

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

方正科技集团股份有限公司拟实施股权转让事宜
涉及的方正科技集团苏州制造有限公司股东全部权益

资产评估报告

中铭评报字[2018]第 10027 号

(共二册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一八年八月三十日

总 目 录

- 第一册 方正科技集团股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的方正科技集团苏州制造有限公司股东全部权益·资产评估报告（含资产评估报告附件，评估明细表）
- 第二册 方正科技集团股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的方正科技集团苏州制造有限公司股东全部权益·资产评估说明



本册目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	8
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	8
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型及其定义.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	21
八、评估程序实施过程 and 情况.....	30
九、评估假设.....	31
十、评估结论.....	33
十一、特别事项说明.....	35
十二、资产评估报告使用限制说明.....	38
十三、资产评估报告日.....	39
资产评估报告附件.....	40

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交

易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。



方正科技集团股份有限公司拟实施股权转让事宜 涉及的方正科技集团苏州制造有限公司股东全部权益

资产评估报告摘要

中铭评报字[2018]第 10027 号

方正科技集团股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“方正科技”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，分别采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对方正科技拟转让股权事宜涉及的方正科技集团苏州制造有限公司（以下简称“苏州制造”）股东全部权益在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据《方正科技集团股份有限公司总办会会议纪要》，以及《方正科技集团苏州制造有限公司股东会决议》、《方正科技集团苏州制造有限公司董事会决议》，方正科技拟将苏州制造 100%的股权以不低于国有资产监督管理部门备案的资产评估值以非公开方式协议转让给同一控制方控制的企业，因此委托本公司对苏州制造的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定苏州制造股东全部权益评估基准日的市场价值，为方正科技拟转让股权事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：苏州制造股东全部权益。

四、评估范围：为苏州制造的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2018 年 6 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行。在依据实际状况进行充分、全面分析后，最终以资产基础法的评估结果作为评估报告使用结果。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营等假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 44,982.09 万元，评估价值 79,023.40 万元，评估价值较账面价

值评估增值 34,041.31 万元，增值率为 75.68%；负债账面价值为 34,893.07 万元，评估价值 34,893.07 万元；股东全部权益账面价值为 10,089.02 万元，评估价值 44,130.33 万元，评估价值较账面价值评估增值 34,041.31 万元，增值率为 337.41%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：苏州制造

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	1,637.89	1,737.64	99.75	6.09
非流动资产	2	43,344.20	77,285.76	33,941.56	78.31
其中：长期股权投资	3	22,903.43	41,684.28	18,780.85	82.00
投资性房地产	4	20,296.74	35,261.17	14,964.43	73.73
固定资产	5	143.30	338.75	195.45	136.39
在建工程	6	0.73	0.73	-	
无形资产	7	-	0.83	0.83	
资产总计	8	44,982.09	79,023.40	34,041.31	75.68
流动负债	9	29,718.07	29,718.07	-	
非流动负债	10	5,175.00	5,175.00	-	
负债合计	11	34,893.07	34,893.07	-	
净 资 产	12	10,089.02	44,130.33	34,041.31	337.41

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的账面价值由方正科技聘请北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了[2018]京会兴审字第 04020145 号无保留意见《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、其他资产等，资产合计账面值为 44,982.09 万元、待估负债包括流动负债、非流动负债两类，负债合计账面值为 34,893.07 万元、净资产账面值合计为 10,089.02 万元。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 苏州制造子公司苏州方正科技发展有限公司（以下简称“苏州发展”）纳入评估范围的房屋 7 栋，其中：4 栋房屋房产证正在办理过程中，该 4 栋房屋及地下室

建筑面积合计为 111,256.97m²；明细详见下表：

金额单位：人民币万元

表中序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	评估净值
4	1# 办公楼	51,402.63	14,221.08
5	2# 宿舍楼 (211 间)	11,196.10	3,472.58
6	3# 宿舍楼 (211 间)	11,165.04	3,461.64
7	4# 宿舍楼 (268 间)	13,815.55	4,323.66
8	A 区地下室	15,411.48	4,230.04
9	B 区地下室	8,266.17	2,106.51

本次评估中，尚未办理房产证的房屋建筑面积按相关部门测量结果作为评估计算的依据，苏州发展取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论进行调整。

对上述事项，苏州发展已经出具声明，权属归苏州发展所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由苏州发展承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（四）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1. 在会计科目应收账款中，有应收苏州际泰货运有限公司的租金，账面金额为 17,664.90 元，账龄已达 4 年以上，至今未收回，苏州制造已向苏州工业园区人民法院提起诉讼，该案已于二〇一五年十二月八日经苏州工业园区人民法院已审理终结，并出具（2014）园民初字第 02785 号民事判决书，判决苏州际泰货运有限公司向苏州制造一次性支付租金及资产管理费共计人民币 288,130.00 元。由于苏州际泰货运有限公司此后下落不明，有关款项尚未执行到位，本次对该笔应收账款参考北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）计提坏账的比例、现有判决资料及执行难易程度综合确定一个风险损失比例确定。

