

华电能源股份有限公司

关于上海证券交易所对公司关联交易事项 问询函的回复公告

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个别及连带责任。

华电能源股份有限公司（以下简称“公司”或“华电能源”）于 2019 年 10 月 30 日接到上海证券交易所《关于对华电能源股份有限公司关联交易事项的问询函》（上证公函【2019】2911 号，以下简称“《问询函》”），我公司组织相关人员对《问询函》提出的问题逐项进行了认真核查落实，现对《问询函》提出的事项回复如下：

一、公告披露，截至 2018 年 12 月 31 日，华电煤业净资产账面价值为 74.87 亿元，拟采用收益法评估结果作为评估结论，净资产初步评估价值为 232.01 亿元，评估增值 157.15 亿元，增值率 209.9%。请补充披露：（1）收益法评估主要参数及确认依据，包括但不限于主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、现金流、营收增长率及折现率；（2）煤炭行业属于周期性行业，业绩波动较大。请公司说明在进行收益法评估时，是否按照《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》的要求充分考虑行业周期性波动；（3）结合同行业可比上市公司业绩情况及市值水平说明本次评估作价是否公允；（4）本次交易是否存在分期付款安排，并结合前述内容说明本次股权出售是否满足 2019 年收益确认条件，是否将形成关联方资金占用。请会计师和评估师对以上内容发表意见。

回复如下：

1、收益法评估主要参数及确认依据，包括但不限于主营业务收

入、毛利率、营运资金、资本性支出、现金流、营收增长率及折现率。

华电煤业属于投资管理平台，日常自身收益主要是房屋租金收入，租出资产的折旧计入管理费用，采取收益法的主要参数情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	永续期
主营业务收入	1,218.09	1,218.09	1,218.09	1,218.09	1,218.09	1,218.09	1,218.09
毛利率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
营运资金	19,600.92	19,600.92	19,600.92	19,600.92	19,600.92	19,600.92	19,600.92
资本性支出	50.00	150.00	150.00	150.00	150.00	-	377.08
自由现金流	-18,904.91	-18,649.10	-18,656.16	-18,656.16	-18,656.16	-18,506.16	-18,883.24
营收增长率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
折现率	9.69%	9.69%	9.69%	9.69%	9.69%	9.69%	9.69%

根据以上参数测算得出的经营性资产价值为-203,199.12 万元，本次评估的溢余资产评估值为 91,810.85 万元，非经营性资产评估值为 283,951.90 万元，未合并子公司投资评估值为 302,228.33 万元，长期股权投资评估值为 2,770,191.08 万元，股东全部权益价值计算过程如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
经营性资产价值	-203,199.12
加：溢余资产	91,810.85
非经营性资产	283,951.90
未合并子公司投资	302,228.33
长期股权投资	2,770,191.08
企业价值	3,244,983.04
减：有息负债	924,850.00
股东权益价值	2,320,133.04

根据以上测算数据可知，华电煤业评估增值主要是由于长期股权投资涉及的被投资单位增值以及非经营性资产和未合并的子公司投资规模较大所致。其中，长期股权投资价值占企业价值的比例为 85.37%。

长期股权投资账面价值合计为 1,020,418.04 万元，评估值合计为 2,770,191.08 万元，其中，主要被投资的矿山企业及估值情况如下：

金额单位：人民币万元

被投资单位名称	投资比例%	投资成本	账面价值	评估方法	评估值	增值率
陕西华电榆横煤电有限责任公司	79.41%	111,593.45	111,593.45	收益法	701,066.70	528.23%
内蒙古蒙泰不连沟煤业有限公司	51.00%	51,000.00	51,000.00	收益法	272,692.89	434.69%
山西锦兴能源有限公司	51.00%	104,003.00	104,003.00	收益法	715,580.02	588.04%
神木县隆德矿业有限责任公司	51.00%	90,042.91	90,042.91	收益法	363,094.43	303.25%
陕西煤业集团黄陵建庄矿业有限公司	30.00%	10,830.00	44,584.95	收益法	170,057.29	281.42%

主要矿山企业评估主要参数如下：

1) 陕西华电榆横煤电有限责任公司

历史年度主要经营参数如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
主营业务收入	185,984.49	324,605.48	322,543.69
吨精煤价格	0.02184	0.03754	0.03655
毛利率	39.20%	56.37%	55.27%

本次评估预测期的确定是根据被评估单位评估基准日已缴纳价款的剩余可采储量和企业生产能力计算确定，即以企业资源尚可服务年限确定，预测期截至 2044 年 3 月；考虑行业的周期性特征，煤炭价格以历史年度平均价格并参考秦皇岛动力煤近十年一期与近三年一期的变动幅度调整后确定，该价格低于 2018 年度的实际煤炭平均价格，预测期收益法主要参数如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021-2042 年	2043 年	2044 年 3 月	期末回收
主营业务收入	315,124.87	315,124.87	.....	315,124.87	78,961.72	
吨精煤价格	0.034727	0.034727	.....	0.034727	0.034727	
毛利率	51.94%	50.41%	.....	55.38%	55.13%	

项目	2019 年	2020 年	2021-2042 年	2043 年	2044 年 3 月	期末回收
营运资金	64,306.38	64,447.10	.....	64,446.81	33,432.40	
资本性支出	52,035.51	8,566.34	.....	8,566.34	-	
安全生产费及维简费支出	17,103.66	17,103.66	.....	17,103.66		
自由现金流	138,098.36	139,585.13	.....	123,062.75	64,587.90	57,845.84
营收增长率	-2.30%	0.00%	0.00%	0.00%	-74.94%	-100.00%
折现率	9.12%	9.12%	8.75%	8.75%	8.75%	8.75%

2) 内蒙古蒙泰不连沟煤业有限责任公司

历史年度主要经营参数如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
主营业务收入	335,152.38	364,260.02	337,179.42
吨精煤价格	0.03260	0.04346	0.05271
毛利率	21.15%	36.87%	39.57%

