

四川汇源光通信股份有限公司 关于出售资产的关联交易公告

一、关联交易概述

四川汇源光通信股份有限公司(以下简称“公司”或“甲方”)拟将其合法拥有的位于成都高新区(西区)西芯大道5号的面积为16064.80平方米的国有土地使用权(土地使用证编号:成高国用(2012)第17969号)以及地上建筑物(以下统称“目标资产”)作价897.17万元全部出售给汇源集团有限公司(以下简称“汇源集团”或“乙方”)。

因本交易涉及汇源集团有限公司、明君集团科技有限公司(以下简称“明君集团”)、刘中一先生2010年4月28日签署的《补充协议书》的相关安排(补充协议书相关内容详见公司于2010年5月7日在《中国证券报》及巨潮资讯网上披露的《公司重大事项进展公告》),该协议书当事人汇源集团为公司原控股股东,明君集团为公司现控股股东,刘中一为公司董事及副总经理,根据《深圳证券交易所股票上市规则》(2012年修订)的相关规定,本交易构成关联交易。

本交易于2012年11月21日提交公司第九届七次董事会会议讨论,关联董事徐明君、徐小文、刘中一依法回避了表决,独立董事周健、唐琳对本交易进行了事前认可并发表了独立意见,由于出席董事会的非关联董事人数不足三人,无法形成法定有效的董事会决议,本交易须提交公司股东大会审议批准,与本交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

本交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方的基本情况

公司名称: 汇源集团有限公司

注册地址: 成都市高新区高新西区西芯大道5号

法定代表人: 朱开友

注册资本: 20080万元

公司类型: 有限责任公司

经营范围：研制系统集成及其光配套设备；设计、安装计算机网络系统；国内产品贸易（除国家限制或禁止流通物品除外）、工业硅、金属硅的贸易；科技项目及配套设备；从事货物和技术的进出口业务（国家禁止和限制的货物和技术除外）；投资科技产业、输变电器产业；项目投资；房地产开发经营及咨询服务；农业项目开发及投资（以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定限制和禁止的项目，涉及资质证的凭资质证经营）。

设立时间：一九九七年十一月十二日

汇源集团的主要股东及实际控制人为朱开友先生（持股 96.51%）。截止 2011 年 12 月 31 日，汇源集团的总资产为 1,702,061,789.46 元，总负债为 675,424,167.00 元，净资产为 1,026,637,622.46 元，2011 年度汇源集团实现营业收入 1,972,413,981.72 元，净利润 68,799,832.62 元。

因本交易涉及汇源集团、明君集团、刘中一先生 2010 年 4 月 28 日签署的《补充协议书》的相关安排，该协议书当事人汇源集团为公司原控股股东，明君集团为公司现控股股东，刘中一先生为公司董事及副总经理，根据《深圳证券交易所股票上市规则》（2012 年修订）的相关规定，本交易构成关联交易。

三、关联交易标的基本情况

1、交易标的

本次公司出售的资产包括公司拥有的位于成都高新区（西区）西芯大道 5 号的面积为 16064.80 平方米的国有土地使用权（土地使用证编号：成高国用（2012）第 17969 号）以及地上建筑物（主要包括围墙、小桥、护坡等构筑物，详见中联评报字[2012]第 730 号《资产评估报告》的资产明细表），上述目标资产账面原值 6,702,455.50 元，净值 5,285,174.19 元，其中：土地：原值 4,416,539.01 元，累计摊销 1,006,025.50 元，净值 3,410,513.51 元。上述目标资产目前不存在抵押或其他第三方权利限制情况。

2、目标资产评估情况

本次公司选聘具有证券、期货相关业务资格的中联资产评估集团有限公司（以下简称“中联评估”）对目标资产进行评估，并相应出具了中联评报字[2012]第 730 号《资产评估报告》。本次评估报告由中联评估独立完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

3、资产评估具体情况

(1) 评估对象和评估范围

本次评估对象及范围是四川汇源光通信股份有限公司的部分资产，账面资产总额5,285,174.19元。具体包括房屋建筑物1,874,660.68元；无形资产（1宗工业用地使用权）3,410,513.51元。

