

深圳市纺织（集团）股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
华联发展集团有限公司
股东部分权益价值
评估报告

德正信综评报字[2013]第 006 号

评估基准日:2012 年 6 月 30 日

报告日: 2013 年 1 月 24 日



深圳德正信国际资产评估有限公司
DZX International Appraisal Limited
中国深圳市福田区农林路深国投广场写字楼 1 栋 2 楼
2F, Office Tower 1, SZITIC Square, 69 Nonglin Road, Futian District, Shenzhen, China

语音电话 (Tel): +86755-8225 6682

图文传真 (Fax): +86755-8235 5030

直线电话 (Dir): +86755-8222 1352

邮政编码 (Postcode): 518040

公司网址 <http://dial-appraisal.com/>

电子邮箱 Email: mail@dial-appraisal.com

目 录

第一册、评估报告

注册资产评估师的声明	1
评估报告摘要	1
评估报告	1
一、 委托方概况	1
二、 其他评估报告使用者	1
三、 被评估企业的基本情况 & 财务状况	2
四、 评估目的	9
五、 评估对象和评估范围	9
六、 价值类型及其定义	10
七、 评估基准日	11
八、 评估依据	11
九、 评估方法	13
十、 评估程序实施过程和情况	16
十一、 评估前提条件	17
十二、 评估结论	19
十三、 特别事项说明	20
十四、 评估报告使用限制说明	22
十五、 评估报告日	23

报告附件

- 附件一 与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二 被评估企业于评估基准日会计报表
- 附件三 委托方与被评估企业法人营业执照
- 附件四 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件五 委托方和相关当事方的承诺函
- 附件六 签字注册资产评估师的承诺函
- 附件七 资产评估机构资格证书
- 附件八 评估机构法人营业执照副本
- 附件九 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件
- 附件十 评估业务约定书

第二册、评估说明

- 第一部分、关于评估说明使用范围的声明
- 第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明
- 第三部分、评估范围和资产清查情况的说明
- 第四部分、评估技术说明
- 第五部分、评估结论及其分析

第三册、长期投资评估说明

- 第一部分、长期投资的概况及评估方法
- 第二部分、华联控股股份有限公司的评估
- 第三部分、深圳中冠纺织印染股份公司的评估
- 第四部分、深圳市腾邦国际票务股份的评估
- 第五部分、深圳市华联置业集团有限公司的评估
- 第六部分、深圳市华联发展投资公司的评估
- 第七部分、杭州宏华数码科技股份有限公司的评估
- 第八部分、浙江华联杭州湾创业有限公司的评估
- 第九部分、杭州华联千岛湖创业有限公司的评估
- 第十部分、深业华联(香港)有限公司的评估
- 第十一部分、深圳联昌印染有限公司的评估
- 第十二部分、深圳市华联贸易有限公司的评估
- 第十三部分、深圳纺织服装研究所的评估
- 第十四部分、长期股权投资评估结果

第三册、评估明细表

- 第一部分、华联发展集团有限公司重要资产评估明细表
- 第二部分、深圳市华联发展投资公司重要资产评估明细表
- 第三部分、浙江华联杭州湾创业有限公司房地产类资产评估明细表

注册资产评估师的声明

深圳市纺织（集团）股份有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司拟进行股权转让事宜所涉及的 华联发展集团有限公司之股东部分权益价值进行了认真的评定估算，并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下，我们对评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、 除评估报告另有说明外，评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2012 年 6 月 30 日至 2013 年 6 月 29 日）有效。

5、 除评估报告另有说明外，我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

6、 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响。

7、 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

8、 被评估企业存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

深圳市纺织（集团）股份有限公司

拟进行股权转让所涉及的

华联发展集团有限公司

股东部分权益价值

评估报告摘要

德正信综评报字[2013]第 006 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自德正信综评报字[2013]第 006 号评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

深圳德正信国际资产评估有限公司接受 深圳市纺织（集团）股份有限公司（以下简称「深纺织」）的委托，对 华联发展集团有限公司（以下简称「华联集团」）于 2012 年 6 月 30 日的股东部分权益价值进行评估，仅作为「深纺织」拟进行股权转让时了解其市场价值之参考。根据本公司与「深纺织」订立的《资产评估业务约定书》所设立的条件，除评估报告另有说明外，本公司业已实施了包括对评估范围内有关资产的实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在「深纺织」/「华联集团」提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由「深纺织」/「华联集团」负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表估值意见。

本次评估对象为：「华联集团」的股东部分权益价值。

其对应的评估范围为「华联集团」申报的截至 2012 年 6 月 30 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债未经注册会计师审计。

本次估值的价值类型为市场价值。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用成本法（又称资产基础法）对「华联集团」的股东部分权益价值进行评估。

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「华联集团」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：「深纺织」持有的「华联集团」2.8694%的股权于评估基准日 2012 年 6 月 30 日的评估结果为：人民币 9942.33 万元（大写人民币玖仟玖佰肆拾贰万叁仟叁佰元整）。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

- 1、由于「深纺织」仅持有「华联集团」2.8694%的股权，根据「华联集团」的公司

章程，对公司的业务、经营和财务管理工作，「深纺织」仅有进行监督，提出建议或质询，查阅股东会议记录和财务会计报告的权利。

基于上述原因，本次评估，「华联集团」向我们提供了其 2011 年度的审计报告、评估基准日的会计报表、科目余额表等财务资料，以及重要房地产的产权证等相关资料。

由于评估程序受限，本次评估未能对「华联集团」的账面资产及负债进行全面清查核实，仅对可能对评估结论产生重大影响的主要资产发表估值意见，即以评估基准日企业报表所载明的资产、负债为基础，通过对重要资产的分析、估值，得出「华联集团」股东部分权益价值。

