

东北电气发展股份有限公司

海航天津中心发展有限公司
资产净值评估

2018年10月12日

档案编号: VA29391-2018 (BV)

威格斯资产评估顾问有限公司
国际资产评估顾问

香港
九龙观塘道 388 号
创纪之城一期渣打中心 27 楼

日期: 2018 年 10 月 12 日

东北电气发展股份有限公司
海南省海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦22层

敬启者:

海航天津中心发展有限公司资产净值评估

吾等按照委托人东北电气发展股份有限公司（以下称「东北电气」）的指示，于 2018 年 8 月 31 日（以下称「估值日」）对海航天津中心发展有限公司（以下称「该公司」）的资产净值（以下称「评估主体」）进行估值。本报告旨在呈报吾等对该公司的净资产的公允价值于估值日之价值之独立意见。吾等理解是次评估仅供公司内部参考。

估值结论乃基于普遍接纳的估值程序及惯例而作出，而该等程序及惯例在颇大程度上依赖多项假设及考虑多项不明朗因素，惟并非所有假设或所考虑的不明朗因素均可轻易衡量或确定。虽然有关假设及考虑因素均属合理，但可能会受重大业务、经济与竞争不明朗因素及或然事项等贵公司控制范围以外的因素所影响。

估值意见是根据管理层，以口头或书面形式作出的讨论，假设和陈述而作出。报告内的财务预算或任何估计亦属于部分假设。我们获提供有限度的财务数据和其他有关文件而作出估值。获提供的数据已被考虑，但吾等没法进一步验证其数据能否确切代表被评估主体未来业务前景的和财务状况。吾等不承担获提供的数据的准确性。如任何获提供的假设是不合理或不适当作出，估值意见亦需改变，吾等保留随时更改或撤回估值意见权利而无需负上任何法律责任。

本报告只限提供给客户作其特定用途，亦不应该是客户对该特定用途的唯一参考数据。我们并

没有被聘请对评估主体作出收购或出售建议。本报告不能取代公司或有关各方应作出的尽职调查。

估值程序并不要求我们对主体及其相关法律文件的合法性和形式进行尽职调查,而应该是公司或法律顾问的责任。因此,本报告并不需要对评估主体的起源及其延续性承担任何法律责任。我们没有查阅存盘于相关机构的文件正本以验证主体拥有权。我们必须指出,我们不是法律专业人员,没有资格以确定主体的拥有权或附带的任何负担,我们不对提供的有关意见或文件副本(如有)承担任何责任或法律责任。

根据我们的标准守则,本报告为当中所述的订约方所使用,我们无需对任何第三方就本报告的全部或任何部份内容负上责任。

吾等仅此证明吾等现所评估之权益或所申报之估值中并无拥有权益。

此致

东北电气发展股份有限公司

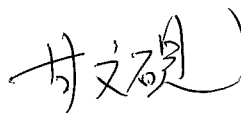
台照

代表

威格斯资产评估顾问有限公司



董事总经理
何继光
注册专业测量师
MRICS MHKIS MSc(e-com)



执行董事
甘文砚
特许财务分析师
CFA, MBA

附注:何继光先生为特许测量师、MRICS、MHKIS,拥有超过二十五年在香港、澳门及中国从事各种物业、无形资产及业务之估值经验,自一九九三年起于大中华地区拥有广泛之业务估值经验。甘文砚先生为特许财务分析师,拥有逾十三年商业、无形资产及金融资产估值经验。何先生及甘先生均为香港商业估值议会注册商业估值师。

目录

目录..... 3

1. 海航天津中心发展有限公司的背景及主要资产..... 4

2. 参考数据..... 4

3. 评估理论..... 4

4. 海航天津中心发展有限公司资产净值评估 5

 4.1 评估方法选择 5

 4.2 假设 5

 4.3 海航天津中心发展有限公司的净资产估值 6

5. 估值意见..... 7

限制条款..... 8

一般服务条款..... 8

1. 海航天津中心发展有限公司的背景及主要资产

根据管理层所提供的资料，海航天津中心发展有限公司（以下称「该公司」）的主要业务为办公室、商铺、服务式公寓及酒店经营。该公司拥有中国天津市和平区南京路与贵阳路交口东南侧天津中心部分（以下称「天津中心」）。