本次评估预测期的确定是根据被评估单位采矿权证所载年限确定，预测期截至 2038 年 11 月；考虑行业的周期性特征，煤炭价格以历史年度平均价格并参考秦皇岛动力煤近十年一期与近三年一期的变动幅度调整后确定，该价格低于 2018 年度的实际煤炭平均价格，预测期收益法主要参数如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021-2036 年	2037 年	2038 年 11 月	期末回收
主营业务收入	364,888.35	364,888.35	.....	364,888.35	334,799.77	-
吨精煤价格	0.044212	0.044212	.....	0.044212	0.044212	
毛利率	34.65%	34.44%	.....	34.44%	31.07%	
营运资金	16,686.79	16,363.75	.....	17,049.61	13,329.04	-
资本性支出	10,608.30	3,549.38	.....	3,549.38	3,261.09	-
安全生产费及维简费支出	25,228.13	25,228.13	.....	25,228.13	23,125.78	-
自由现金流	89,051.66	91,594.69	.....	83,042.67	71,594.74	17,059.32
营收增长率	8.22%	0.00%	0.00%	0.00%	-8.25%	-100.00%
折现率	9.12%	9.12%	8.75%	8.75%	8.75%	8.75%

3) 山西锦兴能源有限公司

历史年度主要经营参数如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
主营业务收入	213,409.16	347,085.45	475,702.35
吨精煤价格	0.04267	0.05798	0.06029

毛利率	36.57%	56.59%	56.91%
-----	--------	--------	--------

本次评估预测期的确定是根据被评估单位评估基准日已缴纳资源价款及已签订资源价款缴纳协议的剩余可采储量和企业生产能力计算确定，即以企业资源尚可服务年限确定，预测期截至 2076 年 3 月；考虑行业的周期性特征，煤炭价格以历史年度平均价格并参考秦皇岛动力煤近十年一期与近三年一期的变动幅度调整后确定，该价格低于 2018 年度的实际煤炭平均价格，预测期收益法主要参数如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021-2074 年	2075 年	2076 年 1-3 月	回收
主营业务收入	414,259.71	436,045.35	.....	348,902.79	72,556.70	
吨精煤价格	0.05595	0.05595	0.05595	0.05595	0.05595	
毛利率	52.22%	51.99%	.....	52.09%	49.40%	
营运资金	-8,945.93	-9,038.00	.....	-7,545.82	-1,240.54	
资本性支出	20,611.12	25,378.62	.....	22,606.80	-	
安全生产费及维简费支出	11,970.00	11,970.00	.....	11,970.00	-	
自由现金流	128,827.46	152,751.15	.....	111,922.83	18,371.35	3,913.49
营收增长率	-12.92%	5.26%	0.00%	0.00%	-79.20%	-100.00%
折现率	8.75%	8.75%	8.75%	8.75%	8.75%	8.75%

4) 神木县隆德矿业有限责任公司

历史年度主要经营参数如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
主营业务收入	213,799.84	324,020.86	318,688.27
吨精煤价格	0.02263	0.03627	0.03521
毛利率	48.07%	64.68%	58.69%

本次评估预测期的确定是根据评估基准日已缴纳资源价款的剩余可采储量及预缴了资源价款的可采储量和企业生产能力计算确定，即以企业资源尚可服务年限确定，预测期截至 2064 年 2 月；考虑行业的周期性特征，煤炭价格以历史年度平均价格并参考秦皇岛动力煤近十年一期与近三年一期的变动幅度调整后确定，该价格低于 2018 年度的实际煤炭平均价格，预测期收益法主要参数如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021-2062 年	2063 年	2064 年 2 月	期末回收
主营业务收入	199,302.46	292,249.77	.....	297,719.98	35,512.22	-
吨精煤价格	0.032307	0.032307	0.032307	0.032307	0.032307	0.032307
毛利率	49.96%	48.60%	.....	51.27%	49.29%	0.00%

营运资金	35,398.61	57,572.39	.....	58,470.78	6,328.88	-
资本性支出	3,819.53	159,032.00	.....	5,508.33	-	-
安全生产费及维简费支出	13,340.05	19,670.98	.....	20,081.67	2,285.85	-
自由现金流	100,521.54	-61,002.17	.....	103,483.43	65,639.16	12,945.87
营收增长率	-37.46%	46.64%	.....	0.00%	-88.07%	-100.00%
折现率	9.12%	9.12%	8.75%	8.75%	8.75%	8.75%

5) 陕西煤业集团黄陵建庄矿业有限公司

历史年度主要经营参数如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
主营业务收入	116,594.05	160,862.16	233,855.88
吨精煤价格	0.030045	0.044196	0.045603
毛利率	47.51%	59.08%	57.36%

本次评估预测期的确定是根据被评估单位评估基准日已缴纳价款的剩余可采储量和企业生产能力计算确定，即以企业资源尚可服务年限确定，预测期截至 2045 年 3 月；考虑行业的周期性特征，煤炭价格以历史年度平均价格并参考秦皇岛动力煤近十年一期与近三年一期的变动幅度调整后确定，该价格低于 2018 年度的实际煤炭平均价格，预测期收益法主要参数如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021-2043 年	2044 年	2045 年 3 月	期末回收
主营业务收入	172,583.15	172,581.23	.....	172,581.87	43,237.99	-
吨精煤价格	0.043668	0.043668	.....	0.043668	0.043668	
毛利率	51.46%	51.19%	.....	55.34%	54.66%	0.00%
营运资金	17,845.11	16,981.65	.....	14,597.87	34,192.40	34,192.40
资本性支出	34,490.96	11,171.70	.....	3,565.57	39,218.58	-
安全生产费及维简费支出	9,784.43	9,784.43	.....	9,784.43	2,446.11	-
自由现金流	36,292.85	60,979.34	.....	58,799.79	-42,676.27	45,055.89
营收增长率	-26.20%	0.00%	0.00%	0.00%	-74.95%	-100.00%
折现率	9.12%	9.12%	8.75%	8.75%	8.75%	8.75%

