（上接B65版）

A.深圳南华印染有限公司持有南华兴业有限公司100%的股权,账面反映为债权债务关系,体现在其他应收款科目。南华兴业有限公司整体评估的评估值为-1,919,073.64港元。

南华兴业有限公司 单位:元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	630,861.42	630,861.42	–	–
非流动资产	13	2,337,869.34	6,964,400.00	4,626,530.66	197.90
固定资产	19	2,337,869.34	6,964,400.00	4,626,530.66	197.90
资产总计	32	2,968,730.76	7,595,261.42	4,626,530.66	155.84
流动负债	33	8,193,647.10	8,183,647.10	-10,000.00	-0.12
其他应付款	43	8,193,647.10	8,183,647.10	-10,000.00	-0.12
非流动负债	46	1,330,687.96	1,330,687.96	–	–
负债总计	54	9,524,335.06	9,514,335.06	-10,000.00	-0.10
净 资 产	55	-6,555,604.30	-1,919,073.64	4,636,530.66	70.73

（2）中冠投资持有中冠印染（香港）有限公司100%的股份，中冠印染（香港）有限公司整体评估评估值为347,916,910.29港元，反映在深圳中冠纺织印染股份有限公司长期股权投资科目的评估值为276,875,756.38元。

中冠印染（香港）有限公司 单位:港元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	51,643,716.61	51,643,716.61	–	–
非流动资产	2	105,201,792.11	385,549,123.27	280,347,331.16	266.49
可供出售金融资产	3	761,300.00	761,300.00	–	–
长期股权投资	4	95,481,061.92	326,112,955.77	230,631,893.85	241.55
投资性房地产	5	8,899,349.99	58,567,100.00	49,667,750.01	558.11
固定资产	6	60,080.20	107,767.50	47,687.30	79.37
资产总计	7	156,845,508.72	437,192,839.88	280,347,331.16	178.74
流动负债	8	78,807,372.59	78,807,372.59	–	–
非流动负债	9	11,332,237.28	10,468,557.00	-863,680.28	-7.62
递延所得税负债	10	863,680.28	–	-863,680.28	-100
负债总计	11	90,139,609.87	89,275,929.59	-863,680.28	-0.96
净 资 产	12	66,705,898.85	347,916,910.29	281,211,011.44	421.57

A.中冠印染（香港）有限公司持有浙江华联杭州湾创业有限公司25%的股权,浙江华联杭州湾创业有限公司整体评估的评估值为912,469,826.45元,反映在中冠印染（香港）有限公司长期股权投资科目中的评估值为283,506,687.04港元。

浙江华联杭州湾创业有限公司 单位:元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	1,203,998,320.64	1,232,775,652.57	28,777,331.93	2.39
其中:预付款项	2	46,565,245.08	39,130,890.20	-7,434,354.88	-15.97
存货	3	612,954,513.19	642,976,000.00	30,021,486.81	4.9
非流动资产	4	369,050,326.71	932,907,847.74	563,857,521.03	152.79
投资性房地产	5	342,772,283.97	883,467,600.00	540,695,316.03	159.04
固定资产	6	14,174,598.07	49,275,884.00	35,101,285.93	247.64
长期待摊费用	7	2,391,090.37	–	-2,391,090.37	-100
递延所得税资产	8	9,712,354.30	164,363.74	-9,547,990.56	-98.31
资产总计	9	1,573,048,647.35	2,159,493,300.31	586,444,652.96	37.28
流动负债	10	225,319,877.63	225,319,877.63	–	–
非流动负债	11	1,031,703,596.23	1,031,703,596.23	–	–
负债总计	12	1,257,023,473.86	1,257,023,473.86	–	–
净资产	13	316,025,173.49	902,469,826.45	586,444,652.96	185.57

B.中冠印染（香港）有限公司持有深圳南华印染有限公司14.62%的股权,深圳南华印染有限公司整体评估的评估值为231,918,568.50元,反映在中冠印染（香港）有限公司长期股权投资科目的评估值为42,606,268.73港元。

