

证券代码：600601 证券简称：方正科技 编号：临 2012-018 号

方正科技集团股份有限公司

关于下属子公司出售工业厂房及配套设施的关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示：

- 公司第九届董事会 2012 年第七次会议审议同意下属子公司出售厂房及配套设施的关联交易议案，公司四名关联董事回避表决，公司独立董事就关联交易事项发表了独立意见。
- 公司下属子公司珠海方正科技多层电路板有限公司向珠海越亚封装基板技术股份有限公司出售厂房、厂房内附属设施及该厂房占有范围内的土地使用权，转让价格为人民币 1.46 亿元。公司下属子公司珠海方正印刷电路板发展有限公司向珠海越亚出售电力增容配套设施资产，转让价格为人民币 485 万元。

一、 关联交易概述

2012 年 9 月 24 日，方正科技集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）下属子公司珠海方正科技多层电路板有限公司（以下简称“珠海多层”）与珠海越亚封装基板技术股份有限公司（以下简称“珠海越亚”）签署《工业厂房转让协议》，珠海多层向珠海越亚出售厂房、厂房内附属设施物及该厂房占有范围内的土地使用权（座落于珠海市珠峰大道北 3209 号，房地产权证号为粤房地权证珠字第 0300042147 号；以下简称“工业厂房”），转让价格为人民币 1.46 亿元。

2012年9月24日,本公司下属子公司珠海方正印刷电路板发展有限公司(以下简称“珠海发展”)与珠海越亚签署《电力增容配套设施转让协议》,珠海发展向珠海越亚出售电力增容配套设施资产(以下简称“电力配套设施”),转让价格为人民币485万元。

截止2012年8月31日,本公司合计持有珠海多层100%股权、合计持有珠海发展100%股权;方正信息产业控股有限公司(以下简称“方正信产”)持有本公司11.65%的股份,为本公司控股股东,同时方正信产持有珠海越亚38.9447%股权,因此本公司、珠海多层、珠海发展与珠海越亚为关联方,故上述两笔出售交易均为关联交易。

上述交易已经本公司第九届董事会2012年第七次会议表决审议通过,四位关联董事回避表决,其他五位董事一致审议同意关于下属子公司出售厂房及配套设施的关联交易议案,独立董事对上述关联交易出具了独立意见。

二、 关联方介绍

1、珠海方正科技多层电路板有限公司

住 所:珠海市香洲区前山白石路107号

法定代表人:方中华

注册资金:美元113,778,400元

主营业务:生产和销售(包括零售、批发)自产的多层印刷电路板等

2、珠海方正印刷电路板发展有限公司

住 所:珠海市斗门区富山工业区北大方正产业园办公楼

法定代表人:方中华

注册资金:人民币42,000,000元

主营业务:销售各种电路板、封装基板及零配件等

3、珠海越亚封装基板技术股份有限公司

住 所:珠海市富山工业区虎山村口方正PCB产业园FPC厂房南面一、二楼

法定代表人:方中华

注册资金：人民币 5.96 亿元人民币

主营业务：生产和销售自产的封装基板，从事封装基板相关技术的研发、及自主研发技术成果的转让

4、关联方关系

截止 2012 年 8 月 31 日，本公司合计持有珠海多层 100%股权、合计持有珠海发展 100%股权；方正信产持有本公司 11.65%的股份，为本公司控股股东，同时方正信产持有珠海越亚 38.9447%股权，因此本公司、珠海多层、珠海发展与珠海越亚为关联方，故上述两笔出售交易均为关联交易。

三、 关联交易标的基本情况

（一）珠海多层出售的工业厂房

该工业厂房座落于珠海市珠峰大道北 3209 号，结构为钢筋混凝土结构，房地产权证号为粤房地权证珠字第 0300042147 号；房屋建筑面积为 41460.92 平方米，该房屋占用范围内的土地使用权面积为 19378.13 平方米。

广东中广信资产评估有限公司对珠海多层拥有的该工业厂房出具了评估报告（中广信珠评报字[2012]第 020 号），该工业厂房账面原值为 141,696,648.55 元，账面净值为 127,518,600.18 元，基准日为 2012 年 8 月 31 日的评估价值为人民币 145,942,438.40 元。

（二）珠海发展出售的电力配套设施

北京恒信德律资产评估有限公司对珠海发展拥有的电力配套设施出具了评估报告（京恒信德律评报字(2012)0164 号），账面净值 465.31 万元，基准日为 2012 年 8 月 31 日的评估价值人民币 484.90 万元。

