



华联发展集团有限公司
拟进行权益补偿所涉及的

深圳南华印染有限公司所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益

资产评估报告

鹏信资评报字[2018]第 S012 号

评估基准日：2018 年 02 月 28 日

评估报告日：2018 年 03 月 09 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼
Floor 14, Middle Block, Fijing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen,
China

电话(Tel): +86755-8240 6288

直线(Dir): +86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax): +86755-8242 0222

邮政编码(Postcode): 518026

Email: px@pengxin.com



评估报告目录

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	1
评估报告正文.....	1
一、 委托人、资产占有方和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人...	1
二、 评估目的.....	3
三、 评估对象和评估范围.....	3
四、 价值类型及其定义.....	5
五、 评估基准日.....	5
六、 评估依据.....	5
七、 评估方法.....	8
八、 评估程序实施过程和情况.....	10
九、 评估假设.....	11
十、 评估结论.....	13
十一、 特别事项说明.....	13
十二、 评估报告使用限制说明.....	15
十三、 评估报告日.....	15
评估报告附件.....	17



声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



华联发展集团有限公司

拟进行权益补偿所涉及的

深圳南华印染有限公司所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2018]第 S012 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受华联发展集团有限公司（以下简称「华联发展」）、神州长城股份有限公司（以下简称「神州长城」）、陈略的委托，就「华联发展」拟进行权益补偿之事宜所涉及的深圳南华印染有限公司（以下简称「南华印染」）所拥有的合法土地使用权范围内 20,032.1 平方米土地及地上建筑物于评估基准日的房地产权益价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：「华联发展」、「神州长城」、陈略委托本公司对「南华印染」所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益进行评估，为「华联发展」拟对「神州长城」进行权益补偿提供价值参考依据。

二、评估对象与范围：本次评估对象为「南华印染」所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益。

三、评估基准日：2018 年 02 月 28 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用收益法对「南华印染」所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益进行评估，并最终确定评估值。

六、评估结论：

1. 采用收益法评估的「南华印染」所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益于评估基准日的评估值为：14,394.16 万元人民币。

经综合分析，本次评估以收益法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：「南华印染」所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益于评估基准日



2018 年 02 月 28 日的市场价值为：14,394.16 万元人民币（大写：人民币壹亿肆仟叁佰玖拾肆万壹仟陆佰元整）。

根据委托人提供的《关于本次重组置出资产涉及的房产、土地相关事项的承诺函》（以下简称“承诺函”）显示，「华联发展」承诺：涉及的本次评估范围的宗地和地上建筑物未来如被征收、被处置、被收回等原因而获得相关补偿或处置收益的，「华联发展」应将该等收益返还给原深圳中冠纺织印染股份有限公司（即现委托方“神州长城”）。

2018 年 2 月 22 日，「华联发展」、「神州长城」和陈略三方签署了《关于深圳中冠纺织印染股份有限公司重大资产重组期后事项之框架协议》（以下简称“框架协议”），约定鉴于《承诺函》已发生重大情势变更，自框架协议签署之日，《承诺函》终止，「华联发展」不再负有《承诺函》项下的返还义务，但为解决本次重组的后续问题，三方同意由「华联发展」或其指定的第三方给予「神州长城」一定的经济补偿，并共同委托本公司对该宗土地及其地上建筑物中乙方权益的预估价值做出评估，以评估值作为上述经济补偿的定价依据。

鉴于本次重组及资产置出完成后，「华联发展」通过其下属“中冠印染（香港）有限公司”和“深圳市中冠创业有限责任公司”合计持有「南华印染」的股权比例为 69.44%，按照框架协议的约定，神州长城在该宗土地及其地上建筑物中所享有的权益应为该宗土地及其地上建筑物对应的全部权益的 69.44%。因此，「神州长城」所占评估对象权益的市场价值为 9,995.30 万元人民币（大写：人民币玖仟玖佰玖拾伍万叁仟元整）。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

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 2018 年 02 月 28 日至 2019 年 02 月 27 日）有效。



华联发展集团有限公司

拟进行权益补偿所涉及的

深圳南华印染有限公司所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054 的、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益