2.投资性房地产增减值原因分析

置出资产中的投资性房地产账面原值为11,239,096.30元,账面净值为4,526,891.16元,评估值为46,620,180.00元,评估增值42,093,288.84元,增值率929.85%,增值原因为房屋的原始取得时间较早,取得成本较低,随着近年来房地产市场的快速发展,房地产价格不断上涨造成评估增值。

置出资产中的长期股权投资中在上海,房产办理产权及相关法院立项：

被证编号	名称	位置	面积(m^2)	账面值	评估值	单位	占比
400005406	龙城花园10栋B单元102室	深圳市南山区	55.65	17,831.42	1,357,900.00	元	0.16%
400005409	龙城花园9栋A单元102室	深圳市南山区	55.63	17,729.23	1,357,400.00	元	0.16%
400005411	龙城花园10栋A单元102室	深圳市南山区	55.63	18,641.18	1,357,400.00	元	0.16%
400005399	龙城花园10栋C单元101室	深圳市南山区	55.56	18,640.22	1,355,700.00	元	0.16%
400005398	生产厂房（包含南油土地）	深圳市南山区南山大道	24,220	9,938,405.47	222,276,200.00	元	26.17%
400005418	南油B区28栋101-111房	深圳市南山区南油工业区	325.27	266,389.76	5,139,300.00	元	0.61%
400005414	南油B区28栋201-211房	深圳市南山区南油工业区	325.27		5,242,100.00	元	0.62%
400005408	南油B区28栋301-311房	深圳市南山区南油工业区	325.27		5,293,500.00	元	0.62%
400005413	南油B区28栋401-411房	深圳市南山区南油工业区	325.27		5,293,500.00	元	0.62%
400005397	南油B区28栋501-511房	深圳市南山区南油工业区	325.27		5,242,100.00	元	0.62%
400005405	南油B区28栋601-611房	深圳市南山区南油工业区	325.27		5,139,300.00	元	0.61%
南华印染定建筑物							
深房地字第4000051400号	龙城花园10栋B单元101室	深圳市南山区	55.59	19,492.26	1,356,400.00	元	0.16%
南华兴业房屋建筑物							
–	升悦居5栋46H	香港荔枝角道833号	920	2,325,351.74	6,964,400.00	港元	0.65%
中冠香港投资有限公司							
–	香港沙田瀝工業大厦5期C座地下	香港九龙长沙湾长沙湾道760-762号	655.62	4,225,786.10	40,083,800.00	港元	5.41%
–	工业大厦地下车位-39号		–				
–	工业大厦地下车位-40号		–				
–	华创中心1805-1809室	香港九龙长沙湾长沙湾道889号	421.41	4,673,563.89	18,483,300.00	港元	2.49%

其中:对位于深圳市南山区南油工业区的工业厂房及土地使用权,土地用途为工业仓储用地,土地使用年限为30年,将于2017年4月17日到期(即根据法载数据推算,自评估基准日至到期日止,该地块的土地使用权剩余使用年限为271日)。地上建筑物主要是1990年建成的工业厂房、办公楼等,房屋建筑物已陈旧,已不适合深圳市南山区南油工业区的发展规划及要求,根据深圳市南山区南油工业区城市更新规划,通过该市城法定图则与委仿物业所在地块方位比对,扣除未来学校用地面积(视为该部分面积土地使用权假期政府无偿收回)之外,企业的房屋建筑物所剩不多,因此评估人认为在假设企业根据法定图则等相关资料的规划,可以正常顺延30年土地使用权的前提下,延续企业现有物业的使用状况按其物业的市场价值进行评估的思路已无法适用于相关物业的实际状况,因此,我们在实地调查了解深圳市南山区南油工业区的城市更新规划的基础上,假设在该地块可以正常顺延30年土地使用权的前提下,按照企业根据法定图则等相关资料的规划,在2.71平方米建筑容量的基础上增加建筑面积,企业在土地使用权剩余期限政府无偿收回之后的剩余面积,按照更新改造的思路采用假设开发法进行评定估算。

对于测算过程中涉及的应计利息,本次评估是根据《深圳市城市更新办法》第三十八“拆除重建类的工业区块级改造项目外级改造为工业用途或者市政政府指定产业类型,新兴产业或民间用途以内部分不再补缴地价;增加的建筑面积按照公告基准地价标准的50%缴纳地价。”的相关规定进行测算的