四、 本次关联交易的主要内容和定价策略

（一）珠海多层与珠海越亚签署的《工业厂房转让协议》

1、关联交易签署协议各方的法定名称：

甲方：珠海方正科技多层电路板有限公司

乙方：珠海越亚封装基板技术股份有限公司

2、协议签署日期：2012年9月24日

3、交易标的：座落于珠海市珠峰大道北3209号的厂房、厂房内附属设施及该厂房占有范围内的土地使用权。

4、结算方式：自本合同签订之日起10天内，乙方将上述房地产转让价款的30%一次性支付甲方，第一笔款项支付后的30天内，乙方将剩余70%一次性支付给甲方。

5、交易定价策略：广东中广信资产评估有限公司对甲方拥有的该工业厂房出具了评估报告（中广信珠评报字[2012]第020号），该工业厂房账面原值为141,696,648.55元，账面净值为127,518,600.18元，基准日为2012年8月31日的评估价值为人民币145,942,438.40元。据此双方协商约定甲方向乙方出售该工业厂房转让总价款为人民币1.46亿元。

（二）珠海发展与珠海越亚签署的《电力增容配套设施转让协议》

1、关联交易签署协议各方的法定名称：

甲方：珠海方正印刷电路板发展有限公司

乙方：珠海越亚封装基板技术股份有限公司

2、协议签署日期：2012年9月24日

3、交易标的：高低压配电二期增容配套设施

4、结算方式：乙方应自本协议签署之日起30日内，将转让价款以银行转账的方式支付至甲方指定账户。

5、交易定价策略：北京恒信德律资产评估有限公司对甲方拥有的电力增容配套设施资产出具了评估报告（京恒信德律评报字(2012)0164号），账面净值465.31万元，基准日为2012年8月31日的评估价值人民币484.90万元。据此双方协商约定甲方向乙方出售电力配套设施的转让价款为人民币485万元。

五、 关联交易对公司的影响

目前珠海越亚向珠海多层及珠海发展租用上述工业厂房及附属设施，故出售

上述工业厂房及附属设施对公司生产经营没有影响，可使公司快速回笼资金，减少公司与珠海越亚的日常关联交易。

六、 独立董事意见

公司独立董事认为，上述厂房及配套设施目前出租给珠海越亚使用，出售厂房及配套设施给珠海越亚，有利于公司与珠海越亚减少日常关联交易，公司可快速回笼资金，集中资源发展公司业务。

七、 备查文件目录

- 1、公司第九届董事会 2012 年第七次会议决议及公告
- 2、独立董事意见
- 3、《工业厂房转让协议》、《电力增容配套设施转让协议》
- 4、广东中广信资产评估有限公司出具的评估报告（中广信珠评报字[2012]第 020 号）
- 5、北京恒信德律资产评估有限公司出具的评估报告（京恒信德律评报字(2012)0164 号）

特此公告

方正科技集团股份有限公司董事会

2012 年 9 月 26 日

中广信珠评报字[2012]第 020 号

关于珠海方正科技多层电路板有限公司
拟进行房地产转让所涉及位于珠海市斗门区珠峰大道北3209号
FPC厂房项目

资 产 评 估 报 告 书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估单位：珠海方正科技多层电路板有限公司

产权持有单位：珠海方正科技多层电路板有限公司

报告提交日期：二〇一二年九月二十二日

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，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。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、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。

四、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。

五、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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、本评估报告的使用者为：

珠海方正科技多层电路板有限公司及相关各方；

国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

评估报告书目录

一、评估报告书摘要	3
二、评估报告书正文	5
1、 委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者	5
2、 评估目的	6
3、 评估对象和评估范围	6
4、 价值类型及定义	9
5、 评估基准日	9
6、 评估依据	9
7、 评估方法	11
8、 评估程序实施过程及情况	12
9、 评估假设	13
10、 评估结论	14
11、 特别事项说明	14
12、 评估报告使用限制说明	16
13、 评估报告日	16
14、 签字盖章	17
三、附件	
附件 1. 资产清查评估明细表	
附件 2. 产权持在单位营业执照复印件	
附件 3. 产权证明文件和资产实物图片	
附件 4. 产权持有单位承诺函	
附件 5. 资产评估机构及评估师承诺函	
附件 6. 资产评估机构营业执照复印件	
附件 7. 资产评估机构资格证书复印件	
附件 8. 注册资产评估师资格证书复印件	

