置业有限公司（以下简称“华电置业”）

类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

住所：北京市西城区宣武门内大街 2 号中国华电大厦 B510 室

法定代表人：张泽星

注册资本：269750 万元

成立日期：2005 年 06 月 05 日

营业期限：2005 年 06 月 08 日至 2055 年 06 月 07 日

经营范围：房地产开发（不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营）；销售自行开发后的商品房；物业管理；酒店管理；仓储；承办展览展示活动；技术开发、技术咨询、技术服务。

（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 历史沿革

（1）2005 年 6 月，华电置业有限公司成立

根据《设立华电置业有限公司投资协议书》及《华电置业有限公司第一届股东会第一次会议决议》，华电置业系由中国华电集团公司联合华电国际等 9 家公司于 2005

年 6 月在北京共同出资设立。华电置业设立时注册资本为人民币 55,000.00 万元，各股东出资比例及股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	中国华电集团公司	24,750.00	45.00%
2	华电国际电力股份有限公司	16,500.00	30.00%
3	华电能源股份有限公司	2,750.00	5.00%
4	贵州乌江水电开发有限责任公司	2,750.00	5.00%
5	华电四川发电有限公司	2,200.00	4.00%
6	中国华电工程（集团）有限公司	1,000.00	1.82%
7	华电招标有限公司	1,000.00	1.82%
8	华电开发投资有限公司	850.00	1.54%
9	华电福建发电有限公司	2,200.00	4.00%
10	中国华电集团燃料有限公司	1,000.00	1.82%
合计		55,000.00	100.00%

备注：华电开发投资有限公司和中国华电集团燃料有限公司整合为“华电煤业集团有限公司”。

（2）2008 年 11 月，增资扩股

根据 2008 年 11 月《华电置业有限公司股东决定》、《增资扩股协议》及《华电置业 2008 年临时股东会决议》，同意华电置业吸收中国华电集团资本控股有限公司等 8 家单位为新股东，原股东追加注册资本 61,000.00 万元，原股东接受新股东对华电置业以现金方式增资 29,000.00 万元，增资完成后华电置业注册资本为 145,000.00 万元，实收资本为 145,000.00 万元。北京中怡和会计师事务所有限公司对上述增资行为出具了中怡和验字【2008】第 5-120 号、中怡和验字【2009】第 221 号和中怡和验字【2009】第 1-105 号验资报告予以验证。本次增资完成后，股东出资比例及股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	中国华电集团公司	42,050.00	29.00%
2	华电国际电力股份有限公司	29,000.00	20.00%
3	华电能源股份有限公司	7,250.00	5.00%
4	贵州乌江水电开发有限责任公司	10,150.00	7.00%
5	华电四川发电有限公司	2,900.00	2.00%
6	中国华电工程（集团）有限公司	2,900.00	2.00%
7	华电招标有限公司	5,800.00	4.00%
8	华电煤业集团有限公司	10,150.00	7.00%
9	中国华电集团资本控股有限公司	11,600.00	8.00%
10	辽宁华电铁岭发电有限公司	2,900.00	2.00%
11	湖南华电长沙发电有限公司	2,900.00	2.00%
12	陕西华电蒲城第二发电有限责任公司	2,900.00	2.00%

13	新疆华电红雁池发电有限责任公司	1,900.00	1.31%
14	内蒙古华电包头发电有限公司	2,900.00	2.00%
15	国电南京自动化股份有限公司	2,900.00	2.00%
16	新疆华电苇湖梁发电有限责任公司	1,000.00	0.69%
17	华电福建发电有限公司	5,800.00	4.00%
合计		145,000.00	100.00%

(3) 2010 年 7 月，股权转让

根据 2010 年 7 月 28 日《华电置业 2010 年股东会决议》，决议同意：各股东一致同意中国华电集团公司受让国电南京自动化股份有限公司 2% 股权；根据 2010 年 8 月 27 日《华电置业 2010 年临时股东会决议》，决议同意：华电福建发电有限公司拥有的 4% 股权转让给中国华电集团公司；内蒙古华电包头发电有限公司拥有的 2% 股权转让给华电内蒙古能源有限公司；新疆华电红雁池发电有限责任公司（持股比例 1.31%）和新疆华电苇湖梁发电有限责任公司（持股比例 0.69%）拥有的 2% 股权转让给华电新疆发电有限公司。本次股权转让后，股东出资比例及股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	中国华电集团公司	50,750.00	35.00%
2	华电国际电力股份有限公司	29,000.00	20.00%
3	华电能源股份有限公司	7,250.00	5.00%
4	贵州乌江水电开发有限责任公司	10,150.00	7.00%
5	华电四川发电有限公司	2,900.00	2.00%
6	中国华电工程（集团）有限公司	2,900.00	2.00%
7	华电招标有限公司	5,800.00	4.00%
8	华电煤业集团有限公司	10,150.00	7.00%
9	中国华电集团资本控股有限公司	11,600.00	8.00%
10	辽宁华电铁岭发电有限公司	2,900.00	2.00%
11	湖南华电长沙发电有限公司	2,900.00	2.00%
12	陕西华电蒲城第二发电有限责任公司	2,900.00	2.00%
13	华电新疆发电有限公司	2,900.00	2.00%
14	华电内蒙古能源有限公司	2,900.00	2.00%
合计		145,000.00	100.00%