2. 在会计科目应收账款中，有应收苏州博宇投资咨询有限公司东环分公司的租金，账面金额为 1,161,025.81 元，账龄已达 3-4 年，至今未收回。苏州制造于 2017 年

5月提起诉讼,该案件于2018年7月10日审理完毕,由苏州市中级人民法院出具(2018)苏05民终4649号终审判决书,判决苏州博宇投资咨询有限公司东环分公司支付939,845.33元及逾期利息(利息支付方式:以939,845.33元为基数,按中国人民银行公布的同期同类贷款基准利率1.95倍,自2017年5月23日起计算至实际付款之日),目前该案件正处于执行阶段,经了解,该款项虽判决胜诉,但执行较难,综合考虑各种因素,并参考北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)计提坏账的比例确定该款项的风险损失。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

苏州制造以房屋(苏房权证园区字第00183152号)、苏州工业园区188号土地(苏工园国用(2003)字第111号)为抵押物,同时以编号为00114021的定期存单300万元为质押,并且公司将部分对外签订经营租赁合同可形成的应收账款27,543,072.00元进行了质押(截止评估基准日,该质押合同额为7499,740.00元),于2015年12月24日取得光大银行苏州分行7000万元的固定资产项目融资款,借款期限为2015年12月16日至2027年12月16日。该项目贷款采取浮动利率方式计息,在中国人民银行基准利率基础上按比率上浮18%,目前执行年利率为5.782%,利息按季结算于季末月20日支付。截至2018年6月30日,苏州制造已归还该项目本金1275万元,本金余额为5725万元。

除上述事项外,根据苏州制造的承诺,确定纳入评估范围的其他资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

(七)评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据苏州制造的承诺,自评估基准日至评估报告出具日,不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

根据苏州制造的承诺,确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(九)本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(十)本次评估中,评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测,评估专业人员在假定苏州制造提供的有关技术资料 and 运行记录是真

实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

（十一）本次评估中，评估专业人员未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定苏州制造提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（十二）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十三）在本次收益评估中，我们采用了一些上市公司的有关财务报告和股票交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报告和交易数据，我们假定上述财务报告和有关交易数据均真实可靠。我们的估算依赖该财务数据的事实，并不代表我们表达对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该财务资料没有其他前提要求与我们使用该数据有冲突。

十、评估结论的使用有效期：本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2018年6月30日起至2019年6月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，方正科技应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：评估报告日为2018年8月30日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

方正科技集团股份有限公司拟实施股权转让事宜 涉及的方正科技集团苏州制造有限公司股东全部权益

资产评估报告正文

中铭评报字[2018]第 10027 号

方正科技集团股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“方正科技”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，分别采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对方正科技拟转让股权事宜涉及的方正科技集团苏州制造有限公司（以下简称“苏州制造”）股东全部权益在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为方正科技，被评估单位为苏州制造，其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

名称：方正科技集团股份有限公司
统一社会信用代码：913100001323659093
法定代表人：刘建
注册资本：219489.120400 万人民币
公司类型：其他股份有限公司(上市)
经营期限：1993 年 11 月 15 日至

经营范围：电子计算机及配件、软件，非危险品化工产品，办公设备及消耗材料，电子仪器，建筑、装潢材料，百货，五金交电，包装材料，经营各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外，税控收款机。

【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：

1. 注册登记情况

名称：方正科技集团苏州制造有限公司

住所：苏州工业园区苏虹东路 188 号

注册号：91320594753213393H

法定代表人：侯郁波

注册资本：10000 万元

公司类型：有限责任公司

经营期限：2003 年 08 月 13 日至 2023 年 08 月 12 日

经营范围：计算机、打印机、数码相机、税控收款机及配件的研发生产销售，并提供相关售后服务。自有房屋租赁。计算机软硬件开发、包装设计、平面设计、机械设计、技术检测、技术服务。经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务；物业管理；停车场管理服务。（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）

2. 历史沿革

苏州制造成立于 2003 年 8 月，是由北京北大方正集团有限公司和方正产业控股有限公司共同出资组成，注册资本 10000 万元，由苏州华星会计师事务所有限公司出具“华星会验字[2003]0731 号验资报告，其中：北京北大方正集团有限公司持股比例为 70%，方正产业控股有限公司持股 30%。

2006 年 9 月 6 日，苏州制造股东发生变化，北京北大方正集团有限公司和方正产业控股有限公司将其持有的苏州制造的股权分别转让给方正科技集团股份有限公司和上海北大方正科技电脑系统有限公司，本次股权转让后，苏州制造股东及持股比例为：