评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自中广信珠评报字[2012]第 020 号资产评估报告书,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文,本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

一、委托方: 珠海方正科技多层电路板有限公司

二、产权持有单位: 珠海方正科技多层电路板有限公司

三、经济行为及评估目的: 珠海方正科技多层电路板有限公司拟进行房地产转让,委托评估机构以2012年8月31日为评估基准日,对位于珠海市斗门区珠峰大道北3209号FPC厂房、厂房内附属设施及该厂房占有范围内的土地使用权进行评估,为委托方行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围:

评估对象: 评估对象为珠海方正科技多层电路板有限公司拥有的位于珠海市斗门区珠峰大道北3209号FPC厂房、厂房内附属设施及该厂房占有范围内的土地使用权。

评估范围: 珠海方正科技多层电路板有限公司拥有的 FPC 厂房、厂房内附属设施及该厂房占有范围内的土地使用权。

五、价值类型: 市场价值。

六、评估基准日: 2012年8月31日

七、评估方法: 成本法、收益法。

八、评估结论及其使用有效期: 委托评估 FPC 厂房、厂房内附属设施及该厂房占有范围内的土地使用权的市场价值为人民币 145,942,438.40 元(大写:壹亿肆仟伍佰玖拾肆万贰仟肆佰叁拾捌元肆角整),比企业申报账面净值增加 18,423,838.22 元,增值率 14.45%。

以上评估结论的有效期为一年(2012年8月31日至2013年8月30

日止)

九、特别事项:

(一)、评估基准日评估对象正在办理房地产权证,至评估报告日已取得房地产权证,权属人为珠海方正科技多层电路板有限公司,本次评估所用有关数据及资料取自委托方提供的《房地产权证》及相关证明文件等资料,本机构未向政府有关部门核实,其合法性、真实性、完整性由资料提供者负责。

(二)、本次评估结果包括FPC厂房中的高低压配电及增容工程(但不含FPC厂房内由方正发展公司投资的高低压配电增容工程部分);净化系统;恒温、恒湿空调车间系统、电梯等附属设施价值。

(三)、特别提请报告使用者注意报告中记载的“特别事项说明”及其他说明事项。

中广信珠评报字[2012]第 020 号

关于珠海方正科技多层电路板有限公司
拟进行房地产转让所涉及位于珠海市斗门区珠峰大道北3209号
FPC厂房项目
资产评估报告书

珠海方正科技多层电路板有限公司：

我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、资产评估原则，采用成本法、收益法等评估方法，按照必要的评估程序，对珠海方正科技多层电路板有限公司拟对外转让涉及的房地产在 2012 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者

(一)、委托方登记注册情况：

名称：珠海方正科技多层线路板有限公司

营业执照注册号：44040040030623

住所：珠海市香洲区前山白石路 107 号

法定代表人姓名：方中华

注册资本：人民币壹亿壹仟叁佰柒拾柒万捌仟肆佰美元

实收资本：人民币壹亿壹仟叁佰柒拾柒万捌仟肆佰美元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：生产和销售（包括零售、批发）自产的多层印刷电路板、柔性线路板，开发高技术电子、通讯等印刷电路板应用的产品，提供多

层印刷电路板的电脑设计、技术服务。

股东：方正科技集团股份有限公司、上海方正科技（集团）有限公司、北京方正科技信息产品有限公司

成立日期：1986 年 4 月 16 日

经营期限：至 2023 年 4 月 16 日

（二）、委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括业务约定书中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

珠海方正科技多层电路板有限公司拟进行房地产转让，委托评估机构以2012年8月31日为评估基准日，对珠峰大道北3209号FPC厂房、厂房内附属设施及该厂房占有范围内的土地使用权进行评估，为委托方行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

本次评估对象为珠海方正科技多层电路板有限公司拥有的位于珠海市斗门区位于珠海市斗门区珠峰大道北 3209 号 FPC 厂房、厂房内附属设施及该厂房占有范围内的土地使用权，评估对象账面原值为 141,696,648.55 元，账面净值为 127,518,600.18 元。

评估范围资产概况如下：

本次评估范围是位于珠海市斗门区珠峰大道北 3209 号 FPC 厂房、厂

房内附属设施及该厂房占有范围内的土地使用权(厂房建筑面积为 41460.92 平方米,土地使用权面积 19378.13 平方米(为 FPC 厂房基底自用面积))的房地产,包含土地使用权、房屋产权价值、装饰装修及保证房地产正常使用的附属设施(不含 FPC 厂房内由方正发展公司投资的高低电压增容工程部分)。