(4) 2011 年 11 月，增资扩股

根据 2011 年 11 月 24 日《华电置业有限公司增资扩股协议书》，各股东一致同意由华电集团公司单方向华电置业增资人民币 29,750.00 万元，其他股东放弃优先增资权。由大信会计师事务所有限公司出具了大信验字【2011】第 1-0126 号验资报告予以验证。本次增资后，股东出资比例及股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	中国华电集团公司	80,500.00	46.07%
2	华电国际电力股份有限公司	29,000.00	16.60%
3	华电能源股份有限公司	7,250.00	4.15%
4	贵州乌江水电开发有限责任公司	10,150.00	5.81%
5	华电四川发电有限公司	2,900.00	1.66%
6	中国华电工程（集团）有限公司	2,900.00	1.66%
7	华电招标有限公司	5,800.00	3.32%
8	华电煤业集团有限公司	10,150.00	5.81%
9	中国华电集团资本控股有限公司	11,600.00	6.64%
10	辽宁华电铁岭发电有限公司	2,900.00	1.66%
11	湖南华电长沙发电有限公司	2,900.00	1.66%
12	陕西华电蒲城第二发电有限责任公司	2,900.00	1.66%
13	华电新疆发电有限公司	2,900.00	1.66%
14	华电内蒙古能源有限公司	2,900.00	1.66%
合计		174,750.00	100.00%

（5）2013 年 2 月，增资扩股

根据 2013 年 2 月 22 日《华电置业 2013 年度第一次临时股东会决议》，决议通过向华电置业增资，未增资的股东放弃优先增资权，增资后低于原股比的股东部分放弃优先增资权，转由其他股东或其下属公司优先受让。本次增资完成后，股东出资比例及股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	中国华电集团公司	95,500.00	35.40%
2	华电国际电力股份有限公司	44,000.00	16.31%
3	华电能源股份有限公司	7,250.00	2.69%
4	贵州乌江水电开发有限责任公司	20,150.00	7.47%
5	华电四川发电有限公司	2,900.00	1.08%
6	中国华电科工集团有限公司	2,900.00	1.08%
7	华电招标有限公司	5,800.00	2.15%
8	华电煤业集团有限公司	10,150.00	3.76%
9	华电资本控股有限公司	17,600.00	6.52%
10	辽宁华电铁岭发电有限公司	2,900.00	1.08%
11	湖南华电长沙发电有限公司	2,900.00	1.08%
12	陕西华电发电有限责任公司	2,900.00	1.08%
13	华电新疆发电有限公司	12,900.00	4.78%
14	华电内蒙古能源有限公司	7,900.00	2.93%
15	甘肃万胜矿业有限公司	3,300.00	1.22%
16	山西锦兴能源有限公司	11,000.00	4.08%
17	神木县隆德矿业有限责任公司	8,700.00	3.23%
18	陕西华电榆横煤电有限公司	11,000.00	4.08%

合计	269,750.00	100.00%
----	------------	---------

(6) 2018 年，股权转让

根据“华电置业有限公司 2018 年度股东会决议”及《股权转让协议》，华电国际电力股份有限公司以 66575.9448 元向中国华电集团公司转让其持有的华电置业 8% 股权，本次股权转让后，股东出资比例及股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	中国华电集团公司	117,080.00	43.40%
2	华电国际电力股份有限公司	22,420.00	8.31%
3	华电能源股份有限公司	7,250.00	2.69%
4	贵州乌江水电开发有限责任公司	20,150.00	7.47%
5	华电四川发电有限公司	2,900.00	1.08%
6	中国华电科工集团有限公司	2,900.00	1.08%
7	华电招标有限公司	5,800.00	2.15%
8	华电煤业集团有限公司	10,150.00	3.76%
9	华电资本控股有限公司	17,600.00	6.52%
10	辽宁华电铁岭发电有限公司	2,900.00	1.08%
11	湖南华电长沙发电有限公司	2,900.00	1.08%
12	陕西华电发电有限责任公司	2,900.00	1.08%
13	华电新疆发电有限公司	12,900.00	4.78%
14	华电内蒙古能源有限公司	7,900.00	2.93%
15	甘肃万胜矿业有限公司	3,300.00	1.22%
16	山西锦兴能源有限公司	11,000.00	4.08%
17	神木县隆德矿业有限责任公司	8,700.00	3.23%
18	陕西华电榆横煤电有限公司	11,000.00	4.08%
合计		269,750.00	100.00%

截止评估基准日，上述股东及持股比例未发生变化。

3. 公司经营概况

(1) 公司主营业务

华电置业是中国华电集团公司的二级子公司，主要从事集团公司系统内闲置土地的盘活利用、小型基建项目投资的技术经济管理，以及酒店运营、持有型物业管理等业务。

华电置业成立初期，主要负责承建中国华电大厦。大厦西翼写字楼于 2009 年 3 月正式迎接集团公司总部及各专业公司入驻，东翼华滨国际大酒店于 2009 年 11 月开业运营。

