

北京卓信大华资产评估有限公司

关于对沈阳惠天热电股份有限公司债务方 以资抵债评估事项的核查意见

根据深圳证券交易所上市公司管理一部 2021 年 12 月 17 日发布的《关于对沈阳惠天热电股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2021〕第 456 号），我就公司就相关评估问题进行核查并发表意见如下：

问题 1. 标的资产报业大厦和信访局大楼是否存在活跃市场、是否存在相似参照物，并说明选取的相似参照物或可比实例，以及参照物或可比实例的房地产成交价格、成交时间、成交单价等量化指标。

核查说明：标的资产报业大厦和信访局大楼，分别位于沈阳市和平区中山路 229 号及沈阳市沈河区市府大路 436 号，地处沈阳市区内中心区域，如图所示：



故在沈阳市房地产市场上存在活跃市场，选择的三个可比实例均为沈阳市中心区域交易案例，具体情况如下：

可比实例一：沈河区小西路 87 甲号，东大智慧大厦，钢混结构，建筑面积 13,000 m²，所在层数第 1-18 层/共 18 层，装修状况精装修，交易时间 2021 年 10 月，交易价格人民币 17,000 万元，单价 13,077 元/m²，土地性质为出让，交易方式为正常交易。

可比实例二：沈河区太清宫街 130 号，怀远商务大厦，建筑面积 17,000 m²，所在层数第 5-18 层/共 18 层，装修状况中等装修，交易时间 2021 年 9 月，交易价格人民币 19,000 万元，单价 11,176 元/m²，土地性质为出让，交易方式为正常交易。

可比实例三：皇姑区黄河南大街 118 号甲，独栋办公楼，有院，钢混结构，建筑面积 2,500 m²，所在层数第 1-7 层/共 7 层，装修状况精装修，交易时间 2021 年 8 月，交易价格人民币 3,300 万元，单价 13,200 元/m²，土地性质为出让，交易方式为正常交易。

问题 2. 评估过程中是否根据标的资产的权利性质和用途、收益能力、竞争能力、地理位置、成交时间等因素对可比案例作出调整；如是，说明具体调整系数和调整过程；如否，说明理由和依据。

核查说明：通过对交易案例的调查，选取了标的资产与可比实例位于同一供求范围内三个可比案例，资产用途相同——均为办公用房地产、地理位置相近——均处于沈阳市内中心商圈；成交时间均为 2021 年 8-10 月，与评估基准日相近，故上述参数未作调整。收益能力、竞争能力是通过对可比实例进行区位状况分析、实物状况分析，进行调整。资产的权利性质不同，可比案例为出让用地，被评估资产现状为划拨，正在由抵债方负责完成变更为租赁方式有偿处置，修正时已扣除出让金，修正调整后权利与价值内涵是一致的。具体修正情况详见问题 3 回复。

问题 3. 评估报告中采用的各项技术经济参数的具体取值，包括交易情况修正系数、市场状况修正系数、区位状况修正系数、实物状况修正系数、权益因素修正系数等，并说明各项经济参数确定的理由和依据。

核查说明：以沈阳市和平区中山路 229 号为例，对评估过程中的交易情况修正系数、市场状况修正系数、区位状况修正系数、实物状况修正系数、权益因素修正系数等经济参数测算过程说明如下：

根据沈阳市国资委 2021 年 11 月 29 日《关于做好划转资产评估工作的补充通知》，将沈阳市和平区中山路 229 号及沈阳市沈河区市府大路 436 号注入沈阳市城建房地产开发集团有限公司，注入后，资产土地用途为机关团体办公，性质为租赁。沈阳市城建房地产开发集团有限公司现正在办理权证变更。原权证信息为：委估资产位于沈阳市和平区中山路 229 号，不动产权证编号辽（2021）沈阳市不动产权第 0083440 号，证载权利人为沈阳市机关事务管理局，共有情况单独所有，不动产单元号 210102 007003 GB00006 F00010001，权利类型国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质划拨/自建房，用途机关团体用地/办公，共用宗地面积 933.91 m²/房屋建筑面积 19,433.91 m²，使用期限长期，钢筋混凝土结构，房屋总层数 23 层，所在层数 1-21 层。