1、权利状况

(1)、评估基准日评估对象正在办理房地产权证,至评估报告日已取得房地产权证,权属人为珠海方正科技多层电路板有限公司,证号为“粤房地权证珠字第 0300042147 号”,建筑面积为 41460.92 平方米。据委托方提供的资料,评估基准日,FPC 厂房已抵押,但至评估报告日已解除抵押。

(2)、FPC 厂房基底自用土地面积 19378.13 平方米,其土地使用权性质及来源为国有出让土地,土地用途为工业,批准使用期限至 2055 年 8 月 11 日,隶属地号为 Y2104232 号。该厂房位于方正 PCB 产业园中间位置,土地共用面积为 154,445.02 平方米。

2、区域状况

斗门区地处珠江三角洲西南端东临中山市,南与珠海市金湾区相连,西面和北面与江门市接壤。隶属斗门区的有井岸镇、白蕉镇、乾务镇、斗门镇、莲洲镇等五个镇。

评估对象所属富山工业园,位于斗门区乾务镇珠峰大道工业走廊,靠近斗门城区。园区地质较好,总用地面积为 151.59 平方公里,可供连片开发的存量建设用地面积达 55 平方公里,是珠海市未来土地发展空间最大的园区。在富山工业园有电子终端产品、电子线路板、电池、电缆

等种类电子产品生产企业，已具备较大的生产规模，富山工业园已形成以电子产业为龙头的专业化特色园区。目前，园内已经聚集了伟创力、汉胜科技、方正科技、格力大金、中国纸业、玉柴机器、华润热电、青岛啤酒、东洋油墨、海大集团、海鸥卫浴、乐通股份、紫翔科技、住友化工等在内的一大批知名企业。

富山工业园交通便利，珠峰大道贯穿其中，临近珠港大道和广珠铁路，广东沿海高速公路在园区设有出入口，交通十分便利。可迅速通达粤西沿海高速公路和江珠高速公路，园区距珠海港约 30 公里，距珠海机场约 25 公里，附近的斗门口岸是国家一类口岸，斗门港航线直达香港和沿海各地，园区交通便利，投资环境优越，配套基础设施、公用设施较完善，区域内土地达到了“五通”（通路、通电、通水、通邮、通讯），医院、中学、小学、幼儿园、银行等配套设施齐全，日常生活较便利。

评估对象厂房临珠峰大道，周围道路网线规划合理，道路条件良好，对内、对外交通运输方便，现有 405、602 路等公共汽车通达，该区域基础设施及配套生活设施完善，入驻生产企业较多，产业聚集度较高。

3、个别状况

评估对象 FPC 厂房为 2008 年竣工的 2 层钢筋混凝土结构建筑物，用途为工业厂房。建筑物总层高约 19 米，桩基础，钢混梁、板、柱承重，总平面形状为长方形，通风采光良好。

建筑物外墙面部分贴条形面砖、部分刷涂料，塑钢窗。办公区地面铺地砖，部分加铺地毯，内墙面刷涂料，天花吊石棉板，室内用玻璃隔为多个区域；厂区部分地面铺 PVC 地板，部分刷油漆，内墙面为彩钢板，天花部分刷涂料，部分吊铝扣板。建筑物配备一台货梯，室内配有净化

系统、恒温、恒湿空调车间系统、智能系统、高低压配电工程等，水电、消防、通风等设施齐全，房屋质量及保养较好。

评估的具体范围以产权持有单位提供的资产评估申报表为基础，凡列入表内并已核实的资产均在本次评估范围之内。各资产的具体账面价值情况见评估明细表。

四、 价值类型及定义

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指有自愿交易意向的买卖双方，在各自理性行事且不受任何外在压力、胁迫下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2012 年 8 月 31 日。该评估基准日是根据委托方的要求确定的。

本次评估所采用的价格标准是评估基准日时有效的价格标准。

六、 评估依据

(一) 行为依据

《资产评估业务约定书》。

(二) 评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20 号)；

3、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资

产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会[2007]189号);

4、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会[2003]18号);

5、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);

6、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)

7、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-1999);

8、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)。

(三) 法律法规依据

1、《国有资产评估管理办法》(国务院1991年第91号令);

2、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]36号);

3、财政部“关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知”(财企[2001]802号);

4、国务院颁布的《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年第378号令);

5、国务院国有资产监督管理委员会《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年第12号令);