4. 近两年及评估基准日资产、负债状况和经营业绩状况

资产、负债状况和经营业绩简表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

科目/年度	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产	267,388.45	277,955.14	285,735.93
负债	936.78	2,382.25	12,018.73
净资产（所有者权益）	266,451.67	275,572.89	273,717.21
科目/年度	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入			
营业成本	1,908.97	1,785.37	1,357.15
净利润	2,042.00	3,244.08	4,880.97

资产、负债状况和经营业绩简表（合并口径）

金额单位：人民币万元

科目/年度	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产	515,357.66	537,237.19	522,241.91
负债	157,494.27	173,215.86	187,457.18
净资产（所有者权益）	357,863.39	364,021.33	334,784.73
科目/年度	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	52,373.26	43,714.35	50,723.29
营业成本	47,888.20	39,189.82	26,643.57
净利润	5,006.28	30,625.00	4,874.84

以上 2016 年、2017 年财务数据及基准日财务数据已分别经立信会计师事务所（特殊普通合伙）、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了信会师报字[2017]第 ZG21622 号、信会师报字[2018]第 ZE22078 号、天职业字[2019]9745 无保留意见审计报告。

6. 长期股权投资情况

华电置业拥有2家长期股权投资，为北京华滨投资有限公司和上海华滨投资有限公司，其中：北京华滨投资有限公司下属4家单位，具体基本情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	北京华滨投资有限公司	2006.07	100	1,233,000,000.00	1,233,000,000.00
2	上海华滨投资有限公司	2011.1	35	297,500,000.00	297,500,000.00

➤ 被投资单位一—北京华滨投资有限公司

（1）注册登记情况

名称：北京华滨投资有限公司（以下简称：“北京华滨”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：北京西城区宣武门内大街 2 号中国华电大厦 B512 室

法定代表人：张泽星

注册资本：70,000 万人民币

成立日期：2001 年 08 月 27 日

营业期限：至 2036 年 08 月 26 日

经营范围：项目投资；投资管理；经济信息咨询；企业管理；销售建筑材料、装饰材料；酒店管理；物业管理；机动车公共停车场服务；会议服务；打字；复印；出租商业用房、出租办公用房；代收洗衣；汽车租赁（不含九座以上客车）；以下限分支机构经营：住宿；零售卷烟、雪茄烟；餐饮服务（含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品）。（“1、未经有关部门批准，不得一公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不对对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资资本近不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）历史沿革

北京华滨投资有限公司(以下简称“北京华滨”)，前身为北京安福房地产开发有限公司(以下简称“北京安福”)，于 2001 年 8 月 27 日经北京市工商行政管理局批准成立。北京安福成立时注册资金 1,200 万元，由张继兴、汤敏、陈兴明三人共同出资组建，成立后，先后经历了 5 次股权转让和增资后，2004 年 6 月注册资本变更为 40,000.00 万元，其中北大资源集团公司出资 32,000.00 万元，占注册资本比例为 80%(有 49%的股权在 2004 年 12 月质押给中国华电工程（集团）有限公司持有)，北京世纪恒成建设开发有限公司出资 8,000.00 万元，占注册资本比例 20%。

2006 年 3 月 31 日，根据第五次股东会议，北京世纪恒成建设开发有限公司将其持有的 20%股权转让给北大资源集团公司持有，同时北大资源集团公司将质押的 49%股权转让给中国华电工程（集团）有限公司。股权变更后，北大资源集团公司持有北京安福 51%股权，中国华电工程（集团）有限公司持有 49%股权。

根据 2006 年 7 月 21 日《股权转让协议》，北大资源集团公司持有北京安福 51%股权转让给华电置业。转让完成后，华电置业持有 51%股权，中国华电工程（集团）有限公司持有 49%股权。

2008 年 11 月 10 日，根据华电置业《2008 年临时股东会决议》，同意华电置业接受中国华电工程（集团）有限公司持有 49%股权，转让完成后，华电置业持有北京安福

100%股权。

2013年8月16日，北京安福接到北京市工商行政管理总局《名称变更通知》，”北京安福房地产开发公司”更名为”北京华滨投资有限公司”。

根据2013年12月26日《华电置业2013年度股东会决议》及北京华滨2014年8月28日《北京华滨股东决定》，华电置业向北京华滨增资30,000.00万元，增资后北京华滨注册资本和实收资本为70,000.00万元。

截至评估基准日，华电置业持有北京华滨100%股权。

(3) 历史财务状况及经营成果

北京华滨评估基准日及前两年资产、负债及经营成果报表如下：

资产、负债状况和经营业绩简表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
资产	282,480.53	290,703.26	263,640.85
负债	159,944.70	174,607.67	173,847.95
净资产	122,535.83	116,095.59	89,792.90
项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收入	37,131.70	37,131.70	34,329.00
利润总额	37,131.70	35,097.57	10,650.35
净利润	6,440.24	26,302.69	7,292.28

资产、负债状况和经营业绩简表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
资产	322,880.10	333,204.32	374,196.73
负债	173,696.66	188,302.98	255,656.88
净资产	149,183.43	144,901.34	118,539.85
项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收入	45,698.10	41,280.56	50,727.38
利润总额	6,318.33	35,158.74	26,643.57
净利润	4,282.09	26,361.49	4,137.14