评估对象建成时间为 1998 年。外墙面为铝塑板或理石；地面地砖或地板，墙面刮大白或贴壁纸，大厅为理石罩面，顶棚石膏板或矿棉板吊顶，塑钢窗、成品木门，外门为白钢玻璃门，楼宇安装 4 部电梯，配套设施有上下水、电、气、中央空调供热制冷。总层数 23 层，地上 21 层，地下 2 层，地下 2 层为设备间，地上 21 上存在一层加建房屋。现状闲置。

1、选择可比实例：

根据估价规范要求，选取下列三个交易实例作为可比实例：

案例 A：沈河区小西路 87 甲号，东大智慧大厦，钢混结构，建筑面积

13,000 m²，所在层数第 1-18 层/共 18 层，装修状况精装修，交易时间 2021 年 10 月，交易价格人民币 17,000 万，单价 13,077 元/m²，土地性质为出让，交易方式为正常交易。

案例 B：沈河区太清宫街 130 号，怀远商务大厦，建筑面积 17,000 m²，所在层数第 5-18 层/共 18 层，装修状况中等装修，交易时间 2021 年 9 月，交易价格人民币 19,000 万，单价 11,176 元/m²，土地性质为出让，交易方式为正常交易。

案例 C：皇姑区黄河南大街 118 号甲，独栋办公楼，有院，钢混结构，建筑面积 2,500 m²，所在层数第 1-7 层/共 7 层，装修状况精装修，交易时间 2021 年 8 月，交易价格人民币 3,300 万，单价 13,200 元/m²，土地性质为出让，交易方式为正常交易。

2、比较因素说明

可比实例情况说明表

比较案例项目		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C	
物业名称		机关大厦	东大智慧大厦	怀远商务大厦	独栋办公楼	
坐落地址		和平区中山路 229 号	沈河区小西路 87 甲号	沈河区太清宫街 130 号	皇姑区黄河南大街 118 号甲	
交易价格(元/m ²)		待估	13,077	11,176	13,200	
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
市场状况	成交日期	2021 年 10 月	2021 年 10 月	2021 年 9 月	2021 年 8 月	
房地产状况	区位状况	距区域中心的距离	距青年大街金廊商圈 500 米，较优	邻青年大街金廊商圈，较优	位于中街商圈周边，较优	位于皇姑区金廊沿线附近，较优
		周边环境和景观	周边有八一公园，较优	周边有市府广场，较优	周边无公园绿地，一般	周边有北陵公园，较优
		公共交通便捷度	附近有 114 路、125 路、129 路、220 路、277 路、环路等多条公交线路，优	附近有 215 路、228 路、291 路、214 路、244 路等多条公交线路，优	附近有 257 路、207 路、212 路、224 路、237 路、206 路等多条公交线路，优	附近有 136 路、217 路、138 路、232 路、294 路等多条公交线路，优
		外部配套设施	区域内有银行金融机构、购物中心商业设施、医院等，公共服务设施较完备	区域内有银行金融机构、购物中心商业设施、医院等，公共服务设施较完备	区域内有银行金融机构、购物中心商业设施、医院等，公共服务设施较完备	区域内有银行金融机构、购物中心商业设施、医院等，公共服务设施较完备