(2) 评估基准日

本次资产评估的基准日是2012年8月31日。

(3) 评估假设

本次评估中采用了一般假设和特殊假设两种评估假设。其中一般假设包括交易假设、公开市场假设和资产持续使用假设；特殊假设包括：1) 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；2) 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；3) 本次评估假设委托方及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；4) 评估范围仅以委托方及产权持有单位提供的评估申报表为准；5) 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

(4) 评估方法及主要参数

1) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定及考虑本次评估目的为资产转让，因此本次评估选择重置成本法进行评估。

2) 各类资产评估

房屋建筑物

根据资产状况，采用重置成本法评估。

重置成本法是根据评估对象基准日的市场状况，重新建造与评估对象相同或相近功能的建筑物，所要支付的价格，再扣除评估对象的实物性损耗和经济性损耗，求取评估对象现时价格的方法。即

评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

对主要房屋根据现场勘察计算工程量，重新套用现行计价定额，确定工程造

价。对其它建筑物类资产按当地市场修建价格确定工程造价，再计取有关工程费用和资金成本确定重置全价。

重置全价=建安工程造价+其它费用+资金成本

①建筑安装工程综合造价的确定

建安工程造价是根据现场勘察确定的工程量，套用2009年《四川省建设工程工程量清单计价定额》、《四川工程造价信息（2012年第8期）》主要建材价格，计算出建筑安装工程造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

③资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

B、成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

无形资产—土地使用权

本次采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估，以两种方法结果的算术平均值作为本次评估的最后结果。

①基准地价修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$V = V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$

式中：V：土地价格

V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

ΣK_i : 宗地地价修正系数

K_j : 估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为: $V=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3=V_E+R_3$

式中: V ——土地价格; E_a ——土地取得费;
 E_d ——土地开发费; T ——税费;
 R_1 ——利息; R_2 ——利润;
 R_3 ——土地增值; V_E ——土地成本价格。

其中:

土地取得费及税费: 根据《中华人民共和国土地管理法》,土地取得费包括土地补偿费、安置补助费、青苗和附着物补偿费,税费包括耕地占用税、耕地开垦费、征地管理费等;

土地开发费: 土地开发费按估价设定土地开发程度下区域平均需投入的各项客观费用计算;

利息: 按照估价界定的土地开发程度的正常开发周期、各项费用投入期限和资本年利息率,分别估计各期投入应支付的利息;

利润: 按照开发性质和各地实际情况,确定开发中各项投资的正常回报率,估计土地投资应取得的投资利润;

土地增值收益: 土地增值收益是指政府出让土地除收回成本价格外,同时要使国家土地所有权在经济上得以实现,即获取一定的增值收益。

土地估价选取的参数依据当地政府颁布的相关文件,包括:A、成都市国土资源局关于公布《成都市中心城区土地级别与基准地价》的通知(2011年11月23日);B、四川省人民政府《关于同意成都市征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》(川府函[2012]99号);C、成都市人民政府《关于调整我市耕地占用税税额标准的通知》(成府发(2009)16号)等。

(5) 评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出

四川汇源光通信股份有限公司的部分资产在评估基准日 2012 年 8 月 31 日的评估结论如下：资产账面价值 528.52 万元，评估值 897.17 万元，评估增值 368.65 万元，增值率 69.75%。详见下表。

资产评估结果汇总表

产权持有单位：四川汇源光通信股份有限公司评估基准日：2012 年 8 月 31 日金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产-房屋建筑物	187.47	126.06	-61.41	-32.76
无形资产-土地使用权	341.05	771.11	430.06	126.10
资产总计	528.52	897.17	368.65	69.75

其中造成账面值与评估值之间差异的主要原因为：1) 房屋建筑物类资产评估减值主要是在评估基准日部分资产已损毁和场地平整费用评估为零以及企业折旧年限短于评估经济使用年限综合所致；2) 无形资产土地增值的原因主要是企业取得土地使用权的时间较早，取得成本较低，加上成都市2011年执行新的基准地价后土地取得成本逐年上升而综合导致土地评估增值。