考虑到本次评估对象是「深纺织」持有的「华联集团」2.8694%的极少数股权，通过对「华联集团」及其下属子公司的资产进行全面的分析，我们认为本次评估已对影响评估对象价值的重要资产（投资性房地产和长期股权投资等）进行了合理的估值，评估程序限制未对评估对象的价值判断造成重大偏差，不影响评估结论的合理性。

2、「华联集团」向评估机构提供了华联大厦、上步工业区第 105 栋厂房和上步工业区第 204 栋厂房等投资性房地产的《房地产证》，上述物业大部分于评估基准日时对外出租经营，但「华联集团」未向评估机构提供上述物业的租赁合同。本次是参照周边市场的平均租金对上述物业进行估值，如果上述物业正在执行的租赁合同与市场平均租金相差很大，则可能对估值结果产生较大影响。

3、「华联置业」是「华联集团」的子公司，由于「华联集团」仅持有「华联置业」23.67%的股权，而「华联置业」的控股控东——华联控股股份有限公司是 A 股上市公司，考虑上市公司信息披露的相关规定，「华联集团」仅向评估机构提供了「华联置业」2011 年度审计报告、2012 年 6 月 30 日会计报表，除此以外，未提供其他财务资料或经营管理资料。本次采用成本法对「华联置业」的股东全部权益进行评估，具体以评估基准日会计报表所载明的资产、负债为基础，通过对重要资产的分析、估值，得出「华联置业」的股东全部权益价值，然后以「华联置业」股东全部权益价值的评估值乘以「华联集团」占股比例计算该项长期投资评估值。

通过对上市公司的公开信息、企业相关人员的情况介绍、评估人员在市场上了解的情况等相关信息进行综合分析，我们认为「华联置业」的重要资产中，除华联城市山林临街商铺及未售住宅以外，其他资产于评估基准日的市场价值与账面值差异不大（从本次委估的「华联集团」极少数股权的角度考虑），本次评估不对其进行估值，按账面值计算。

关于华联城市山林临街商铺，「华联集团」未向评估机构提供其产权证明文件及建筑面积等相关资料，对于华联城市山林未售住宅，「华联集团」未向评估机构提供其产权证明文件，仅由相关人员告知建筑面积。评估人员根据在市场上了解的情况，对上述两项资产进行初略估值。

以上分析结果及从市场上了解的相关信息并未取得「华联置业」或「华联集团」的确认，如果有关信息与实际情况有较大出入，可能对评估结果产生影响。

4、「杭州宏华」是「华联集团」的三级子公司，受条件限制，「华联集团」未向评估机构提供与该公司相关的任何资料，本次是通过对「杭州宏华」发布的招股说明书（申报稿）进行分析，采用收益法对「杭州宏华」的股东全部权益进行估值，如果招股说明书（申报稿）披露的有关信息与实际情况有较大出入，可能对评估结果产生影响。

5、「千岛湖创业」是「华联集团」的三级子公司，受条件限制，「华联集团」仅向评估机构提供了该公司的营业执照、公司章程、基准日会计报表、科目余额表等相关资料，未提供其他财务资料或经营管理资料。该公司账面存货 4.21 亿元，系华联进贤湾国际旅游度假区项目的投入成本。根据中国杭州淳安县人民政府网站公布的信息《华联进贤湾国际旅游度假区项目快速推进》（发布时间 2012 年 5 月 4 日），评估人员分析认为，华联进贤湾国际旅游度假区属于旅游开发项目，不属于房地产开发项目，项目的开发建设期长，总投资额大，投资风险大。考虑到该项目目前尚处于初期基础建设阶段，已投资额占总投资的比例不足 5%，未来收益存在极大的不确定性，本次评估为该项投资（账面投入成本 4.21 亿元）预计了 10% 的利润约为 4210 万元。如果实际情况与我们分析的结果相差巨大，则可能对评估结果产生影响。

6、本次评估对于「华联集团」持有的上市公司流通股——华联控股、腾邦国际、深中冠，参照国务院国资委、中国证监会第 19 号令《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》中的有关规定，以评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值为基础确定评估值。评估结果比账面值增值约 12.7 亿元，但未计提递延所得税负债，涉及的递延所得税负债总金额约为 3.18 亿元。

7、关于「华联集团」持有的上市公司流通股——华联控股、腾邦国际、深中冠，于评估基准日后的市值变动情况：华联控股、腾邦国际、深中冠三项股票资产，如果以评估报告日（2013 年 1 月 24 日）前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值计算，三项资产评估值总计约为 14.09 亿元，比评估基准日账面值增值约为 11.13 亿元，涉及的递延所得税负债总金额约为 2.78 亿元。

上述结果与评估基准日的评估结果相比，三项资产评估值共减少 1.57 亿元（按 2.8694%的股权计算，影响评估结果减少 451 万元），递延所得税负债减少 0.4 亿元（按 2.8694%的股权计算，影响评估结果增加 115 万元）。

8、 本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。

9、 本报告所载评估结论中在确定部分股东权益价值时，未考虑非控股股权的折价因素，仅依照股东全部权益价值与股权比例的乘积计算股东部分权益价值。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2012 年 6 月 30 日至 2013 年 6 月 29 日）有效。

德正信综评报字[2013]第 006 号

深圳市纺织（集团）股份有限公司

拟进行股权转让所涉及的

华联发展集团有限公司

股东部分权益价值

评估报告

深圳市纺织（集团）股份有限公司：

深圳德正信国际资产评估有限公司接受 贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法（又称资产基础法），按照必要的评估程序，对 贵公司拟进行股权转让所涉及的「华联集团」股东部分权益价值于 2012 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方概况