比较案例项目		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
实物状况	办公聚集度	周边有银鼎国际大厦、天惠大厦、高登国际大厦等商务办公场所，较优	周边有市府恒隆广场、新华天玺大厦等商务办公场所，较优	周边有新恒基国际大厦、文峰大厦、房地产大厦等商务办公场所，较优	周边有泰和国际大厦、辽宁大厦、启运商务大厦等商务办公场所，较优
	临街状况	临中山路、北三经街，较优	临小西路、斗姆宫东巷，较优	临大西路、太清宫街，较优	临小路，一般
	楼层	1-21/23	1-18/18	5-18/18	1-7/7
	人流量及密度	较优	较优	较优	较优
	外观设计	一般	一般	一般	一般
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设备设施	配套设备设施完备	配套设备设施完备	配套设备设施完备	配套设备设施完备
	空间布局	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	1998年	2002年	2010年	2017年
	临街宽深比	处于所临街道一般水平，一般	处于所临街道一般水平，一般	处于所临街道一般水平，一般	处于所临街道一般水平，一般
	室内装饰装修	简单装修	精装修	中等装修	精装修
	建筑面积	19433.9	13000	17000	2500
	停车便捷度	地上少量车位，一般	地上有停车场，较优	地上少量车位，一般	院内有车位，较优
其他	无院	无院	无院	有院	
权益状况	规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
	他项权利状况	无	无	无	无

3、因素修正调整说明及指数确定

(1) 建立比较基础

对选取的可比实例建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一财产范围、付款方式、融资条件、税费负担和计价单位。

①统一财产范围：本次估价选取的可比实例均为房地产，实物范围相同，不包含非房地产成分，不带有债权债务，具有统一的财产范围。

②统一付款方式：本次估价选取的可比实例均为成交一次性付清价款，付款方式相同。

③统一融资条件：本次估价选取的可比实例均为成交时一次性价款，无融资，融资条件相同。

④统一税费负担：本次估价选取的可比实例交易税费由买卖双方依据税法

及政府相关规定各自缴纳自己应缴纳部分，均为正常负担税费。

⑤统一计价单位：本次估价统一计价单位按建筑面积单价为人民币元/平方米。

(2) 交易情况修正

以上选取的可比实例均为目前市场上的正常交易案例，交易中无特殊的影响因素，因此各可比实例的交易情况修正系数均为 100/100。

(3) 市场状况调整

因选取的可比实例的交易日期均为近期，区域内与评估对象类似的房地产交易价格变化平稳，因此各可比实例的市场状况调整系数均为 100/100。

(4) 区位状况调整

以上选取的可比实例在距区域中心距离、周边环境和景观、公共交通便捷度、外部配套设施、办公集聚度、临街状况、楼层、人流量及密度等方面与评估对象进行比较，以评估对象为基准（100%），对可比实例进行调整。

A. 距区域中心距离：按照区域周边商服状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，相差一个等级，修正±2%。

B. 周边环境和景观：主要是自然环境及人文环境，根据周边环境条件分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，相差一个等级，修正±2%。

C. 公共交通便捷度基础设施状况：主要考虑周边道路通达度和公交交通的便捷度，根据周边交通条件分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，相差一个等级，修正±2%。

D. 外部配套设施：主要指为区域内服务的超市、医院、学校、银行等配套设施，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，相差一个等级，修正±2%。

E. 办公集聚度：按周边办公楼数量、档次，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，相差一个等级，修正±2%。

F.临街状况：按临街状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，相差一个等级，修正±2%。

G.楼层：估价对象为高层办公楼，可比实例 C 为多层办公楼，多层与高层相比，修正±3%。

H.人流量及密度：按人流到达并停留的情况，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，相差一个等级，修正±2%。

(5) 实物状况调整

以上选取的可比实例，与评估对象在外观设计、建筑结构、设备设施、空间布局、新旧程度、临街宽深比、装饰装修、建筑面积、停车便捷程度等方面来进行比较，以评估对象基准（100%），对可比实例进行调整：

