

关于东北电气发展股份有限公司

2018 年度年报问询函之答复

深圳证券交易所公司管理部：

由东北电气发展股份有限公司（以下简称“东北电气公司”）转来的贵部《关于对东北电气发展股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函[2019]第 18 号）已收悉，根据贵部的要求，威格斯资产评估顾问有限公司（以下简称“我们”）对贵部在年报问询函中提出的需要我们发表意见的有关问题回复如下：

问询一：

年报显示，报告期内，你公司关联方上海驿舟投资管理有限公司将其持有的海航天津中心发展有限公司（以下简称“天津中心”）10.50%股权无偿赠予你公司全资子公司，以 2018 年 8 月 31 日为审计评估日，瑞华会计师事务所出具了《海航天津中心发展有限公司审计报告》（瑞华审字（2018）48190030 号，以下简称“天津中心审计报告”），威格斯资产评估顾问有限公司（国际资产评估顾问）出具了《海航天津中心发展有限公司资产净值评估》（档案编号：VA29391-2018（BV），以下简称“天津中心资产评估报告”）。天津中心经评估净资产公允价值为 19.19 亿元，较经审计净资产 18.22 亿元增值 0.98 亿元；天津中心 10.50%股权对应评估值为 2.01 亿元。年报同时显示，你公司归属于上市公司股东的净资产 2017 年末为-1.98 亿元，2018 年年末为 861.92 万元，天津中心列报在“其他权益工具投资”科目中，期末余额 2.01 亿元，对你公司期末净资产影响重大。天津中心审计报告和天津中心资产评估报告显示，天津中心的资产包括投资性房地产 27.5 亿元、固定资产-建筑物部分 3.32 亿元，并已全部抵押；同时，投资性房地产采用公允价值计量模式，较 2017 年 12 月 31 日公允价值增加 8,354.13 万元；天津中心的资产包括其他应收款 6.95 亿元，其中 90%以上为关联方欠款且未计提坏账准备。

请你公司：

3 说明天津中心评估增值的原因，重点说明评估增值科目具体的评估过程、相关参数的选择和依据。

回复：

(1) 关于增值科目的说明

天津中心经评估净资产公允价值为 19.19 亿元，较经审计净资产 18.22 亿元增值 0.98 亿元。评估增值科目固定资产-建筑物，建筑物评估增值 1.29 亿元，同时基于该增值考虑了 0.32 亿元递延所得税负债，形成净资产增值 0.98 亿元。

(2) 关于评估过程、相关参数的选择和依据

本次估价选择了市场比较法和收益法对估价对象价值进行评估。

①市场比较法

所谓市场比较法，即将估价对象与在估价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，以此估算估价对象的客观合理的价格或价值的一种房地产估价方法。

估价人员收集多个与估价对象处于同一供需圈类似的商业（或办公）房地产交易案例，并按照“用途相同、区位相近、档次相当”的选取原则，从中选取三个最优案例作为市场比较法可比案例。

办公部分物业：

	案例一	案例二	案例三
物业名称	天津金融街和平中心	天津环球金融中心（津塔）	君隆广场
交易时间	2018-8-31	2018-8-31	2018-8-31
建筑面积（平方米）	138	1550	193
单价（人民币/平方米）	28000	30200	26900

商业部分物业：

	案例一	案例二	案例三
物业名称	天津金融街和平中心	同方花园	宜昌道
交易时间	2018-8-31	2018-8-31	2018-8-31
建筑面积（平方米）	790	163	107
单价（人民币/平方米）	75949	62269	60747

公寓部分物业：

	案例一	案例二	案例三
物业名称	华润紫阳里	中央公馆	松江置嘉公寓
交易时间	2018-8-31	2018-8-31	2018-8-31
建筑面积（平方米）	43	58	43
单价（人民币/平方米）	32359	25862	23720

估价人员会从交易日期、交易情况、区位因素（位置、繁华程度、交通条件、基础设施情况、公共设施情况）、个别因素（临路情况、物业管理、公共区域装修情况、车位配备情况、建筑结构）等角度建立比较因素说明表、比较因素调整和修正系数表，最终求取估价对象比准价格。

②收益法

所谓收益法，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种房地产估价方法。

A、确定年租金收入或经营收入

根据估价人员现场踏勘，估价对象均对外出租使用并且有租约限制。对于已经出租的房地产，租赁期内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金即实际租金，租赁期限外的租金采用市场租金。

估价对象商业（办公）物业所处商圈较为成熟，类似物业的出租经营案例比较丰富，且租金收益基本保持平稳，因此采用直接比较法确定估价对象的客观租金水平。

由于估价对象商业房地产分布在多个楼层，故本次估价以一层商业单位租金作为基准，估价师结合市场情况以及估价师经验制定楼层修正系数表，分别确定其它楼层单位租金基准价格。

办公物业部分：

	案例一	案例二	案例三
物业名称	天津金融街和平中心	天津环球金融中心（津塔）	新华国金大厦
交易时间	2018-8-31	2018-8-31	2018-8-31
建筑面积（平方米）	--	--	--
单价（日/人民币/平方米）	4	4.25	4.25

商业物业部分：

	案例一	案例二	案例三
物业名称	天津金融街和平中心	和平路商业	万德庄大街
交易时间	2018-8-31	2018-8-31	2018-8-31
建筑面积（平方米）	307	100	100
单价（日/人民币/平方米）	11	9.67	10

公寓物业部分：

	案例一	案例二	案例三
物业名称	松江置嘉公寓	津塔公寓	保利瑜璟阁·大都会服务公寓
交易时间	2018-8-31	2018-8-31	2018-8-31
建筑面积（平方米）	46	59	55
单价（日/人民币/平方米）	2.75	2.55	2.42