6、国务院国有资产监督管理委员会“关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知”(2006年274号);

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

- 8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》。

(四) 权属依据

- 1、《房地产权证》、建设工程规划验收合格证；
- 2、其他产权资料。

(五) 取价依据

- 1、《最新资产评估常用数据与参考手册》；
- 2、珠海市房地产信息；
- 3、珠海市基准地价及地价征收管理若干规定；
- 4、国家有关部门发布的统计资料、技术标准资料；
- 5、评估人员现场勘查记录和收集的有关资料。

七、 评估方法

评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段，评估方法按分析原理和技术路线不同归纳为三种基本方法，即市场法、成本法和收益法。

市场法：是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

收益法：是通过测算被评估资产未来收益的现值，来计算资产的评估值的各种评估方法总称。

成本法：先估算被评估资产的重置成本，然后估算被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法总称。

采用市场法评估时应具备以下条件：有一个充分发展、活跃的市场；

公开市场上要有可比的资产及其交易活动；可以确信依据的信息资料具有合理性，且在评估基准日是有效的。因评估对象是专业厂房，市场上相同或类似的交易案例很少，很难在市场上寻找到与评估对象类似的可比案例，采用市场法评估存在较大难度，因此本项目不适宜采用市场法进行评估。

本次列入评估范围的待估房地产为已出租的投资性房地产，收益及风险能够较准确地预测与量化，因此采用收益法进行评估。

成本法是根据评估对象所在区域房屋建筑物的社会平均成本，即建安工程费用、前期工程及其他费用、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润资料等计算评估对象重置价值的一种方法。因评估基准日，评估对象的重置成本能够较准确量化，因此采用了成本法评估。

本次评估是为委托方拟将房地产对外转让，针对资产类型及状况，根据本评估对象的特点，本次我们对委托评估的房地产分别采用收益法、成本法进行评估，成本法评估时对土地使用权采用基准地价修正法。

八、 评估程序实施过程和情况

我公司在明确评估业务基本事项的前提下，于2012年9月17日，与委托方签订了资产评估业务约定书，并编制了评估计划，于2012年9月18日，对评估人员按专业分工后进入企业，指导产权持有单位清查资产、准备评估资料，并进行现场调查、收集评估资料，评定估算、编制评估报告。2012年09月22日，完成全部评估工作。

(一) 接受委托

根据我公司与委托方签订的《资产评估业务约定书》，明确了评估

目的、评估对象及范围, 双方共同确定评估基准日。对该项目我公司给予了足够重视, 根据该项目特点, 制定了相应的工作计划, 拟定了评估工作方案, 组织了各专业注册评估师的评估小组开展工作。

(二) 资产清查

在听取了产权持有单位相关人员对各项资产的分布、使用情况介绍后, 根据产权持有单位提供的资产清查评估明细表等资料, 逐项进行现场勘察, 了解资产的使用、维护修理和保养情况以及用于抵押、担保情况。

(三) 评定估算

在认真分析研究各种影响资产价格基本因素的基础上, 拟定了资产评估基本思路, 确定资产评估的计价标准与适用方法, 在收集各项资产价格信息及相关参数的基础上, 进行了评定估算。

(四) 评估汇总

此次评估采用成本法及收益法评估出各项资产价值, 再对评估结果进行分析, 得出评估结论。

(五) 提交评估报告

我们按照《资产评估准则-评估报告》以及相关评估规范的要求, 撰写评估报告。在评估人员和项目负责人校对的基础上, 由项目负责人初审, 质量标准部复审, 经法人代表总审及签发, 向委托方提交评估报告。

九、 评估假设

(一) 本次评估工作采用交易假设、持续使用假设和公开市场假设, 采用了最高最佳使用假设。

(二) 本次评估基本前提是国家宏观经济政策无重大变化、地方经

济及房地产市场保持稳定；

(三) 本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的公开市场价格。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，珠海方正科技多层电路板有限公司拟对外转让的 FPC 厂房、厂房内附属设施及该厂房占有范围内的土地使用权，在 2012 年 8 月 31 日所表现的市场价值为人民币 145,942,438.40 元（大写：壹亿肆仟伍佰玖拾肆万贰仟肆佰叁拾捌元肆角整），比企业申报账面净值增加 18,423,838.22 元，增值率 14.45%。