浙江华联杭州湾创业有限公司的房产包括存货,投资性房地产和房屋建筑物,主要是开发建设的“星光大道”商业街项目,位于杭州市钱江南岸三桥和四桥之间。

3.固定资产增减值原因分析

置出资产中的固定资产增值46,866,400.01元,增值率1,123.77%,固定资产分为房屋建筑物及设备两部分；

①房屋建筑物增减值原因分析

置出资产中的房屋建筑物原值增值4,104,626.76元,净值增值47,294,917.24元,原值增值率13.71%,净值增值率1,411.08%。

由于中冠股份位于黄浦的工业厂房和康时间较早,物业状况老旧,已不适合深圳市的整体规划发展,该科目评估值体现了黄浦的工业厂房考虑了按法定图则规划的拆改造后的土地价值,从而形成评估增值。

②机器设备增减值原因分析

评估结果减值较大,主要原因为由于历史原因,自企业停产以来,企业的生产设备及电子设备均已处置,账面余额为历年审计调整余额,已无相应的设备类资产,致使形成评估减值。

4.无形资产增减值原因分析

置出资产中的无形资产增值率为100%,其原因是无形资产一土地使用权价值并入房地产价值中评估;其他无形资产由于停止经营后停止建设与使用,已无法为企业经营产生收益价值,故本次评估将其评估为零造成评估减值。

5.递延所得税负债增减值原因分析

本次评估递延所得税负债为递延税款的子公司公允价值变动所形成的递延所得税负债,由于本次评估未考虑申报评估资产出售商应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素,评估本对各类资产的重估增,减值额作任何纳税考虑,因此形成评估与账面价值之间的差异。

（二）置入资产预估值说明

置入资产预估值的说明及本次评估的不同之处：

1.一般假设

（1）假设评估基准日后被评估单位持续经营；

（2）假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

（3）假设评估基准日后国家宏观经济、产业政策和区域发展政策无重大变化；

（4）假设被被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性宗项等评估基准日后不发生重大变化；

（5）假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职责；

（6）假设评估基准日后被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

（7）假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

2.特殊假设

假设评估基准日后被评估单位的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

假设评估基准日后被评估单位经营租赁的办公用房在未来期限年限能够持续租赁继续经营；

假设被被评估单位现有及将来签订的合同有效，并能得到顺利执行。

3.收益法具体方法和模型的选择

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

（1）企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值付息债务价值之和，根据被评估单位的实际情况，可以忽略不计，根据WIND资讯系统所披露的信息，10年期国债在评估基准日的到期年收益率为4.2655%，本评估报告以4.2655%作为无风险收益率。

（2）权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

= 1.3836

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

（2）市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，根据中金评估公司的研究成果，2014年度市场风险溢价取7.19%。

（3）企业特定风险调整系数的确定

被评估单位经过十年的发展，以其优秀的项目品质和施工能力在业内形成了良好的口碑，综合实力位列同行业前十名，为应对国内市场竞争加剧的不利条件，尽量减少国际宏观经济的波动对公司经营环境的影响，并为公司未来的高速成长奠定基础，神州长城较早进行海外布局，根据开拓海外装饰市场，培育新的业务增长点，在2013年，神州长城已将大力发展海外业务定为公司的一个长期战略，神州长城的业务将逐步向海外市场拓展，根据神州长城的发展战略，将在保持国内工程施工收入小幅稳定增长的基础上，大力发展海外业务,因此认谨慎角度考虑,国内工程施工收入未来年度按95%增长率预测。

（2）海外工程施工收入及增长率：

神州长城近5年的海外市场成果列表，2014年签订额度最增长，截至目前，已经签约的中标项目中的一个，合同额约58,227.50万元。

2014年8-12月收入：截至目前，共有已签约或已中标且正在施工的项目4个，包括柬埔寨、科威特、斯里兰卡等项目，合同额约51.3亿元人民币，预计在2-3年内完成主体施工，通过神州长城海外市场成果列表的项目负责人对项目的了解情况及工期安排，判断在2014年8-12月预计实现收入为3.5亿元。