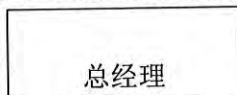
金额单位：人民币万元

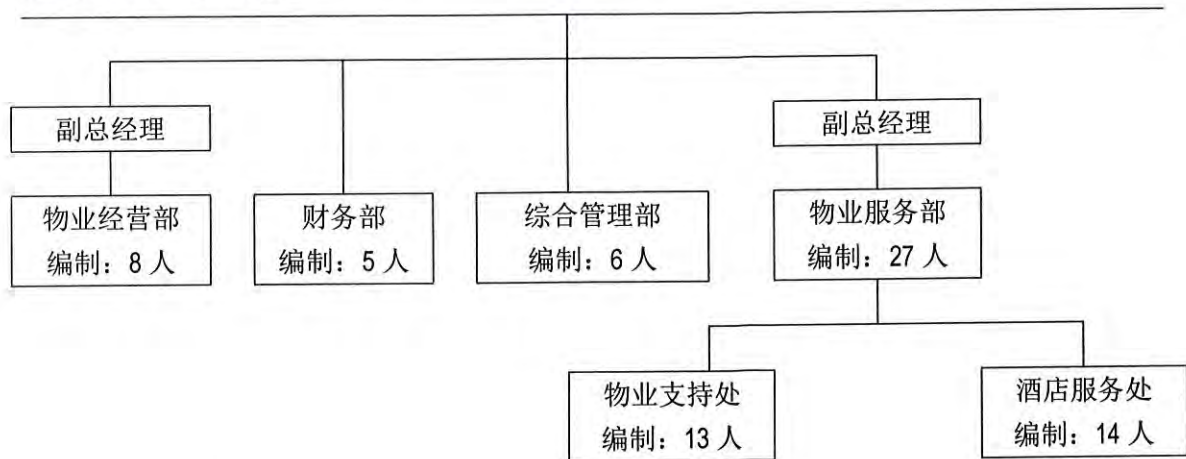
股东名称	持股比例	注册资本
方正科技集团股份有限公司	70%	7,000.00
上海北大方正科技电脑系统有限公司	30%	3,000.00
合计	100%	10,000.00

至评估基准日苏州制造股东及持股比例无变化。

3. 组织结构及人力资源

方正科技产业园组织架构及人员编制





4. 产权架构

(1) 长期投资单位

苏州制造共有一家全资子公司苏州方正科技发展有限公司(简称“苏州发展”),除此以外,无其他控股、参股子公司。

苏州制造长期投资单位的情况如下:

金额单位:人民币元

公司名称	投资日期	投资成本	账面价值	持股比例
苏州方正科技发展有限公司	2008年12月	229,034,284.00	229,034,284.00	100%

(2) 长期投资单位概况

1) 注册登记情况

名称:苏州方正科技发展有限公司

注册号:统一社会信用代码 913205946841190448

法定代表人:侯郁波

注册资本:22903.4284万元整

公司类型:有限责任公司(法人独资)

经营期限:2008年12月31日至2028年12月31日

经营范围:高新技术产业投资;计算机软硬件、电子产品、机电产品、通信设备的销售及上述产品的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术无意识计算机软件的生产;投资管理及咨询;自有房屋出租;酒店管理;物业管理;停车场管理服务(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)。

2) 历史沿革:为建设苏州方正科技园项目,2008年12月苏州制造出资设立苏州方正科技发展有限公司,公司注册资本1000万元,为苏州制造的全资子公司。2010年苏州制造对苏州发展增资21903.4284万元,其中:现金投资6000万元,无形资产

(土地)作价投资 5791 万元,地上建筑物作价投资 10112 万元,本次增资完成后,苏州制造总计出资 22903.4284 万元,持股比例为 100%。

3) 经营业务范围: 自有房屋出租、停车场服务、管理与咨询。

4) 主要经营业绩: 苏州发展自 2014 年 4 月开始经营自有房屋出租以来,营业收入逐年增长,2017 年公司实现盈利,营业收入达 3700 万元。

5) 近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

截至 2018 年 6 月 30 日,苏州发展公司资产总额 46,059.16 万元,负债总额 27,366.32 万元,净资产 18,692.84 万元,2018 年 1-6 月实现销售收入 1,674.24 万元,净利润 44.30 万元。

苏州发展 2015 年 12 月 31 日至 2018 年 6 月 30 日的资产状况:

财务状况表

金额单位: 人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
流动资产	535.16	735.41	1,126.88	2,994.69
非流动资产	44,739.34	43,423.09	43,695.90	43,064.47
资产总额	45,274.50	44,158.50	44,822.78	46,059.16
流动负债	18,014.09	25,865.81	26,174.24	21,366.32
非流动负债	8,000.00			6,000.00
负债总额	26,014.09	25,865.81	26,174.24	27,366.32
净资产	19,260.42	18,292.69	18,648.54	18,692.84
资产负债率	57.46%	58.57%	58.39%	59.42%

经营状况表

金额单位: 人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
一、营业收入	2395.44	2673.93	3,706.03	1,674.24
减: 营业成本	2061.72	1632.24	1,702.62	836.56
营业税金及附加	105.77	562.44	591.35	294.96
销售费用				
管理费用	935.21	870.22	762.32	361.26
财务费用	981.39	628.30	296.61	158.15
资产减值损失	0.64	-0.38	2.12	-1.09
二、营业利润	-1689.29	-1018.89	351.00	24.40
加: 营业外收入	6.53	51.33	4.95	20.71
减: 营业外支出	0.00	0.16	0.10	0.82
三、利润总额	-1682.76	-967.72	355.85	44.30