评估详细情况见《资产清查评估明细表》。

十一、特别事项说明

1、根据资产评估业务约定书之约定，本次评估中委托方及产权持在单位提供的相关资料之合法性、真实性由委托方及产权持在单位负责。

2、自评估基准日至本报告出具期间，国家宏观经济政策及市场情况未发生重大变化。但本公司不能预计本评估报告出具后的政策、市场等变化对评估结果的影响。

3、评估基准日评估对象正在办理房地产权证，至评估报告日已取得房地产权证，权属人为珠海方正科技多层电路板有限公司，本次评估所

用有关数据及资料取自委托方提供的《房地产权证》及相关证明文件等资料, 本机构未向政府有关部门核实, 其合法性、真实性、完整性由资料提供者负责。

3、评估人员对FPC厂房进行了实地勘察, 由于条件限制, 没有进行技术检测, 无法确认是否存在结构性损坏。对评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项(如内部质量缺陷等), 委托方在委托评估时未作特别说明, 在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 本机构及评估人员不承担相关责任。

4、评估人员关注评估对象的产权, 但对评估对象的产权发表意见已超出评估人员的执业能力, 故不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

5、本次评估结果是委托方指定范围房地产的市场价格, 未考虑转让过程中买卖双方需缴纳的各项税费。

6、根据产权持有单位提供的相关资料, 评估基准日FPC厂房办理了抵押登记, 但至评估报告日前已解除抵押。

7、本报告的评估结果为FPC厂房、厂房内附属设施及该厂房占有范围内的土地使用权资产的市场价值, 未考虑其欠付的工程款、债项、税费等因素的影响;

8、本次评估结果包括FPC厂房中的高低压配电及增容工程(但不含FPC厂房内由方正发展公司投资的高低压配电增容工程部分); 净化系统; 恒温、恒湿空调车间系统、电梯等附属设施价值。

9、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的, 本公司评估人员与委托方及产权持有单位无任何利害关系, 全体人员恪守职业道德和职业规范; 本报告之附件是本报告的重要组成部分, 和本报告具

有同等法律效力。

10、对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，被评估企业在评估时未作特别说明，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。

以上特别事项可能对评估结论产生影响，提请评估报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(三) 评估结论的使用有效期一年，从 2012 年 8 月 31 日至 2013 年 8 月 30 日止。

十三、 评估报告日：2012年09月22日

十四、签字盖章

(此页无正文)

法定代表人：汤锦东

(签章)

注册资产评估师：

注册资产评估师：

广东中广信资产评估有限公司

2012 年 9 月 22 日

备查文件

- 一、资产清查评估明细表
- 二、委托方与产权持有单位营业执照复印件
- 三、产权证明文件复印件及实物图片
- 四、评估委托方承诺函及产权持有单位承诺函
- 五、资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构资格证书复印件
- 七、资产评估机构营业执照复印件
- 八、评估师资格证书复印件

**珠海方正印刷电路板发展有限公司
拟转让设备资产项目**

资产评估报告书

京恒信德律评报字(2012)0164 号

共一册 ， 第一册

北京恒信德律资产评估有限公司

二〇一二年九月十四日

目 录

声 明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	4
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设和限制条件	12
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	14
资产评估报告书附件	16

注册资产评估师

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，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。

二、评估对象相关资料由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、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。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及主要资产进行现场调查；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核查，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

七、我们未考虑本次评估资产评估目的实现后尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素。

八、我们未考虑本次评估资产诸如存在抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响，未考虑产权持有单位在提供资产评估明细表范围以外可能存在的资产及负债。

九、评估报告使用者在阅读本评估报告时，应将评估报告书摘要与评估报告书正文一并阅读，并关注评估报告书特别事项说明，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

珠海方正印刷电路板发展有限公司

拟转让设备资产项目

资产评估报告书摘要

京恒信德律评报字(2012)0164号

重 要 提 示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情

珠海方正印刷电路板发展有限公司：

北京恒信德律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、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对珠海方正印刷电路板发展有限公司拟转让设备资产的价值在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托方及产权持有单位

委托方：珠海方正印刷电路板发展有限公司

产权持有单位：珠海方正印刷电路板发展有限公司

二、评估目的

珠海方正印刷电路板发展有限公司拟转让设备资产，需要对珠海方正印刷电路板发展有限公司拥有的（拟转让）设备资产价值进行评估，以确定其在评估基准日的价值，为该转让行为提供参考价值依据。

三、评估对象和范围

根据本次评估目的，评估对象是珠海方正印刷电路板发展有限公司拥有的（拟转让）设备资产价值，评估范围是珠海方正印刷电路板发展有限公司拥有的（拟转让）设备资产，具体为高低压电配电二期（电房及外线）增容工程，具体清单详见资产评估明细表。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2012 年 8 月 31 日。