资产评估报告正文

鹏信资评报字[2018]第 S012 号

华联发展集团有限公司、神州长城股份有限公司、陈略：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，采用收益法，按照必要的评估程序，对华联发展集团有限公司拟行权益补偿所涉及的深圳南华印染有限公司所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益于 2018 年 02 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、资产占有方和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

委托人 1 简明工商信息如下：

公司名称	华联发展集团有限公司
法定代表人	董炳根
注册资本	7381.333333 万元人民币
公司注册地址	深圳市福田区深南中路 2008 号华联大厦
统一社会信用代码	91440300190337957U
成立日期	1983 年 8 月 23 日
企业类型	有限责任公司
经营范围	房地产开发，物业管理及租赁服务；投资旅游产业；酒店管理；投资文化产业；文化活动的组织策划；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；室内装饰工程设计；劳务分包、风景园林工程设计、工程勘察设计；建筑工程技术咨询；建筑规划设计；工程项目管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；汽车销售（含小轿车）。化工、纺织、服装等产品的生产。
经营期限	1983 年 08 月 23 日-2051 年 08 月 23 日

委托人 2 简明工商信息如下：



公司名称	神州长城股份有限公司
英文名称	Sino Great Wall Co., Ltd.
法定代表人	陈略
注册资本	17.0 亿人民币
公司注册地址	深圳市龙岗区葵涌镇白石岗葵鹏路 26 号
办公地址	北京经济技术开发区锦绣街 3 号神州长城大厦
统一社会信用代码	91440300618801483A
成立日期	1984 年 4 月 27 日
企业类型	股份有限公司(中外合资、上市)
经营范围	生产经营纺织工业品及所需的原材料、辅料、机械设备、各种面料服装,并提供相关的服务(不含现行许可证管理产品,有许可证按许可证执行)。产品 70% 外销。在上海市设立分支机构。增加:从事非配额许可证管理、非专营商品的收购出口业务。
经营期限	永续经营

委托人 3 简明信息如下:

委托人姓名: 陈略

身份证号: 44082119700405361X

(二) 资产占有方概况

资产占有方简明工商信息如下:

公司名称	深圳南华印染有限公司
法定代表人	胡永峰
注册资本	8549.4705 万港币
公司注册地址	深圳市南山区后海华联纺织工业区
统一社会信用代码	91440300618836600F
成立日期	1988 年 7 月 21 日
企业类型	有限责任公司(港资)
经营范围	提供印染技术咨询服务。自有物业租赁(宗地号 T104-0054 地块上的生产厂房 1 栋,碱回收站 2 栋,综合仓库维修间 3 栋,化学品仓库 4 栋,锅炉房 5 栋,油泵房 6 栋)。
经营期限	1988 年 7 月 21 日-2029 年 7 月 21 日
股权构成	深圳市中冠创业有限责任公司占股 54.82%; 中冠印染(香港)有限公司占股 14.62%; 深业—华联(香港)有限公司占股 30.56%。

(三) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告业务约定书中约定的其他评估报告使用者是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。



二、评估目的

「华联发展」拟进行权益补偿所涉及的「南华印染」所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054 的、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益，为此，「华联发展」、「神州长城」、陈略委托本公司对「南华印染」所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益进行评估，为上述事宜提供价值参考依据。

本次评估目的所对应的经济行为以委托人与受托方签订的《资产评估委托合同》、「华联发展」出具的《关于本次重组置出资产涉及的房产、土地相关事项的承诺函》以及「华联发展」、「神州长城」和陈略三方签署的《关于深圳中冠纺织印染股份有限公司重大资产重组期后事项之框架协议》为准。

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。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为「南华印染」所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益。

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。

（二）评估范围

评估范围为「南华印染」所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

纳入评估范围的主要资产为「南华印染」拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益。

1. 法律权属情况和基本状况

被评估房地产系「南华印染」拥有的位于深圳市南山区南油工业区的宗地号为 T104-0054 的工业仓储用地的一部分。截至评估基准日已领取深圳市市场商品房《房地产证》。证载权利人为「南华印染」，土地用途为工业仓储用地，土地使用年限 30 年，从 1987 年 4 月 18 日至 2017 年 4 月 17 日止，共有使用权面积为 42500.6 平方米，其地上已建成 6 栋建筑物，其产权情况如下表：