委托方名称：深圳市纺织（集团）股份有限公司（以下简称「深纺织」）

注册地址：深圳市福田区华强北路 3 号深纺大厦 6 楼

法定代表人：王滨

注册资本：33,652.1849 万元人民币

市场主体类型：上市股份有限公司

股票简称：深纺织 A 股票代码：000045

经营期限：自 1982 年 4 月 30 日起至 2032 年 4 月 30 日止

经营范围：生产、加工纺织品、针织品、服装、装饰布、带、商标带、工艺品（不含限制项目）；百货、纺织工业专用设备、纺织器材及配件、仪表、标准件、纺织原材料、染料、电子产品、化工产品、机电设备、轻工产品、办公用品及国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务。

二、其他评估报告使用者

根据「深纺织」的介绍，评估报告的其他使用者包括依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所、证券承销机构等）；法律法规规定的不确定使用者。

三、被评估企业的基本情况与财务状况

1、企业名称、类型与组织形式

企业名称：华联发展集团有限公司（以下简称「华联集团」）

注册地址：深圳市福田区深南中路 2008 号华联大厦

法定代表人：董炳根

注册资本：9,061 万元人民币

市场主体类型：有限责任公司

经营期限：自 1983 年 8 月 23 日起至 2051 年 8 月 23 日止

经营范围：化工、纺织、服装等产品的生产经营（生产场地执照另办）；进出口业务；工程承包建设及进出口所需工程设备、材料、劳务输出；对外投资，技术咨询服务；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；物业管理及租赁服务；汽车销售（含小轿车）。

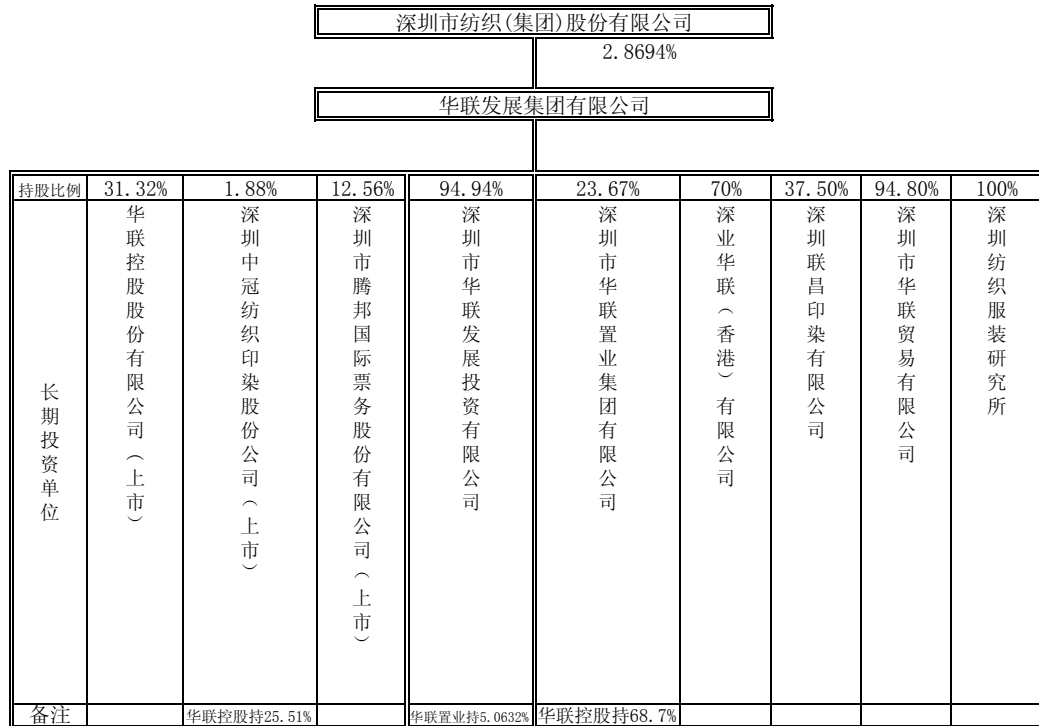
企业于 1983 年 8 月 23 日在深圳市工商行政管理局进行工商登记。注册号：440301103017170。

评估基准日企业投资方出资及占股比例如下：

	投资方名称	出资额（万元）	占股比例（%）
1	中国纺织机械（集团）有限公司	115.1435	1.2707
2	黑龙江省纺织行业协会	500.0000	5.5181
3	长安国际信托股份有限公司	926.0019	10.2196
4	河南富鑫投资有限公司	984.2567	10.8600
5	四川蜀联股份有限公司	329.0240	3.6312
6	浙江正才贸易有限公司	530.0000	5.8492
7	新疆维吾尔自治区纺织行业协会	236.4600	2.6096
8	北京纺织控股有限责任公司	215.8400	2.3820
9	杭州锦江集团有限公司	1892.8120	20.8896
10	湖北省纺织行业协会秘书处	300.0000	3.3108
11	深圳市纺织（集团）股份有限公司	260.0000	2.8694
12	华侨城集团公司	1094.9500	12.0842
13	河北省国有资产控股运营有限公司	531.4800	5.8655
14	江苏省纺织集团有限公司	288.6723	3.1859
15	山东省纺织工业协会	569.9196	6.2898
16	辽宁省纺织行业协会	286.4400	3.1612
	合计	9061.0000	100.0000

评估基准日被评估企业股权结构图如下：

「华联集团」股权结构图（简略）



以下为「华联投资」的主要子公司

31.62%	45%	100%
杭州宏华数码科技股份有限公司	浙江华联杭州湾创业有限公司	杭州华联千岛湖创业有限公司
	深中冠持25%	

企业历史财务资料

「华联集团」2010、2011 年度简要资产负债表（母公司报表数据）如下：（单位：人民币万元）

项目/年度	2010 年	2011 年
流动资产	101,742.90	154,025.73
非流动资产	57,765.51	57,547.72
其中：可供出售金融资产		
长期应收款		
长期股权投资	46,416.14	46,693.12
投资性房地产	10,099.25	9,549.74
固定资产	88.74	86.46
在建工程		
固定资产清理	-1.33	-4.33
无形资产	9.42	11.07
商誉		
长期待摊费用		2.94
递延所得税资产	1,153.29	1,208.72
资产合计	159,508.41	211,573.45
流动负债	92,166.31	91,668.20
非流动负债	-	52,700.00
负债合计	92,166.31	144,368.20
股本(万股)	9,060.64	9,060.64
股东权益合计	67,342.10	67,205.25