根据从该公司获取的信息，该公司并无任何商标、技术、无形资产或负债，并未反映于由该公司提供的该公司于估值日的资产负债表上。

2. 参考数据

我们的估值需要考虑到所有影响企业的生产经营和未来可创造的投资回报等的因素。考虑的因素包括但不限于如下：

- 该公司的业务性质，及由该公司提供的其他有关文件（如适用）；
- 由我们的物业评估师出具的天津中心物业评估报告；
- 由该公司提供的该公司于 2018 年 8 月 31 日的财务信息；
- 于 2018 年 8 月 31 日的该公司管理账；
- 与东北电气及该公司管理层就该公司的性质及运营情况进行之讨论；

我们已获取评估所需的数据，认为对于所需发出的评估报告是足够的，我们相信我们的估值意见并没有故意忽略或保留任何对估值构成重大影响的因素。

我们假设所提供信息是合理及无误的，并在相当程度上依靠这些信息来得出我们的估值意见。

3. 评估理论

吾等受委托评估该商业评估公允价值的意见。公允价值是市场参与者于衡量日的正常交易中，因出售资产所收取或转移负债所支付的价格。

在形成价值意见的过程中，吾等考虑了三种常用的评估方法，分别为市场法，成本法及收益法。

市场法是对基准日与被评估对象相似的资产交易作对比，并作调整以反映购买同等资产所需支付之金额。

成本/资产法是根据现行市场价值重新购置或重建新的被评估资产的成本。同时考虑累计折旧, 这些折旧是由实体性的、功能性的或经济性的因素引起的资产状况的表现。

收益法是将一定时期所有权的收益转换成价值的表现。其原理是, 一个知情的买方, 在同等风险下, 不会付出比资产预期收益更多的价值。

4. 海航天津中心发展有限公司资产净值评估

4.1 评估方法选择

该公司为一间仅以天津中心为核心资产的物业投资控股公司。该公司的净资产值应可以通过计算其所持有之资产的公允价值减其负债的公允值得以反映, 即该公司的净资产的公允价值。该公司除出租物业以外再无其他任何业务。因此, 对于该权益的估值将分为两步。第一步, 为我们的物业评估师于2018年8月31日所进行的物业评估。第二步, 我们以物业的市场价值为依据, 评估该公司的净资产的公允价值。在是次评估中, 吾等以重列该公司的净资产值来厘定该公司的净资产的公允价值。在重列净资产值的过程中, 资产及负债的账面值将被其公允值或现值取代。

4.2 假设

吾等在达致估值时, 已估值及核实被认为对是次估值具重大敏感影响之假设。根据吾等在估值相类似的资产的经验, 吾等认为在本报告所作出的假设是合理的。

所作出的重要假设如下:

- 在中国地区将不会有任何有关政治、法律、财政或经济之重大而不利的转变;
- 中国地区的物业租赁市场发展趋势及情况将不会跟一般的经济预测有显着偏离;
- 该公司将仅继续营运天津中心, 并在未来不再进行其他业务运营;
- 是次估值仅考虑了天津中心的价值重估。还假设该公司已经正确报告了所提供的管理账户中的天津中心的账面价值。该公司也没有任何商标、技术或其他可能提供未来经济利益的无形资产;
- 于估值基准日提供给我们该公司的资产负债表中已反映所有负债, 质押及担保;
- 天津中心的价值取决于我们在估值日进行的估值。它基于假设天津中心在估值基准日可自由买卖;
- 由于我们不是税务专业人士, 因此我们依靠该公司建议计算因天津中心重估而产生的递延

所得税负债。我们依赖于建议的计算方法来达到我们的结论;

吾等假设以上获提供的信息是合理的, 并在相当程度上依靠该些信息以达致吾等的估值。

4.3 海航天津中心发展有限公司的净资产估值

根据提供的资料, 海航天津中心发展有限公司于 2018 年 8 月 31 日的资产及负债的原值、公允价值及增减值如下:

海航天津中心发展有限公司
于2018年8月31日的资产负债表
(人民币计)