上述2016年、2017年财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了无保留意见审计报告；评估基准日财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字（2019）第9743号（合并）、天职业字（2019）第4665号（单体）无保留意见审计报告。

(4) 主营业务

北京华滨主要经营管理中国华电大厦，大厦是5A级智能化综合体，其中2号楼用途以办公为主，主要面向华电集团内公司租赁，4号楼推广名称为北京华滨国际大酒店，集住宿、餐饮于一体。

(5) 长期股权投资

截至评估基准日，北京华滨拥有控制权的长期股权投资，共计 4 笔，账面价值 499,967,475.07 元。具体如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	湖北华滨置业有限公司	2015/9/16	49.00%	100,000,000.00	371,963,475.07
2	嘉峪关华滨置业有限公司	2011/9/27	100.00%	25,000,000.00	25,000,000.00
3	北京华滨物业管理有限公司	2013/11/1	100.00%	3,004,000.00	3,004,000.00
4	云南华滨投资有限公司	2013/10/1	100.00%	100,000,000.00	100,000,000.00
账面余额合计					499,967,475.07

► 被投资单位二—上海华滨投资有限公司

(1) 注册登记情况

名称：上海华滨投资有限公司（以下简称“上海华滨”）

类型：有限责任公司

住所：上海市浦东新区东方路 3601 号 2 号楼 1111 室

法定代表人：黄沈阳

注册资金：人民币 85,000.00 万元整

成立日期：2011 年 11 月 09 日

经营期限：2011 年 11 月 09 日至 2061 年 11 月 08 日

经营范围：高新技术产业的开发、咨询，对科技产业的投资，房地产的开发及经营，工程项目管理（凭资质），机电设备的安装（除特种设备），国内贸易（除专项审批），物业管理，会务服务，展览展示服务，酒店管理，建筑科技节能领域的技术服务，建筑材料、机械设备、电子产品、计算机硬件、软件及网络系统的开发、销售，家用电器、日用百货、针纺织品、文教体育用品、办公设备的销售，仓储（除危险品）。[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

上海华滨成立于 2011 年 11 月 9 日，成立初始注册资金为人民币 85,000.00 万元，其中：华电置业有限公司出资 29,750.00 万元，持股 35%；中国华电工程（集团）有限公司出资 25,500.00 万元，持股 30%；华电煤业集团有限公司出资 17,000.00 万元，持股 25%；上海华电电力发展有限公司出资 4,250.00 万元，持股 5%；中国华电集团发电运营有限公司出资 4,250.00 万元，持股 5%；华电招标有限公司出资 4,250.00 万元，持股

5%。

股权结构如下：

股东姓名或者名称	出资方式	认缴出资额（万元）	出资比例	实缴出资额		出资时间
				（万元）		
华电置业有限公司	货币	29,750.00	35%	第一期	14,875.00	2011年11月7日
				第二期	14,875.00	2011年11月28日
中国华电工程(集团)有限公司	货币	25,500.00	30%	第一期	12,750.00	2011年11月7日
				第二期	12,750.00	2011年11月28日
华电煤业集团有限公司	货币	17,000.00	20%	第一期	8,500.00	2011年11月8日
				第二期	8,500.00	2011年11月29日
上海华电电力发展有限公司	货币	4,250.00	5%	第一期	2,125.00	2011年11月7日
				第二期	2,125.00	2011年11月28日
中国华电集团发电运营有限公司	货币	4,250.00	5%	第一期	2,125.00	2011年11月8日
				第二期	2,125.00	2013年11月4日
华电招标有限公司	货币	4,250.00	5%	第一期	2,125.00	2011年11月7日
				第二期	2,125.00	2011年11月28日

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

（3）企业概况

上海华滨成立于 2011 年，成立后主要建设上海华电大厦项目，该项目总规划建筑面积 60,706.10 平方米，证载土地使用权面积为 5,451.60 平方米，土地用途为商务办公。

华电大厦位于陆家嘴金融区辐射的世博板块核心位置，3 条轨道交通环绕，2 条隧道毗邻，1 座跨江大桥对望；即时到达各个核心 CBD。

上海华电大厦于 2017 年 3 月竣工，写字楼竣工后陆续对中国华电集团公司上海总部（含华电集团所属分、子公司、控股公司等关联企业）出租以及对社会出租，截至评估基准日出租率约 80%，上海华滨主营收入为该写字楼的出租收入。

（4）历史财务状况及经营成果

上海华滨评估基准日及前一年资产、负债及经营成果如下：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2017/12/31	2018/12/31
资产总额	140,935.80	139,843.11
负债总额	57,870.64	58,096.75
净资产	83,065.16	81,746.35
项目	2017 年度	2018 年度
收入	2,443.25	6,698.63
利润总额	-1,934.85	-1,758.41

净利润	-1,934.85	-1,318.81
-----	-----------	-----------

2017年、2018年财务数据分别经立信会计师事务所（特殊普通合伙）、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了信会师报字[2018]第ZE22173号、天职业字[2019]4671号无保留意见审计报告。