「华联集团」2010、2011 年度损益表（母公司报表数据）如下：（单位：人民币万元）

项目/年度	2010 年	2011 年
营业收入	7,325.91	6,352.02
营业成本	1,102.46	547.72
营业税金及附加	311.94	318.59
销售费用		
管理费用	1,032.30	1,195.79
财务费用	3,279.68	4,471.26
资产减值损失		0.26
公允价值变动损益	-33.40	-62.66
投资收益	770.70	666.49
营业利润	2,336.83	422.23
营业外收入		226.76
营业外支出	31.64	2.25
利润总额	2,305.19	646.74
所得税费用	314.33	46.47
净利润	1,990.86	600.27

「华联集团」2010、2011 年度简要资产负债表（合并报表数据）如下：（单位：人民币万元）

项目/年度	2010 年	2011 年
流动资产	558,616.66	543,323.74
非流动资产	161,225.91	186,178.73
其中：可供出售金融资产	6,542.78	5,871.67
长期应收款		
长期股权投资	32,677.89	36,409.07
投资性房地产	76,274.24	97,005.10
固定资产	18,302.58	14,170.00
在建工程	1.71	
固定资产清理	-1.33	-4.33
无形资产	864.70	947.98
商誉	19,915.27	19,915.27
长期待摊费用	166.44	927.28
递延所得税资产	6,481.63	10,936.69
资产合计	719,842.57	729,502.47
流动负债	286,330.63	207,278.65
非流动负债	121,373.83	201,890.28
负债合计	407,704.46	409,168.93
股本(万股)	9,060.64	9,060.64
归属于母公司股东权益	140,086.26	140,809.78
少数股东权益	172,051.85	179,523.76
股东权益合计	312,138.11	320,333.54

「华联集团」2010、2011 年度损益表（合并报表数据）如下：（单位：人民币万元）

项目/年度	2010 年	2011 年
营业收入	158,227.92	63,084.36
营业成本	63,879.18	20,449.17
营业税金及附加	30,343.12	13,612.51
销售费用	1,776.56	961.34
管理费用	8,994.37	8,437.16
财务费用	7,292.26	10,438.93
资产减值损失	-3,093.14	-251.85
公允价值变动损益	-1,482.75	-809.43
投资收益	1,674.19	3,046.92
营业利润	49,227.01	11,674.59
营业外收入	347.45	438.42

营业外支出	223.61	131.02
利润总额	49,350.85	11,981.99
所得税费用	13,392.44	5,634.68
净利润	35,958.41	6,347.31
归属于母公司所有者的净利润	12,024.25	1,720.47
少数股东损益	23,934.16	4,626.84

主要财务指标如下（合并报表数据）：

会 计 年 度		2010 年	2011 年
偿债能力 指标	资产负债率	56.64%	56.09%
	流动比率	1.95	2.62
	速动比率	1.12	1.47
营运能力 指标	应收帐款周转率	121.03	23.84
	存货周转率	0.27	0.09
盈利能力 指标	销售毛利率	59.63%	67.58%
	净资产收益率	11.52%	2.01%

2012 年 6 月 30 日母公司及合并资产负债表如下（金额单位：人民币万元）：

项目/年度	母公司	合并
流动资产	172,077.93	574,942.01
非流动资产	57,341.41	187,633.86
其中：可供出售金融资产		5,482.41
长期应收款		
长期股权投资	46,693.12	41,972.64
投资性房地产	9,361.11	95,586.12
固定资产	73.68	14,002.16
在建工程		224.11
固定资产清理	-9.23	-9.23
无形资产	11.07	871.25
商誉		19,915.27
长期待摊费用	2.93	866.42
递延所得税资产	1,208.72	8,722.71
资产合计	229,419.34	762,575.88
流动负债	90,996.95	195,815.75
非流动负债	72,700.00	234,820.34
负债合计	163,696.95	430,636.09
股本(万股)	9,060.64	9,060.64
归属于母公司股东权益		143,627.79
少数股东权益		188,311.99
股东权益合计	65,722.39	331,939.78

2012 年 6 月 30 日母公司及合并损益表如下（金额单位：人民币万元）

项目/年度	母公司	合并
营业收入	2,774.38	28,124.84
营业成本	259.61	8,779.92
营业税金及附加	155.64	5,840.83
销售费用		259.48
管理费用	575.11	4,046.33
财务费用	3,913.79	5,027.37
资产减值损失		46.31
公允价值变动损益		76.98
投资收益	644.99	4,401.56
营业利润	-1,484.78	8,603.14
营业外收入	1.92	1,895.24
营业外支出		14.37
利润总额	-1,482.86	10,484.01
所得税费用		2,582.63
净利润	-1,482.86	7,901.38
归属于母公司所有者的净利润		2,910.56
少数股东损益		4,990.82

2、企业执行的主要会计政策

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。采用人民币为记账本位币。

在资产负债表日，交易性金融资产按照公允价值进行后续计量且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，交易性金融资产的公允价值变动计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

固定资产折旧采用年限平均法计算，并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限和估计残值(按原价的 5%-10%估计)，确定其折旧率如下：

资产类别		使用年限		年折旧率
房屋建筑物		20-50年		1.8%-4.5%
机器设备		5年		18%
运输设备		5年		18%
其他设备		5年		18%

长期待摊费用的摊销方法为直线法，长期待摊费用的摊销期按受益期确定。

对于持有至到期投资，公司按照取得时的公允价值进行初始计量，相关的交易费用计入初始确认金额。采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