四、关联交易的定价政策及定价依据

以 2012 年 8 月 31 日为基准日对目标资产进行评估，以目标资产的评估值为依据，双方协商确定转让价格。

五、关联交易协议的主要内容

公司拟与汇源集团签订《房地产转让合同》，合同主要内容如下：

(一) 转让价款

双方同意，本次房地产转让以中联资产评估集团有限公司出具的中联评报字[2012]第 730 号《资产评估报告》确定的标的资产评估值为作价依据，标的资产转让价款为 897.17 万元。

(二) 价款支付

- 1、本合同生效之日起 15 日内，乙方应向甲方支付首笔转让价款 450 万元；
- 2、标的资产过户手续办理完毕之日起 30 日内，乙方应向甲方支付余下的转让价款，即 447.17 万元。

(三) 生效

本合同在同时满足下列条件后生效：

- 1、双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位印章；

2、双方有权的权力机构（股东（大）会）审议通过本次交易。

六、涉及关联交易的其他安排

根据汇源集团、明君集团、刘中一三方签署的《补充协议书》，本交易为明君集团履行向汇源集团交付其受让 4000 万股股份而应支付的目标资产对价的一部分，汇源集团应向公司支付的转让价款由明君集团予以支付，因本次交易产生的税费由汇源集团承担，本次出售资产转让价款支付方明君集团已向公司提供了履约保证函。

七、关联交易的目的和对上市公司的影响

公司拟通过本次交易，盘活存量资产，提高资产利用率，所得款项用于补充公司主营业务所需流动资金和归还各类到期借款。

八、当年年初至目前为止与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

汇源集团以其自有房产对本公司在中国农业银行股份有限公司成都锦城支行 5000 万银行借款提供抵押担保，目前该担保已解除。

九、独立董事事前认可和独立意见

1、独立董事事前认可情况

本项交易已经公司独立董事周健、唐琳事前认可，所有独立董事均同意提交公司第九届七次董事会审议。

2、独立董事意见

（1）本次关联交易事项的安排及关联交易协议不存在违反法律法规规定的情况；

（2）本次公司出售资产，有利于盘活存量资产，提高资产利用率，所得款项用于补充公司主营业务所需流动资金和归还各类到期借款；

（3）本次公司拟转让的资产由具有证券期货相关业务资格的评估事务所进行评估；本次选聘的评估机构评估开展工作独立自主；本次关联交易的评估参数选取合理合规、依据充分，评估定价公允，交易价格参照评估值定价公平公正，付款安排公平合理，没有损害公司及全体股东的利益；

（4）本次关联交易事项已经我们事前认可同意提交公司第九届七次董事会审议，公司董事徐明君、徐小文、刘中一作为关联董事，根据《公司章程》第一百一十九条的规定回避表决后，出席董事会的非关联董事人数不足三人，无法形成法定有效的董事会决议，因此，本次董事会仅就本次关联交易事项进行了讨论，

本次关联交易事项须提交公司股东大会审议。

综上所述，我们同意将本次关联交易提交公司 2012 年第三次临时股东大会审议。

十、关联交易的审议程序

根据汇源集团、明君集团、刘中一三方签署的《补充协议书》，公司董事徐明君、徐小文、刘中一作为关联董事，按《公司章程》第一百一十九条的规定回避表决后，出席董事会的非关联董事人数不足三人，无法形成法定有效的董事会决议，本次董事会仅就本项关联交易进行讨论，讨论后将提交公司 2012 年第三次临时股东大会审议。

十一、附件

- 1、公司第九届七次董事会决议；
- 2、公司独立董事关于第九届七次董事会相关议案的独立意见；
- 3、中联评估出具的中联评报字[2012]第 730 号《资产评估报告》。

四川汇源光通信股份有限公司

董 事 会

二〇一二年十一月二十三日