考虑同一行业业务构成、业务规模、所处地域、煤种构成、财务状况等因素，选取阳泉煤业、大有能源、大同煤业、陕西煤业四家可比上市公司对相关参数进行分析比较如下：

2018 年华电煤业与可比公司参数对比表

公司名称	华电煤业	阳泉煤业	大有能源	大同煤业	陕西煤业
------	------	------	------	------	------

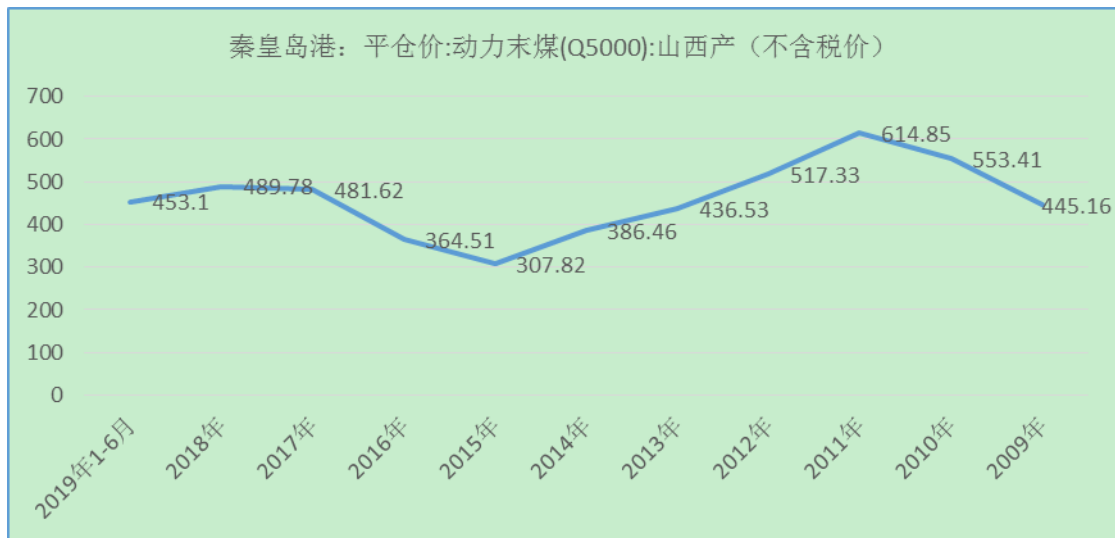
营业收入(万元)	2,037,077.93	3,268,371.22	786,122.12	1,125,856.88	5,722,372.60
营业成本(万元)	1,220,686.27	2,655,103.27	522,139.67	545,212.31	2,936,104.71
毛利率	40.08%	18.76%	33.58%	51.57%	48.69%
主营业务收入(万元)	2,020,613.03	3,133,282.35	742,856.76	1,098,777.26	5,652,874.19
主营业务成本(万元)	1,220,686.27	2,531,524.89	488,775.06	530,362.56	2,895,970.05
毛利率（主营）	39.59%	19.21%	34.20%	51.73%	48.77%

华电煤业 2018 年度合并口径的营业收入、营业成本、毛利率与可比上市公司比较，收入规模、毛利率均处于中间水平。另外，本次采用收益法进行评估的华电煤业集团母公司及下属子公司的毛利率是在历史年度毛利率的基础上进行的分析预测，矿山企业考虑煤炭行业周期性因素对煤价进行了调整，预测期毛利率略低于近期历史实际发生水平；以上列举的五家矿山企业是本次评估中生产规模、经营情况较好的几家企业，纳入评估范围的其他企业与其相比相对较差且毛利率较低；华电煤业母公司作为投资管理平台，属于费用中心，每年有较大金额的费用支出。综上，本次华电煤业收益法评估主要参数选择具有合理性。

评估师意见：本次华电煤业收益法所选取的毛利率等参数具有合理性。

2、煤炭行业属于周期性行业，业绩波动较大。请公司说明在进行收益法评估时，是否按照《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》的要求充分考虑行业周期性波动。

本次采用收益法评估时，按照《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》的要求，充分考虑了行业周期性波动。在价格方面，考虑到煤炭行业具有周期性，通过数据分析，过去十年的煤炭价格即经历了高点，也经历了低谷，其价格基本上能够反映一个周期的价格走势，具体趋势如下：



关于煤炭价格，由于区域因素，秦皇岛动力煤的价格与其他地区的煤价存在差异，而且煤种不同，价格差异也较大，所以，我们只是采用它的变动趋势幅度，而不是采用它的价格。基于此，参考秦皇岛动力煤近十年一期平均煤价与近三年一期平均煤价的变动幅度作为本次评估考虑行业周期性因素的调整幅度参数，本次取 1.03，具体计算如下：

时间	秦皇岛港：平仓价:动力末煤(Q5000):山西产（不含税价）
2019 年 1-6 月	453.1
2018 年	489.78
2017 年	481.62
2016 年	364.51
2015 年	307.82
2014 年	386.46
2013 年	436.53
2012 年	517.33
2011 年	614.85
2010 年	553.41
2009 年	445.16
近十年一期平均值	459.14
近三年一期平均值	447.25
变动幅度	1.03

被评估单位预测期的煤价以被评估单位近三年一期的平均价格为基数，以该调整幅度进行调整后确定，例如，陕西华电榆横煤电有限

责任公司未来年度煤价计算过程如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-6 月	平均值	周期性 因素调整	预测期价格
吨精煤价格	0.021839	0.037543	0.036553	0.038928	0.033716	103%	0.034727

在产量方面，全球煤炭需求基本保持稳定，国际能源署预测 2040 年前全球煤炭需求变化不大，将在 80 亿吨上下小幅波动。我国煤炭需求也进入平台期，参考相关部门预测，2025 年前我国煤炭消费处于平台期，维持在 40 亿吨上下（数据引自中国煤炭网发布的国家能源技术经济研究院朱吉茂的文章《未来几年我国煤炭市场走势分析》），本次评估参考基准日的产能确定未来煤炭的产能，具有合理性。

评估师意见：本次采用收益法评估时，按照《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》的要求，充分考虑了行业周期性波动。

3、结合同行业可比上市公司业绩情况及市值水平说明本次评估作价是否公允。

与四家可比上市公司的市值进行比较，主要参数如下：

金额单位：人民币亿元

项目	华电煤业	阳泉煤业	大有能源	大同煤业	陕西煤业
市值(评估值)	232.01	121.21	87.74	71.47	744.00
归属母公司股东的净利润	17.63	19.71	6.51	6.60	109.93
PE	13.16	6.15	13.47	10.83	6.77
一、非经营资产及负债净额	28.40	无法获取			
其中：非经营资产净额	45.82				
非经营负债净额	17.43				
二、可供出售金融资产及未合并的股权投资	30.22	9.82	—	29.47	128.85
三、净资产	232.01	219.15	85.58	98.91	663.89
非经营性资产占净资产比例	12.24%				
可供出售金融资产及未合并的股权投资占净资产比例	13.03%	4.48%	0.00%	29.80%	19.41%