五、评估方法

本次评估采用成本法。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、评估结论

截止评估基准日 2012 年 8 月 31 日，在原地使用的前提下，经评估，珠海方正印刷电路板发展有限公司拥有的高低压电配电二期（电房及外线）增容工程资产：账面价值 465.31 万元，评估价值 484.90 万元，增值 19.59 万元，增值率 4.21%。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告中的特别事项。

根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为壹年，自评估基准日 2012 年 8 月 31 日起计算，至 2013 年 8 月 30 日止。超过壹年，需重新进行资产评估。

珠海方正印刷电路板发展有限公司
拟转让设备资产项目
资产评估报告

京恒信德律评报字(2012)00164号

珠海方正印刷电路板发展有限公司：

北京恒信德律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、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对珠海方正印刷电路板发展有限公司拟转让设备资产的价值在评估基准日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

委托方：珠海方正印刷电路板发展有限公司

产权持有单位：珠海方正印刷电路板发展有限公司

(一) 委托方(产权持有单位)概况

1、工商注册情况

企业名称：珠海方正印刷电路板发展有限公司

成立时间：2004年12月13日

注册号：440400000084728

登记机关：广东省珠海市工商行政管理局

住所：珠海市斗门区富山工业区北大方正产业园办公楼

法定代表人：方中华

注册资本：人民币肆仟贰佰万元

实收资本：人民币肆仟贰佰万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：销售各种电路板、封装基板及零配件；电路板的研发；项目投资；商业的批发、零售及社会经济信息咨询（以上不含许可经营项目）。

2、执行的主要会计政策

(1) 财务报表的编制基础

以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(2) 会计期间

从公历每年一月一日至十二月三十一日止。

(3) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(4) 固定资产折旧办法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

(二) 评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有单位股东和政府监管部门。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

珠海方正印刷电路板发展有限公司拟转让设备资产，需要对珠海方正印刷电路板发展有限公司拥有的（拟转让）设备资产价值进行评估，以确定其在评估基准日的价值，为该转让行为提供参考价值依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和范围

根据本次评估目的，评估对象是珠海方正印刷电路板发展有限公司拥有的（拟转让）设备资产价值，评估范围是珠海方正印刷电路板发展有限公司拥有的（拟转让）设备资产，具体为高低压电配电二期（电房及外线）扩容工程，具体清单详见资产评估明细表。

（拟转让）设备资产账面原值 499.80 万元、账面净值 465.31 万元。

以上纳入评估范围的资产与委托的范围相一致。

（二）评估对象概况

该等设备安装在位于斗门区乾务镇富山工业区方正 PCB 产业园中 FPC 厂房中，2009 年 9 月开始使用，目前使用正常。

根据委托方提供或评估师查阅记帐凭证、工程施工合同、发票、工程项目验收报告等相关资料，账面原值为 4,998,000.00 元。

工程施工合同主要内容：承包人为珠海明源机电工程有限公司，承包方式为固定总价包干，合同价款 499.8 万元，合同开工日期为 2009 年 8 月 11 日，竣工日期为 2009 年 9 月 25 日。

工程项目验收报告中的验收合格日期为 2009 年 9 月 22 日，运行半年后，2010 年 3 月 24 日验收结论是符合使用要求。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的等相关条件，经与委托方约定选用市场价值类型。

市场价值：是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2012 年 8 月 31 日。

评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近。本评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规、评估准则、权属、

取价及其他等依据，具体如下：

(一) 行为依据

1. 珠海方正印刷电路板发展有限公司与北京恒信德律资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》；

(二) 法律法规依据

1. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 378 号)；
2. 《企业国有产权转让管理暂行规定》(国务院国有资产监督管理委员会第 3 号令)；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令)；
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 91 号令)；
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国家国有资产管理局国资办发(1992)36 号)；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部 2001 年第 14 号令)；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)；
8. 《中华人民共和国公司法》；
9. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估职业道德准则——基本准则》；
2. 《资产评估准则——基本准则》；
3. 《资产评估准则——评估报告》；
4. 《资产评估准则——评估程序》；

5. 《资产评估准则——业务约定书》；
6. 《资产评估准则——工作底稿》；
7. 《资产评估准则——机器设备》；
8. 《企业国有资产评估报告指南》；
9. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
10. 《资产评估值类型指导意见》。