（三）委托人和被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、与经济行为相关的企业、上级国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据《中共沈阳金山能源股份有限公司委员会 会议纪要》第16期、华电能源股份有限公司《党委会议纪要》和《资产评估委托合同》，华电能源股份有限公司、辽宁华电铁岭发电有限公司拟转让其持有的华电置业有限公司股权，本评估报告的评估目的是为以上经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为华电置业的股东全部权益。

评估范围为华电置业申报的全部资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元		
序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	271,940,170.83
2	货币资金	271,020,620.34
3	其他应收款	919,550.49
4	二、非流动资产合计	2,401,944,328.16
5	持有至到期投资	871,128,467.75
6	长期股权投资	1,530,500,000.00
7	固定资产	215,034.92
8	其中：建筑物类	
9	设备类	215,034.92
10	无形资产	100,825.49
11	其中：土地使用权	
12	其他无形资产	100,825.49
13	三、资产总计	2,673,884,498.99
14	四、流动负债合计	9,367,809.67

15	应付职工薪酬	1,482,731.69
16	应交税费	1,187,567.61
17	其他应付款	6,697,510.37
18	五、非流动负债合计	
19	六、负债合计	9,367,809.67
20	七、净资产(所有者权益)	2,664,516,689.32

评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表内容为准。

(一) 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，出具了天职业字[2019]第4662号标准无保留意见的《审计报告》。

(二) 企业申报的表外资产的情况

华电置业确认本次评估无需要申报的表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告情况

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日为2018年12月31日。

以2018年12月31日作为评估基准日，是委托人根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

该经济行为经《中共沈阳金山能源股份有限公司委员会 会议纪要》第16期、华电能源股份有限公司《党委会议纪要》决策通过。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国公司法》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2017年11月19日修订)；
5. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991)；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001)；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；
8. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税【2018】32号)；
9. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》(国家税务总局公告2019年第39号)；
10. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2017)；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,2005)；
12. 《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)；
13. 《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)；
14. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号)；
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令,2016年6月24日)；
16. 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕41号)；
17. 《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕42号)；
18. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 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〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 设备购置合同；
2. 机动车行驶证；
3. 长期股权投资的协议及章程等；
4. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号，自 2013 年 5 月 1 日起施行)；
2. 北京科学技术出版社的《资产评估常用数据及参数手册》（第二版）；
3. 2018 年机电产品价格查询系统；
4. 中国人民银行现行贷款利率；
5. 企业提供的合同书、发票等资料；
6. 企业提供的未来年度收益预测及相关资料；
7. 评估人员搜集的相关价格信息；
8. Wind 资讯；
9. 评估人员现场勘察和市场调查取得的与估价相关的资料；

10. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托方与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位提供的 2016 年至 2018 年及基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业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。

本次评估考虑到华电置业是控股型管理公司，主要是通过2家子公司北京华滨和上海华滨进行归口管理，其主要资产是对下属子公司的长期投资，华电置业本部并无经营收益。考虑到股权资产的特点，我们对这些主要的资产采用资产基础法和收益法进行评估，因此，在华电置业本部层面上我们采用资产基础法进行评估，对华电置业下属长期股权投资公司我们区分以下具体情况分别采用资产基础法、收益法进行评估。

（1）对正常经营且未来预期收益可以用现金流的现值来衡量的控股子公司，采用资产基础法和收益法评估；

（2）对未来预期收益存在重大不确定因素的子公司，以及没有具体经营业务采用资产基础法评估。

各公司评估方法如下：

序号	企业名称	级次	评估方法	选用结论
1	华电置业有限公司	母公司	资产基础法	资产基础法
2	北京华滨投资有限公司	2	资产基础法、收益法	资产基础法
3	湖北华滨置业有限公司	3	资产基础法、收益法	资产基础法
4	嘉峪关华滨置业有限公司	3	资产基础法	资产基础法
5	北京华滨物业管理有限公司	3	资产基础法、收益法	资产基础法
6	云南华滨投资有限公司	3	资产基础法	资产基础法

7	上海华滨投资有限公司	2	资产基础法、收益法	资产基础法
---	------------	---	-----------	-------

(二) 评估方法简介

1.资产基础法简介

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款。

(1)货币资金，包括银行存款，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)各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括持有至到期投资、长期股权投资、机器设备和无形资产。

(1)持有至到期投资，评估人员查看了委托贷款和信托的合同；调查企业对持有至到期投资的核算方法；核实其投资成本、投资期限、利率是否相符；并测算其利息收入，以核实后的价值确定评估值。

(2)长期股权投资，对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

(3)设备类资产，包括车辆和电子设备。

1) 重置全价

对于仍在现行市场流通的电子设备，直接按现行市场价确定设备的不含税购置价格；

重置全价=不含税购置价

对逾龄电子设备，采用市场法进行评估。

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上根据可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×税率 10%

可抵扣增值税=购置价*16%/（1+16%）

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等。

2) 成新率的确定

电子设备主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

根据车辆行驶里程、经济寿命年限采用二者孰低法确定车辆的理论成新率，再结合现场勘查情况，通过技术鉴定、打分确定现场观察成新率。

使用年限成新率=(经济使用年限—已使用年限) / 经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程—已行驶里程) / 经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