从以上数据可知，华电煤业 PE 处于中间略高水平，除长期股权投资增值因素影响外，非经营性资产及未合并子公司投资规模较大，也是影响估值的一个重要因素，其中，非经营性资产评估值 28.40 亿元，

未合并的子公司投资 30.22 亿元，扣掉以上因素的影响，华电煤业 PE 为 9.84，处于中间合理水平。

另外，由于煤炭企业在规模、地域、交通、煤种、储量、资源价款及客户方面存在各自的特点及优劣势，不能简单仅从 PE 指标来准确判断企业的价值大小，但对估值总体趋势和估值大小的判断可以提供参考，因此，结合行业可比上市公司情况，华电煤业估值水平具有合理性。

评估师意见：华电煤业估值水平具有合理性。

4、本次交易是否存在分期付款安排，并结合前述内容说明本次股权出售是否满足 2019 年收益确认条件，是否将形成关联方资金占用。

回复如下：

公司与中国华电集团有限公司（以下简称“华电集团”）初步拟定的《关于华电煤业集团有限公司 2.36%股权之股权转让协议》约定：

（1）付款时间及方式：协议生效后五日内，经双方沟通一致，华电集团向公司指定账户支付股权转让价款。

（2）协议生效条件：双方同意并确认，本次交易在合同以下条款全部成就之日起生效：

- 1）资产评估报告按照国有资产管理有关规定经有权单位备案；
- 2）公司股东大会审议通过本次股权转让；
- 3）华电集团批准通过协议转让的方式实施本次股权转让；
- 4）本协议经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章。

本次股权转让涉及的资产评估报告已按照国有资产管理有关规定经有权单位备案，华电集团已批准通过协议转让的方式实施本次股权转让，公司将于 2019 年 11 月 15 日召开 2019 年第二次临时股东大会审议本次股权转让。

在 2019 年公司第二次临时股东大会投票通过本次股权转让的情况下，公司将与华电集团签订股权转让协议并在签订之日起五日内收回股权转让款。

本次交易不存在分期付款安排,公司认为满足 2019 年收益确认条件,且不会形成关联方资金占用。

会计师意见:

《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》第十七条规定:处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款之间的差额,应当计入当期损益。

根据华电能源回复,若其在 2019 年 11 月 15 日召开的第二次临时股东大会投票通过本次股权转让,与华电集团签订股权转让协议并在签订之日起五日内收回股权转让款,本次股权出售满足 2019 年收益确认条件,且不形成关联方资金占用。

二、公告披露,公司拟以龙电大厦房产评估值 19,420 万元为对价,投资入股中国华电科工集团有限公司的全资子公司中电恒基,增资后华电科工持股比例由 100%下降至 52.7%,公司持有中电恒基股权比例为 47.3%。另外,公司 2019 年 4 月 27 日发布公告拟挂牌出售龙电大厦及龙电花园两块房地产。2019 年 10 月 18 日,因挂牌后未成交,公司下调龙电花园 10%的交易价格再次挂牌。请公司补充披露:(1)龙电大厦建筑面积、使用面积、账面价值、评估增值金额、评估增值率,并结合周边可比项目的每平米售价、面积、总售价等数据,说明本次评估值与周边售价是否存在较大差异;(2)本次以龙电大厦入股中电恒基的价格与挂牌价是否存在重大差异,并结合龙电花园下调交易价格的情况,说明本次增资入股评估值是否公允;(3)增资完成后,公司是否参与中电恒基日常经营,是否向中电恒基派出董事,公司对本次投资的会计核算方式,以及本次投资对公司当期及未来业绩的影响。请会计师和评估师对以上内容发表意见。

回复如下:

1、龙电大厦建筑面积、使用面积、账面价值、评估增值金额、评估增值率,并结合周边可比项目的每平米售价、面积、总售价等数据,说明本次评估值与周边售价是否存在较大差异。

龙电大厦位于黑龙江省哈尔滨市道里区西八道街 12 号,规划用途

为办公，公司所属龙电大厦位于第 1-7 层，总建筑面积 9338.72 平方米，使用面积 5875.34 平方米，账面价值 2,479.03 万元，评估总价值 19,420 万元，增值额 16,940.97 万元，增值率 683.37%。

根据估价人员市场调查，评估中选了同区域内单层面积具有可比性的花圃大厦（可比案例 1）、宝捷广场（可比案例 2）、道里区西十道街 29 号（可比案例 3）三个案例，案例情况如下：

可比案例 1：推广名“花圃大厦”，规划用途为办公，转让 1-4 层，总建筑面积 1900 平方米，其中一层面积较小约 200 m²，二、三、四层面积相同约为 566 平方米，交易单价 20263 元/平方米；

可比案例 2：推广名“宝捷广场”，规划用途为办公，转让 1-3 层，总建筑面积 3700 m²，其中 1 层面积较小约 300 m²，2、3 层面积相同均为 1700 平方米，交易单价 20541 元/平方米；

可比案例 3：位于道里区西十道街 29 号，规划用途为办公，1-7 层，总建筑面积 3280 平方米。一层为大堂、设备间，2-7 层建筑面积相当约为 500 平方米，交易单价 19817 元/平方米。

应估价委托，按照《不动产权证书》分别测算并出具评估报告，故我公司分别根据《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0353567 号】和《不动产权证书》【黑（2018）哈尔滨市不动产权第 0295183 号】分别对龙电大厦 1、2、7 层和 3-6 层进行了测算并出具了评估报告。

评估中，首先根据估价对象状况，对可比实例交易价格进行了修正，以建立可比基础：

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	龙电大厦	道里区花圃街花圃大厦 1-4 层	道里区尚志大街宝捷广场 1-3 层	道里区西十道街 29 号-1-7 层
建筑面积 (m ²)	1、2、7 层建筑面积 3388 平方米；3-6 层建筑面积 5950.72 平方米	1900.00	3700.00	3280.00
交易日期	2019 年 1 月 4 日	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
交易单价 (元/平方米)	待估	20263	20541	19817