2015年及以后年度收入情况：截至目前，已经签约或中标的项目共计2015年起开工的项目4个，主要包括阿尔及利亚、科威特、斯里兰卡等海外工程项目，已经签约或中标，合同额约9.9亿元，按照工期安排预计在2-3年内完成，部分项目已开具履约保函和预付款保函，上述项目已经进入实施阶段或正实施阶段，因此按上述个在施项目和5个待施项目在年度的预计完工程度，预测2015-2017年各年可实现收入。

2018年及以后年度，随着上述签约合同的实施，神州长城海外工程施工能力及海外市场开拓能力不断增强，预期2018年及以后年度的海外收入在2017年的基础上的低速保持小幅稳定增长，预计2015年、2016年、2017年、2018年、2019年可实现收入12亿元、18亿元、25亿元、28亿元、29亿元。

综上，至预测期末2019年，海外收入占比近50%。2014年已签约或中标合同中项达58.2亿元，已基本可以涵盖2014-2017年的海外工程预期收入,缺此之外，公司目前在洽谈跟进但尚未中标签约的项目共有12个,作为预期项目储备,可以神州长城的海外项目储备较为充足,因此海外收入预期是相对较为谨慎的,预期可以顺利实现。神州长城海外业务合同情况详见“第五节 标的资产的基本情况/（四）神州长城主营业务发展情况”。

7.预估毛利率

国内项目和海外项目毛利率未不略不同,因此未来预估分别进行预测。

（1）国内工程项目,国内竞争较为充分,因此毛利率略低;本次预估按2013年度毛利率水平预测,约17%-18%,与同行业上市公司毛利率水平相当。

（2）海外工程项目,境外竞争相对国内低,毛利率稍高,而且神州长城“先发”优势较大,其竞开拓挑选项目,优先承接利润高的项目,根据目前企业对已签约中标的项目的成本估算,预计的平均毛利率在25%-30%左右,高于国内项目毛利,考虑到海外项目会有一定不可预计成本,因此本次预估认谨慎角度考虑,取区间20%毛利预测。

8.折现率

采用加权平均资本成本,具体计算过程如下：

（1）无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的,因为持有该债权到期不能兑付的风险很小,可以忽略不计,根据WIND资讯系统所披露的信息,10年期国债在评估基准日的到期年收益率为4.2655%,本评估报告以4.2655%作为无风险收益率。

（2）权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

根据被评估单位的业务特点,评估人员通过WIND资讯系统查询了沪深A股可比上市公司（申万行业分类：装修装饰行业,不含上市不足2年的上市公司）2014年7月31日的证券代码,然后根据可比上市公司的所得税率,资本结构换算成证券代码,并取其平均值1.3336作为被评估单位的证券代码,其结果如下：

证券代码	证券简称	D(产权)	E(产权)	D/E	BETA（U）
002081.SZ	金螳螂	116,725	2,634,002	4.43%	1.1211
002325.SZ	洪涛股份	–	642,768	0.00%	1.3893
002375.SZ	亚厦股份	114,619	1,587,046	7.22%	1.3919
002482.SZ	广田股份	120,078	687,348	17.47%	1.4085
002620.SZ	瑞和股份	13,000	172,229	7.55%	1.4863
600209.SH	罗顿发展	–	428,406	0.00%	1.6435
600861.SH	万鸿集团	–	158,764	0.00%	1.2330
601886.SH	江河创建	317,334	793,930	39.97%	0.9951
平均				9.58%	1.3336

以被评估单位基准日债务比率5%作为目标资本结构,被评估单位评估基准日执行的所得税税率为25%。

（3）溢价率评价值

溢价率评价是指评估基准日超过企业生产经营所需,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债、溢价资产单独分析和评估。

（4）非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

（5）长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因,账面值和实际状况进行了取证核实,并查阅了投资协议、资产负债表、利润表、章程等,以确定长期投资的真实性和完整性,针对各长期投资经营的情况分别采用不同的方法进行评估,并选择合理的评估结果。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债,付息债务以核实后的账面值作为评估值。

5.收益期和预期的确定

（1）收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常,没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定,或者上述限定可以解除,并可以通过延续方式永续使用,故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营,相应的收益期为无期限。