序号	权证编号	建筑物名称	建成年份	建筑面积（㎡）
1	深房地字第 4000051398 号	生产厂房 1 栋	1990-10-10	19,000.00
2		碱回收站 2 栋	1990-10-10	400.00
3		综合仓库维修间 3 栋	1990-10-10	3900.00
4		化学品仓库 4 栋	1990-10-10	120.00
5		锅炉房 5 栋	1990-10-10	400.00
6		油泵房 6 栋	1990-10-10	400.00
合计			——	24,220

参照查询深圳市法定图则，T104-0054 号工业用地内有 20,032.1 平方米用地未来规划为学校用途，且根据《房地产证》，截至本次评估基准日，该宗地已于 2017 年 4 月 17 日到期，根据《市规划国土委南山管理局关于 T104-0054 宗地土地使用年期延长事宜的复函》（深规土南函[2016]341 号）可知，由于宗地用途与现行法定图则不相符，不同意延期。

根据委托人提供的《关于本次重组置出资产涉及的房产、土地相关事项的承诺函》显示，「华联发展」承诺：涉及的本次评估范围的宗地和地上建筑物未来如被征收、被处置、被收回等原因而获得相关补偿或处置收益的，「华联发展」应将该等收益返还给原深圳中冠纺织印染股份有限公司（即现委托方“神州长城”）。

2018 年 2 月 22 日，「华联发展」、「神州长城」和陈略三方签署了《关于深圳中冠纺织印染股份有限公司重大资产重组期后事项之框架协议》（以下简称“框架协议”），约定鉴于《承诺函》已发生重大情势变更，自框架协议签署之日，《承诺函》终止，「华联发展」不再负有《承诺函》项下的返还义务，但为解决本次重组的后续问题，三方同意由「华联发展」或其指定的第三方给予「神州长城」一定的经济补偿。

由此可知，纳入本次评估范围的评估对象为 T104-0054 号宗地内被规划为学校部分（地块面积为 20,032.1 平方米）及其地上建筑物的全部权益。

2. 被评估资产于现场查看时的使用情况

T104-0054 号工业仓储用地地上建筑物竣工日期均为 1990 年 10 月 10 日。

建筑物总建筑面积为 24,220 平方米。其建筑物状况如下表所示：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	房屋结构
1	生产厂房 1 栋	19,000.00	框架
2	碱回收站 2 栋	400.00	混合
3	综合仓库维修间 3 栋	3900.00	混合
4	化学品仓库 4 栋	120.00	混合
5	锅炉房 5 栋	400.00	混合
6	油泵房 6 栋	400.00	混合
合计		24,220	——

各栋建筑物当前使用情况：生产厂房 1 栋主体为 2 层，现局部为 4 层，1 层做商铺使用，大部分经营汽修，2 层出租做羽毛球馆、太极馆及服装厂，第 3-4 层做办公使用；碱回收站 2 栋为 3 层，出租经营做鸭嘴鱼餐馆使用；综合仓库维修间 3 栋主体为 4 层，其中首层出租做商业使用，2-4 层出租做服装厂使用；化学品仓库



4 栋原主体为 1 层，现局部改作 2 层，出租做物流和办公使用；锅炉房 5 栋现出租做机械加工厂使用；油泵房现油泵已拆除，只剩一房间。

装修状况：外墙：水泥砂浆；内墙部分刷白、部分水泥砂浆；地面部分地砖、部分水泥砂浆、部分地面漆；天花部分水泥砂浆、部分乳胶漆、部分矿棉板；门窗为铝合金窗、金属卷闸门、木门。

现场勘察时，物业使用情况未见异常。

四、价值类型及其定义

本次估值的价值类型为市场价值。

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。

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。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2018 年 02 月 28 日。

本次评估中所采用的取价标准（包括但不限于：价格、税率、费率、汇率、存贷款利率）均为评估基准日或与评估基准日较近的有效价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）行为依据

1. 委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》（合同书编号：PXAL-A/S2018-A039）。

2. 涉及经济行为及其所涉及的评估对象与评估范围的其他文件资料。



（二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

2. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第八号公布）。

3. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正；根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）。

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第六十三号公布）。

5. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第二十八号公布）。

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正；根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修订，2009 年 8 月 27 日中华人民共和国主席令第十八号公布）。

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 134 号发布；2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令 538 号发布；2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过，2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 666 号发布）。