统一财产范围	设定为“纯粹”、“干净”房地产	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同	财产范围与估价对象相同
	修正系数	1	1	1
	待估	20263	20541	19817
统一付款方式	成交日一次性付清	分两期付款	分两期付款	分两期付款
	修正系数	0.99	0.99	0.99
	待估	20060	20336	19619
统一融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件
	修正系数	1	1	1
	待估	20060	20336	19619
统一税费负担	正常税费负担下商品房价格	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	修正幅度	0	0	0
	待估	20060	20336	19619
统一计价单位	人民币,元/建筑平方米	人民币,元/建筑平方米	人民币,元/建筑平方米	人民币,元/建筑平方米
	修正系数	1	1	1
	待估	20060	20336	19619

评估中,通过对可比案例在办公集聚度、建筑面积、楼层、临路状况、出租情况等因素进行了修正,修正说明如下:

比较因素条件说明表(1、2、7层)

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	道里区西八道街 12 号 7 层	道里区花圃街花圃大厦	道里区尚志大街宝捷广场	道里区西十道街 29 号
交易价格(元/平方米)	待估	20060	20336	19619
交易日期	2019 年 1 月 4 日	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
交易状况	正常	正常	正常	正常
区位状况	办公集聚度	位于道里区西八道街 12 号,周边有马迭尔大厦、银行大厦、建业大厦、东兴大厦等,办公集聚程度较高	位于道里区花圃街,周边有宝捷广场、南光大厦,办公集聚程度一般	位于道里区尚志大街,周边有花圃大厦、南光大厦,办公集聚程度一般
	交通条件	位于道里区西十道街,周边有龙电大厦、马迭尔大厦、东兴大厦等,办公集聚程度较高	周边公交线路有 16、23、53、64、101、118 等,停车位较充足,道路通达性较好,交通便捷度较好	周边公交线路有 16、23、53、64、101、118 等,停车位较充足,道路通达性较好,交通便捷度较好
	基础设施	周边公交线路有 16、23、53、64、101、118 等,停车位较充足,道路通达性较好,交通便捷度较好	周边公交线路有 16、23、53、64、101、118 等,停车位较充足,道路通达性较好,交通便捷度较好	周边公交线路有 16、23、53、64、101、118 等,停车位较充足,道路通达性较好,交通便捷度较好
	基础设施	红线外七通	红线外七通	红线外七通

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	条件				
	商务配套设施	有浦发银行、中国银行、中国银行农业银行、中国工商银行、邮政储蓄银行等多个银行网点，商务配套设施较完善	有浦发银行、中国银行、中国银行农业银行、中国工商银行、邮政储蓄银行等多个银行网点，商务配套设施较完善	有浦发银行、中国银行、中国银行农业银行、中国工商银行、邮政储蓄银行等多个银行网点，商务配套设施较完善	有浦发银行、中国银行、中国银行农业银行、中国工商银行、邮政储蓄银行等多个银行网点，商务配套设施较完善
	周边环境	区域内街道整洁，无污染源，以商业、办公为主，周边环境较好	区域内街道整洁，无污染源，以商业、办公为主，周边环境较好	区域内街道整洁，无污染源，以商业、办公为主，周边环境较好	区域内街道整洁，无污染源，以商业、办公为主，周边环境较好
	临街道路状况	临西九道街，临路状况较好	临花圃街，临路状况较好	临尚志大街，临路状况较好	临西十道街，临路状况较好
	所在楼层	7/32	1-4/30	1-3/30	-1-7 整栋
	朝向	整层，各朝向都有	整层，各朝向都有	整层，各朝向都有	整层，各朝向都有
	朝向	整层，各朝向都有	整层，各朝向都有	整层，各朝向都有	整层，各朝向都有
实物状况	建筑面积 (m²)	1485 (同 1、2 层整体出售，总建筑面积 3388 m²)	1900	3700	3280
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	物业外观	高约 90 米，造型一般，外墙部分玻璃幕墙、部分贴墙砖，铝合金窗，物业外观条件较好	高约 90 米，造型一般，外墙贴墙砖，铝合金窗，物业外观条件较好	高约 90 米，造型一般，外墙贴墙砖，铝合金窗，物业外观条件较好	高约 20 米，造型一般，外墙贴墙砖，塑钢金窗，物业外观条件较好
	公共装修	中档装修，成新度较高	中档装修，成新度较高	中档装修，成新度较高	中档装修，成新度较高
	室内装修	中档装修，成新度较高	中档装修，成新度较高	中档装修，成新度较高	中档装修，成新度较高
	设施设备	配备有 2 部客梯、中央空调、网络接线、监控系统、消防栓等设施，设施设备较完善	配备有电梯、中央空调、网络接线、监控系统、消防栓等设施，设施设备较完善	配备有电梯、中央空调、网络接线、监控系统、消防栓等设施，设施设备较完善	配备有电梯、中央空调、网络接线、监控系统、消防栓等设施，设施设备较完善
	层高	正常层高	正常层高	正常层高	正常层高
	物业管理水平	由专业物业公司管理，服务水平较好	由专业物业公司管理，服务水平较好	由专业物业公司管理，服务水平较好	由专业物业公司管理，服务水平较好
	空间布局	空间布局合理，便于使用	空间布局合理，便于使用	空间布局合理，便于使用	空间布局合理，便于使用
	房屋成新率	8 成新	8 成新	8 成新	8 成新

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
权益状况	产权性质	完善	完善	完善	完善
	出租情况	有租户，租约至 2020 年底，租金比市场租金偏低	空置，无租户	空置，无租户	有租户，年底到期