预测期的确定

由于企业近期的收益可以预计的经营地预测,而远期收益预测的合理性相对较差,按照通常惯例,评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

6.预估收入及增长率

单位:亿元

项目	2014E	2015E	2016E	2017E	2018E	2019E
国内收入	24.0	25.2	26.5	27.8	29.2	30.7
增速	20.6%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
海外收入	3.5	13.4	18.8	25.3	27.9	29.3
增速	731.7%	280.1%	40.0%	35.0%	10.0%	5.0%
收入合计	27.5	38.6	45.2	53.1	57.1	59.9
收入增速	35%	40%	17%	17%	7%	5%

预的收入包括两大部分，一是国内工程施工收入，一是海外工程施工收入。

（1）国内施工收入及增长率：

①2014年8-12月收入：截至目前,共有已签约或已中标且正在施工的项目4个,包括柬埔寨,科威特,斯里兰卡等项目,合同额约51.3亿元人民币,预计在2-3年内完成主体施工，通过神州长城海外市场成果列表的项目负责人对项目的了解情况及工期安排，判断在2014年8-12月预计实现收入为3.5亿元。

2015年及以后年度收入情况：截至目前,已经签约或中标的项目共计2015年起开工的项目4个,主要包括阿尔及利亚、科威特、斯里兰卡等海外工程项目,已经签约或中标,合同额约9.9亿元,按照工期安排预计在2-3年内完成,部分项目已开具履约保函和预付款保函,上述项目已经进入实施阶段或正实施阶段,因此按上述个在施项目和5个待施项目在年度的预计完工程度,预测2015-2017年各年可实现收入。

2018年及以后年度,随着上述签约合同的实施,神州长城海外工程施工能力及海外市场开拓能力不断增强,预期2018年及以后年度的海外收入在2017年的基础上的低速保持小幅稳定增长,预计2015年、2016年、2017年、2018年、2019年可实现收入12亿元、18亿元、25亿元、28亿元、29亿元。

综上,至预测期末2019年,海外收入占比近50%。2014年已签约或中标合同中项达58.2亿元,已基本可以涵盖2014-2017年的海外工程预期收入,除此之外,公司目前在洽谈跟进但尚未中标签约的项目共有12个,作为预期项目储备,可以神州长城的海外项目储备较为充足,因此海外收入预期是相对较为谨慎的,预期可以顺利实现。神州长城海外业务合同情况详见“第五节 标的资产的基本情况/（四）神州长城主营业务发展情况”。

（2）海外工程施工成本及增长率：

①2014年8-12月成本：截至目前,已经签约或中标且正在施工的项目4个,合同额58.2亿元人民币,预计在2-3年内完成主体施工,工程进度安排等实际情况,对各项目在2014年底的完工程度进行判断,经测算,按工程进度比例预计的上述项目2014年8-12月可实现施工收入为8.9亿元,剩2014年全年国内工程施工收入为24亿元,增长率约22%。

②2015年及以后年度收入情况：截至目前,已经签约或中标且正在施工的项目4个,主要包括阿尔及利亚、科威特、斯里兰卡等海外工程项目,已经签约或中标,合同额约9.9亿元,按照工期安排预计在2-3年内完成,部分项目已开具履约保函和预付款保函,上述项目已经进入实施阶段或正实施阶段,因此按上述个在施项目和5个待施项目在年度的预计完工程度,预测2015-2017年各年可实现收入。

2018年及以后年度,随着上述签约合同的实施,神州长城海外工程施工能力及海外市场开拓能力不断增强,预期2018年及以后年度的海外收入在2017年的基础上的低速保持小幅稳定增长,预计2015年、2016年、2017年、2018年、2019年可实现收入12亿元、18亿元、25亿元、28亿元、29亿元。

综上,至预测期末2019年,海外收入占比近50%。2014年已签约或中标合同中项达58.2亿元,已基本可以涵盖2014-2017年的海外工程预期收入,除此之外,公司目前在洽谈跟进但尚未中标签约的项目共有12个,作为预期项目储备,可以神州长城的海外项目储备较为充足,因此海外收入预期是相对较为谨慎的,预期可以顺利实现。神州长城海外业务合同情况详见“第五节 标的资产的基本情况/（四）神州长城主营业务发展情况”。