确认递延所得税资产的依据：公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

确认递延所得税负债的依据：公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异。

3、企业主要产品或服务

从股权结构图可看出，「华联集团」系一家管理型公司，通过管理旗下的众多子公司获取收益。「华联集团」旗下的主要子公司包括：

华联控股股份有限公司，系 A 股上市公司，主要从事房地产开发与经营管理；

深圳市腾邦国际票务股份有限公司，系 A 股上市公司，主要提供以航空客运销售代理业务为主，并提供酒店预订、商旅管理和旅游度假等服务的综合商旅服务；

深圳中冠纺织印染股份有限公司，系 A 股上市公司，主营经营各类纯棉、纯麻、涤棉、麻棉、混纺高档面料以及成衣产品的印染生产、加工和销售业务；

深圳市华联置业集团有限公司，该公司由华联控股股份有限公司控股经营，主要

从事房地产开发与经营管理；

深圳市华联发展投资公司，系一家管理公司，旗下的子公司包括房地产开发项目公司、贸易公司、担保公司、数码科技公司等。

四、评估目的

本次评估系对「华联集团」于 2012 年 6 月 30 日的股东部分权益价值进行评估，仅作为「深纺织」拟公开挂牌转让所持有「华联集团」2.8694%的股权时了解其市场价值之参考。

本次评估目的所对应的经济行为已经深圳市投资控股有限公司批准，批准文号为深投控【2012】812 号——《深圳市投资控股有限公司关于深圳市纺织（集团）股份有限公司公开挂牌转让华联发展集团有限公司股权的批复》。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

五、评估对象和评估范围

本次评估对象为：「华联集团」的股东部分权益价值。

其对应的评估范围为「华联集团」申报的截至 2012 年 6 月 30 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债未经注册会计师审计。具体资产状况如下表所示（金额单位：人民币万元）：

项 目	账面值	项 目	账面值
流动资产	172,138.38	流动负债	91,057.40
非流动资产	57,341.41	非流动负债	72,700.00
其中：可供出售金融资产	-	负债总计	163,757.40
持有至到期投资	-		
长期股权投资	46,693.12		
投资性房地产	9,361.11		
固定资产	73.68		
无形资产	11.07		
商誉	-		
长期待摊费用	2.93		
递延所得税资产	1,208.72	净 资 产	65,722.39
资产总计	229,479.79		

委托评估对象和评估范围与前述评估目的中所述的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

1、主要资产的产权情况：

截至评估基准日，「华联集团」的主要资产包括：持有三家上市公司股票；位于深圳市的投资性房地产；持有深圳市华联置业集团有限公司、深圳市华联发展投资公司股权等。

主要资产的产权状况如下：

上市公司公开信息显示，「华联集团」持有华联控股股份有限公司流通股 35,204.93 万股；持有深圳中冠纺织印染股份有限公司流通股 582.11 万股；持有深圳市腾邦国际票务股份有限公司流通股 1,500 万股。

「华联集团」位于深圳市的投资性房地产包括华联大厦地上整栋写字楼及地下商城、鹏基上步工业区第 105 栋厂房和鹏基上步工业区第 204 栋厂房等，根据「华联集团」提供的《房地产证》，上述物业的证载权利人均均为华联发展集团有限公司。

深圳市市场监督管理局网站公布的市场主体信息显示：「华联集团」持有深圳市华联置业集团有限公司 23.67%的股权，「华联集团」持有深圳市华联发展投资公司 94.9367%的股权。

本公司关于上述资产产权状况之说明，系我们根据所收集到的有限资料而作出的，我们未对所收集到的资料一一进行查验，我们相信这些资料是真实有效的，但对其可靠性不作任何保证或承诺。

2、主要资产于现场查看时的使用情况：

华联大厦、上步工业区第 105 栋厂房、华联地铁商城等投资性房地产，目前主要对外出租经营，于现场查看时其使用情况未见异常。

其他主要资产于现场调查时未见异常。

本公司关于上述资产于现场查看时的使用情况之说明，系根据我们有限之现场观察和抽查被评估企业相关有限资料而作出的，不代表我们对上述情况的保证或承诺。

3、企业申报的表外资产情况：无企业申报的表外资产。

4、无引用其他机构评估结论所涉及的资产。

六、价值类型及其定义

本次估值的价值类型为：「华联集团」股东部分权益价值于评估基准日的市场价值。

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后

所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、 用法律许可的货币进行交易。
- 2、 有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、 一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、 买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、 交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。
- 6、 不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

七、评估基准日

本项目评估基准日为 2012 年 6 月 30 日。本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。本次评估基准日系由「深纺织」确定。确定评估基准日时所考虑的主要因素如下：

- 1、 与经济行为实现日相近的会计期末；
- 2、 相关评估资料较为齐备。

八、评估依据

（一）行为依据

1、 《深圳市投资控股有限公司关于深圳市纺织（集团）股份有限公司公开挂牌转让华联发展集团有限公司股权的批复》（深投控【2012】812 号）。

2、 「深纺织」与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法规依据

- 1、 中华人民共和国国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》。
- 2、 原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》。
- 3、 国务院办公厅国办发[2001]102 号《转发财政部〈关于改革国有资产评估行政

管理方式加强资产评估监督管理工作意见>的通知》以及财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》。

- 4、 财政部第 14 号部长令《国有资产评估管理若干问题的规定》。
- 5、 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》。
- 6、 《中华人民共和国公司法》。
- 7、 国家现行的有关税收法规。

（三）专业规范

- 1、 中华人民共和国财政部财企[2004]20 号《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》。
- 2、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估报告》。
- 3、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估程序》。
- 4、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—业务约定书》。
- 5、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—工作底稿》。
- 6、 中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估价值类型指导意见》。
- 7、 中国资产评估协会发布的中评协[2011]227 号《资产评估准则——企业价值》。
- 8、 中国资产评估协会发布的中评协[2008]218 号《企业国有评估报告指南》。
- 9、 中国注册会计师协会发布的会协（2003）18 号《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》。