比较法比较因素条件指数表（1、2、7 层）

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
对象名称		道里区西八道街 12 号 7 层	道里区花圃街花圃大厦 1-4 层	道里区尚志大街宝捷广场 1-3 层	道里区西十道街 29 号 1-7 层	——
交易价格（元/平方米）		待估	20060	20336	19619	——
交易日期		100	100	100	100	估价对象与可比案例的交易时间相近，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
交易状况		100	100	100	100	可比实例均为正常交易，故不予修正，交易情况指数均为 100；
区位状况	办公聚集度	100	95	95	100	分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以估价对象该因素指数为 100，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 5，确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 95、95、100；
	交通条件	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	基础设施条件	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	商务配套设施	100	100	100	100	分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	周边环境	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	临街道路状况	100	100	102	98	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象该因素指数为 100，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
						减小 2，确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 100、102、98；
	所在楼层	100	106	106	103	根据楼层对其价值的影响，以估价对象该因素指数为 100，可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 106、106、103；
	朝向	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
实物状况	建筑面积(m²)	100	103	99	100	根据建筑面积对其价值的影响，以估价对象该因素指数为 100，可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 103、99、100；
	建筑结构	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	物业外观	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	公共装修	100	100	100	100	估价对象与各可比实例公共装修及成新相近，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	室内装修	100	100	100	100	估价对象与各可比实例室内装修及成新相近，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	设施设备	100	100	100	100	将设施状况分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	层高	100	100	100	100	估价对象与各可比实例层高相近，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	物业管理水平	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	空间布局	100	100	100	100	分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
	房屋成新率	100	100	100	100	估价对象与各可比实例房屋成新率相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
权益状况	产权性质	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	出租情况	100	102	102	102	根据出租情况对其价值的影响, 以估价对象该因素指数为 100, 可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 102、102、102。
修正系数(II)			0.9452	0.9641	0.9713	三个可比实例比较价格较为接近, 故本次估价选取三者的简单算术平均数为比较法最终结果
可比实例比较价格			18961	19606	19056	
比准权重			1/3	1/3	1/3	
比较价值(元/平方米)			19208			——
建筑面积(平方米)			1485			——
比较总价(万元)			2852			=比较价值×建筑面积÷10000
第二层评估单价(元/平方米)			24010			根据对区域内同类房地产市场的调查, 确定第二层单价为七层单价的 125%
第二层建筑面积(平方米)			1486			——
第二层评估总价(万元)			3568			=第二层评估单价×第二层建筑面积÷10000
第一层评估单价(元/平方米)			48980			根据对区域内同类房地产市场的调查, 确定第一层单价为二层单价的 2 倍, 且一层面积较小, 单价调整 102%
第一层建筑面积(平方米)			417			——
第一层评估总价(万元)			2042			=第一层评估单价×第一层建筑面积÷10000
评估总价(万元)			8462			=第一层总价+第二层总价+第七层总价

根据估价人员市场调查, 估价对象邻近中央大街, 各楼层租金水平不同。根据调查得到, 2 层租金水平约为 7 层租金的 1.25 倍, 1 层租金约为 2 层租金的 2 倍, 故根据租金水平对价值的影响, 确定 2 层单价为 7 层的 1.25 倍, 1 层单价为 2 层的 2 倍。

比较法比较因素条件说明表(3-6 层)

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	道里区西八道街 12 号 3-6 层	道里区花圃街花圃大厦	道里区尚志大街宝捷广场	道里区西十道街 29 号
交易价格(元/	待估	20060	20336	19619

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
平方米)					
交易日期		2019 年 1 月 4 日	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
交易状况		正常	正常	正常	正常
区 位 状 况	办公聚集度	位于道里区西八道街 12 号, 周边有马迭尔大厦、银行大厦、建业大厦、东兴大厦等, 办公集聚程度较高	位于道里区花圃街, 周边有宝捷广场、南光大厦等, 办公集聚程度一般	位于道里区尚志大街, 周边有花圃大厦、南光大厦等, 办公集聚程度一般	位于道里区西十道街, 周边有龙电大厦、马迭尔大厦、东兴大厦等, 办公集聚程度较高
	交通条件	周边公交线路有 16、23、53、64、101、118 等, 停车位较充足, 道路通达性较好, 交通便捷度较好	周边公交线路有 16、23、53、64、101、118 等, 停车位较充足, 道路通达性较好, 交通便捷度较好	周边公交线路有 16、23、53、64、101、118 等, 停车位较充足, 道路通达性较好, 交通便捷度较好	周边公交线路有 16、23、53、64、101、118 等, 停车位较充足, 道路通达性较好, 交通便捷度较好
	基础设施条件	红线外七通	红线外七通	红线外七通	红线外七通
	商务配套设施	有浦发银行、中国银行、中国银行农业银行、中国工商银行、邮政储蓄银行等多个银行网点, 商务配套设施较完善	有浦发银行、中国银行、中国银行农业银行、中国工商银行、邮政储蓄银行等多个银行网点, 商务配套设施较完善	有浦发银行、中国银行、中国银行农业银行、中国工商银行、邮政储蓄银行等多个银行网点, 商务配套设施较完善	有浦发银行、中国银行、中国银行农业银行、中国工商银行、邮政储蓄银行等多个银行网点, 商务配套设施较完善
	周边环境	区域内街道整洁, 无污染源, 以商业、办公为主, 周边环境较好	区域内街道整洁, 无污染源, 以商业、办公为主, 周边环境较好	区域内街道整洁, 无污染源, 以商业、办公为主, 周边环境较好	区域内街道整洁, 无污染源, 以商业、办公为主, 周边环境较好
	临街道路状况	临西九道街、西八道街, 临路状况较好	临花圃街、友谊路, 临路状况较好	临花圃街、尚志大街、西头道街, 临路状况好	临西十道街, 临路状况一般
	所在楼层	3-6/32	1-4/30	1-3/30	-1-7 整栋
	朝向	整层, 各朝向都有	整层, 各朝向都有	整层, 各朝向都有	整层, 各朝向都有
	建筑层数	32 层	30 层	30 层	7 层
实 物 状 况	建筑面积 (m²)	5950.72	1900	3700	3280
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	物业外观	高约 90 米, 造型一般, 外墙部分玻璃幕墙、部分贴墙砖, 铝合金窗, 物业外观条件较好	高约 90 米, 造型一般, 外墙贴墙砖, 铝合金窗, 物业外观条件较好	高约 90 米, 造型一般, 外墙贴墙砖, 铝合金窗, 物业外观条件较好	高约 20 米, 造型一般, 外墙贴墙砖, 塑钢金窗, 物业外观条件较好
	公共装修	中档装修, 成新度	中档装修, 成新度	中档装修, 成新度	中档装修, 成新度

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		较高	较高	较高	较高
	室内装修	中档装修，成新度较高	中档装修，成新度较高	中档装修，成新度较高	中档装修，成新度较高
	设施设备	配备有 2 部客梯、中央空调、网络接线、监控系统、消防栓等设施，设施设备较完善	配备有电梯、中央空调、网络接线、监控系统、消防栓等设施，设施设备较完善	配备有电梯、中央空调、网络接线、监控系统、消防栓等设施，设施设备较完善	配备有电梯、中央空调、网络接线、监控系统、消防栓等设施，设施设备较完善
	层高	正常层高	正常层高	正常层高	正常层高
	物业管理水平	由专业物业公司管理，服务水平较好	由专业物业公司管理，服务水平较好	由专业物业公司管理，服务水平较好	由专业物业公司管理，服务水平较好
	空间布局	空间布局合理，便于使用	空间布局合理，便于使用	空间布局合理，便于使用	空间布局合理，便于使用
	房屋成新率	8 成新	8 成新	8 成新	8 成新
	权益状况				
	产权性质	完善	完善	完善	完善
	出租情况	有租户，3-6 层租约至 2020 年底，租金比市场租金偏低	空置，无租户	空置，无租户	有租户，年底到期