（3）海外工程施工毛利率

国内项目和海外项目毛利率未不略不同,因此未来预估分别进行预测。

（1）国内工程项目,国内竞争较为充分,因此毛利率略低;本次预估按2013年度毛利率水平预测,约17%-18%,与同行业上市公司毛利率水平相当。

（2）海外工程项目,境外竞争相对国内低,毛利率稍高,而且神州长城“先发”优势较大,其竞开拓挑选项目,优先承接利润高的项目,根据目前企业对已签约中标的项目的成本估算,预计的平均毛利率在25%-30%左右,高于国内项目毛利,考虑到海外项目会有一定不可预计成本,因此本次预估认谨慎角度考虑,取区间20%毛利预测。

8.折现率

采用加权平均资本成本,具体计算过程如下：

（1）企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值付息债务价值之和,根据被评估单位的实际情况,可以忽略不计,根据WIND资讯系统所披露的信息,10年期国债在评估基准日的到期年收益率为4.2655%,本评估报告以4.2655%作为无风险收益率。

（2）权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

根据被评估单位的业务特点,评估人员通过WIND资讯系统查询了沪深A股可比上市公司（申万行业分类：装修装饰行业,不含上市不足2年的上市公司）2014年7月31日的证券代码,然后根据可比上市公司的所得税率,资本结构换算成证券代码,并取其平均值1.3336作为被评估单位的证券代码,其结果如下：

证券代码	证券简称	D(产权)	E(产权)	D/E	BETA（U）
002081.SZ	金螳螂	116,725	2,634,002	4.43%	1.1211
002325.SZ	洪涛股份	–	642,768	0.00%	1.3893
002375.SZ	亚厦股份	114,619	1,587,046	7.22%	1.3919
002482.SZ	广田股份	120,078	687,348	17.47%	1.4085
002620.SZ	瑞和股份	13,000	172,229	7.55%	1.4863
600209.SH	罗顿发展	–	428,406	0.00%	1.6435
600861.SH	万鸿集团	–	158,764	0.00%	1.2330
601886.SH	江河创建	317,334	793,930	39.97%	0.9951
平均				9.58%	1.3336

= 1.3836

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式,计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

（2）市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合,投资者所要求的高于无风险利率的回报率,根据中金评估公司的研究成果,2014年度市场风险溢价取7.19%。

（3）企业特定风险调整系数的确定

被评估单位经过十年的发展,以其优秀的项目品质和施工能力在业内形成了良好的口碑,综合实力位列同行业前十名,为应对国内市场竞争加剧的不利条件,尽量减少国际宏观经济的波动对公司经营环境的影响,并为公司未来的高速成长奠定基础,神州长城较早进行海外布局,根据开拓海外装饰市场,培育新的业务增长点,但与此同时,由于公司发展战略重心将逐步转向海外市场,鉴于海外建筑装饰工程的实施周期,施工管理以及适用的法律体系等均与国内的项目有一定差异,神州长城需要有较强的海外项目管理能力,因此也加大了公司的经营风险。另一方面,公司资本运作平台相对较小,导致承揽大项目时竞争力较可比上市公司略差,综合分析,取企业特定风险调整系数取2.75%。

（4）预期回报率的确定

①计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式,计算得出被评估单位的权益资本成本。

（五）关于本次交易的股份锁定安排符合《重组管理办法》第四十五条的相关规定的说明

根据重组管理办法第四十五条的规定,本次发行股份购买资产的上市公司股份,自股份发行结束之日起12个月内不得转让;属于下列情形之一的,36个月内不得转让:（1）特定对象为上市公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人;（2）特定对象通过认购本次发行的股份取得上市公司的实际控制权;（3）特定对象取得本次发行的股份时,对其用于认购股份的资产持续拥有权益的时间不足12个月。

本次发行股份锁定期安排,何飞鸿、何淑以外的神州长城股东所持神州长城的权益时间如下：

股东名称	取得神州长城权益时间
吴赫曦	2013年6月
朱丽筠	2013年6月
冯任黔	2013年6月
上海金融发展	2013年6月
恒泰九期	2013年6月
海汇合赢	2013年6月
江西泰豪	2013年6月
元泰九期	2013年6月
神山九期	2013年6月
嘉禾九期	2013年6月
青创汇润	2013年6月
七匹狼凯联	2013年6月
嘉源启航	2013年6月
鑫和泰达	2013年10月