(4)其他无形资产，对于外购的软件类无形资产，对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。

流动负债的评估

负债包括应付职工薪酬、其他应付款、应交税费。

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。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估

人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

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：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营

管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

7. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

华电置业经审计后资产账面价值为267,388.45万元，负债为936.78万元，净资产为266,451.67万元。采用资产基础法确定的华电置业股东全部权益评估价值为 853,716.20万元，比审计后账面净资产增值 587,264.53 万元，增值率为220.40%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	27,194.02	27,194.02	-	-
非流动资产	2	240,194.43	827,458.96	587,264.53	244.50
其中：长期股权投资	3	153,050.00	740,274.17	587,224.17	383.68
投资性房地产	4				
固定资产	5	21.50	60.47	38.97	181.23
在建工程	6				
无形资产	7	10.08	11.46	1.38	13.66
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	87,112.85	87,112.85	0.00	0.00
资产总计	10	267,388.45	854,652.98	587,264.53	219.63

流动负债	11	936.78	936.78	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	936.78	936.78	-	-
净资产(所有者权益)	14	266,451.67	853,716.20	587,264.53	220.40

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因为：

长期股权投资增值：长期股权投资的账面价值是以投资成本确认，而评估值是以基准日被投资单位整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值，故评估增值。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重要有关事项，提请报告使用者予以关注：

（一）抵押担保或存在瑕疵或未决事项、法律纠纷事项等

1. 长投单位一北京华滨

（1）截至评估基准日，北京华滨将其持有的京西国用（2013）第 00121 号土地部分房产（2 号楼 3 层至 15 层）及分摊的土地使用权做抵押物向中国工商银行股份有限公司北京新街口支行抵押担保贷款壹拾贰亿元人民币，抵押土地面积为 8086.29 m²，抵押期限为 2013 年 12 月 26 日至 2023 年 12 月 25 日。同时，北京华滨与质权人中国工商银行股份有限公司北京新街口支行和中国银行股份有限公司北京使馆区支行签署《质押合同》。北京华滨以经营大厦的租金收入所形成的应收账款向质权人提供担保，质押期限为 2013 年 12 月 26 日至 2023 年 12 月 25 日。

（2）石景山区鲁谷村 74 号南院 12 号楼 3 单元 352 号住宅证载所有权人为北京安福房地产开发有限公司，系北京华滨的前身，房屋所有权证未更名。为此，北京华滨承诺其拥有房屋所有权，不存在争议。

2. 长投单位一上海华滨

（1）投资性房地产上海华电大厦已办理上海市房地产权证，证号为沪房地浦字（2013）第 016205 号，证载权利人为上海华滨投资有限公司，证载用途为商务办公，土地使用权面积为 5,451.60 平方米，由于建筑物尚未进行竣工决算，建筑面积尚未进行测绘，故房地产权证上未登记建筑物面积，根据规划，建筑物总规划建筑面积为 60,706.10 平方米。目前该投资性房地产已设定抵押权，抵押至中国工商银行股份有限

公司上海市世博支行，抵押金额为捌亿元人民币，抵押期限自 2013 年 6 月 21 日起至 2023 年 6 月 20 日止。

(2) 根据上海市国有建设用地使用权出让合同（沪规土资[2011]出让合同第 46 号）第八章适用法律及争议解决第四十三条（3）：土地用途限定于中国华电集团公司上海总部（含华电集团所属分、子公司、控股公司等关联企业）自用的商务办公楼，除商业配套设施可委托经营外，不得面向社会转售和出租。本次评估基于目前已对关联方和社会出租的现状，假设未来可以继续出租，但不考虑办公楼将来可对外出售的情况。

(3) 由于上海华电大厦尚未进行竣工决算，账内投资性房地产和应付账款金额均为暂估金额，本次评估预计暂估金额和决算金额没有太大差异，且负债已计完全，若未来决算金额与暂估金额差异过大，则评估值需进行相应调整。

(4) 2015 年 7 月上海华滨委托第一太平戴维斯物业顾问（上海）有限公司（以下简称“一太”）担任上海华电大厦招租顾问和招租代理，并签订《租赁代理委托合同》，合同约定一太获得 20 万顾问费及按照租赁合同月租金的 0.25 倍获得佣金，若竣工日之前一太完成招租任务的 50%，则一太可多获得 0.15 个月租金的奖励。后双方就竣工日产生合同纠纷，上海华滨收到一太起诉状，要求上海华滨支付相关咨询费尾款、招租佣金及奖励、中介费及利息共计 1,862,235.55 元。2018 年 12 月上海华滨账面已计提 2018 年应付一太款项 1,732,631.76 元。2019 年 5 月 24 日，上海市浦东新区人民法院判决上海华滨支付上述款项及案件受理费 107,80.00 元。截至现场工作日，上海华滨不服一审判决，已提起上诉。

3. 长投单位一湖北置业

(1) 根据产权方提供的由湖北华电武昌热电厂（甲方）、湖北华滨置业有限公司（乙方）、北京华滨投资有限公司（丙方）三方签署的《关于<武昌热电厂土地使用权转让补偿协议>的补充协议》中约定原《武昌热电厂土地使用权转让补偿协议》中约定的 36,512.184 万元土地补偿方式变更为原地还建、货币、股权三种方式。乙方以原地还建建筑面积 1.45 万平方米（产权房）与甲方，乙方向甲方支付 1.65 亿元涉税款和甲方受让丙方持有乙方 5%股权作为补偿。

