

苏州东山精密制造股份有限公司拟收购股权涉及的

Multi-Fineline Electronix, Inc.

股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2016〕149 号

坤元资产评估有限公司

二〇一六年四月十九日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	4
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	16
六、评估假设	16
七、评估依据	18
八、评估方法	19
九、评估过程	24
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	26
十二、评估报告使用限制说明	28
资产评估报告·附件	
一、附件目录	29
二、经济行为文件	30
三、被评估单位基准日审计报告	34
四、委托方营业执照	116
五、被评估单位的企业注册资料	117
六、委托方和被评估单位承诺函	131
七、签字注册评估师承诺函	133
八、评估机构资格证书	134
九、评估机构营业执照	136
十、签字注册评估师资格证书	137

注册资产评估师声明

1. 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作成果。
6. 由于被评估单位除中国苏州子公司和成都子公司外，美国总部和其他海外子公司的实物资产均较少，且上述实物资产价值量不大，受客观条件限制，评估人员未到美国总部和其他海外子公司现场进行勘查，但对其中国苏州子公司和成都子公司进行了实地勘察工作，并在不违反评估准则的前提下采取了相关替代程序，包括对公司核心人员进行现场访谈、核查审计报告、核实主要资产相关资料、与美国总部相关人员进行交流等，在此基础上对评估对象的价值进行估算并发表了专业意见。
7. 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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相关当事方的责任。
9. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

苏州东山精密制造股份有限公司拟收购股权涉及的 Multi-Fineline Electronics, Inc. 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2016〕149 号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为苏州东山精密制造股份有限公司(以下简称“东山精密股份公司”),本次资产评估的被评估单位为 Multi-Fineline Electronics, Inc. (以下简称“MFLX 公司”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

东山精密股份公司拟收购 MFLX 公司的股权,根据评估业务约定书的约定,需要对 MFLX 公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供 MFLX 公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定,评估对象为涉及上述经济行为的 MFLX 公司的股东全部权益。

评估范围为 MFLX 公司的全部资产及相关负债。按照 MFLX 公司提供的截至 2015 年 12 月 31 日业经审计的合并会计报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为 501.46 百万美元、140.38 百万美元和 361.08 百万美元。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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

评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用收益法和市场法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法的评估结果，MFLX 公司股东全部权益的评估价值为 612,270,000.00 元（大写为陆亿壹仟贰佰贰拾柒万美元整）作为 MFLX 公司股东全部权益的评估值。按评估基准日汇率中间价（100 美元=649.36 元人民币）折合人民币 3,975,836,472.00 元（大写为人民币叁拾玖亿柒仟伍佰捌拾叁万陆仟肆佰柒拾贰元整）。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

苏州东山精密制造股份有限公司拟收购股权涉及的 Multi-Fineline Electronics, Inc. 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2016〕149号

苏州东山精密制造股份有限公司：

坤元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，分别采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的 Multi-Fineline Electronics, Inc. 的股东全部权益在 2015 年 12 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、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为苏州东山精密制造股份有限公司，被评估单位为 Multi-Fineline Electronics, Inc.。

（一）委托方概况

1. 名称：苏州东山精密制造股份有限公司（以下简称“东山精密股份公司”）
2. 住所：苏州市吴中区东山上湾村
3. 法定代表人：袁永刚
4. 注册资本：84,739.027万整
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 企业法人营业执照注册号：91320500703719732P
7. 发照机关：苏州市工商行政管理局

8. 经营范围：精密钣金加工、五金件、烘漆、微波通信系统设备制造；电子产品生产、销售；电子工业技术研究、咨询服务；超高亮度发光二极管（LED）应用产品系统工程的安装、调试、维修；生产和销售液晶显示器件、LED照明产品、LED背光源及LED显示屏、LED驱动电源及控制系统、LED芯片封装及销售、LED技术开发与服务，合同能源管理；销售新型触控显示屏电子元器件产品；照明工程、城市亮化、景观工程的设计、安装、维护；太阳能产品系统的生产、安装、销售；太阳能工业

技术研究、咨询服务；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料，仪器仪表、机械设备零配件及技术的进口业务；租赁业务；经营进料加工和“三来一补”业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

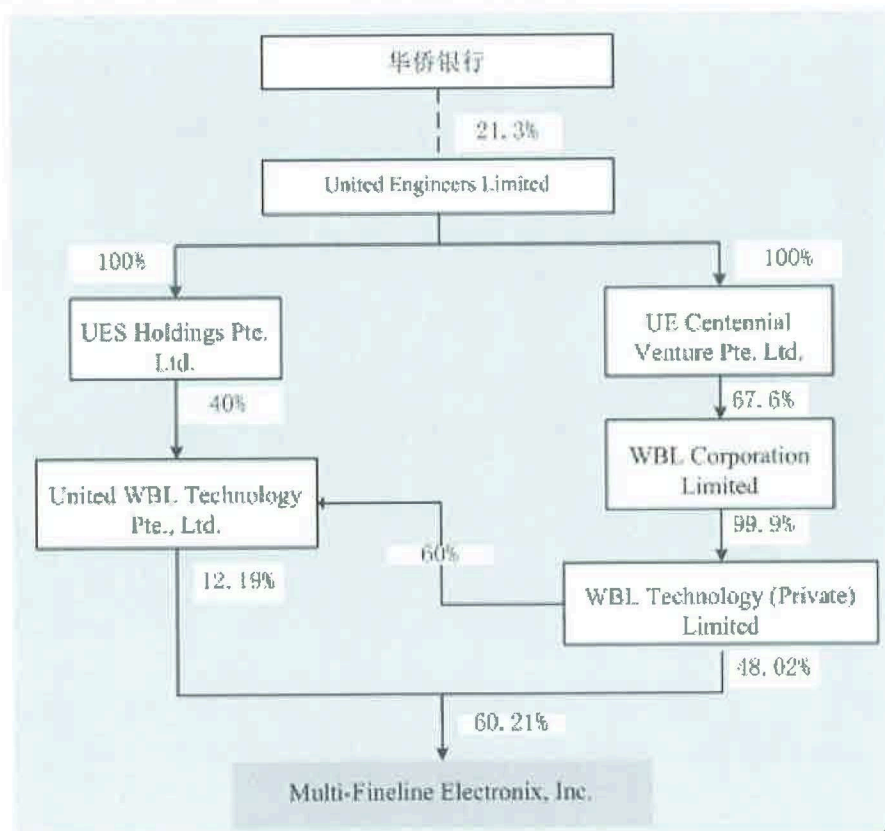
1. 名称：Multi-Fineline Electronix, Inc.（以下简称“MFLX公司”）
2. 住所：8659 Research Drive Irvine, California
3. 首席执行官：Reza Meshgin
4. 股票代码：MFLX
5. 上市证券市场：Nasdaq
6. 主营业务：柔性电路板设计、生产、组装及销售。