A.外观设计：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，相差一个等级，修正±2%。

B.建筑结构：分为钢混、混合、砖木、砖石、简易五个等级，相差一个等级，修正±3%。

C.设备设施：分类齐全、较齐全、一般、不齐全四个等级，相差一个等级，修正±1%。

D.空间布局：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，相差一个等级，修正±2%。

E.新旧程度：按具体建筑年代每相差 5 年划分若干等级，相差一个级别，修正+/-2%。

F.临街宽深比：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，相差一个等级，修正±2%。

G.装饰装修：分为精装修、中等装修、简单装修、初装修、清水房五个等级，相差一个等级，修正±3%。

H.建筑面积：分为 5000 以下，5000-8000，8000-10000，10000-15000，15000 以上五个等级，相差一个等级，修正±2%。

I.停车便捷程度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，相差一个等级，修正±2%。

J.其他：分为有院和无院，修正±5%。

(6) 权益状况调整

以上选取的可比实例，与评估对象在规划限制、房屋他项权利状况等方面来进行比较，以评估对象基准（100%），对可比实例进行调整：

A. 规划限制：评估对象可比实例 A、B、C 均无规划限制，故不作修正。

B. 房屋他项权利状况：本次评估不考虑他项权利对评估对象场价值的影响，评估对象可比实例 A、B、C 均无他项权利限制，故不作修正。

比较因素条件指数表

比较案例项目		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C	
物业名称		机关大厦	东大智慧大厦	怀远商务大厦	独栋办公楼	
交易情况		100	100	100	100	
市场状况	成交日期	100	100	100	100	
房地产状况	区位状况	距区域中心的距离	100	100	100	100
		周边环境和景观	100	100	98	100
		公共交通便捷度	100	100	100	100
		外部配套设施	100	100	100	100
		办公聚集度	100	100	100	100
		临街状况	100	100	100	98
		楼层	100	100	100	103
		人流量及密度	100	100	100	100
	实物状况	外观设计	100	100	100	100
		建筑结构	100	100	100	100
		设备设施	100	100	100	100
		空间布局	100	100	100	100
		新旧程度	100	100	104	108
		临街宽深比	100	100	100	100
		室内装饰装修	100	106	103	106
		建筑面积	100	102	100	108
	权	停车便捷度	100	102	100	102
		其他	100	100	100	105
	规划条件	100	100	100	100	

比较案例项目		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
益状况	他项权利状况	100	100	100	100

比较因素修正系数表

比较案例项目		案例 A	案例 B	案例 C	
比较案例项目		东大智慧大厦	怀远商务大厦	独栋办公楼	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
市场状况	成交日期	100/100	100/100	100/100	
房地产状况	区位状况	距区域中心的距离	100/100	100/100	100/100
		周边环境和景观	100/100	100/98	100/100
		公共交通便捷度	100/100	100/100	100/100
		外部配套设施	100/100	100/100	100/100
		办公聚集度	100/100	100/100	100/100
		临街状况	100/100	100/100	100/98
		楼层	100/100	100/100	100/103
		人流量及密度	100/100	100/100	100/100
	实物状况	外观设计	100/100	100/100	100/100
		建筑结构	100/100	100/100	100/100
		设备设施	100/100	100/100	100/100
		空间布局	100/100	100/100	100/100
		新旧程度	100/100	100/104	100/108
		临街宽深比	100/100	100/100	100/100
		室内装饰装修	100/106	100/103	100/106
		建筑面积	100/102	100/100	100/108
		停车便捷度	100/102	100/100	100/102
		其他	100/100	100/100	100/105
	权益状况	规划条件	100/100	100/100	100/100
		他项权利状况	100/100	100/100	100/100

4、比准价格计算

采用连乘方法计算各可比实例的比准价格，计算公式为：

比准价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

三个可比实例的比准价格比较接近，采用简单算术值作为评估对象的市场

价值评估单价。

根据 2021 年 11 月 17 日沈阳市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于做好划转资产评估工作的通知》，和平区中山路 229 号机关团体用地 20 年出让金为 650 元/平方米，第一年租金为 90 元/平方米，则未来 19 年租金现值为 560 元/平方米，以市场价值评估单价扣除未来 19 年租金单价为被评估资产单价。

北京卓信大华资产评估有限公司

2021 年 12 月 20 日