

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

神州长城股份有限公司

半年报问询函的回复

信会师函字[2018]第 ZB074 号

关于对神州长城股份有限公司的半年报 问询函的回复

信会师函字[2018]第 ZB074 号

深圳证券交易所公司管理部：

立信会计师事务所在 2018 年 9 月 25（以下简称“我所”或“我们”）收到贵部《关于对神州长城股份有限公司的半年报问询函》[（2018）第 55 号]后，获取相关资料，并与公司进行了沟通，现将问询函中涉及的问题答复如下：

问题：“一、半年报显示，2018 年 3 月 29 日，公司收到深圳市华联发展投资有限公司（以下简称“华联集团”）支付的经济补偿款人民币 10,000 万元，系履行 2015 年公司重组上市时其作出的承诺行为。公司将该笔补偿款计入营业外收入，成为公司报告期主要利润来源。经查，2015 年 3 月，公司重组上市置出资产中尚未取得产权证的位于龙岗区葵涌街道葵新社区的工厂范围内的房产、土地及其预计补偿事项以及位于南山区南油工业区的土地使用权范围内被规划为学校用地的相关地块被政府收回所涉及的预计补偿事项未纳入评估范围，华联集团承诺本次重组实施完毕后，因上述房地产获得相关补偿的，华联集团将在取得该等收益后 10 个工作日内将该等收益返还给公司，该等收益应当扣除华联集团承接以及拥有该等房产、土地期间实际承担的成本、费用以及为取得前述收益而已支付或将支付的必要成本、费用，具体收益及应扣除的成本、费用金额，届时由华联集团与公司根据实际情况共同予以确定。2015 年 6 月 25 日，公司、华联集团等签订补充协议，约定公司位于龙岗区葵涌街道葵新社区的工厂范



围内尚未取得权属证书的土地、房屋（土地面积约 50,000 平方米、房屋建筑面积约 25,000 平方米，其中建筑面积约 18,000 平方米的建筑物纳入政府拟拆迁征收范围内，以下简称无证房产）仍由公司所有，与无证房产相关的收益和风险均由公司享有和承担。请公司补充披露：

4、请独立董事对华联集团是否及时完整履行承诺发表独立意见，请你公司年审会计师事务所对华联集团补偿金计算过程的合理性、补偿金会计处理合规性的事项发表独立意见。”

回复：

（一）公司关于华联集团补偿金事项回复

（1）关于南山区南油工业区的土地使用权范围内被规划为学校用地的相关地块

根据《置出资产评估报告》及国众联资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“国众联评估”）的说明，中冠股份下属子公司深圳南华印染有限公司（以下简称“南华印染”）拥有一宗位于深圳市南山区南油工业区的土地使用权（产权证书编号：深房地字第 4000051398 号），土地用途为工业仓储用地，用地面积 42,500.60 平方米，土地使用年限为 30 年，将于 2017 年 4 月 17 日到期；该宗土地地上建筑物主要是 1990 年建筑的工业厂房、办公楼等，房屋建筑物已老旧，土地的利用率、容积率等方面已不符合深圳市南山区的整体规划发展。参照深圳市已颁布的《深圳市南山 01-03&04&05 号片区[南油地区]法定图则》（以下简称“法定图则”），该地块有 20,032.1 平方米用地为学校规划用途。根据国众联评估的说明，国众联评估对于南油工业区中未来规划为学校用地的部分“视为该部分面积土地使用权到期政府无偿收回”，未纳入置出资产评估范围。

2015年5月11日，华联集团出具“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”，承诺：“鉴于本次重组中，置出资产中尚未取得产权证的上述位于龙岗区葵涌街道葵新社区的工厂范围内的房产、土地及其预计补偿事项以及位于南山区南油工业区的土地使用权范围内被规划为学校用地的相关地块被政府收回所涉及的预计补偿事项未纳入评估范围，本公司承诺：本次重组实施完毕后，若本公司或本公司指定的第三方因上述置出资产中未取得产权证的房产、土地以及上述因被规划为学校用地而将被政府收回的地块被征收、被处置、被收回等原因而获得相关补偿或处置收益的，本公司将在取得该等收益后10个工作日内将该等收益返还给中冠股份，该等收益应当扣除本公司或本公司指定的第三方承接以及拥有该等房产、土地期间实际承担的成本、费用以及为取得前述收益而已支付或将支付的必要成本、费用，具体收益及应扣除的成本、费用金额届时由本公司与中冠股份根据实际情况共同予以确定。”

鉴于：a、该宗土地的使用期限已满，且经政府主管部门批复无法办理延期使用手续，同时，该宗土地已被纳入深圳市南山区华联A区城市更新单元计划范围，《承诺函》存在客观上不能实际履行的情形；b、华联集团考虑到该宗土地在本次重组时未作评估，且在本次重组完成之后、该宗土地使用期到期之前被纳入城市更新项目范围，属于重组及华联集团出具《承诺函》时不可预见的重大情势变更情形，双方可重新协商解决重组遗留问题的解决方案；c、该城市更新项目的立项计划为新型产业方向，项目存在行政审批程序繁多、政策不确定性、开发周期长以及运营达不到预期目标等一系列风险，为了保护上市公司及其股东利益，经各方协商一致，同意由华联集团或华联集团指定的第三方通过一次性给予公司1亿元经济补偿方式进行解决。

此后，公司对该宗土地存在的权利义务，可能产生的风险及收益不存在任何法律关系。

2018年2月22日、2018年3月12日、2018年3月17日，华联集团与公司分别签订《关于深圳中冠纺织染股份有限公司重大资产重组期后事项之框架协议》、《关于深圳中冠纺织染股份有限公司重大资产重组期后事项之经济补偿协议》和《关于深圳中冠纺织染股份有限公司重大资产重组期后事项之经济补偿协议之补充协议》，对由华联集团给予公司1亿元经济补偿事宜进行约定。2018年3月29日，公司已收到上述款项。上述三份协议均履行了信息披露义务，具体如下：