二）企业历史沿革

MFLX 公司于 1984 年 10 月成立于美国加利福尼亚，2004 年在纳斯达克上市，现为纳斯达克上市公司。

1. 公司股权结构

截至2016年2月1日MFLX公司各级控股股权结构图如下：

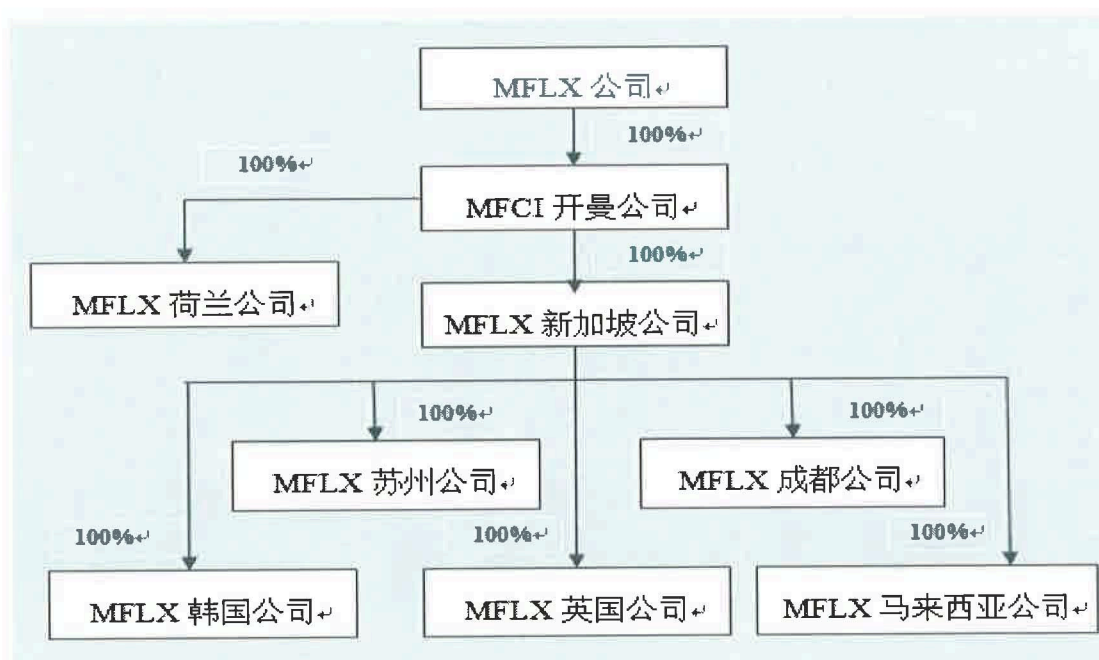


截至 2016 年 2 月 1 日 MFLX 公司的股权结构如下:

股东名称	数量(股)	出资比例
WEARNES TECHNOLOGY (PRIVATE) LIMITED	11,817,052.00	48.02%
UNITED WEARNES TECHNOLOGY PTE LTD	3,000,000.00	12.19%
其他流通股股东	9,792,089.00	39.79%
合计	24,609,141.00	100.00%

2. 公司管理架构

MFLX公司总部位于美国，各下属公司均为MFLX公司的全资子公司或孙公司，其中生产基地位于中国苏州市，销售和客服中心位于新加坡，并在韩国、荷兰等国家拥有销售团队。截至评估基准日，MFLX公司及下属公司的股权结构图如下:



三) 被评估单位前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表(合并报表口径):

金额单位: 百万美元

项目名称	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	基准日
资产	734.60	619.23	527.39	501.46
负债	282.80	233.46	198.93	140.38
股东权益	451.80	385.77	328.46	361.08
项目名称	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
销售收入	869.24	709.67	631.48	636.60
销售成本	791.00	733.04	603.63	556.54

税前利润	27.49	-82.84	-44.24	48.85
净利润	21.91	-83.14	-59.28	45.08

MFLX公司的财务会计年度2015年前采用公历10月1日起至9月30日止, 2015年开始采用公历1月1日起至12月31日止。本次评估采用的数据均自公历1月1日起至12月31日止。

基准日的财务报表已经美国普华永道会计师事务所审计, 其余年度的财务报表根据美国普华永道会计师事务所出具的审计报告和德勤咨询(北京)有限公司出具的尽调报告, 经分析后获得。

上述报表均根据美国会计准则编制。

四) 企业所在行业现状与发展前景分析

1. 行业基本情况

(1) PCB 行业基本情况

上世纪 30 年代印刷电路板(PCB)问世, 50 年代开始广泛应用。PCB 中文名称是印制线路板或印刷线路板, 英文名称是 Printed Circuit Board。其功能是将各种电子元器件通过电路进行连接, 起连接、传输和支撑的作用, 是电子产品必备的连接器件, 电子产品的可靠性很大程度上依赖于 PCB 质量的好坏。

目前, PCB 应用领域已经覆盖几乎全部电子类产品, 涉及通讯、计算机、汽车、医疗、电子消费产品等多个领域, 总的市场需求十分旺盛, 并且不断提高。

1) PCB 的种类及用途

随着 PCB 应用的拓展和技术的革新, PCB 生产工艺自问世以来得到了大幅提升, 衍生出了多个品种, 主要包括:

类别		特性	主要应用领域
刚性板	单面板	仅在电路板一面布置导线, 所有电子元器件集中在一面, 是最基本的 PCB 种类, 早期电子产品应用较多。	广泛应用于各领域。
	双面板	在双面布置导线, 电子元器件可以按需布置在两面。	
	多层板	指用于电器产品中的多层线路板, 用一块双面作内层、二块单面作外层或二块双面作内层、二块单面作外层的印刷线路板, 通过定位系统及绝缘粘结材料交替在一起且导电图形按设计要求进行互连的印刷线路板就成为四层、六层印刷电路板, 也称为多层印刷线路板。	
FPC(柔性板/挠性板)		由柔性基材制成的印刷电路板, 基材由金属箔、胶黏剂和基膜三种组成, 具有轻、薄、可弯曲等特点。	主要应用于智能手机、移动设备等。