（四）产权依据

- 1、 「深纺织」/「华联集团」提供的相关声明及承诺。
- 2、 不动产：房地产证等产权证明文件的复印件。
- 3、 股权：中国证监会指定信息披露网站—巨潮资讯网公布的上市公司公开信息；深圳市市场监督管理局网站公布的市场主体信息。

（五）取价依据及参考资料

- 1、 「华联集团」提供的清查申报评估明细表。
- 2、 《资产评估常用数据与参数手册》第二版（1998 年北京科学技术出版社）。
- 3、 向有关生产厂商及经营公司咨询的价格资料。
- 4、 评估师现场勘查及市场调查取得的有关资料。

九、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（一）市场法的适用性分析

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于未能收集到可比较的市场交易案例资料，本次评估不适宜采用市场法评估。

（二）收益法的适用性分析

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

「华联集团」系一家管理型公司，通过管理旗下的众多子公司获取收益。「华联集团」的主要子公司以经营房地产业务为主，因房地产开发经营周期长，未来的收益额和收益时间难以准确预期，从「华联集团」近年来的财务数据也可以看出，其历史收益不稳定。

基于以上原因，因对「华联集团」的未来收益难以准确预计，故本次评估不适宜采用收益法。

（三）资产基础法的适用性分析

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，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（四）评估方法的选择

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用成本法（又称资产基础法）对「华联集团」的股东部分权益价值进行评估。

由于委托方仅持有「华联集团」2.8694%的股权，受限于评估条件，本次评估未能对「华联集团」的账面资产及负债进行全面清查核实，仅对可能对评估结论产生重大影响的投资性房地产、长期股权投资等发表估值意见，即以评估基准日会计报表所载明的资产、负债为基础，通过对重要资产的分析、估值，得出「华联集团」股东

部分权益价值。

对各类资产采用的具体评估方法如下：

1、对于投资性房地产：采用市场法评估。

所谓市场法系指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物，针对影响资产价值的各项因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

即在搜集可比交易案例的前提下，选择与被评估房地产用途一致、结构相同，地段相近的近期内交易可比案例若干，与被评估房地产进行比较，对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正后，求得修正后的比准价格，再采用简单算术平均法对比准价格进行平均处理，得到被评估房地产的评估单价，然后乘以该项房地产的建筑面积即求得评估值。

市场比较法的基本计算公式：

$$P1=P' \times A \times B \times C \times D = P' \times 100 / () \times () / 100 \times 100 / () \times 100 / ()$$

$$P = \sum (P1 \times \text{权重系数})$$

式中：

P—待估房地产评估价格

P1—待估房地产比准价格

P'—可比交易实例价格

$$A\text{—交易情况修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

$$B\text{—交易日期修正系数} = \frac{()}{100} = \frac{\text{估价期日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

$$C\text{—区域因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估房地产所处区域因素条件指数}}{\text{可比实例所处区域因素条件指数}}$$

$$D\text{—个别因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估房地产个别条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}}$$

2、对于存货—开发产品：采用假设开发法评估

所谓假设开发法即首先通过市场比较法结合趋势法预测开发完成后的房地产价值，再扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算被评估房地产的客观合理价格或价值的方法。

评估计算公式为：

开发成本评估值＝开发完成后房地产的市场价值－工程续建成本－续建管理费用－续建投资利息－销售税金及费用－土地增值税－所得税－续建投资利润

上式中：

“开发完成后房地产的市场价值”根据被评估房地产的不同功能，通过评估人员运用市场法结合趋势法对未来建设完成后的房地产销售或租赁价格进行预测后，采用一定的计算方法得到；

“续建工程建设成本”及“续建管理费用”，根据深圳市工程造价信息上披露的同类用房建造成本标准及取费标准，通过计算确定；

“投资利息”指正常续建工期内投资成本占用资金的机会成本，其中：投资成本包括工程建设成本和工程建设管理费两部分；

“销售税金及费用”指房地产销售过程中所需支付的销售税金（营业税、城市建设维护税、教育费附加、印花税）以及销售费用（销售代理与广告等费用）。

“土地增值税及所得税”按土地增值税及所得税税法的有关规定计算。

“续建投资利润”为开发项目建设工期内投资成本所应取得的投资报酬。

3、对于上市公司流通股：参考国务院国资委、中国证监会第 19 号令《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》的规定进行估值：国有股东协议转让上市公司股份的价格应当以上市公司股份转让信息公告日前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值为基础确定。

4、对于拟 IPO 的公司股权：采用收益法评估，通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值。

具体按照现金流折现方法评估被评估企业的权益资本价值。其基本思路是通过估算企业营业性业务所创造的营业性自由现金流量（FCFF）并选用适当的折现率计算出企业营业性资产的价值，加上企业其他溢余性资产价值，得到评估基准日被评估企业的企业价值，在此基础上，扣除付息债务，计算被评估企业股东全部权益价值。

评估的基本模型为： $V=P+\sum C_i-D$

式中：V： 被评估企业股东全部权益价值（权益资本价值）

P： 被评估企业营业性资产的价值

$\sum C_i$ ： 被评估企业其他溢余性资产的价值

D: 被评估企业付息债务的价值

$$\text{以上表达式中: } P = \sum_{t=1}^n FCFF_t (1+r)^{-t}$$

其中: $FCFF_t$: 未来第 t 年营业性业务所创造的自由现金流

r : 折现率

t : 被评估企业未来持续经营期限

本次评估中, 营业性业务所创造的自由现金流 ($FCFF$) 定义为:

$$FCFF = NI + DEPR + INT - CAPEX - NWC$$

其中: $FCFF$ = 预期的归属于所有投资者 (包括权益投资者和债权人) 的自由现金流量

NI = 税后净利润

$DEPR$ = 折旧与摊销

INT = 利息费用 (扣除税务影响后)