① 《神州长城股份有限公司关于华联发展集团给予约一亿元补偿的自愿性信息披露公告（更正后）》（2018年2月24日披露于巨潮资讯网，公告编号：2018-029）

② 《第七届董事会第三十次会议决议的公告》（2018年3月13日披露于巨潮资讯网，公告编号：2018-036）

③ 《第七届监事会第十七次会议决议的公告》（2018年3月13日披露于巨潮资讯网，公告编号：2018-037）

④ 《关于签署经济补偿协议及股东承诺变更暨关联交易的公告（已取消）》（2018年3月13日披露于巨潮资讯网，公告编号：2018-038）

⑤ 《神州长城股份有限公司关于签署经济补偿协议之补充协议的公告》（2018年3月20日披露于巨潮资讯网，公告编号：2018-041）

⑥ 《神州长城股份有限公司关于签署经济补偿协议及股东承诺变更暨关联交易的公告（更新后）》（2018年3月20日披露于巨潮资讯网，公告编号：2018-042）

⑦ 《2018 年第一次临时股东大会决议公告》（2018 年 3 月 29 日披露于巨潮资讯网，公告编号：2018-050）

（2）华联集团对公司 1 亿元经济补偿的计算过程

根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《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）：据《房地产证》记载可知，该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。考虑到截至本次评估基准日，政府未强制性收回评估对象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，由此我们可以通过采用收益法对评估对象尚存在最高 20 年的持续经营期限内的收益价值来作为衡量其补偿权益价值的依据。

目前该宗土地上的建筑物以出租形式取得经营收入，净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和有关税费等，具体计算过程如下：

收益法计算表		
委估物业名称	生产厂房1栋等6栋	
项目内容	计算公式	数值
B 原建购单价(元/m ²)	原登记价/建筑面积	951.32
S 建筑面积(m ²)		11,415.78
N 使用年限		50.00
C 已使用年限		30.00
n 收益年限	n=N-C	20.00
r 资本化率		5.50%
E 年收益(元/m ²)	(1)×(2)×12×[1-(3)]	829.44
1 月租金(元/m ²)	根据周围同类物业租赁水平及物业具体情况取值	72.00
2 可出租面积比例	可出租面积占总建筑面积的比例	100%
3 空置率		4.00%
F 年经租成本	(4)+(5)+.....+(11)	104.49
4 租赁管理费(元/m ²)	年租金×3%	24.88
5 维修费(元/m ²)	年租金×3%	24.88
6 房产税(元/m ²)	房地产原值×70%×1.2%	7.99
7 增值税(元/m ²)	年租金/(1+5%)×5%	39.50
8 教育费附加(元/m ²)	增值税×3%	1.19
9 地方教育费附加(元/m ²)	增值税×2%	0.79
10 城建维护税(元/m ²)	增值税×7%	2.77
11 印花税(元/m ²)	年租金×0.1%	0.83
12 保险费(元/m ²)	年租金×0.2%	1.66
13 城镇土地使用税(元/m ²)	按土地面积计算	5.26
D 押金年收益(元/m ²)	押金×年利率(押金按二个月计算)	2.07
A 年纯收益(元/m ²)	E-F+D	727.02
租金年递增率(%)	根据市场调查确定	4.50%
PV市场单价(元/m ²)	$A \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n] / (r-g)$	12,609.00
评估总值(万元)		14,394.16

中冠股份原在该宗土地及其地上建筑物中所享有的权益为该宗土地及其地上建筑物对应的全部权益的 69.44%。因此，公司所占评估对象权益的市场价值为 9,995.30 万元。

(二) 公司关于补偿金会计处理处理的回复

公司在收到上述补偿金之后，增加银行存款，同时增加营业外收入。

(三) 我们获取的相关资料:

(1) 公司《深圳中冠纺织印染股份有限公司(以下简称“中冠股份”、“公司”)重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易并募集配套资金方案》等公告文件;

(2) 公司与华联集团签署的相关协议、华联集团承诺函及公司董事会、监事会、股东大会公告等;

(3) 国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《置出资产评估报告》、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《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);

(4) 相关凭证及附件。

(四) 我们的意见

由于我们尚未与神州长城股份有限公司就 2018 年度的财务报告审计业务签订业务约定书,对该事项尚未履行必要的审计程序,对华联集团补偿金计算过程的合理性需等待年度审计后才能得出判断。

依据公司对本事项公告的相关描述及提供的上述资料,上述补偿款的会计处理是合理的。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)

2018 年 12 月 23 日





营业执照

(副本)



统一社会信用代码 91310101568093764U
证照编号 01000000201808150101

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011 年 1 月 24 日

合伙期限 2011 年 1 月 24 日 至 不约定期限

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关



2018 年 08 月 15 日

证书序号: 0001247

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一〇年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 立信会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



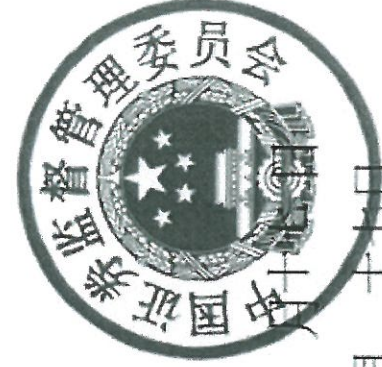
证书序号: 000194

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部 中国证监会 中国证券监督管理委员会审查, 批准
立信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 朱建弟



证书号: 34 发证时间: 二〇一九年七月十七日

证书有效期至: 二〇一九年七月十七日