类别	特性	主要应用领域
金属基板	以金属作为底板，表面以绝缘介质、电路层覆盖，具有良好的散热性和机械加工性能。	LED 照明、LED 显示、汽车、工业电源设备、通讯设备等。
HDI 板	HDI (High Density Interconnect) 即高密度互连板，指具有高精密度的电路板，可实现高密度布线。	智能手机、笔记本电脑、汽车电子等。
封装基板	指 IC 封装基板，直接用于搭载芯片，可以为芯片提供电连接、保护、支撑、散热、组装等功效，以实现多引脚化，缩小封装产品体积、改善电性能及散热性、超高密度或多芯片模块化。	半导体芯片封装。

2) PCB 发展趋势

基于 PCB 应用的广泛性及当前电子信息产业的高速发展，虽然全球经济增长放缓，经济周期波动对 PCB 行业造成了一定的影响，但从整体来看 PCB 行业需求将持续增长，尤其是 PCB 产品中的 FPC 和 HDI 产品需求增长迅速。根据中国产业信息网的数据统计，FPC 和 HDI 近年来需求增速超过其他 PCB 产品类别，2011-2013 年全球不同种类 PCB 的增长率情况见下表所示：

单位：百万美元

类别	2011 年	增长率	2012 年	增长率	2013	增长率
刚性单/双面板	7,977	0.40%	7,280	-8.70%	7,135	-2.00%
刚性多层板	22,105	1.10%	20,094	-9.10%	20,463	1.80%
HDI	7,486	17.50%	7,918	5.80%	8,327	5.20%
封装基板	8,636	6.60%	8,230	-4.70%	8,418	2.30%
FPC	9,205	12.40%	10,788	17.20%	11,729	8.70%

(2) FPC 行业情况

1) 行业概况

FPC 诞生于 20 世纪 60 年代，是传统 PCB 产品的延伸，具备轻、薄、可弯曲的特性，可根据需求改变其形状，其厚度仅为一般 PCB 的十分之一，应用领域广泛。FPC 问世初期，由于其生产工艺及成本限制，仅美国等电子技术发达国家最先将其应用于航天及军事等高精尖电子产品领域；随着技术的进步，电子信息产业的发展，FPC 生产工艺不断成熟，成本迅速降低，FPC 开始被广泛应用于民用领域，FPC 行业迅速发展，市场及产能迅速扩大。