8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令第 50 号公布；2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订和公布）。

9.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号，财政部、国家税务总局，2016 年 3 月 23 日）。

10.《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日由第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）。

11.《上市公司重大资产重组管理办法》（2014 年 7 月 7 日中国证券监督管理委员会第 52 次主席办公会审议通过，2014 年 10 月 23 日中国证券监督管理委员会令第 109 号公布；2016 年 9 月 1 日中国证券监督管理委员会 2016 年第 10 次主席办公会议审议通过《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》，2016 年 9 月 8 日中国证券监督管理委员会令第 127 号公布）。

12.其他相关法律、法规和规范性文件。

（三）准则依据

- 1.《资产评估准则—基本准则》（财资[2017]43 号）。
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）。
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31 号）。
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32 号）。
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）。
- 6.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）。
- 7.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）。
- 8.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）。
- 9.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。
- 10.《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53 号）。
- 11.《房地产估价规范》（GB-T50291-2015）。
- 12.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

13.《资产评估专家指引第 6 号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2015]67 号）。

（四）权属依据

1.委托人和被评估企业的《企业法人营业执照》、《公司章程》以及公司相关权力机构的决议。

2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料。

3.被评估企业提供的房地产证等产权证明文件的复印件。



4. 其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五) 取价依据

1. 与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
2. 同花顺 iFinD 资讯金融终端。
3. 有关价格目录或报价资料。
4. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
5. 与本次评估有关的其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 评估师现场勘查及市场调查取得其他有关资料。

七、评估方法

根据《资产评估准则—不动产》，注册资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择资产评估方法。

(一) 市场法的适用性分析

市场法是将待估物业与在近期已经发生交易的类似案例加以比较对照，从类似物业交易的已知价格，修正得出待估物业客观合理价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式：

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

$$P = \sum (P1 \times \text{权重系数})$$

式中：

P—待估物业的市场价值

P1—待估物业比准价格

P'—可比交易实例价格

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

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

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



$$D\text{—一个别因素修正系数} = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{待估物业个别条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}}$$

本次评估对象所在宗地土地使用年期已经到期，且政府相关部门并不同意其顺延，其土地现有规划为学校用地，市场上类似交易背景的案例难以收集，因此不宜采用市场法估值。

（二）收益法的适用性分析

收益法系根据经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之和。也就是先预计待估物业未来存续期间的正常净收益，然后选用适当的折现率将其折现的评估基准日后进行累加。

净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。

租赁收入在金额上等于按合同约定或正常收费标准估算的年收益扣除空置率后的实际收入；维修费、管理费、保险费和有关税费参照评估基准日市场上类似物业的一般费用水平确定。

采用收益法评估，其计算公式为：

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^t} \right]$$

其中：P 为评估单价（元/M²）

A 为待估物业的年纯收益

r 为待估物业的折现率

t 为预期的收益年限

本次评估对象所在宗地土地使用年期已经到期，且政府相关部门并不同意其顺延，其土地现有规划为学校用地，但政府未强制性收回土地并予以适当补偿，因此我们认为评估对象在政府未强制收回之前可维持其现状经营状态正常经营至国家规定的工业仓储用地最高使用年限，由此可知采用收益法对评估对象尚存在最高 20 年的持续经营期限进行评估可作为衡量补偿价值的依据，因此可采用收益法估值。

（三）成本法的适用性分析

成本法基于替代原理，即作为购买某特定资产的替代选择，人们可以去建造一个与该资产相同的或具有相同功能的资产。即在现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估资产评估值的评估方法。其计算公式为：

评估值 = 重置价值 × 成新率

重置价值 = 前期费用 + 综合造价 + 其他费用 + 资金成本



评估对象所处区域为城市建成区，房地产市场发育良好，成本溢价较高，不宜采用成本法估值。

（四）评估方法的选择

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估主要采用收益法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人签署资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目负责人和评估小组成员。由项目负责人编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括资产权属证明材料的市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算并形成评估结论

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，测算评估价值并形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。



九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）评估外部环境的假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

4. 对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

5. 假设被评估企业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。

（三）评估对象和范围方面的假设

1. 根据委托人提供的《关于本次重组置出资产涉及的房产、土地相关事项的承诺函》显示，「华联发展」承诺：涉及的本次评估范围的宗地和地上建筑物未来如被征收、被处置、被收回等原因而获得相关补偿或处置收益的，「华联发展」应将该等收益返还给原深圳中冠纺织印染股份有限公司（即现委托方“神州长城”）。