$CAPEX$ = 资本性支出

NWC = 净营运资金变动 (包括对营运资金及正常经营所需资金的考虑)

本次评估中, 根据净现金流量的计算口径, 折现率采用加权平均成本模型 ($WACC$) 确定。其中付息债务资本的回报率根据实际借款利率进行计算, 股东权益资本的回报率根据资本资产定价模型 ($CAPM$) 确定, 付息债务资本和股东权益资本的权重根据实际情况进行计算。

为便于计算, 本次评估对被评估企业的收益期限确定为无限年。

十、评估程序实施过程和情况

(一) 评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2012 年 8 月 30 日至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2012 年 11 月 30 日。

(二) 已执行的主要评估程序

1、自 2012 年 8 月 30 日至 2012 年 8 月 31 日: 项目的预备调查, 在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托, 拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2、自 2012 年 8 月 31 日至 2012 年 11 月 30 日: 实地查看实物资产和有关记录,

收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对市场价值进行估算和分析。

3、自2012年11月30日至出具评估报告日，编制评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

十一、评估前提条件

本报告系在以下评估基准和评估假设及限制条件下制作完成的：

（一）评估基准

1、所有申报评估资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

我们已经对申报资产的产权给予了必要的关注并在本报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述既不能理解为是关于该等资产之法律意见，也不能理解为是对本评估基准的任何保证，即使在本报告中已经披露了该等资产或其中部分资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度作出特别说明外，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。

2、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

（二）评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、假设「华联集团」所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

3、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

（1）已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2) 未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(3) 各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或被评估企业有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等（如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等）发生变化。

(4) 特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(6) 被评估企业未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

4、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1) 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的。

(2) 所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3) 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

（三）限制条件

1、评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

2、对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：

(1) 本公司对有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按产权证登记的面积进行评估，对没有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按被评估企业或使用单

位提供的有关说明文件或资料所记录的面积进行评估，本公司均未进行实际丈量。

就所有由我们此次评估资产的数量而言，被评估企业管理当局均认为于评估基准日是实际存在并归被评估企业所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

3、本报告中的预测、预估或经营数据之估计，是基于评估基准日或评估基准日相近时期的市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经营政策、管理状况、经济状况等基础之上的。因此，这些预测或估计将随着将来的条件的不同而改变。

4、报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

5、除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

十二、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「华联集团」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

「深纺织」持有的「华联集团」2.8694%的股权于评估基准日2012年6月30日的评估结果为：人民币9942.33万元（大写人民币玖仟玖佰肆拾贰万叁仟叁佰元整）。

具体评估结果如下表所示：（金额单位为人民币万元）

项 目	企业账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	172,138.38	176,090.78	3,952.40	2.30
非流动资产	57,341.41	334,161.60	276,820.19	482.76
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	46,693.12	244,398.01	197,704.89	423.41
投资性房地产	9,361.11	116,118.17	106,757.06	1,140.43
固定资产	73.68	73.68	-	-
无形资产	11.07	11.07	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	2.93	2.93	-	-
递延所得税资产	1,208.72	-26,433.04	-27,641.76	-2,286.86
资产总计	229,479.79	510,252.38	280,772.59	122.35
流动负债	91,057.40	91,057.40	-	-
非流动负债	72,700.00	72,700.00	-	-
负债总计	163,757.40	163,757.40	-	-

净 资 产	65,722.39	346,494.98	280,772.59	427.21
-------	-----------	------------	------------	--------

十三、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使用人和阅读人注意。

1、由于「深纺织」仅持有「华联集团」2.8694%的股权，根据「华联集团」的公司章程，对公司的业务、经营和财务管理工作，「深纺织」仅有进行监督，提出建议或质询，查阅股东会议记录和财务会计报告的权利。

基于上述原因，本次评估，「华联集团」向我们提供了其2011年度的审计报告、评估基准日的会计报表、科目余额表等财务资料，以及重要房地产的产权证等相关资料。

由于评估程序受限，本次评估未能对「华联集团」的账面资产及负债进行全面清查核实，仅对可能对评估结论产生重大影响的主要资产发表估值意见，即以评估基准日企业报表所载明的资产、负债为基础，通过对重要资产的分析、估值，得出「华联集团」股东部分权益价值。

考虑到本次评估对象是「深纺织」持有的「华联集团」2.8694%的极少数股权，通过对「华联集团」及其下属子公司的资产进行全面的分析，我们认为本次评估已对影响评估对象价值的重要资产（投资性房地产和长期股权投资等）进行了合理的估值，评估程序限制未对评估对象的价值判断造成重大偏差，不影响评估结论的合理性。

2、「华联集团」向评估机构提供了华联大厦、上步工业区第105栋厂房和上步工业区第204栋厂房等投资性房地产的《房地产证》，上述物业大部分于评估基准日时对外出租经营，但「华联集团」未向评估机构提供上述物业的租赁合同。本次是参照周边市场的平均租金对上述物业进行估值，如果上述物业正在执行的租赁合同与市场平均租金相差很大，则可能对估值结果产生较大影响。

3、「华联置业」是「华联集团」的子公司，由于「华联集团」仅持有「华联置业」23.67%的股权，而「华联置业」的控股控东——华联控股股份有限公司是A股上市公司，考虑上市公司信息披露的相关规定，「华联集团」仅向评估机构提供了「华联

置业」2011 年度审计报告、2012 年 6 月 30 日会计报表，除此以外，未提供其他财务资料或经营管理资料。本次采用成本法对「华联置业」的股东全部权益进行评估，具体以评估基准日会计报表所载明的资产、负债为基础，通过对重要资产的分析、估值，得出「华联置业」的股东全部权益价值，然后以「华联置业」股东全部权益价值的评估值乘以「华联集团」占股比例计算该项长期投资评估值。