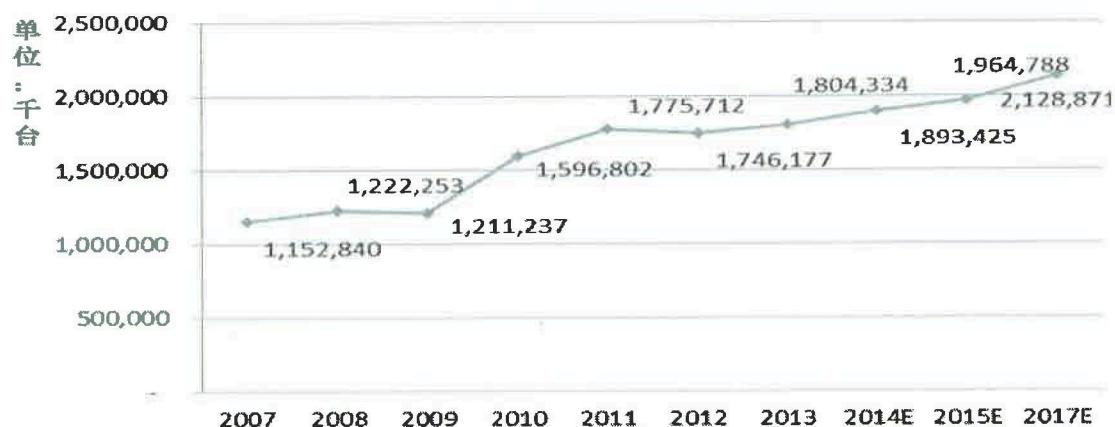
2) FPC 市场情况

21 世纪开始，除传统电子产品以外，新型消费电子产品和移动设备的迅速崛起造成了 FPC 市场总需求的迅速增长，其中智能手机、平板电脑、车载智能设备、可

穿戴电子设备的普及会对近期 FPC 市场需求产生巨大影响。

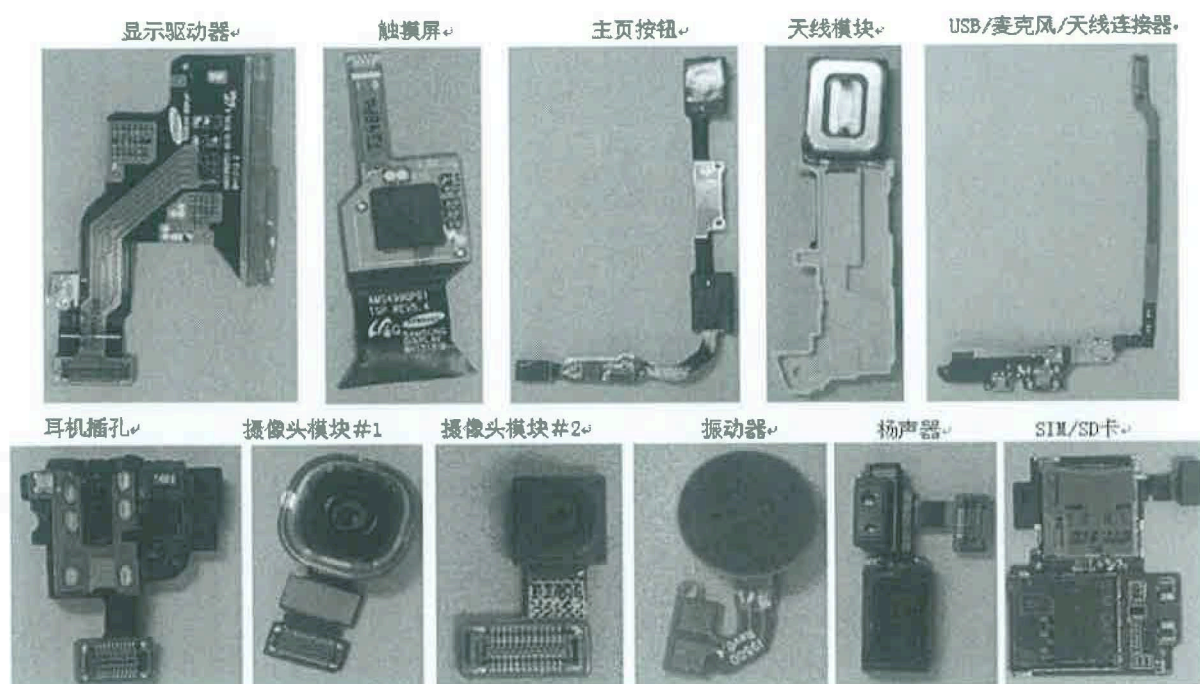
A. 智能手机

智能手机市场近年来增长迅速，已开始逐步替代传统手机，根据 Gartner 的数据，至 2017 年，全球智能手机出货量将达到 21.29 亿台，具体如下图所示：



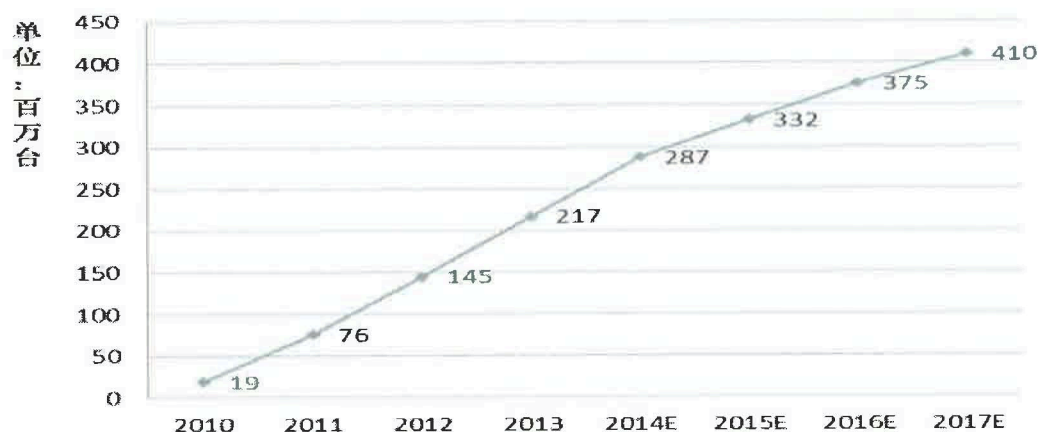
FPC 是智能手机生产的重要部件，单位智能手机平均使用 FPC 为 10-15 片。伴随智能手机的普及，FPC 需求量稳步增长；同时，智能手机功能集成需求越来越大，更多的功能模块使得单位智能手机所需 FPC 平均数量不断增加。可以预期，智能手机对 FPC 需求短期内将呈现快速增长的态势。

FPC 在手机中的应用举例



B. 平板电脑

平板电脑的快速发展源于 2010 年苹果公司的第一代 iPad 产品上市，其便携性和触摸控制引领了一轮平板电脑的爆发性增长，各大消费电子厂商均加入平板电脑市场竞争，目前苹果、三星、微软、小米等厂商均有完整的平板电脑产品系列，伴随平板产品的不断完善，市场需求也在持续增加，根据 IDC 预测，2017 年全球平板电脑出货量将达到 4.1 亿台，具体如下图所示：



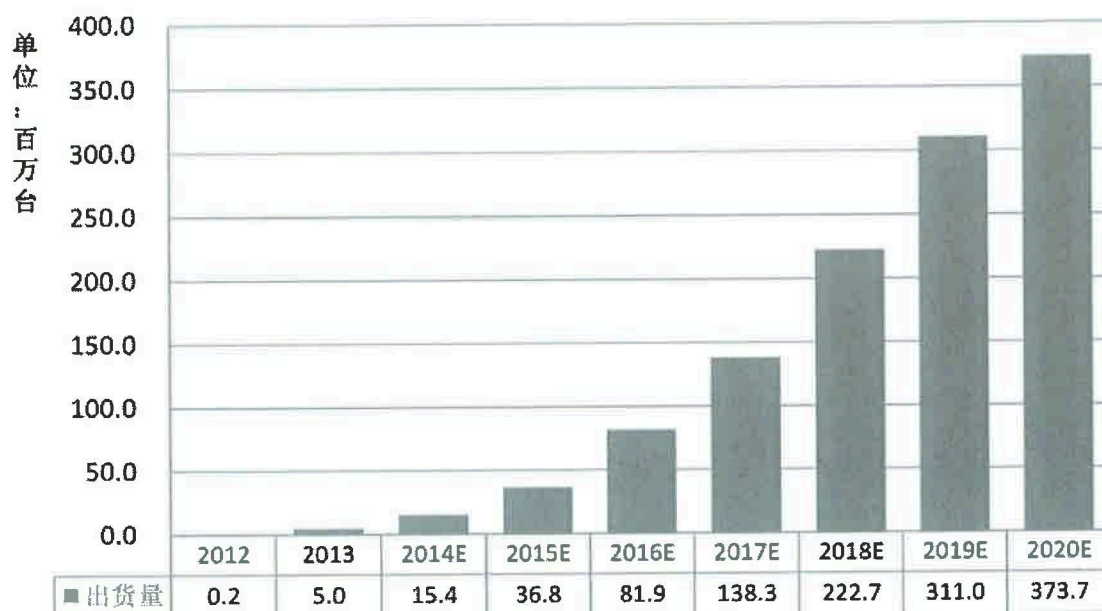
C. 车载智能设备

车载智能设备指汽车上使用的 ECU (Electronic Control Unit)、自动控制系统、车载显示系统、车载监视系统、驾驶辅助系统、车载娱乐系统等电子设备。伴随汽车保有量的增加和汽车智能化程度的提高，车载智能设备的需求持续增长，根据 IMS 的统计，2020 年全球汽车电子产品市场规模预期达到 2,400 亿美元。

FPC 因为其固有的可弯折等物理特性，在汽车智能设备中应用广泛，伴随汽车市场规模的扩大和汽车电子化程度的提高，FPC 在车载智能设备领域的使用量将逐步增加，成为 FPC 重要市场之一。

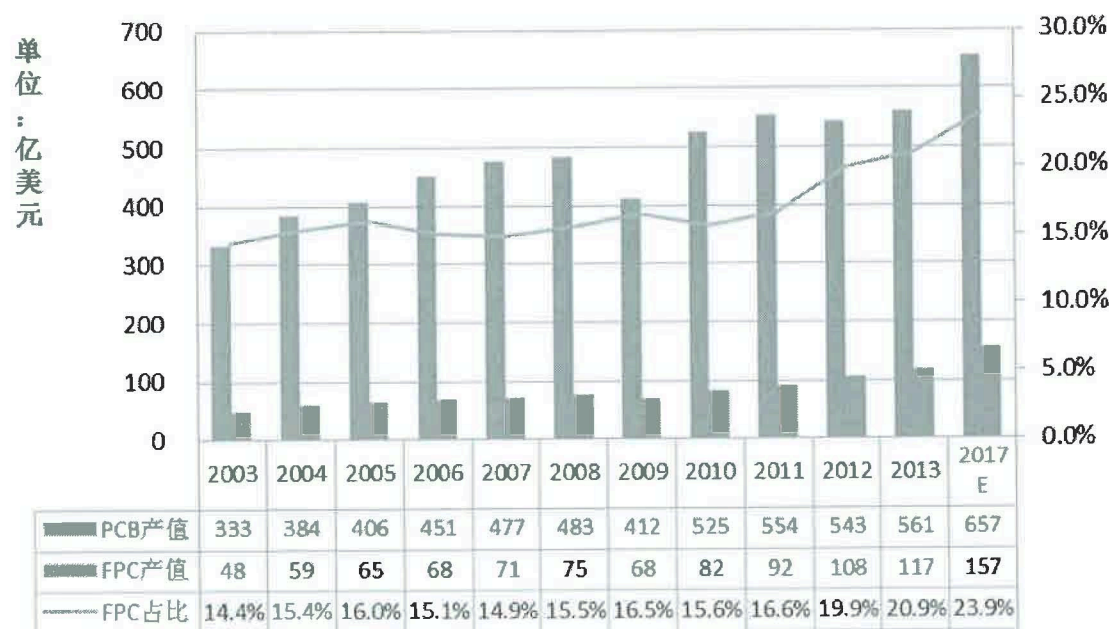
D. 可穿戴电子设备

新兴类的消费电子产品近年来发展迅速，可穿戴设备属于增长较快并受到市场普遍看好的新兴类消费产品，智能眼镜、智能手表、智能手环等可穿戴设备通过搭载智能系统与手机、电脑等设备形成互联，提供了丰富的功能和可拓展空间，受到市场的关注和认可。谷歌、苹果、摩托罗拉、三星、小米、中兴等公司均参与到可穿戴设备的竞争中，预计该市场将保持增长态势。根据 Next Market Insights 的数据显示，全球智能手表的年出货量到 2020 年将会达到 3.74 亿台，具体如下图所示：



可穿戴设备具有体积小、重量轻、造型新颖、多传感器高度集成的特点，FPC 是可穿戴设备必须的电子器件，可穿戴设备的出货量增加将直接引起 FPC 需求量的增加。

综上，FPC 总需求持续增长，市场前景良好。根据 Prismark 的研究报告，预计 2017 年全球 FPC 产值将达到 157 亿美元，具体如下图所示：



3) 行业竞争情况

从全球范围来看，FPC 制造企业主要集中在日、美、韩、台、中等地区，按照产品技术水平高低来进行划分，可以将 FPC 厂商分成三个层级：

高端 FPC 制造厂商，主要是日、美 FPC 生产企业。美国厂商早期大量为航空及

军用领域提供 FPC 产品，具有丰富的生产经验，在生产技术和设计领域具有优势，长期以来一直致力于生产高端 FPC 产品，以 MFLX 为代表；日本 FPC 厂商目前在全球 FPC 行业中占据重要的地位，首先是因为日本 FPC 上下游产业发达，产业链完整，日本拥有全球一半以上的 FPC 的产能，日本也是电子制造业大国，对 FPC 需求旺盛，同时日本 FPC 厂商研发能力雄厚，生产工艺及品控全球领先。

中端 FPC 制造厂商，主要是台、韩生产企业。台、韩企业 FPC 生产技术及工艺普遍低于日、美制造商，但总出货量较日、美厂商大。其中台湾 FPC 厂商综合成本、电子代工厂区位优势、产能规模等因素，在全球中端 FPC 市场中占据重要地位，出货量占比较高；韩国 FPC 厂商借助本国电子巨头的崛起，尤其是移动通讯设备对 FPC 使用量的激增，实现了迅速的发展。

低端 FPC 市场竞争者较多，主要集中在中国。由于中国 PCB 产业发展较晚，FPC 生产技术比较落后，虽然通过设备采购方式引进了一些先进设备，但由于产品研发能力和高端人才的缺少，导致中国国内 FPC 制造厂商普遍定位于低端市场，缺乏国际竞争力。

(3) 行业发展的有利和不利因素

1) 行业发展的有利因素

A. 市场需求旺盛

电子信息产业的发展造成了 FPC 产品的应用领域的增加，电子产品轻薄化趋势及多功能集成的需求造成了 FPC 单位产品使用量的增加，综合造成了 FPC 市场需求的增加，有利于产业的发展。

B. 生产技术及工艺不断提升

伴随科技的进步，FPC 生产技术和工艺在不断的提升，世界顶尖 FPC 制造商，已经能够批量生产质量稳定的 35 微米厚度 FPC 产品，不但降低了产品成本，还能够增加产品应用领域。

2) 行业发展的不利因素

A. 金属等原材料价格波动较大

FPC 产品的主要原材料包括铜箔、化工材料等，由于市场因素影响，各类金属及原材料的价格波动较大，造成了产品成本的不稳定性，一旦原材料价格波动过大，将直接影响产品的销售。

B. 人力成本上升

FPC 行业的自动化生产率目前仍然不高，人力成本直接影响产品成本，目前人力成本呈不断上升趋势，造成了 FPC 成本增加，产生了不利影响。

C. 环保要求的不断提高

FPC 行业再生产过程中，主要工序将涉及化学处理的方式，包括使用硫酸、盐酸进行蚀刻、清洗等都存在废水、废气的排放，对环境会造成污染。随着各国对环保重视程度的提高和公众环保意识的增强，环保监管部门对 FPC 制造商提出了更高的环保要求，直接增加了 FPC 制造商的环保成本。

(4) 行业的周期性、区域性和季节性特征

FPC 行业自身供需影响的周期性特征越来越不明显，主要是随着宏观经济波动并取决于外部经济的发展状况以及电子信息产业的整体发展状况，而且其发展周期往往滞后于外部经济发展周期。

全球 FPC 生产企业以日本、韩国、中国台湾为主，国内企业处于劣势地位。但由于发达国家生产成本不断增加且国际贸易自由度不断提高，FPC 产业逐渐向中国等具有一定技术实力且生产成本较低的国家或地区转移，国际大型 FPC 厂商纷纷在国内投资设厂，所以尽管国内 FPC 企业规模较小，但中国地区的 FPC 产值的比例不断提升。

FPC 生产和销售虽然受季节影响相对较小，但受到节假日消费的综合影响，下半年生产和销售规模略高于上半年；同时，第一季度一般销售规模相对较小，而第四季度则是全年产销旺期。

(5) 企业所在行业上下游情况

FPC 行业的上游是各类石油加工产品、基本金属、化工原料。因此，FPC 行业与大宗商品市场紧密联系，而大宗商品市场则受全球宏观经济景气度及全球通货膨胀水平的影响。

FPC 行业的下游是各类电子信息产品。全球宏观经济景气度、消费者可支配收入状况、消费者的消费偏好等因素影响消费者的消费需求，进而影响 FPC 行业产品销售。

五) 公司经营概况

1. 主营业务概况

MFLX 公司主要从事柔性线路板 (FPC) 和柔性电路组件 (FPCA) 的设计、生产和

销售，致力于为客户提供满足当今可移动电子设备复杂设计需求的整体解决方案。MFLX公司是全球专业柔性线路板和柔性电路组件的主要供应商之一，在全世界多地区设有运营和生产公司，具有较强的技术能力和较高的行业市场地位。

2. 公司主要资产情况

MFLX公司主要资产分布于苏州维信电子有限公司（以下简称“MFLX苏州公司”）和成都维顺柔性电路板有限公司（以下简称“MFLX成都公司”），其中MFLX苏州公司为公司主要生产基地，MFLX成都公司目前处于停业状态。

(1) MFLX苏州公司主要资产情况

MFLX苏州公司的资产主要分布于苏州吴中经济开发区东塘路88号和苏州吴中经济开发区南湖路68号的公司厂区内。

位于苏州吴中经济开发区东塘路88号公司厂区内的建筑物类固定资产合计建筑面积55,208.13平方米，均已办理房地产权证。主要为厂房，建于2012年12月，主要为框架结构，设计、施工质量较好，日常进行维护和管理，装饰水平一般。上述建筑物类固定资产均坐落于吴国用2012第0630796号宗地上，宗地位置为苏州吴中经济开发区塘东路88号，土地性质为出让，土地使用权类型为工业，终止日期为2058年10月，证载面积57,694.70平方米，土地使用权人为苏州维信电子有限公司。

位于苏州吴中经济开发区南湖路68号公司厂区内的建筑物类固定资产合计建筑面积52,593.2平方米，房屋均已办理房地产权证。主要为厂房，建于2007年12月，主要为框架结构，设计、施工质量较好，日常进行维护和管理，装饰水平一般。上述建筑物类固定资产均坐落于吴国用2003第20718号宗地上，宗地位置为苏州吴中经济开发区南湖路68号，土地性质为出让，土地使用权类型为工业，终止日期为2053年7月，证载面积36,666.70平方米，土地使用权人为苏州维信电子有限公司。

MFLX苏州公司设备类固定资产主要为SMT生产线、面板FPC生产线和卷对卷FPC生产线等，分别位于苏州吴中经济开发区东塘路88号和苏州吴中经济开发区南湖路68号的公司厂区内。

(2) MFLX成都公司主要资产情况

建筑物类固定资产主要为厂房、设备用房、传达室等，分布于成都市高新区西部园区西北片区出口加工区场的公司厂区内，建筑面积合计29,926.71平方米，均已办理房屋所有权证。房屋建筑物约建成于2012年，为框架一层及二层结构，建筑

物设计、施工质量一般，装修水平一般，日常专人维护和管理，物理状况一般，水电配套齐全；目前处于闲置状态中。

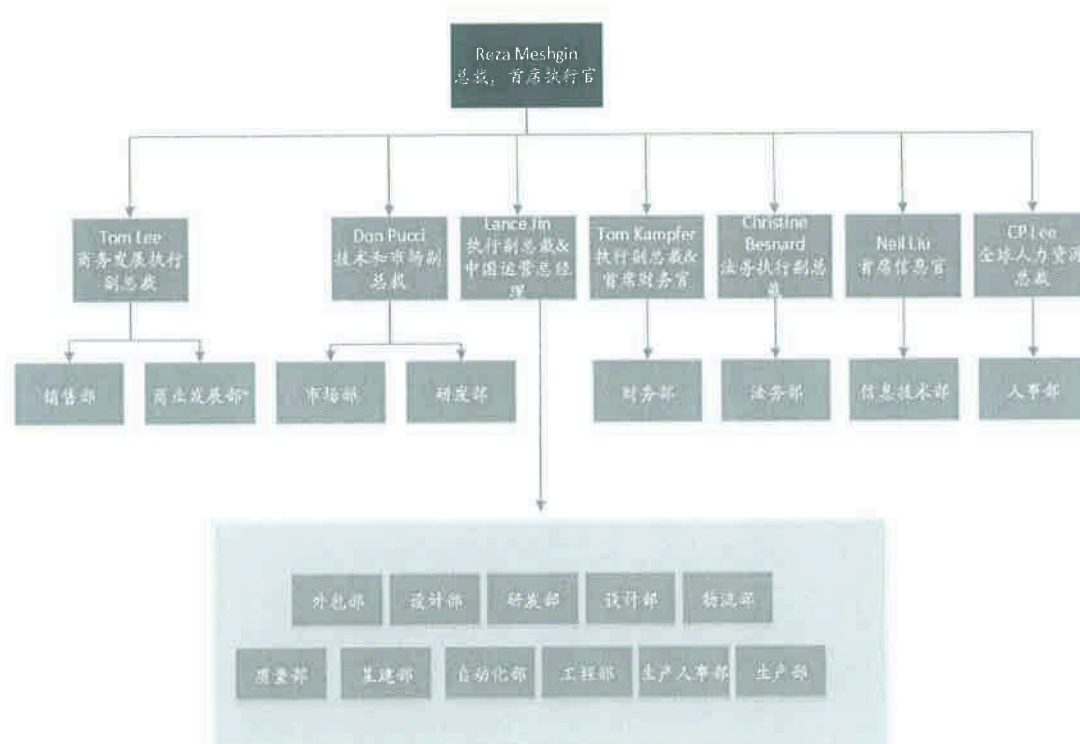
土地使用权为1宗出让的工业用地，已取得成高国用（2010）字第4591号《国有土地使用证》，土地面积为24,114.04平方米，位于成都市高新区西部园区西北片区出口加工区场。

3. 公司主要租赁物业情况

MFLX公司的主要租赁物业情况如下：

承租人	用途	地址	房产面积 (平方英尺)	租赁到期日
MFLX 公司	行政办公、研发	美国加利福尼亚，橘子镇	20,171	2018-4-30
MFLX 新加坡公司	区域办公室	新加坡	3,500	2017-12-31
MFLX 韩国公司	代表办公室	韩国首尔	1,000	2016-6-30

4. 公司组织结构



(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方拟收购被评估单位的股权。

(四) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

东山精密股份公司拟收购 MFLX 公司的股权，根据评估业务约定书的约定，需要对 MFLX 公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供 MFLX 公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的 MFLX 公司的股东全部权益。

评估范围为 MFLX 公司的全部资产及相关负债。按照 MFLX 公司提供的业经美国普华永道会计师事务所审计的截至 2015 年 12 月 31 日合并会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 501.46 百万美元、140.38 百万美元和 361.08 百万美元。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：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

本项目评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提；

(3) 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提, 即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用, 不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式;

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提;

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提, 即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化, 或其变化能明确预期; 各国家货币金融政策基本保持不变, 各国家现行的利率、汇率等无重大变化, 或其变化能明确预期; 各国家税收政策、税种及税率等无重大变化, 或其变化能明确预期;

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提, 即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变; 企业能在既定的经营范围内开展经营活动, 不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 本次评估中的未来预测是基于现有的市场情况及被评估单位提供的其在维持现有经营范围、持续经营状况下企业的发展规划的基础上进行的对未来的一个合理的预测;

(2) 假设被评估单位管理层勤勉尽责, 具有足够的管理才能和良好的职业道德, 被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定;

(3) 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规, 其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件;

(4) 假设被评估单位每一年度的销售收入、成本费用、改造等的支出, 在年度内均匀发生;

(5) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致;

(6) 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。

3. 特殊假设

假设被评估单位及下属公司未来年度的在其各自所在国的所得税政策不变, 且被评估单位目前构建的公司整体所得税税务结构保持不变, 且未来能够有效运作。

评估人员根据资产评估的要求, 认定这些前提条件在评估基准日时成立, 当以

上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

七、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《公司法》、《合同法》、《证券法》等；
2. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第109号）、《会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估》；
3. 被评估单位及其下属公司所在国的相关法律法规；
4. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
3. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
6. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则——无形资产》和《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
11. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
12. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）；
13. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
14. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999；
15. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2001；
16. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
17. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2012]246号）；

18. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）。

（三）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、会计报表及其他会计资料；
3. 国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、房屋所有权证、合同、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及前三年的财务审计报告；
3. 被评估单位财务及税务尽职调查报告；
4. 被评估单位及下属公司所在国税收相关法规；
5. 被评估单位及下属公司所在国政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
6. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
7. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
8. 美国会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
9. 纽约大学经济学家达莫达兰公布的相关研究数据；
10. 从同花顺 iFind 资讯及其他公开信息渠道查询得到的可比上市公司的交易行情数据及相关财务报告；
11. Mergerstat/Shannon Pratt's Control Premium Study 相关研究结果；
12. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
13. 其他资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于 MFLX 公司所处高科技电子行业，资产基础法较难客观全面地反映评估对象

的价值，故本次评估不宜采用资产基础法。

MFLX 公司业务已经趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适用收益法。

由于在市场上能够找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估适用市场法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用收益法法和市场法对委托评估的 MFLX 公司的股东全部权益价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种初步评估结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

（二）收益法简介

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一）收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二）收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业自由现金流评估值+非经营性资产价值+溢余资产价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r ——加权平均资本成本

t ——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续, 那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测, 即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益, 其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和企业自身发展的情况, 根据评估人员的市场调查和预测, 取 5 年 (2020 年) 作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流, 计算公式如下:

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销-营运资金增加额-资本性支出

息前税后利润=销售收入-销售成本-研究与开发费用-销售费用-管理费用-管理层补偿及股权激励计划支出-重组赔偿或收益-财务费用 (除利息支出外)+其他收入 (支出)-所得税

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值, 对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本 (WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中: WACC——加权平均资本成本;

K_e ——权益资本成本;

K_d ——债务资本成本;

T ——所得税率;

D/E ——企业资本结构。

债务资本成本 K_d 采用经济学家达莫达兰公布的美国电子行业平均债务资本成本。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取, 计算公式如下:

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e —权益资本成本

R_f —无风险报酬率

$Beta$ —权益的系统风险系数

ERP—市场风险溢价

R_c —企业特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

政府债券的收益率通常被认为是无风险的，评估人员取美国长期国债平均利率为无风险报酬率。

(2) 资本结构

由于公司近年来的资本结构为零，预计未来仍将保持现有资本结构，故本次评估公司的资本结构的取值为： $E/(D+E)$ 取100%， $D/(D+E)$ 取0%。

(3) 权益的系统风险系数Beta

根据纽约大学经济学家达莫达兰研究的相关数据，取美国电子行业平均 Beta 值。

(4) 计算市场的风险溢价

市场风险溢价根据美国股权风险溢价统计数据确定。

(5) R_c —企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等确定。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本采用经济学家达莫达兰公布的美国电子行业平均债务资本成本。

(3) 加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

六) 非经营性资产（负债）和溢余资产的价值

非经营性资产是指与企业经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，公司没有付息债务。

（三）市场法简介

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

一) 评估对象

市场法的评估对象为 MFLX 公司的股东全部权益价值。

二) 市场法的适用前提

1. 有一个充分发展、活跃的资本市场。
2. 资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。
3. 能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。
4. 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

三) 市场法方法简介和选择

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

由于本次对 MFLX 公司难以收集足够的具备详细信息、交易时间与评估基准日较为接近的可比交易案例，因此本次评估不宜选择交易案例比较法。可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观，具有较好的操作性。结合本次评估对象、评估目的和所收集的资料，评估人员采用上市公司比较法对委托评估的 MFLX

公司的股东全部权益价值进行评估。

四) 上市公司比较法评估思路

本次评估采用的上市公司比较法,基本思路如下:

1. 分析被评估单位的基本状况。主要包括其所在的行业、主营业务、资产规模、盈利能力、经营效率、成长能力、偿债能力等。

2. 确定可比上市公司。可比上市公司应在经营上和财务上与被评估单位具有相似的特征,这是选择可比上市公司的基本原则。

3. 分析、比较被评估单位和可比上市公司的主要经营指标与财务指标。主要包括涉及资产规模、盈利能力、经营效率、成长能力、偿债能力等多方面的指标。

4. 对可比上市公司选择适当的价值乘数,并采用适当的方法对其进行修正、调整,进而估算出被评估单位的价值乘数。

5. 根据被评估单位的价值乘数,在考虑缺少流通折扣、控制权溢价等因素的基础上,最终确定被评估单位的股权价值。

具体公式为:

股权评估结果=(全投资价值比率×被评估单位相应参数)×(1-缺少流通折扣率)×(1+控制权溢价)-付息负债-少数股东权益

或

股权评估结果=(股权投资价值比率×被评估单位相应参数)×(1-缺少流通折扣率)×(1+控制权溢价)

九、评估过程

本项资产评估工作于2016年2月25日开始,评估报告日为2016年4月19日。整个评估工作分五个阶段进行:

(一) 接受委托阶段

东山精密股份公司拟收购 MFLX 公司股权项目启动,2016 年 2 月 25 日,由东山精密股份公司正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构,明确了评估业务基本事项,并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日,在此基础上签订评估业务约定书,以明确双方的责任和义务。

(二) 前期准备阶段

1. 前期布置和培训根据委托评估资产的特点,有针对性地布置资产评估申报明

细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

2. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为三组，包括资产基础法评估组、收益法评估组和市场法评估组。

3. 评估资料的准备收集和整理

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。该阶段工作时间为2016年2月27日至3月1日。

（三）资产清查核实和现场调查阶段

评估人员对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2016年3月2日至3月10日。

1. 实物资产现场实地勘察

对被评估单位位于中国苏州子公司和成都子公司进行了实地勘察工作，并核实了相关产权证明文件。

2. 采取了相关替代程序核实资产

由于被评估单位除中国苏州子公司和成都子公司外，美国总部和其他海外子公司的实物资产均较少，且上述实物资产价值量不大，受客观条件限制，评估人员未到美国总部和其他海外子公司现场进行勘察，但采取了相关替代程序，包括对公司核心人员进行现场访谈、核查审计报告、核实主要资产相关资料、与美国总部相关人员进行交流等。

3. 企业业务发展情况的调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查。

（四）评定估算、汇总阶段

2016年3月11日至3月18日，评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料进行了评定估算及汇总工作。

（五）内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

1. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，MFLX 公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 612.27 百万美元。

2. 市场法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，MFLX 公司股东全部权益价值采用市场法评估的结果为 690.84 百万美元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

MFLX 公司股东全部权益价值采用收益法的评估结果为 612.27 百万美元，市场法的评估结果为 690.84 百万美元，两者相差 78.57 百万美元，差异率为 12.83%。

收益法是立足于企业本身的获利能力来分析测算企业价值。而市场法是从可比上市公司的市场表现和企业目前的资产、经营状况等来分析测算企业价值，反映了投资者对企业当前市场供需状态下的市场价值，两者是相辅相成的。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。由于近几年资本市场受宏观经济等影响波动较大，同时由于对可比公司的情况仅限于企业公告的信息，导致市场法中相关参数的确定具有局限性。经综合分析，评估人员认为以收益法得出的评估结果更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法的评估结果 612,270,000.00 元（大写为陆亿壹仟贰佰贰拾柒万美元整）作为 MFLX 公司股东全部权益的评估值。按评估基准日汇率中间价（100 美元=649.36 元人民币）折合人民币 3,975,836,472.00 元（大写为人民币叁拾玖亿柒仟伍佰捌拾叁万陆仟肆佰柒拾贰元整）。

十一、特别事项说明

1. 在对 MFLX 公司股东全部权益价值评估中，本公司评估人员对 MFLX 公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权

属资料是MFLX公司的责任,评估人员的责任是对MFLX公司提供的资料作必要的查验,评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权,或对前述资产的所有权存在部分限制,则前述资产的评估结果和MFLX公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日, MFLX 公司存在以下担保和主要租赁物业, 可能对相关资产产生影响:

1. MFLX 公司为 MFLX 新加坡公司向美国银行的 3,000 万美元信用额度提供担保, 担保到期日 2017 年 8 月 6 日, 截至评估基准日, 该担保项下没有借款余额。

2. 租赁事项

承租人	用途	地址	房产面积 (平方英尺)	租赁到期日
MFLX 公司	行政办公、研发	美国加利福尼亚, 橘子镇	20,171	2018-4-30
MFLX 新加坡公司	区域办公室	新加坡	3,074	2017-12-31
MFLX 韩国公司	代表办公室	韩国首尔	1,000	2016-6-30

本次收益法评估时已考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

MFLX 公司承诺, 截至评估基准日, 除上述事项外, 不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 由于被评估单位除中国苏州子公司和成都子公司外, 美国总部和其他海外子公司的实物资产均较少, 且上述实物资产价值量不大, 受客观条件限制, 评估人员未到美国总部和其他海外子公司现场进行勘查, 但对其中国苏州子公司和成都子公司进行了实地勘察工作, 并在不违反评估准则的前提下采取了相关替代程序, 包括对公司核心人员进行现场访谈、核查审计报告、核实主要资产相关资料、与美国总部相关人员进行交流等, 在此基础上对评估对象的价值进行估算并发表了专业意见。

4. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值, 没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响, 也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

5. 本次股东全部权益价值评估时, 评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设, 在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时, 评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

6. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 未征得本评估公司同意,本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本评估报告的使用有效期为一年,即自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止。

坤元资产评估有限公司

法定代表人:
(或被授权人):

注册资产评估师:

报告日期:二〇一六年四月十九日



Handwritten signature of the legal representative or authorized person.

Handwritten signature of the registered asset appraiser.



Handwritten signature of the registered asset appraiser.