上述神州长城股东目其持有神州长城的剩同至交易完成后取得的上市公司股份的剩同均超过12个月。

另外,陈略及慧通2号通过本次重集配募金获得的新增股份,自新增股份上市之日起至36个月届满之日不得转让。

本次交易的股份锁定安排符合《重组管理办法》第四十五条的相关规定。

（六）本次交易符合《<关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定>的问题与解答》、《关于借壳新规持续经营问题的通知》等相关规定

1.经营实体是指上市公司购买的资产,经营实体应当是依法设立且合法存续的有限责任公司或股份有限公司,持续经营时间应当在3年以上。

神州长城在一家于2001年10月17日依法设立且合法存续至今的有限责任公司,截至本预案签署之日,神州长城持续经营时间在三年以上。

因此,本次置入资产符合《问答》第二条对于经营实体的相关规定。

2.上市公司重组方案中,应重点披露拟进入上市公司的董事、监事、高级管理人员等人选是否具备管理上述经营实体所必需的知识、经验,以及接受财务顾问关于证券市场规范化运作知识辅导和培训正在陆续安排中,以确保其具备上市公司经营和规范运作所必需的知识和经验。本次重组完成后,上市公司的董事、监事、高级管理人员将严格按照上市公司的《公司章程》、《公司法》、《证券法》进行调整,提名的人选必须具有丰富的管理相关行业公司的知识和经验,熟悉证券市场规范化运作相关知识。

上市公司将在本次重组正式方案中重点披露拟进入上市公司的董事、监事、高级管理人员等人选是否具备管理神州长城所必需的知识、经验,以及接受财务顾问关于证券市场规范化运作知识辅导、培训的情况。

因此,本次交易符合《问答》第二条第二点的相关规定。

3.本次重组完成后上市公司是否具有持续经营能力,是否符合证监会有关治理与规范运作的相关规定,在业务、资产、财务、人员、机构等方面是否独立于控股股东、实际控制人及其控股的其他企业,与控股股东、实际控制人及其控股的其他企业间是否存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

（1）本次交易完成后,上市公司的主营业务将显著提升,本次交易有助于提高上市公司的资产质量和可持续发展能力。

（2）本次交易遵守了国家相关法律、法规的要求,履行了必要的信息披露义务,符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》和《上市规则》等相关法律、法规的规定。

（3）本次交易完成后,根据陈略及其一致行动人承诺,其将按照有关法律法规的要求,保证上市公司及其下属公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面保持独立。

（4）本次交易完成后,除上市公司及其子公司以外,陈略及其一致行动人承诺,不从事与上市公司及其下属公司构成同业竞争的业务。

（5）本次交易完成后,陈略及其一致行动人承诺,将尽可能避免和减少与上市公司的关联交易,对于无法避免或有合理理由存在的关联交易,将与上市公司依法签订协议,履行公法程序,并按照有关法律、法规、其他规范性文件以及上市公司章程等的规定,依法履行相关内部决策批准程序并及时履行信息披露义务,保证关联交易价格具有公允性、合理性,关联交易价格不偏离市场独立第三方的价格或收费标准等市场价格水平,保证不利用关联交易从事损害股东合法权益的行为。

（六）关于本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的相关规定的说明

1.经营实体是指上市公司购买的资产,经营实体应当是依法设立且合法存续的有限责任公司或股份有限公司,持续经营时间应当在3年以上。

神州长城在一家于2001年10月17日依法设立且合法存续至今的有限责任公司,截至本预案签署之日,神州长城持续经营时间在三年以上。

因此,本次置入资产符合《问答》第二条对于经营实体的相关规定。

2.上市公司重组方案中,应重点披露拟进入上市公司的董事、监事、高级管理人员等人选是否具备管理上述经营实体所必需的知识、经验,以及接受财务顾问关于证券市场规范化运作知识辅导和培训正在陆续安排中,以确保其具备上市公司经营和规范运作所必需的知识和经验。本次重组完成后,上市公司的董事、监事、高级管理人员将严格按照上市公司的《公司章程》、《公司法》、《证券法》进行调整,提名的人选必须具有丰富的管理相关行业公司的知识和经验,熟悉证券市场规范化运作相关知识。