	原值	公允价值	增减值
流动资产			
货币资金	115,018,993.73	115,018,993.73	-
应收票据及应收账款	33,618,804.45	33,618,804.45	-
预付款项	280,687.47	280,687.47	-
其他应收款	694,757,600.00	694,757,600.00	-
存货	726,506.52	726,506.52	-
	844,402,592.17	844,402,592.17	-
非流动资产			
投资性房地产	2,750,000,000.00	2,750,000,000.00	-
固定资产 - 建筑物部分	332,505,116.72	462,000,000.00	129,494,883.28
固定资产 - 其他部分	1,168,975.11	1,168,975.11	-
长期待摊费用	968,810.20	968,810.20	-
递延所得税资产	7,686,622.56	7,686,622.56	-
	3,092,329,524.59	3,221,824,407.87	129,494,883.28
流动负债			
短期借款	17,000,000.00	17,000,000.00	-
应付票据及应付账款	331,568,457.01	331,568,457.01	-
预收款项	3,397,062.68	3,397,062.68	-
应付职工薪酬	1,207,826.15	1,207,826.15	-
应交税费	19,004,661.02	19,004,661.02	-
其他应付款	104,133,553.83	104,133,553.83	-
一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	10,000,000.00	-
	486,311,560.69	486,311,560.69	-
非流动负债			
长期借款	1,144,500,000.00	1,144,500,000.00	-
递延所得税负债	484,181,126.72	516,554,847.54	32,373,720.82
	1,628,681,126.72	1,661,054,847.54	32,373,720.82
净资产	1,821,739,429.35	1,918,860,591.81	97,121,162.46

该公司资产净值于估值日的公允价值可合理地大概列值为人民币 1,918,861,000 元。

5. 估值意见

吾等的估值以港元及人民币呈列。吾等采用于 2018 年 8 月 31 日的汇率为 1 港元兑人民币 0.87 元。人民币兑港元的汇率于估值日至本函件发出日期期间并无重大波动。

根据上述调查、分析及所采纳之估值方法，吾等认为，于估值日，该公司的净资产之公允价值可合理地大概列值为人民币 1,918,861,000 元(相当于约港币 2,205,587,000 元)。

限制条款

如无在先协议，威格斯资产评估顾问有限公司不会就本函所述之估值出席任何法庭聆讯或任何政府机构作出任何声明或证词。

报告内所表达意见并无超越估值员惯常应用的法律或专业知识。

我们之分析已从公众或可接触的途径复审有关其商业数据，如财务数据、有关项目之文件证书及其它关于本项目之恰当数据，而上述数据由该公司及有关负责单位提供。我们假设上述数据为可信及合法的。我们之估值意见对上述数据亦有相当程度上之依赖。

我们的结论承担继续审慎管理政策，任何一段时间被认为是合理的和必要保持的性质和完整的资产价值。

我们假设无任何隐藏或难以预期之状况足以令是项估值出现不寻常之改变。此外，我们亦无需为任何市场情况引至估值改变而负担任何责任。

本报告内任何部份或全部内容、以及参考、附注、内附档、传阅档或陈述及声明，未经我们书面同意，不得以任何方式转载。

本报告乃属于委托人之机密文档，亦只限于报告内述的指定用途。根据我们之专业守则，我们需表明本报告及估值只供委托人及报告内所述有关单位使用。除此之外，其他任何人士使用本报告内全部或任何之部分，我们概不负责任。

一般服务条款

威格斯资产评估顾问有限公司所提供之服务乃根据专业评估守则。我们所提供之评估服务质素并非以收取费用为依据。在无独立核查情况下，我们假设所被提供的数据皆为准确。我们作为独立承包人有权雇用其他转包人。所有执行工作时使用及建立之档案、工作纸或文件皆为我们之财物，上述物品会保留至我们认为合适的保留期。

报告只限于报告内述的指定用途，其他用途皆为无效。未经我们书面同意，任何人士不得用作引证。阁下可完整地展示报告内需复审之内容予其他人士。任何人士皆不能以本报告代替其尽职核实。未经我们书面同意，任何人士不得于制作任何文件给予其他人士时引用本报告内名字、任何部份或全部之内容。

阁下同意及保障我们免受因本项契约所产生的何形式之损失、索偿、法律行动、损害赔偿金、费用或债务，包括合理的律师费。阁下无需为我们之疏忽而负责。阁下承诺之保障及补偿范围包括我们之董事、办事员、员工、转包人、附属机构、代理人或任何本公司的有关负责人。如我们因是项契约而被涉及任何债务，不论任何法理前提下，该债务应只限于我们所收取之服务费用。

我们有权保留贵司名字于委托人名册上，且除了依照法律上或行政上的过程或执行需要，我们与阁下所有对话、被获提供文件、报告内容，以至法律或行政程序或有关会议记录、我们会予以保密。仅在双方以书面档上同意签名后才能更改此等条件。