根据 2017 年 8 月 15 日《武昌热电厂土地转让后续税款负担协调会纪要》，甲方将 1.62 亿元补偿款转付武昌地税局时，需同时交纳滞缴税款相关税收滞纳金 1733.1702 万元，该部分税收滞纳金由甲方缴纳，资金由乙方提供，作为抵偿欠付的土地转让补偿的预付部分向甲方支付，本次会议未涉及因税收滞纳金负担引起双方补偿价格的调

整。乙方本次支付的 1733.1702 万元土地转让价款，在乙方按还建 1.45 万平方米产权房、向甲方支付 1.65 亿元涉税款（已支付 1.62 亿元）和乙方 5%股权补偿时作为抵偿考虑。

至评估基准日，乙方与丙方也并未就股权转让事宜签订相关协议，亦未办理股权变更手续；甲乙丙三方也并未对将来转让 5%股权及 1.45 万平方米房子的各自对价进行明确约定。本次评估未考虑上述还建补偿条款及对价方案对于土地价值的影响。

（2）本次评估是以被评估单位取得土地使用时需支付给原土地使用权人的转让补偿款 365,121,900.00 元（原土地使用权人已向被评估单位开具销售不动产同意网络代开发票）可以全额抵扣土地增值税为假设前提，若将来被评估单位不能跟有关税务部门换取土地补偿发票致使该部分费用无法实现全额抵扣增值税则本评估需要作相应调整。

（3）本次评估的华滨置业有限公司目前主要从事“江城之门”项目，该项目于评估基准日已取得《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号 WH-2015-B032）、《国有建设用地使用权转让补偿合同》、《不动产权证书》（鄂（2016）武汉市武昌不动产权第 0021617 号）、《建设用地规划许可证》（地字第武规地（2016）169 号）、《建设工程规划许可证》（武规建（2018）096 号）、《建筑工程施工许可证》（编号 4201062015103000114BJ4001）。根据《建筑工程施工许可证》规定，合同工期为 2018 年 9 月 12 日至 2021 年 5 月 23 日，至评估基准日，该项目目前处于桩基施工阶段。

4. 长投单位—嘉峪关华滨

（1）截至评估基准日，嘉峪关华滨纳入本次评估范围的开发产品为华滨新嘉苑项目，账面价值为 30,286,448.42 元，由于工程至今尚未竣工决算，已出售房产的成本按暂估数额进行结转，因此该账面价值无法对应剩余房产的具体明细，本次评估以实际剩余房产和预售房产作为本次开发产品的评估范围。开发产品中剩余未售的房产和预售房产为最终未结转收入对应的房产。剩余房产主要由 52 套住宅，和地下车库组成，总建筑面积为 12,494.74 m²。

（2）截至评估基准日，嘉峪关华滨开发建设的华滨·新嘉苑项目，因与甘肃第一建设集团有限责任公司合同纠纷问题，未能按期执行支付工程尾款，被诉讼至嘉峪关市城区人民法院。甘肃第一建设集团有限责任公司决定不参加华滨新嘉苑项目竣工验收会，故导致该项目 8#、9#住宅楼及 2#地下车库目前尚未完成竣工验收备案手续，未取得竣工验收备案证明。

（3）涉及诉讼事项：

①2018年9月14日李继昌向嘉峪关市城区人民法院二庭起诉嘉峪关华滨置业有限公司依法判令支付逾期违约金 1,025.55 元，及提供商品房产权登记证书。嘉峪关市城区人民法院判决被告承担违约金 961.16 元，驳回原告李继昌其他诉讼请求。原告不服上诉至中院，截止评估现场核实日，该案件正在审理中。

对于该诉讼事项，评估基准日，嘉峪关华滨账面已计其他应付款 8,701.00 元，本次评估按账面价值确认评估值。

②2019年1月11日嘉峪关金色神鹿建材暖通工程有限公司向嘉峪关市城区人民法院起诉嘉峪关华滨置业有限公司：“未按时交付热计量表及相关配套设施合同工程款、室内地暖分户式混水换热装置加装合同工程款、地暖安装合同工程款，要求判令：被告给付原告三项工程款共 419,972.31 元；被告支付违约金共 157,950.00 元；被告给付贷款损失 45,000.00 元；被告承担该案诉讼费用。”

截至评估现场日，通过法院主持调解，双方已达成如下调解协议：“嘉峪关华滨置业有限公司于 2019 年 6 月 30 日前向嘉峪关金色神鹿建材暖通工程有限公司支付工程款共 390,000.00 元、案件受理费共 12,851.00 元、减半收取 6,425.5 元由嘉峪关金色神鹿建材暖通工程有限公司负担”。