上市公司将在本次重组正式方案中重点披露拟进入上市公司的董事、监事、高级管理人员等人选是否具备管理神州长城所必需的知识、经验,以及接受财务顾问关于证券市场规范化运作知识辅导、培训的情况。

因此,本次交易符合《问答》第三条第二点的相关规定。

3.本次重组完成后上市公司是否具有持续经营能力,是否符合证监会有关治理与规范运作的相关规定,在业务、资产、财务、人员、机构等方面是否独立于控股股东、实际控制人及其控股的其他企业,与控股股东、实际控制人及其控股的其他企业间是否存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

（1）本次交易遵守了国家相关法律、法规的要求,履行了必要的信息披露义务,符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》和《上市规则》等相关法律、法规的规定。

（2）本次交易通过了国家相关法律、法规的要求,履行了必要的信息披露义务,符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》和《上市规则》等相关法律、法规的规定。

（3）本次交易完成后,除上市公司及其子公司以外,陈略及其一致行动人承诺,不从事与上市公司及其下属公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面保持独立。

（4）本次交易完成后,除上市公司及其子公司以外,陈略及其一致行动人承诺,不从事与上市公司及其下属公司构成同业竞争的业务。

（5）本次交易完成后,陈略及其一致行动人承诺,将尽可能避免和减少与上市公司的关联交易,对于无法避免或有合理理由存在的关联交易,将与上市公司依法签订协议,履行公法程序,并按照有关法律、法规、其他规范性文件以及上市公司章程等的规定,依法履行相关内部决策批准程序并及时履行信息披露义务,保证关联交易价格具有公允性、合理性,关联交易价格不偏离市场独立第三方的价格或收费标准等市场价格水平,保证不利用关联交易从事损害股东合法权益的行为。本次交易完成后,上市公司将在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致。

（七）关于本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条相关规定的说明

1.上市公司拟购买的资产为股权的,应当是该资产所有权人依法合法设立、有效存续的有限责任公司或股份有限公司的股东,其出资应当不存在虚假出资、抽逃出资或者影响其合法存续的情况。

神州长城在一家于2001年10月17日依法设立且合法存续至今的有限责任公司,截至本预案签署之日,神州长城持续经营时间在三年以上。

因此,本次置入资产符合《问答》第三条第二点的相关规定。

2.上市公司重组方案中,应重点披露拟进入上市公司的董事、监事、高级管理人员等人选是否具备管理上述经营实体所必需的知识、经验,以及接受财务顾问关于证券市场规范化运作知识辅导、培训的情况。

本次交易完成后,上市公司的董事、监事、高级管理人员将严格按照上市公司的《公司章程》、《公司法》、《证券法》进行调整,提名的人选必须具有丰富的管理相关行业公司的知识和经验,熟悉证券市场规范化运作相关知识。

上市公司将在本次重组正式方案中重点披露拟进入上市公司的董事、监事、高级管理人员等人选是否具备管理神州长城所必需的知识、经验,以及接受财务顾问关于证券市场规范化运作知识辅导、培训的情况。

因此,本次交易符合《问答》第三条第二点的相关规定。

3.本次重组完成后上市公司是否具有持续经营能力,是否符合证监会有关治理与规范运作的相关规定,在业务、资产、财务、人员、机构等方面是否独立于控股股东、实际控制人及其控股的其他企业,与控股股东、实际控制人及其控股的其他企业间是否存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

（1）本次交易遵守了国家相关法律、法规的要求,履行了必要的信息披露义务,符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》和《上市规则》等相关法律、法规的规定。

（2）本次交易通过了国家相关法律、法规的要求,履行了必要的信息披露义务,符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》和《上市规则》等相关法律、法规的规定。

（3）本次交易完成后,除上市公司及其子公司以外,陈略及其一致行动人承诺,不从事与上市公司及其下属公司在业务、资产、财务、人员