减：所得税费用				
四、净利润	-1682.76	-967.72	355.85	44.30

2015年、2016年、2017年财务状况和经营状况已分别经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了上会师报字（2016）第2455号、上会师报字（2017）第3041号、上会师报字（2018）第3846号无保留意见审计报告；2018年6月30日财务状况和经营状况经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计。

5. 公司资产、负债概况

苏州制造主要资产为流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产，主要资产概况如下：

流动资产包括货币资金、应收款项、预付款项和未抵扣的增值税进项；长期股权投资为一个全资子公司（苏州发展）；投资性房地产包括139,998.67平方米的工业用地，地上建筑物76,614.95平方米；固定资产包括电气设备、车辆及电子设备，其中：171项设备为闲置状态，由于公司由生产电脑改为房屋租赁业务，因此一些设备就闲置下来，由于闲置时间较长，大部分设备不能正常使用。

苏州制造主要负债为流动负债、长期负债。

6. 主营业务概况

苏州制造主要业务为房屋租赁业务、物业管理；停车场管理服务。

7. 近年企业的财务状况和经营状况

（1）合并报表情况

至评估基准日，苏州制造合并口径资产总额67,698.57万元，负债61,820.15万元，净资产5,878.42万元，具体财务状况及经营状况如下：

财务状况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年6月30日
流动资产	1,847.69	4,193.33
非流动资产	64,502.41	63,505.24
资产总额	66,350.10	67,698.57
流动负债	54,764.25	50,645.15
非流动负债	5,450.00	11,175.00
负债总额	60,214.25	61,820.15
净资产	6,135.85	5,878.42
资产负债率	90.75%	91.32%

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年 1-6 月份
一、营业收入	5,562.66	2,490.27
减：营业成本	2,824.66	1,371.80
营业税金及附加	913.17	484.10
管理费用	-	-
	1,235.72	585.40
财务费用	666.20	331.57
资产减值损失	48.52	-3.57
资产处置收益	3.57	-0.09
二、营业利润	-122.03	-279.12
加：营业外收入	13.65	22.69
减：营业外支出	0.21	1.00
三、利润总额	-108.59	-257.43
减：所得税费用		
四、净利润	-108.59	-257.43

2017 年、2018 年 6 月 30 日财务状况和经营状况已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了[2018]京会兴审字第 04020145 号无保留意见审计报告。

(2) 苏州制造单体会计报表情况

至评估基准日，苏州制造母公司口径资产总额44,982.09万元，负债34,893.07万元，净资产10,089.02万元，2018年上半年实现收入816.03万元，净利润-301.72万元，具体财务状况及经营状况如下：

财务状况表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
流动资产	51,797.50	1,737.00	1,520.81	1,637.89
非流动资产	45,346.16	44,497.94	43,709.94	43,344.20
资产总额	97,143.66	46,234.94	45,230.75	44,982.09
流动负债	79,068.31	29,379.76	29,390.01	29,718.07
非流动负债	6,500.00	6,000.00	5,450.00	5,175.00
负债总额	85,568.31	35,379.76	34,840.01	34,893.07
净资产	11,575.35	10,855.18	10,390.74	10,089.02
资产负债率	88.08%	76.52%	77.03%	77.57%

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年6月30日
流动资产	51,797.50	1,737.00	1,520.81	1,637.89
非流动资产	45,346.16	44,497.94	43,709.94	43,344.20
流动比率	0.66	0.06	0.05	0.06

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年1-6月份
一、营业收入	1,567.12	2,025.63	1,856.63	816.03
减：营业成本	1,143.42	1,161.51	1,122.04	535.24
营业税金及附加	80.55	349.59	321.82	189.14
管理费用	737.53	829.03	473.40	224.14
财务费用	9.96	391.32	369.58	173.42
资产减值损失	27.11	27.70	46.40	-2.10
资产处置收益			3.57	-0.09
二、营业利润	-431.45	-733.53	-473.03	-303.52
加：营业外收入	18.14	14.01	8.70	1.98
减：营业外支出	27.25	0.65	0.11	0.18
三、利润总额	-440.57	-720.17	-464.44	-301.72
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	-440.57	-720.17	-464.44	-301.72

2015年、2016年、2017年财务状况和经营状况已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了上会师报字（2016）第2397号、上会师报字（2017）第3043号、上会师报字（2018）第3846号无保留意见审计报告；2018年6月30日财务状况和经营状况已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了[2018]京会兴审字第04020145号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位之间的关系为投资与被投资关系。