比较法比较因素条件指数表（3-6 层）

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
对象名称		道里区西八道街 12 号 3-6 层	道里区花圃街花圃大厦 1-4 层	道里区尚志大街宝捷广场 1-3 层	道里区西十道街 29 号 -1-7 层	——
交易价格（元/㎡）		待估	20060	20336	19619	——
交易日期		100	100	100	100	估价对象与可比案例的交易时间相近，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
交易状况		100	100	100	100	可比实例均为正常交易，故不予修正，交易情况指数均为 100；
区位状况	办公聚集度	100	95	95	100	分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以估价对象该因素指数为 100，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2，确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 95、95、100；
	交通条件	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
						五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	基础设施条件	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	商务配套设施	100	100	100	100	分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	周边环境	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	临街道路状况	100	100	102	98	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象该因素指数为 100，各可比实例与之相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2，确定可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 100、102、98；
	所在楼层	100	105	105	102	根据楼层对其价值的影响，以估价对象该因素指数为 100，可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 105、105、102；
	朝向	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
实物状况	建筑面积 (m²)	100	108	105	105	根据建筑面积对其价值的影响，以估价对象该因素指数为 100，可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 108、105、105；
	建筑结构	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
	物业外观	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别，估价对象与各可比实例该因素一致，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	因素调整说明
	公共装修	100	100	100	100	估价对象与各可比实例公共装修及成新相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	室内装修	100	100	100	100	估价对象与各可比实例室内装修及成新相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	设施设备	100	100	100	100	将设施状况分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级, 估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	层高	100	100	100	100	估价对象与各可比实例层高相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	物业管理水平	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、差五个级别, 估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	空间布局	100	100	100	100	分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个级别, 估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	房屋成新率	100	100	100	100	估价对象与各可比实例房屋成新率相近, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
权益状况	产权性质	100	100	100	100	估价对象与各可比实例该因素一致, 因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;
	出租情况	100	102	102	102	根据出租情况对其价值的影响, 以估价对象该因素指数为 100, 可比实例 1、2、3 该因素指数分别为 102、102、102。
修正系数(II)			0.91	0.9177	0.9341	三个可比实例比较价格较为接近, 故本次估价选取三者的简单算术平均数为比较法最终结果
可比实例比较价格			18255	18662	18326	
比准权重			1/3	1/3	1/3	
比较价值(元/平方米)			18414			——
建筑面积(平方米)			5950.72			——
比较总价(万元)			10958			=比较价值×建筑面积÷10000

综上，龙电大厦 1-7 层评估总价=1、2、7 层评估总值+3-6 层评估总值=8462+10958 万元=19420 万元

单价=总价÷总建筑面积=19420÷9338.72×10000=20795 元/平方米

此评估价值客观合理，符合当地市场状况。

评估师意见：本次评估值与周边售价不存在较大差异，评估价值客观合理，符合当地市场状况。

2、本次以龙电大厦入股中电恒基的价格与挂牌价是否存在重大差异，并结合龙电花园下调交易价格的情况，说明本次增资入股评估值是否公允。

回复如下：

公司在房产首次挂牌成交未果的情况下，考虑继续挂牌的不确定性，为推进房产处置进程，公司调整了房产处置方案，通过资产重组方式增资入股中电恒基。在资产重组谈判中，经过多轮洽谈，中电恒基认为龙电大厦从地理位置、经营环境、房产特点及未来使用价值等方面要优于龙电花园，只接受龙电大厦增资入股。公司以龙电大厦按照评估值（即挂牌价）增资入股中电恒基，中电恒基的股权价值亦进行了评估，双方以资产评估值作价入股，符合市场交易惯例和公允价值要求，中电恒基经现场勘查后表示接受，从公司角度来讲，也保护了公司和公司中小股东的利益。

同时，对于中电恒基而言，此次增资扩股增加了其注册资本和资产规模，扩大了业务范围和收益来源，也有利于深化中电恒基及华电科工和公司在电力工程承包、环保节能改造、技术服务等领域的合作关系，在黑龙江区域拓展业务，发挥双方的协同效应，有利于其业务发展。

综上，公司本次以龙电大厦入股中电恒基的价格与挂牌价是一致的，不存在差异，本次增资入股评估值是公允的。

对于龙电花园，由于没有纳入资产重组标的，经综合考虑地段、环境及市场认可度等情况后，为推进房产处置进程，公司对其采取了

在评估值基础上下调 10%继续挂牌。

评估师意见：

龙电花园和龙电大厦分属不同的项目，所处区域不同，定位不同，房地产市场状况也不相同：龙电花园位于黑龙江省哈尔滨市南岗区龙电花园住宅小区，是住宅项目的配套底商，其所在区域主要为住宅区，商业繁华度一般；而龙电大厦位于道里区西八道街 12 号，距离中央大街不足 500 米，一直是哈尔滨市的经济、文化、金融中心，商业办公集聚度高。从地理位置、经营环境、房产特点及未来使用价值来看，龙电大厦房产的市场价值认可度都要高于龙电花园。公司以龙电大厦按照评估值增资入股中电恒基，中电恒基的股权价值亦进行了评估，符合市场交易惯例和公允价值原则，为交易各方所接受。

3、增资完成后，公司是否参与中电恒基日常经营，是否向中电恒基派出董事，公司对本次投资的会计核算方式，以及本次投资对公司当期及未来业绩的影响。

回复如下：

公司与中国华电科工集团有限公司、北京中电恒基能源技术有限公司（中国华电科工集团有限公司全资子公司，以下简称“中电恒基”）初步拟定的《资产重组协议》约定：重组后中电恒基董事会成员应进行调整，公司将派出董事在中电恒基董事会中参与经营决策，公司考虑不委派管理人员参与中电恒基的日常经营管理。对本次投资采用权益法核算在长期股权投资科目，本次投资增加公司 2019 年资产处置收益约 1.70 亿元；未来公司将取得中电恒基的分红回报，并享有中电恒基的经营利得和权益，增加公司现金流入，提高盈利能力。