通过对上市公司的公开信息、企业相关人员的情况介绍、评估人员在市场上了解的情况等相关信息进行综合分析，我们认为「华联置业」的重要资产中，除华联城市山林临街商铺及未售住宅以外，其他资产于评估基准日的市场价值与账面值差异不大（从本次委估的「华联集团」极少数股权的角度考虑），本次评估不对其进行估值，按账面值计算。

关于华联城市山林临街商铺，「华联集团」未向评估机构提供其产权证明文件及建筑面积等相关资料，对于华联城市山林未售住宅，「华联集团」未向评估机构提供其产权证明文件，仅由相关人员告知建筑面积。评估人员根据在市场上了解的情况，对上述两项资产进行初略估值。

以上分析结果及从市场上了解的相关信息并未取得「华联置业」或「华联集团」的确认，如果有关信息与实际情况有较大出入，可能对评估结果产生影响。

4、「杭州宏华」是「华联集团」的三级子公司，受条件限制，「华联集团」未向评估机构提供与该公司相关的任何资料，本次是通过对「杭州宏华」发布的招股说明书（申报稿）进行分析，采用收益法对「杭州宏华」的股东全部权益进行估值，如果招股说明书（申报稿）披露的有关信息与实际情况有较大出入，可能对评估结果产生影响。

5、「千岛湖创业」是「华联集团」的三级子公司，受条件限制，「华联集团」仅向评估机构提供了该公司的营业执照、公司章程、基准日会计报表、科目余额表等相关资料，未提供其他财务资料或经营管理资料。该公司账面存货 4.21 亿元，系华联进贤湾国际旅游度假区项目的投入成本。根据中国杭州淳安县人民政府网站公布的信息《华联进贤湾国际旅游度假区项目快速推进》（发布时间 2012 年 5 月 4 日），评估人员分析认为，华联进贤湾国际旅游度假区属于旅游开发项目，不属于房地产开发项目，项目的开发建设期长，总投资额大，投资风险大。考虑到该项目目前尚处于初期基础建设阶段，已投资额占总投资的比例不足 5%，未来收益存在极大的不确定性，

本次评估为该项投资（账面投入成本 4.21 亿元）预计了 10% 的利润约为 4210 万元。如果实际情况与我们分析的结果相差巨大，则可能对评估结果产生影响。

6、本次评估对于「华联集团」持有的上市公司流通股——华联控股、腾邦国际、深中冠，参照国务院国资委、中国证监会第 19 号令《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》中的有关规定，以评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值为基础确定评估值。评估结果比账面值增值约 12.7 亿元，但未计提递延所得税负债，涉及的递延所得税负债总金额约为 3.18 亿元。

7、关于「华联集团」持有的上市公司流通股——华联控股、腾邦国际、深中冠，于评估基准日后的市值变动情况：华联控股、腾邦国际、深中冠三项股票资产，如果以评估报告日（2013 年 1 月 24 日）前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值计算，三项资产评估值总计约为 14.09 亿元，比评估基准日账面值增值约为 11.13 亿元，涉及的递延所得税负债总金额约为 2.78 亿元。

上述结果与评估基准日的评估结果相比，三项资产评估值共减少 1.57 亿元（按 2.8694% 的股权计算，影响评估结果减少 451 万元），递延所得税负债减少 0.4 亿元（按 2.8694% 的股权计算，影响评估结果增加 115 万元）。

8、本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。

9、本报告所载评估结论中在确定部分股东权益价值时，未考虑非控股股权的折价因素，仅依照股东全部权益价值与股权比例的乘积计算股东部分权益价值。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生重大变化。

十四、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归 委托方所有。委托方或者经 委托方同意其他使用本评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业提供的有关资产

的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估企业提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。

4、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

（二）限制说明

- 1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2012 年 6 月 30 日至 2013 年 6 月 29 日）有效。

十五、评估报告日

本报告主要依据本公司在本次资产评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次资产评估外勤截止日为 2012 年 11 月 30 日，本次评估报告日为 2013 年 1 月 24 日。

附件：

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件。

附件二、被评估企业于评估基准日会计报表。

附件三、委托方与被评估企业法人营业执照。

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料。

附件五、委托方和相关当事方的承诺函。

附件六、签字注册资产评估师的承诺函。

附件七、资产评估机构资格证书。

附件八、评估机构法人营业执照副本。

附件九、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

附件十、评估业务约定书。

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）

（以下无正文）

（此页无正文）

深圳德正信国际资产评估有限公司

法定代表人：

中国 深圳

中国注册资产评估师：

二〇一三年一月二十四日

中国注册资产评估师：

附件一 与评估目的相对应的经济行为文件

附件二 被评估企业于评估基准日会计报表

附件三 委托方与被评估企业法人营业执照

附件四 评估对象涉及的主要权属证明资料

附件五 委托方和相关当事方的承诺函

附件六 签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

深圳市纺织（集团）股份有限公司：

受 贵公司委托，本公司对贵公司拟公开挂牌转让所持有的「华联集团」2.8694%的股权事宜所涉及的 华联发展集团有限公司之股东部分权益价值，以二〇一二年六月三十日为基准日进行了认真的评定估算，并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、评估前提条件下，我们承诺如下：

- 1、 具备相应的执业资格。
- 2、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、 对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、 评估结论合理。
- 7、 评估工作未受到干扰并独立运行。

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

二〇一三年一月二十四日

附件七 资产评估机构资格证书

附件八 评估机构法人营业执照副本

附件九 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目人员名单：

综合组：罗方 黎鹏 杨化栋 邝婷

房地产组：李清华

参加本评估项目的审核人员名单：

综合组：王鸣志

房地产组：石永刚

本报告由中国注册资产评估师黎鹏 罗方签署。

附件十 评估业务约定书