二、评估目的

确定苏州制造股东全部权益评估基准日的市场价值，为方正科技拟转让股权事宜提供价值参考意见。

根据《方正科技集团股份有限公司总办会会议纪要》，以及《方正科技集团苏

州制造有限公司股东会决议》、《方正科技集团苏州制造有限公司董事会决议》，方正科技拟将苏州制造 100%的股权以不低于国有资产监督管理部门备案的资产评估值以非公开方式协议转让给同一控制方控制的企业，因此委托本公司对苏州制造的股东全部权益进行评估。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为苏州制造股东全部权益，涉及的评估范围为苏州制造申报的于评估基准日的经审计后的全部资产和负债，总资产账面价值 449,820,896.27 元，总负债账面价值 348,930,740.59 元，净资产账面价值 100,890,155.68 元。具体的资产、负债项目内容以苏州制造根据专项审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过方正科技和苏州制造确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
货币资金	14,093,380.61	3.13	应付账款	48,191,133.19	13.81
应收账款	565,707.42	0.13	预收款项	1,413,490.65	0.41
预付款项	1,044,696.54	0.23	应付职工薪酬	147,000.00	0.04
其他应收款	40,487.69	0.01	应交税费	839,588.21	0.24
其他流动资产	634,612.20	0.14	应付利息	91,949.86	0.03
一、流动资产合计	16,378,884.46	3.64	其他应付款	240,997,578.68	69.07
长期股权投资	229,034,284.00	50.92	一年内到期的非流动负债	5,500,000.00	1.58
投资性房地产	202,967,446.68	45.12	四、流动负债合计	297,180,740.59	85.17
固定资产	1,432,995.43	0.32	长期借款	51,750,000.00	14.83
在建工程	7,285.70	-	五、非流动负债合计	51,750,000.00	14.83
无形资产	-	-	六、负债总计	348,930,740.59	100.00
二、非流动资产合计	433,442,011.81	96.36			
三、资产总计	449,820,896.27	100.00	七、净资产	100,890,155.68	

以上数据已经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计，并出具了[2018]京会兴审字第 04020145 号无保留意见审计报告。

(二) 对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

苏州制造对企业价值影响较大的单项资产包括长期股权投资和投资性房地产，

长期股权投资详见11页描述；投资性房地产包括土地使用权和房屋建筑物，土地使用权面积为139998.67平方米，工业用地，位于苏州市工业园区苏虹东路188号，期限至2053年11月14日，房屋建筑物主要包括办公楼、厂房及立库、餐厅等，面积共计76,614.95平方米，钢混结构，建成于2006年9月30日，现全部对外出租。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况
企业申报的无形资产共计12项，原始入账价值为590,385.78元，账面价值为0.00元。有10项不再使用，在用的只有公安配套软件和酒店管理系统。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量
苏州制造确认本次评估无需要申报的表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值。

引用其他机构出具报告结论的情况详见特别事项说明第（五）点之说明。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

（二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指苏州制造的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为2018年6月30日。

（二）评估基准日的确定，是方正科技、苏州制造根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。

2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	1年以内（含1年）	4.35%/年
	1至5年（含5年）	4.75%/年
	5年以上	4.90%/年

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 《方正科技集团股份有限公司总办会会议纪要》、《方正科技集团苏州制造有限公司股东会决议》、《方正科技集团苏州制造有限公司董事会决议》；

2. 方正科技与本公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；

5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，[1991]）；

6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，[2001]）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，[2003]）；

8. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

9. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令，2003年12

月 31 日)；

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，[2005]）；
11. 《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）；
12. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发[2009]941 号）；
14. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2009]64 号）；
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；
16. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
17. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过) 及其实施条例；
18. 《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》（国务院令 第 55 号，[1990]）；
19. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令 第 138 号，[1993]）及其实施细则；
20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令 第 483 号，[2006]）；
21. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016 年修订版）；
23. 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标[2016]4 号）；
24. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36号）；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
16. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
17. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
18. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年颁布）。

（四）权属依据

1. 《中华人民共和国房屋所有权证》；
2. 《中华人民共和国国有土地使用证》；
3. 《中华人民共和国机动车行驶证》；
4. 存货、重大设备购置发票；
5. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 苏州制造提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 苏州制造提供的项目项目投资概算、工程预决算等资料；
3. 苏州制造提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 评估基准日银行存贷款基准利率；
5. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)；
6. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；

7. 《2018年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
8. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号)；
9. 参考《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价[1999]1283号)；
10. 参考《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号)；
11. 参考《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号)；
12. 参考《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)；
13. 参考《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号)；
14. 江苏省现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额；
15. 苏州市2018年第2期的工程造价信息；
16. 苏州市基准地价；
17. 市场询价资料；
18. 国家宏观、行业统计分析资料；
19. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
20. 可比上市公司的相关资料；
21. 同花顺数据库；
22. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制规范暨评估业务管理制度》；
2. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
3. 苏州制造相关人员访谈记录；
4. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
5. 委托人及被评估单位承诺函；
6. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参

数数据选取所收集到的相关资料；

7. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且苏州制造管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益、风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

2. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。苏州制造评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对苏州制造资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

3. 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量。因此本次评估不适用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法的介绍