会计师意见：

根据华电能源的回复，本次投资的主要情况如下：

（1）本次资产交换涉及的龙电大厦房产、中电恒基股权价值均经评估机构进行评估，以换出龙电大厦房产换取中电恒基相应股权，交易不涉及补价，且无溢价、折价；

（2）中电恒基主业为能源及环保工程技术咨询、技术服务，华电

能源入股后可扩展主营业务并提升技术水平和市场竞争力，同时龙电大厦出租率和出租回报收益一直较低，与华电能源主业经营不一致，将龙电大厦房产入股中电恒基可优化资源配置，发挥协同、互补效应，实现效益最大化；

(3)龙电大厦房产原用途为出租，与以能源及环保工程技术咨询、技术服务为主业的中电恒基的未来现金流量在风险、时间和金额方面存在显著不同。

根据本次投资的主要情况，本次投资会计核算涉及《企业会计准则第2号-长期股权投资》、《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》。

《企业会计准则第2号-长期股权投资》第二条规定：投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业；第九条规定：投资方对联营企业和合营企业的长期股权投资，应当按照本准则第十条至第十三条规定，采用权益法核算。

《企业会计准则第2号-长期股权投资》第六条规定：通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》第六条规定：非货币性资产交换同时满足下列条件的，应当以公允价值为基础计量：（一）该项交换具有商业实质；（二）换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量。换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的，应当以换出资产的公允价值为基础计量，但有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠的除外。

《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》第七条规定：满足下列条件之一的非货币性资产交换具有商业实质：（一）换入资产的未来现金流量在风险、时间分布或金额方面与换出资产显著不同。（二）使用换入资产所产生的预计未来现金流量现值与继续使用换出资产不同，且其差额与换入资产和换出资产的公允价值相比是重大的。

《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》第八条规定：以公允

价值为基础计量的非货币性资产交换，对于换入资产，应当以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本进行初始计量；对于换出资产，应当在终止确认时，将换出资产的公允价值与其账面价值之间的差额计入当期损益。

本次投资换入、换出资产均经过评估且不存在折价、溢价，属于具有商业实质的非货币性资产交换，对于本次投资的会计核算方式及对华电能源当期及未来业绩的影响如下：

（1）对于换出的龙电大厦房产，在不考虑税费的情况下应当在终止确认时将其公允价值 1.94 亿元与账面价值 0.24 亿元之间的差额约 1.70 亿元计入 2019 年资产处置收益；

（2）对于换入的中电恒基股权，在不考虑税费的情况下应按照换出的龙电大厦房产公允价值 1.94 亿元进行初始计量并采用权益法核算在长期股权投资科目，未来华电能源将依据持股份额享有中电恒基的经营利得、取得中电恒基的分红回报。

三、公司 2017 年亏损 11.04 亿元，2018 年亏损 7.62 亿元，截至 2019 年 9 月 30 日，公司亏损 2.12 亿元。请补充披露公司出售华电煤业并入股中电恒基的主要考虑及必要性，是否有利于上市公司聚焦主业，增强持续盈利能力。

回复如下：

自 2017 年以来，公司已连续两年亏损，2019 年，公司面临的形势仍然复杂严峻，为了实现扭亏为盈，公司积极开展各项资产整合、提质增效工作。

公司的主业是从事发电、供热、电厂检修、工程承包及电气仪表等。在公司发展历程中，公司也投资一些主业以外的行业，拥有一些参股公司股权及房产等非主业资产。按照国资委和华电集团有关国有上市公司聚焦发展主业的政策精神，公司通过转让出售、由控股变参股、资产重组、引进战略投资者等多种途径，对主业以外的股权和资产陆续进行了清理，公司此次出售持有的华电煤业股权及以房产入股中电恒基，战略性退出非主业行业，符合国资委和华电集团的政策要

求，有利于公司优化资产结构，集中精力和资金聚焦主业，积极拓展热电联产集中供热市场，并加大发电机组的节能环保改造力度，提高机组效率及环保水平，延长机组服役寿命。同时，进行机组灵活性改造，应对电力辅助服务考核，降低辅助服务费用支出，增强企业的可持续发展能力。

1、出售持有的华电煤业股权对公司的影响

公司处置持有的华电煤业股权有利于盘活资产，聚焦主业，优化产业结构。出售股权获得的资金，用于公司产业结构调整，大力拓展热电联产集中供热市场，环保改造及应对电力辅助服务市场的技术改造，有助于提升公司的市场竞争力和可持续发展动力，符合公司经营发展战略。

公司处置持有的华电煤业股权预计可收回资金约 5.48 亿元，增加公司现金流，为公司聚焦主业发展提供强有力的资金保障，缓解公司经营和资金压力，降低银行贷款和负债率，改善公司财务状况，提高当期效益，改善公司 2019 年度业绩水平，符合公司及全体股东利益。

2、以房产入股中电恒基对公司的影响

公司以龙电大厦房产入股中电恒基，用非主业的房屋资产换取中电恒基的股权，和公司的电力主业更具相关性，盘活了存量资产，实现资产的保值增值，加快推进清理非主业资产的进程，有利于公司集中精力聚焦主业发展。入股后，从原来的依靠房屋出租获取收益，变为获得中电恒基的分红回报和股权增值收益，拓宽收益来源，增加公司现金流入，提高盈利能力，符合公司及全体股东利益。

同时，此次交易的关联方华电科工是华电集团所属的一家主要为电厂进行工程承包、环保节能节水改造、技术服务的综合性服务企业集团，多年来与公司在电厂检修、工程承包和技术服务等方面一直保持业务合作。公司与华电科工共同投资中电恒基，通过股权纽带进一步深化了与华电科工的合作关系，为未来双方在电厂检修、工程承包、环保节能改造等业务的合作发挥更好的协同互补效应，实现资源的优化配置。

四、请公司明确相关审计报告是否以合并报表为基础，若否，请补充提交合并报表口径审计报告。

回复如下：

1、中电恒基没有控股及参股公司，无合并报表。

2、华电煤业以合并报表和母公司报表为基础分别出具了审计报告，合并报表口径的审计报告详见附件。

华电能源股份有限公司

二〇一九年十一月十二日