对于该诉讼事项，评估基准日，嘉峪关华滨账面已计应付账款 419,966.11 元，本次评估按账面价值确认评估值。

③2018年8月1日嘉峪关市第三建筑工程公司向嘉峪关市城区人民法院起诉嘉峪关华滨置业有限公司拖欠工程款，要求判令：“被告给付原告拖欠工程款 2,311,047.88 元及预期付款利息。”2018年8月13日，嘉峪关市第三建筑工程公司向嘉峪关市城区人民法院申请财务保全，请求依法冻结被申请人嘉峪关华滨置业有限公司在中国工商银行嘉峪关市分行营业室的银行账户 2702030109200122222 存款 250 万元。嘉峪关市城区人民法院于 2018 年 8 月 14 日出具民事裁定书。

嘉峪关华滨置业有限公司向法院提出反诉请求：“（1）判令反诉被告向反诉原告提供工程资料、竣工图、商砼合格证书及发票等资料，配合反诉原告办理竣工验收手续；（2）判令反诉被告向反诉原告支付违约金 2,246,047.49 元。”

截至评估现场日法院判决：“被告嘉峪关华滨置业有限公司支付原告嘉峪关市第三建筑工程公司工程款 1,791,768.74 元；反诉被告向反诉原告提供工程资料、竣工图、商砼合格证书及发票等资料，配合反诉原告办理竣工验收手续；反诉被告向反诉原告支付违约金 120,000.00 元。”截止评估现场核实日，原告与被告已签订执行和解协议

书，双方约定按法院判决执行。

对于该诉讼事项，评估基准日，嘉峪关华滨账面已计应付账款 1,959,802.88 元，本次评估按账面价值确认评估值。

④2017 年 2 月 20 日甘肃第一建设集团有限责任公司向嘉峪关市城区人民法院起诉嘉峪关华滨置业有限公司拖欠工程款，请求判令：“（1）被告立即支付原告拖欠工程款 3,348,593.37 元，并赔偿利息损失 174,685.00 元；（2）被告按商业银行同期贷款利率支付 2016 年 11 月 1 日起至全部付清工程款之日期间的利息。”

2017 年 11 月 27 日，嘉峪关市城区人民法院判决嘉峪关华滨置业有限公司支付甘肃第一建设集团有限责任公司工程款 2,997,166.76 元，于本判决生效后 15 日内付清；驳回甘肃第一建设集团有限责任公司其他诉讼请求；案件受理费 43,725.00 元，甘肃第一建设集团有限责任公司负责 15,303.70 元，嘉峪关华滨置业有限公司负担 28,421.30 元，财产保全费 5,000.00 元，由嘉峪关华滨置业有限公司负担。”2017 年 11 月 24 日，双方均对一审判决不服，上诉至嘉峪关市中级人民法院，2017 年 11 月 27 日，嘉峪关市中级人民法院终审，判决驳回上诉，维持原判。

2019 年 3 月 20 日，甘肃第一建设集团有限责任公司向嘉峪关市城区人民法院申请强制执行：冻结嘉峪关华滨置业有限公司账户（工行嘉峪关分行营业部账号：270203129200200258、工行嘉峪关核城支行：2702030819200030802、建行嘉峪关分行营业部：62001600101051510812）。

截至评估现场日：嘉峪关华滨置业有限公司正在与原告沟通和解中。

对于该诉讼事项，评估基准日，嘉峪关华滨账面已计应付账款 2,997,166.76 元，本次评估按账面价值确认评估值。

5. 长投单位一云南华滨

云南华滨成立时计划通过取得原中国华电集团昆明发电厂现有厂区土地大概 690 亩进行房地产开发，但由于该块土地的性质为划拨用地，需要先对该块土地进行补缴土地出让金转变性质为出让用地，目前云南华滨与昆明发电厂尚未确定土地转换方案，云南华滨取得该块土地的日期不确定。

（八）其他需要说明的事项

6. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

7. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程

中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保、诉讼等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

8. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

9. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

10. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在Wind资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

11. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的，我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

12. 本次下属公司收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

13. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

14. 2019年3月20日，财政部 税务总局 海关总署公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号），2019年4月1日起，增值税一般纳税人原有增值税税率调整，本次评估计算不含税重置价值的增值税税率按评估基准日应执行的税率。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

- (一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产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和使用评估结论，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；
- (五) 本资产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约定除外；
- (六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；
- (七) 本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告日为2019年9月25日。

(本页无正文，为华电能源、辽宁华电铁岭发电拟转让其持有的华电置业股权项目的签字盖章页)

资产评估师：

赵汉萍

赵汉萍

资产评估师：

王晓梅

王晓梅



北京中同华资产评估有限公司

二〇一九年九月二十五日



资产评估报告附件

附件一：经济行为文件

《中共沈阳金山能源股份有限公司委员会 会议纪要》第16期；

华电能源股份有限公司《党委会议纪要》

附件二：审计报告正文及所附财务报表复印件

附件三：委托人、被评估单位法人营业执照复印件

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

1. 车辆行驶证；

附件五：委托人、被评估单位承诺函原件

附件六：签名资产评估师承诺函

附件七：评估机构资格证书复印件

附件八：评估机构法人营业执照副本复印件

附件九：签名资产评估师资格证明文件

附件十：资产评估委托合同

附件十一：下属长期投资单位相关资料复印件

1.营业执照，审计报告正文及所附财务报表，房产、土地、车辆行驶证等权属证明；