(四) 权属依据

1. 主要设备购置合同及发票；
2. 产权持有单位提供的记帐凭证、工程施工合同、发票、工程项目验收报告、营业执照等。

(五) 取价依据及其他相关参考资料

1. 企业提供的记帐凭证、工程施工合同、发票；
2. 关于进行资产评估有关事项的说明；
3. 委托方提供的会计报表、账册、会计原始凭证和资料凭证；
4. 《最新资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社)；
5. 评估人员现场清查核实记录及现场勘察所取得的资料；
6. 本公司评估人员在市场上调查了解的价格信息。

七、评估方法

根据资产占有方提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

因该等设备难以单独预测其收益，同时难以收集市场交易案例，本次采用成本

法进行评估。

根据设备的实际状况分别确定设备的评估原值和相应的设备成新率，以此确定委估设备的评评估值。其计算公式为：

$$\text{评估净值}=\text{评估原值}\times\text{综合成新率}$$

①评估原值的确定

鉴于本次评估的大部分设备，由施工方与建设单位（委托方）签定固定总价施工合同，帐面每台（套）是分摊费用的价值，评估基准日时难以找到同类型设备，无法参照国内市场评估基准日同类型设备的现行市价。

本次评估，主要根据委托方提供或评估师查阅记帐凭证、购置合同、发票、工程结算书、工程结算审核报告等相关资料核实其历史成本，然后，根据《2011 中国统计年鉴》中的按工业行业分工业品出厂价格指数（上年 = 100）和东方财富数据中心数据 <http://data.eastmoney.com/cjsj/productpricesindex.aspx?p=2>，用价格指数法予以确定评估原值。

②综合成新率的确定

通过对照设备铭牌技术参数、根据已使用年限、设计使用年限等对其实体性损耗作出大致判断；通过查阅运行记录、大修理技改记录及现场实地勘察，与实际使用、维护人员座谈等手段，根据设备已使用年限，设备所处的工作环境、工作班次、维护保养状况和目前的实际作业能力，对其实体性损耗作出修正，结合现行设备技术状况，综合判断尚可使用年限，从而对该等设备的成新率作出合理确定。

③评估值的计算

$$\text{评估净值}=\text{评估原值}\times\text{综合成新率}$$

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，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，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估企业填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据评估组对资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必

要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按《资产评估业务约定书》的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设和限制条件

1、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。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，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。根据本次评估目的，假设纳入评估范围内的资产，均为在用续用状态。

3、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

4、资料真实、完整假设：是指由委托方提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

5、评估范围仅以委托方提供的评估申报表为准，未考虑委托方提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

提醒报告的使用者，在以上评估假设变化时，本评估结果无效。

十、评估结论

截止评估基准日 2012 年 8 月 31 日，在原地使用的前提下，经评估，珠海方正

印刷电路板发展有限公司拥有的高低压电配电二期（电房及外线）扩容工程资产：账面价值 465.31 万元，评估价值 484.90 万元，增值 19.59 万元，增值率 4.21%。

十一、特别事项说明

本评估报告中的分析、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、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

1、对于地下电缆、基础等隐蔽工程，由于实际条件限制，本次评估未对其进行实质性查看，评估人员通过查阅有关结算等相关替代程序，以委托方提供的相关参数为准进行评估。

2、对本次评估的资产可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，若委托方在委托评估时未作特别说明，而评估师根据其执业经验通常不能获悉的情况下，评估机构和评估师不承担相关责任。

3、遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

4、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及产权持有单位提供，委托方及产权持有单位对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺。

5、我们未考虑本次评估资产评估目的实现后尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素。

6、我们未考虑本次评估资产诸如存在抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响，未考虑产权持有单位在提供资产评估明细表范围以外可能存在的资产及负债。

7、评估基准日期后重大事项：

(1)评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

(2)在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

(3)发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估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中载明的评估报告使用者使用；

3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4、本评估报告使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为壹年，自评估基准日2012年8月31日起计算，至2013年8月30日止。超过壹年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为2012年9月14日。

(此页无正文)



法定代表人: _____



注册资产评估师: _____



注册资产评估师: _____

北京恒信德律资产评估有限公司



资产评估报告书附件

目 录

1. 委托方（资产占有方）营业执照复印件
2. 委托方（资产占有方）承诺函
3. 资产评估机构营业执照副本复印件
4. 资产评估机构资格证书复印件
5. 注册资产评估师承诺函
6. 签字注册资产评估师资格证书复印件
7. 评估明细表