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为

基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

（1）流动资产具体评估方法

苏州制造纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产。

1) 货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

2) 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

4) 其他流动资产

待抵扣的进项税，根据核实后的账面值确定其评估值。

（2）非流动资产具体评估方法

苏州制造纳入评估范围的非流动资产包括长期股权投资、投资性房地产、机器类资产、在建工程、其他无形资产。

1) 长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

2) 投资性房地产

投资性房地产包括房屋建筑物和土地使用权，苏州制造均采用成本模式计量。

A. 房屋类资产评估方法

由于投资性房地产中的房屋没有活跃的交易市场，对自建房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

(A) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[不含税]+其他费用[不含税]+资金成本

a. 建安工程造价的确定

决算调整法：对于大型、价值高、有决算资料的建（构）筑物，建安工程造价采用决算调整法。将委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工决算资料和工程验收报告等资料，并根据现行预算定额确定造价。

b. 其他费用的确定

其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括可行性研究费（又称建设项目前期工作咨询费）、招标代理费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理等。根据国家发展改革委发改价格[2015]299号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》文件之规定，对建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费的政府指导价放开，实行市场调节价。由于市场价没有标准，本次评估仍参考上述费用政府指导价文件规定的标准，确定建设项目的其他费用，该评估项目所在地现行其他费用标准如下：

序号	费用名称	费用标准%	计算基础	取价依据
1	建设单位管理费	1.50	建安工程费	财建[2002]394号
2	勘察费	3.26	建安工程费	参考计价格[2002]10号
3	建设工程监理费	0.94	建安工程费	参考发改价格[2007]670号
4	招标代理费	0.05	建安工程费	参考计价格[2002]1980号
5	环评费	0.04	建安工程费	参考计价格〔2002〕125号
6	可行性研究费	0.38	建安工程费	参考计价格（1999）1283号
7	小计	6.17		
8	城市市政公用设施配套费	105元/m ²	建筑面积	苏价服（2014）49号
9	白蚁防止费	2.3元/m ²	建筑面积	苏财综[2008]43号

c. 资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，建设期在三个月以下的项目不计算其资金成本。

资金成本率以评估基准日中国人民银行公布的同期贷款利率为准，按照建设期资金均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价(含税)+其他费用(含税)]×贷款利率×建设工期×1/2

(B) 综合成新率的确定

对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

a. 年限成新率

依据委估建(构)筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定建(构)筑物的成新率。计算公式为：

年限成新率(%)=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

b. 勘察成新率

评估人员实地勘查委估建(构)筑物的使用状况，调查、了解建(构)筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

勘察成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

B. 土地使用权的评估

评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，根据评估对象特点、土地用途和当地土地市场具体情况，本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，

参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价时点地价的方法。基本计算公式如下：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格

VB：比较实例价格

A：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

3) 设备类资产评估方法

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照原地持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

A. 机器设备的评估方法

本次评估，纳入评估范围的机器设备包括通用设备、非标设备。

(A) 重置全价的确定

a. 通用设备重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(a) 设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2018 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

(b) 运杂费的确定

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

(c) 安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安

调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

(d) 其他费用的确定

其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括可行性研究费、招标代理费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理费等。根据国家发展改革委发改价格[2015]299号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》文件之规定，对建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、招标代理费、工程监理费等政府指导价放开，实行市场调节价。由于市场价没有标准，本次评估仍参考政府指导价文件规定的标准，确定建设项目的其他费用，该评估项目所在地现行其他费用标准如下：

序号	费用名称	不含税费用标准%	计算基础	取价依据
1	建设单位管理费	1.50	建安工程费	财建[2002]394号
2	勘察设计费	3.26	建安工程费	参考计价格[2002]10号
3	建设工程监理费	0.94	建安工程费	参考发改价格[2007]670号
4	招标代理费	0.05	建安工程费	参考计价格[2002]1980号
5	环评费	0.04	建安工程费	参考计价格〔2002〕125号
6	可行性研究费	0.38	建安工程费	参考计价格（1999）1283号
7	小计	6.17		

(e) 资金成本的确定

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

(f) 可抵扣增值税

根据财税[2008]170号、财税[2013]106号、财税[2016]36号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价×16%/(1+16%) + (运杂费+安调费) ×10%/(1+10%) + 其他费用可抵税金额

(B) 综合成新率的确定

主要设备采用综合成新率，计算公式为：

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

a. 年限成新率的确定

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限成新率= (经济寿命年限-已使用年限) ÷经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限) ×100%

b. 勘察成新率的确定

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

B. 车辆的评估方法

(A) 重置全价的确定

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上根据国家可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。计算公式为：

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×税率 10%

可抵扣增值税=[含税购置价/ (1+16%)]×16%

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 300.00 元计算。

(B) 综合成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆的行驶里程确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式为：

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程) ÷经济行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

C. 电子设备的评估方法

(A) 重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调及办公家具等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。计算公式为：

重置全价=购置价-可抵扣增值税

(B) 成新率的确定

电子设备主要采用年限成新率确定。

年限成新率= (经济使用年限-已使用年限) ÷经济使用年限×100%

对于闲置、待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

对逾龄电子设备，部分市场流通性好的电子设备、车辆采用市场法进行评估。

4) 在建工程的评估方法

在建工程采用成本法评估。经核实是未来改造项目发生的前期费用，以核实后账面价值作为评估值。

5) 其他无形资产的评估方法

委估软件为外购软件，对已不能使用闲置的软件按零确认评估值；对正在使用的软件已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

(3) 负债具体的评估方法

苏州制造纳入评估范围的负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的苏州制造实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估选用未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产净额的价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