2018 年 2 月 22 日,「华联发展」、「神州长城」和陈略三方签署了《关于深圳中冠纺织印染股份有限公司重大资产重组期后事项之框架协议》(以下简称“框架协议”),约定鉴于《承诺函》已发生重大情势变更,自框架协议签署之日,《承诺函》终止,「华联发展」不再负有《承诺函》项下的返还义务,但为解决本次重组的后续问题,三方同意由「华联发展」或其指定的第三方给予「神州长城」一定的经济补偿

由此可知,纳入本次评估范围的评估对象为 T104-0054 号宗地内被规划为学校部分(地块面积为 20,032.1 平方米)及其地上建筑物的全部权益。

2. 假设被评估企业经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4. 评估范围仅以《资产评估委托合同》内双方约定的评估范围为准,未考虑被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(四) 有关资料真实性的假设

本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

(五) 本次评估的特定假设

1. 假设被评估企业在持续经营的条件下,未来持续享有目前的税收优惠政策。

2. 根据委托人提供的《房地产证》记载可知,评估对象所在宗地的土地使用年限为 30 年(从 1987 年 4 月 18 日至 2017 年 4 月 17 日止),根据深圳市相关规定,1995 年以前签订土地出让合同的工业用地,使用年期到期后可免费顺延至 50 年,按常理来说,本次评估对象所在宗地可以免费顺延至 50 年,但由于本次评估对象土地部分规划为学校用地,根据《市规划国土委南山管理局关于 T104-0054 宗地土地使用年期延长事宜的复函》可知,由于评估对象规划与现状不符,不予办理延期,但目前政府相关部门尚未公布相应的补偿方案,评估对象当前依然维持正常经营,本次评估根据评估目的,假定其土地使用年期可正常延期至 50 年,且其继续维持正常经营,未考虑其土地上述复函不予办理延期所带来的影响,请报告使用者注意。

3. 本次收益计算的基数为 T104-0054 号宗地内被规划为学校用地的 20,032.1 平方米宗地及其地上建筑物面积,但由于 T104-0054 号宗地及其地上建筑物之前并未进行分宗,而是核发的一个产权证,由于当前地上建筑物并不是完整处于被规划为学校用地的 20,032.1 平方米宗地上,因此无法进行拆分,故本次在进行评估测算时,其地上建筑物面积按分摊面积计算,而不是按实际地块上的建筑面积来计算,请报告使用者注意。



十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「南华印染」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，评估结果如下：

（一）收益法评估结果

采用收益法评估的「南华印染」所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益于评估基准日 2018 年 02 月 28 日的市场价值为 14,394.16 万元。

（二）评估结果的确定

收益法是从评估对象的未来获利能力角度出发，反映了评估对象的综合获利能力。这种获利能力是评估对象所有环境因素和内部条件共同作用的结果，通常包括宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的评估结果作为最终评估结论。「南华印染」所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益于评估基准日 2018 年 02 月 28 日的市场价值为：14,394.16 万元人民币（大写：人民币壹亿肆仟叁佰玖拾肆万壹仟陆佰元整）。

根据委托人提供的《关于本次重组置出资产涉及的房产、土地相关事项的承诺函》显示，「华联发展」承诺：涉及的本次评估范围的宗地和地上建筑物未来如被征收、被处置、被收回等原因而获得相关补偿或处置收益的，「华联发展」应将该等收益返还给原深圳中冠纺织印染股份有限公司（即现委托方“神州长城”）。

2018 年 2 月 22 日，「华联发展」、「神州长城」和陈略三方签署了《关于深圳中冠纺织印染股份有限公司重大资产重组期后事项之框架协议》（以下简称“框架协议”），约定鉴于《承诺函》已发生重大情势变更，自框架协议签署之日，《承诺函》终止，「华联发展」不再负有《承诺函》项下的返还义务，但为解决本次重组的后续问题，三方同意由「华联发展」或其指定的第三方给予「神州长城」一定的经济补偿，并共同委托本公司对该宗土地及其地上建筑物中乙方权益的预估价值做出评估，以评估值作为上述经济补偿的定价依据。