酒店物业部分：

根据估价委托人提供的估价对象近几年经营损益表及估价人员对周边酒店物业经营现状的调查了解，酒店客房明细及房价表，并考虑其入驻情况，确定其营业收入。

B、确定年经营费用：估价人员将会结合物业情况考虑增值税、城市维护建设税、教育费附加、房产税、管理费、保险费等相关费用的产生。

C、确定年净收益

年净收益=房地产年租金收入-年经营费用

D、确定资本化率

资本化率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取市场提取法。即利用与估价对象具有相同或相似收益特征的可比实例价格、净收益、收益期或持有期等数据，选用相应的报酬资本化法公示，计算出报酬率。根据以上方法确认，公寓、商业、办公资本化率分别为 3.06%、4.95%、3.52%。

E、净收益逐年增长比率（g）

商业用途增长率：国策视点统计商业 2018 年一季度的商铺空置率已降至 11.5%，市场租金涨至人民币 11.7 元/平方米/天，比去年同期上涨 3.1%。故商业用途增长比率采用 3% 办公用途增长率：2018 年二季度平均租金 121 元/平方米/月，2017 年二季度平均租金 117.9 元/平方米/月，考虑项目位置临近双地铁，

开发商整体管理，故办公增长率采用 3%。

公寓用途增长率：天津市 2017 年住宅房屋平均租金水平为 24 元/月·建筑平方米， 同比上涨 1.7%，估价对象现状用途为服务式公寓，其土地用途为其他商服用地，由客户统一管理，年增长按照该物业办公及商业考虑 3%。

F、空置率的确定

考虑到物业每年的内部调整、装修时间等，以及对周边商业物业的调查，租赁期外空置公寓、办公、商业空置率分别为 10%、20%、10%。

G、收益年期的确定

根据相关权属资料，估价对象土地性质为出让，非居住用途土地终止日期是 2046 年 9 月 19 日。截止到本次估价时点 2018 年 8 月 31 日的土地剩余年期即为本次土地收益年期。

H、收益价值确定

$$\text{估价对象收益价} = A \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\} \div (Y-g)$$

4.1 说明投资性房地产、固定资产抵押的具体情况，包括抵押时间、原因、金额、质押权人、预计到期时间、被担保方及被担保方还款能力等。

回复：

因融资安排需要，天津中心将投资性房地产、固定资产用于公司自身融资项目提供抵押，及根据股东安排为关联方提供抵押。评估基准日，公司自身融资提供抵押担保 4.16 亿元、为关联方提供抵押担保 27.93 亿元，合计 32.09 亿元。抵押对应融资项目以短期贷款为主，专项审计期间，相关融资项目能够正常履约，未发现因质押权人因融资项目违约要求执行抵押资产的情况，被担保方具备相应的还款能力。

天津中心抵押的具体情况如下：

序号	抵押时间	原因	金额	质押权人	预计到期时间	被担保方	备注
1	2016 年 11 月 24 日至 2019 年 11 月 23 日	自身融资	116,000,000.00	盛京银行股份有限公司	2019.11.23	-	
2	2016 年 2 月 22 日至 2024 年 2 月 21 日		300,000,000.00	盛京银行股份有限公司	2024.2.21	-	
小计			416,000,000.00				
3	2017 年 9 月 20 日至	关	486,868,6	国家开发银行	2019.1	海航控股	到期

	2018 年 9 月 19 日	联担保	66.00		2.21		已续作
4	2017 年 2 月 6 日至 2019 年 1 月 14 日		580,000,000.00	中国民生银行股份有限公司	2020.3.11	海航旅游	到期已续作
5	2011 年 11 月 20 日至 2018 年 12 月 20 日		1,200,000,000.00	渤海国际信托股份有限公司	2019.12.25	海航酒店	到期已续作
6	2018 年 4 月 9 日至 2019 年 5 月 30 日		500,000,000.00	廊坊银行股份有限公司	2019.5.30	海航旅游	
7	2017 年 3 月 17 日至 2019 年 12 月 31 日		26,350,000.00	华澳国际信托有限公司	2019.12.31	海航航空	
8	2018 年 3 月 26 日至 2020 年 3 月 25 日		0.00	盛京银行股份有限公司	-	上海金鹿	
小计			2,793,218,666.00				
合计			3,209,218,666.00				

备注：（1）抵押时间为公司 2018 年 10 月房管局查档登记时间；（2）因融资项目操作和抵押登记办理时限等原因，存在抵押时间和融资项目起止时间不一致的情况；（3）预计到期时间为根据 2019 年 3 月 31 日实际情况确定。

4.2 说明本次评估对应科目是否考虑了抵押的影响。

回复：

本次评估考虑了抵押对于价值的影响，采取的措施包括查阅产权证书、核对房产查档信息、出具法律意见书核实产权抵押情况、查阅专项审计报告涉及抵押融资相关信息等，未发现因抵押影响评估资产价值的情况。

4.3 投资性房地产公允价值取得的依据、增值的原因，具体的估值过程、相关参数的选择和依据；

回复：

投资性房地产公允价值取得的依据，具体的估值过程、相关参数的选择和依据同本部分第 3 题答复，2018 年 8 月 31 日评估基准日较上一期评估 2016 年末期间时间较长，天津中心房产所处核心位置，房地产价格上涨明显。故天津中心投资性房地产较 2016 年末评估价值增值 8354 万元，增幅 3.13%，增值的原因近两年来物业所在地区房地产价格上涨所致。

请评估师就 **3、4.1、4.2、4.3** 进行核查并发表明确意见。

评估师意见：

综上所述，评估师认为本次固定资产及投资性房地产评估依据充分，方法及
相关参数选择适当，评估增值具有合理性。

威格斯资产评估顾问有限公司

2019 年 4 月 26 日