(1) 计算模型

$$E = B - D \quad \text{公式一}$$

式中：E为苏州制造的股东全部权益的市场价值；B为企业整体市场价值；D为负息负债的市场价值。其中，公式一中企业整体市场价值B按如下公式求取：

$$B = P + \sum C_i \quad \text{公式二}$$

式中：P为经营性资产价值； $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。其中，公式二中经营性资产评估价值P按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

式中： R_t 为明确预测期的第t期的企业自由现金流；t为明确预测期期数1, 2, 3, ..., n；r为折现率； R_{n+1} 为永续期企业自由现金流；g为永续期的增长率，本次评估g=0；n为明确预测期第末年。

(2) 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率T)-资本性支出-营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2018 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2025 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定，其计算公式为：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T) \quad \text{公式四}$$

式中：Re 为权益资本成本；Rd 为负息负债资本成本；T 为所得税率。

4) 权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，其计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s \quad \text{公式五}$$

式中：Re 为股权回报率；Rf 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；Rs 为公司特有风险超额回报率

5) 付息债务评估价值的确定

债务债务是包括企业的长、短期借款，按其市场价值确定。

6) 溢余资产及非经营性资产、负债评估价值的确定

非经营性资产、负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。包括：长期投资、应付利息以及应付账款、其他应付款中与企业自由现金流有直接关系的部分等。对非经营性资产负债（含溢余资产），本次单独采用成本法进行评估。

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，主要评估过程如下：

（一）接受委托

与委托人洽谈，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，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；指导被评估单位清查资产、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、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，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

评估人员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。

根据各类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，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

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；与方正科技或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向方正科技提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

7. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 设备发票合规假设：是假定被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

9. 评估范围仅以方正科技及苏州制造提供的评估申报表为准，未考虑方正科技及苏州制造提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营等假设前提下的评估结论如下：

总资产账面价值为 44,982.09 万元，评估价值 79,023.40 万元，评估价值较账面价值评估增值 34,041.31 万元，增值率为 75.68%；负债账面价值为 34,893.07 万元，评估价值 34,893.07 万元；股东全部权益账面价值为 10,089.02 万元，评估价值 44,130.33 万元，评估价值较账面价值评估增值 34,041.31 万元，增值率为 337.41%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：苏州制造

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	1,637.89	1,737.64	99.75	6.09
非流动资产	2	43,344.20	77,285.76	33,941.56	78.31
其中：长期股权投资	3	22,903.43	41,684.28	18,780.85	82.00
投资性房地产	4	20,296.74	35,261.17	14,964.43	73.73
固定资产	5	143.30	338.75	195.45	136.39
在建工程	6	0.73	0.73	-	
无形资产	7	-	0.83	0.83	
资产总计	8	44,982.09	79,023.40	34,041.31	75.68
流动负债	9	29,718.07	29,718.07	-	
非流动负债	10	5,175.00	5,175.00	-	
负债合计	11	34,893.07	34,893.07	-	
净 资 产	12	10,089.02	44,130.33	34,041.31	337.41

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

(二) 收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营等假设前提下的收益法评估结论如下：

股东全部权益账面价值为 10,089.02 万元，评估价值 30,014.06 万元，评估价值较账面价值评估增值 19,925.04 万元，增值率为 197.49%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：苏州制造

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	1,637.89			
非流动资产	2	43,344.20			
其中：长期股权投资	3	22,903.43			
投资性房地产	4	20,296.74			
固定资产	5	143.30			
在建工程	6	0.73			
无形资产	7	-			
资产总计	8	44,982.09			
流动负债	9	29,718.07			
非流动负债	10	5,175.00			
负债合计	11	34,893.07			
净 资 产	12	10,089.02	30,014.06	19,925.04	197.49

(三) 资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，资产基础法的评估值为 44,130.33 万元；收益法的评估值 30,014.06 万元，两种方法的评估结果差异 14,116.27 万元，差异率为 31.99%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

因此采用收益法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异。

(四) 最后取定的评估结果

考虑到本次评估目的是为方正科技股权转让提供价值参考依据，由于被评估单位主要业务为房屋租赁，而我国房屋租赁收益与房产市值差异较大，租金收益无法体现房产的市场价值，并且被评估单位近期业务转化，由传统的办公租赁业务变更为创新药研发、高端医疗器械及诊断试剂的产业化项目集聚区，项目拟引入 30-50 家创新药研发、高端医疗器械及诊断试剂领域的国际知名企业产业化项目，成为园区生物医药产业载体的新典范，项目预计 2019 年中期建成并投入使用，考虑苏州制造未来经营战略变化，未来收益考量存在较大的不确定性，因此选定以资产基础法评估结果作为苏州制造的股东全部权益价值的最终评估结论。

即苏州制造股东全部权益评估价值 44,130.33 万元，大写人民币肆亿肆仟壹佰叁拾万叁仟叁佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的账面价值由方正科技聘请北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了[2018]京会兴审字第 04020145 号无保留意见《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、其他资产等，资产合计账面值为 44,982.09 万元、待估负债包括流动负债、非流动负债两类，负债合计账面值为 34,893.07 万元、净资产账面值合计为 10,089.02 万元。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 苏州制造子公司苏州方正科技发展有限公司（以下简称“苏州发展”）纳入评估范围的房屋 7 栋，其中：4 栋房屋房产证正在办理过程中，该 4 栋房屋及地下室建筑面积合计为 111,256.97m²；明细详见下表：

金额单位：人民币万元

表中序号	建筑物名称	建筑面积（m ² ）	评估净值
4	1# 办公楼	51,402.63	14,221.08
5	2# 宿舍楼（211 间）	11,196.10	3,472.58
6	3# 宿舍楼（211 间）	11,165.04	3,461.64
7	4# 宿舍楼（268 间）	13,815.55	4,323.66
8	A 区地下室	15,411.48	4,230.04
9	B 区地下室	8,266.17	2,106.51

本次评估中，尚未办理房产证的房屋建筑面积按相关部门测量结果作为评估计算的依据，苏州发展取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论进行调整。

对上述事项，苏州发展已经出具声明，权属归苏州发展所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由苏州发展承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查

评估程序受到限制。

（四）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据苏州制造的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 在会计科目应收账款中，有应收苏州际泰货运有限公司的租金，账面金额为 17,664.90 元，账龄已达 4 年以上，至今未收回，苏州制造已向苏州工业园区人民法院提起诉讼，该案已于二〇一五年十二月八日经苏州工业园区人民法院已审理终结，并出具（2014）园民初字第 02785 号民事判决书，判决苏州际泰货运有限公司向苏州制造一次性支付租金及资产管理费共计人民币 288,130.00 元。由于苏州际泰货运有限公司此后下落不明，有关款项尚未执行到位，本次对该笔应收账款参考北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）计提坏账的比例、现有判决资料及执行难易程度综合确定一个风险损失比例确定。

2. 在会计科目应收账款中，有应收苏州博宇投资咨询有限公司东环分公司的租金，账面金额为 1,161,025.81 元，账龄已达 3-4 年，至今未收回。苏州制造于 2017 年 5 月提起诉讼，该案件于 2018 年 7 月 10 日审理完毕，由苏州市中级人民法院出具（2018）苏 05 民终 4649 号终审判决书，判决苏州博宇投资咨询有限公司东环分公司支付 939,845.33 元及逾期利息（利息支付方式：以 939,845.33 元为基数，按中国人民银行公布的同期同类贷款基准利率 1.95 倍，自 2017 年 5 月 23 日起计算至实际付款之日），目前该案件正处于执行阶段，经了解，该款项虽判决胜诉，但执行较难，综合考虑各种因素，并参考北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）计提坏账的比例确定该款项的风险损失。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

方正科技集团苏州制造有限公司以房屋（苏房权证园区字第 00183152 号）、苏州工业园区 188 号土地（苏工园国用（2003）字第 111 号）为抵押物，同时以编号为

00114021 的定期存单 300 万元为质押,并且公司将部分对外签订经营租赁合同可形成的应收账款 27,543,072.00 元进行了质押(截止评估基准日,该质押合同额为 7499,740.00 元),于 2015 年 12 月 24 日取得光大银行苏州分行 7000 万元的固定资产项目融资款,借款期限为 2015 年 12 月 16 日至 2027 年 12 月 16 日。该项目贷款采取浮动利率方式计息,在中国人民银行基准利率基础上按比率上浮 18%,目前执行年利率为 5.782%,利息按季结算于季末月 20 日支付。截至 2018 年 6 月 30 日,苏州制造已归还该项目本金 1275 万元,本金余额为 5725 万元。

除上述事项外,根据苏州制造的承诺,确定纳入评估范围的其他资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据苏州制造的承诺,自评估基准日至评估报告出具日,不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

根据苏州制造的承诺,确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(九) 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(十) 本次评估中,评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测,评估专业人员在假定苏州制造提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过现场调查做出判断。

(十一) 本次评估中,评估专业人员未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,房屋、构筑物评估结论是在假定苏州制造提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出判断。

(十二) 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十三) 在本次收益评估中,我们采用了一些上市公司的有关财务报告和股票交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报告和交易数据,我们假定

上述财务报告和有关交易数据均真实可靠。我们的估算依赖该财务数据的事实，并不代表我们表达对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该财务资料没有其他前提要求与我们使用该数据有冲突。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并方正科技的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

(七) 本评估结论是在以 2018 年 6 月 30 日为评估基准日时，对苏州制造股东全部权益市场价值的客观公允反映。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。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2018年6月30日起至2019年6月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，方正科技应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

评估报告日为2018年8月30日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件

- 附件一：有关经济行为文件复印件；
- 附件二：被评估单位评估基准日《审计报告》原件；
- 附件三：委托人及被评估单位《企业法人营业执照》复印件；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
 - 1. 《中华人民共和国房屋所有权证》；
 - 2. 《中华人民共和国国有土地使用证》；
 - 3. 《中华人民共和国机动车行驶证》。
- 附件五：委托人和相关当事方的承诺函原件；
- 附件六：《资产评估师的承诺函》原件；
- 附件七：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件八：评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件九：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
- 附件十：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件；
- 附件十一：资产评估委托合同复印件。