鉴于本次重组及资产置出完成后，「华联发展」通过其下属“中冠印染（香港）有限公司”和“深圳市中冠创业有限责任公司”合计持有「南华印染」的股权比例为 69.44%，按照框架协议的约定，神州长城在该宗土地及其地上建筑物中所享有的权益应为该宗土地及其地上建筑物对应的全部权益的 69.44%。因此，「神州长城」所占评估对象权益的市场价值为 9,995.30 万元人民币（大写：人民币玖仟玖佰玖拾伍万叁仟元整）。

十一、特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评



估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

（一）引用其他机构出具的评估结论情况

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

（二）租赁情况

房屋租赁情况：根据委托方提供的信息显示，「南华印染」与使用者签订的房地产的租赁协议已到期。本次评估未考虑房地产存在的或有租约的影响。

（三）关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估中，未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

（四）产权瑕疵事项

截至本次评估基准日，评估对象的土地使用权已到期，且政府相关部门已出具了不予延期的批复，但评估时按其可正常维系现状持续经营使用，并延期至 50 年处理。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未发现评估对象存在权属方面的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（六）重大期后事项

本次评估中，未发现评估对象存在重大期后事项。

（七）评估程序受到限制的情况

1. 本次评估中，资产评估师未对评估对象于评估基准日的技术性能和参数做技术检测，资产评估师假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行资料是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 对评估对象所涉及的相关资产之内部结构、品质、功效等以及在正常条件下无法观察的实物资产或构成实物资产的某个部分（如埋藏在地下的基础、管线等），我们均视同是正常存在、持有并使用，但我们对此并不提供任何保证。

（八）其他需要说明的事项

1. 根据委托人提供的《房地产证》记载可知，评估对象所在宗地的土地使用年限为 30 年（从 1987 年 4 月 18 日至 2017 年 4 月 17 日止），根据深圳市相关规定，1995 年以前签订土地出让合同的工业用地，使用年期到期后可免费顺延至 50 年，但由于本次评估对象土地部分规划为学校用地，根据《市规划国土委南山管理局关于 T104-0054 宗地土地使用年期延长事宜的复函》可知，由于评估对象规划与现状不符，不予办理延期，但目前政府相关部门尚未公布相应的补偿方案，评估对象当前依然维持正常经营，本次评估根据评估目的，假定其土地使用年期可正常延期至 50 年，且其继续维持正常经营，未考虑其土地上述复函不予办理延期所带来的影响，请报告使用者注意。



2. 本次收益计算的基数为 T104-0054 号宗地内被规划为学校用地的 20,032.1 平方米宗地及其地上建筑物面积，但由于 T104-0054 号宗地及其地上建筑物之前并未进行分宗，而是核发的一个产权证，由于当前地上建筑物并不是完整处于被规划为学校用地的 20,032.1 平方米宗地上，因此无法进行拆分，故本次在进行评估测算时，其地上建筑物面积按分摊面积计算，而不是按实际地块上的建筑面积来计算。

3. 本次评估对象为「南华印染」所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054、用地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益。由于当前 T104-0054 号宗地已经被纳入城市更新范围，其权益赔偿应根据城市更新相关规划按照其预期城市更新背景下采用剩余法对其价值进行模拟测算。但由于评估对象所在宗地土地使用年期已经到期，且政府相关部门并不同意其顺延，其土地现有规划为学校用地，该土地对城市更新单元的贡献无法准确量化，因此其城市更新背景下的价值无法通过采用剩余法的方式进行模拟测算。

4. 评估对象宗地及地上建筑物以现状用途持续经营为收益法评估结果的重要假设。

十二、评估报告使用限制说明

1. 使用范围：资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的，且仅供委托人、及资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

本公司资产评估师聂竹青、陈智明于 2018 年 02 月 28 日形成最终专业意见，并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。



华联发展集团有限公司
拟进行权益补偿所涉及的
深圳南华印染有限公司所拥有的位于深圳市南山区南油工业区宗地号为 T104-0054 的、用
地面积共计 20,032.1 平方米的土地及其地上建筑物对应的全部权益·评估报告正文

(本页无正文，为评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



中国·深圳

二〇一八年三月九日

资产评估师:



资产评估师:

