（上接B9版）

（四）李晓蕊

1、基本情况

姓名	李晓蕊
性别	女
国籍	中国
身份证号	110102199003123****
住所	北京市朝阳区劲松南路****
通讯地址	北京市朝阳区劲松南路****
是否取得其他国家或地区的居留权	取得加拿大永久居留权

2、最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

起止时间	单位名称	职务	是否有产权
2013年9月至今	北京罗博施通讯技术有限公司	无	无
2014年4月至今	北京天陆科技发展有限公司	执行董事	有

3、持有5%以上股权的企业基本情况

截至本摘要出具日，李晓蕊除持有弘高设计1.54%的股权外，还持有以下企业股权：

公司名称	注册资本	主营业务	持股比例
北京龙宇坊置业有限公司	2,000.00万元	房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；承办展览展示。	22.50%
北京天陆科技发展有限公司	1,000.00万元	技术推广服务；投资咨询；经济贸易咨询；物业管理；承办展览展示活动。	5.00%

4、李晓蕊与龙天陆的关联关系

李晓蕊与龙天陆实际控制人李强系父女关系，构成一致行动人。

三、交易对方已经合法拥有置入资产的完整权利以及不存在限制或者禁止转让的情形

（一）交易对方已经合法拥有置入资产的完整权利

交易对方弘高慧目、弘高中太、龙天陆及李晓蕊已出具承诺函，承诺其为此次拟转让弘高设计股权最终权益的真实所有人，不存在以代理、信托或其他方式持有弘高设计股权的协议或类似安排，所持有的弘高设计股权也不存在质押、冻结或其他有争议的情况，同时承诺已经合法拥有此次拟转让股权的完整权利，拟转让股权不存在限制或者禁止转让的情形。

（二）交易行为已经获得弘高设计股东会批准

弘高设计已经召开股东会并通过决议同意弘高慧目、弘高中太、龙天陆及李晓蕊向上市公司转让其共计持有弘高设计100%出资额，弘高慧目、弘高中太、龙天陆及李晓蕊均同意放弃本次股权转让的优先购买权，因此，本次交易已经取得弘高设计章程规定的股权转让前置条件。

（三）本次交易不存在限制或者禁止转让的其他情形

截至本摘要出具日，交易对方弘高慧目、弘高中太、龙天陆及李晓蕊所持有的弘高设计股权不存在限制或禁止转让的其他情形。

四、其他事项

（一）交易对方向本公司推荐的董事、监事及高级管理人员情况

截至本摘要签署日，本次重组的交易对方未向本公司推荐董事、监事和高级管理人员。

（二）交易对方及其主要管理人员最近五年内受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

截至本摘要出具之日，本次重组的交易对方已出具承诺函，交易对方及其主要管理人员最近五年内不存在受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况。

（三）交易对方关于本次重大资产重组未泄露重大资产重组内幕信息以及未利用本次重大资产购买信息进行内幕交易的说明

本次交易的所有交易对方均出具了声明，交易对方及其控股股东、实际控制人不存在泄露本次重大资产重组内幕信息以及利用本次重大资产重组信息进行内幕交易的情形。

第四节 拟置出资产的基本情况

一、置出资产的基本情况

除上市公司6,000万元货币资金外，其余全部资产和全部负债作为置出资产。

（一）置出资产主要财务数据

根据立信事务所出具的信会师报字[2014]第113883号《拟置出资产专项审计报告及模拟财务报表），本次拟置出资产最近三年一期的财务报表如下：

1、模拟合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
资产	86,119.96	88,992.02	80,394.52	71,238.11
负债	26,589.66	27,513.31	17,004.43	9,636.34
归属母公司所有者权益	57,587.83	59,483.01	61,289.70	61,601.77

2、模拟合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
营业收入	11,950.97	22,427.68	15,639.18	17,844.84
营业利润	-2,591.18	-2,611.53	-2,458.59	1,047.75
利润总额	-1,999.56	-1,732.21	869.19	2,663.26
归属母公司所有者的净利润	-1,895.18	-1,592.69	757.93	2,334.45

（二）置出资产涉及股权转让情况

截至本摘要出具日，公司长期股权投资情况如下：

名称	住所	法定代表人	经营范围	注册资本（万元）	持股比例
宜兴市东晨电子科技有限公司	江苏省宜兴市新街街道百合工业园	陈俊标	半导体、集成电路的技术设计、开发、推广应用、制造、销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。	3,000	100%
江苏东光电子有限公司	宜兴环科园绿园路42号	赵永良	电子元器件、电子产品的技术研发、制造、销售、技术咨询服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。	500	51%
浙江长兴电子厂有限公司	长兴县槐坎电子工业园	钱旭锋	电子器件、电子陶瓷、老练插座、电容器、集成电路封装外壳、LED半导体照明器件生产、销售，货物进出口，技术进出口。	1,100	56%
无锡迅驰电子科技有限公司	宜兴市太华镇楼下工业区（乾元村）	王国强	电子产品、通信产品、计算机软硬件、光电一体化产品、开关电源、LED驱动电源的技术研究、开发、制造、销售；通用机械设备、仪器仪表、五金交电、金属材料、电线电缆的销售。	500	100%
无锡矽能微电子有限公司	江苏省宜兴市环科园绿园路56号	钱梦亮	微电子元器件、半导体器件、集成电路、电子产品的开发、设计与销售。	200	80%

截至本摘要出具日，上市公司已取得上述3家非金资子公司其他股东同意放弃优先购买权的回函。

（三）拟置出资产中的其他非股权资产情况

拟置出资产母公司非股权类资产情况如下：

单位：万元

项目	2013年12月31日	2014年6月30日
流动资产：		
货币资金	5,057.53	4,557.77
应收票据	2,971.08	1,778.78
应收账款	12,555.44	12,343.76
预付款项	2,701.06	3,589.18
其他应收款	1,625.10	2,357.54
存货	10,618.34	12,044.11
其他流动资产	738.85	630.62
非流动资产：		
固定资产	33,680.53	31,682.18
在建工程	29.03	29.03
无形资产	2,700.39	2,580.17
递延所得税资产	308.65	368.16
非股权类资产合计	72,987.83	71,961.30

1、房屋建筑物情况

截至本摘要出具日，东光微电母公司自有房屋建筑物情况如下：

序号	房产证号	所有权人	房屋坐落	设计用途	面积（㎡）	他项权利
1	宜房权证宜城字第A0026841号	东光微电	环科技园屋经厂综合楼东幢（部分）	工交仓储	3,045.46	无抵押
2	宜房权证新街字第AE000133号	东光微电	环科园绿园路42号	工交仓储	1,388.82	无抵押
3	宜房权证新街字第AE000135号	东光微电	新街镇百台村宜广公路南	工交仓储	1,035.44	无抵押
4	宜房权证新街字第AE000134号	东光微电	新街镇百台村宜广公路南	工交仓储	2,428.99	无抵押
5	宜房权证新街字第AE000136号	东光微电	新街镇百台村宜广公路南	工交仓储	1,315.64	无抵押
6	宜房权证新街字第AE000131号	东光微电	新街镇百台村宜广公路南	工交仓储	290.75	无抵押
7	宜房权证新街字第AE000130号	东光微电	新街镇百台村宜广公路南	工交仓储	93.57	无抵押
8	宜房权证新街字第AE000132号	东光微电	新街镇百台村宜广公路南	工交仓储	66.55	无抵押
9	宜房权证新街字第AE000133号	东光微电	新街镇百台村宜广公路南	工交仓储	3,536.86	无抵押
10	宜房权证新街字第1000082025号	东光微电	新街街道百合村	工交仓储	533.16	无抵押
11	宜房权证新街字第1000082026号	东光微电	新街街道百合村	工交仓储	5133.16	无抵押
12	宜房权证新街字第1000082027号	东光微电	新街街道百合村	工交仓储	743.23	无抵押
13	宜房权证宜城字第1000012760号	东光微电	新街街道百合工业园区	工交仓储	2560.99	无抵押
14	宜房权证宜城字第1000012764号	东光微电	新街街道百合工业园区	工交仓储	448.88	无抵押
15	宜房权证宜城字第1000012761号	东光微电	新街街道百合工业园区	工交仓储	5714.1	无抵押
16	宜房权证宜城字第1000012770号	东光微电	新街街道百合工业园区	工交仓储	248.15	无抵押
17	宜房权证宜城字第1000012775号	东光微电	新街街道百合工业园区	工交仓储	388.5	无抵押

东光微电申报评估的房屋建筑物二期房屋（建筑面积10,161.00平方米，账面价值9,839.124.59元），未办理《房屋所有权证》。东光微电出具了这部分房屋产权的承诺函，承诺产权归其所有。

2、土地使用权

截至本摘要出具日，东光微电母公司土地使用权情况如下：

序号	土地证号	所有权人	土地位置	使用权类型	终止日期	用途	面积（㎡）	他项权利
1	宜国用（2003）字第000549号	东光微电	宜城镇南河村	出让	2051/11/6	城镇混合住宅用地	1,271.60	无抵押
2	宜国用（2003）字第000548号	东光微电	宜城镇南河村	出让	2051/11/6	城镇混合住宅用地	551.50	无抵押
3	宜国用（2003）字第000596号	东光微电	新街镇百台村、新街村	出让	2053/1/20	工业用地	17,540.40	无抵押
4	宜国用（2006）字第000089号	东光微电	新街镇百台村	出让	2055/11/17	工业用地	15,867.20	无抵押
5	宜国用（2009）第28600002号	东光微电	宜兴市新街街道百台村	出让	2057/6/26	工业用地	56,800.90	无抵押

（四）拟置出资产的资产权属及转让受限情况

1、置出资产的抵押情况

截至本摘要出具日，本公司无设定抵押情况。

2、拟置出资产的担保情况

截至本摘要出具日，本公司无对外担保情况。

3、拟置出资产的诉讼情况

截至本摘要出具之日，本公司不存在诉讼情况。

（五）置出资产的债务转移情况

1、本公司置出资产相关债权债务处理程序

（1）置出资产债权人处理程序

本公司就本次重大资产重组事项向截至2014年6月30日全部金融债权人、其他债权人发出《关于江苏东光微电子股份有限公司重大资产重组、债务转移的函》（以下简称："《债务转移的函》"），《债务转移的函》中提请债权人同意在重大资产重组完成后，将本公司的债务随东光微电其他资产、债务一并转让给承接方，双方债权债务合同项下的权利义务关系全部由承接方承接。

截至本摘要出具日，本公司已偿还或已取得债权人同意函的金额18,237.21万元，占2014年6月30日负债总额的85.69%，本公司已取得的债务转移同意函或已偿还的债务明细如下：

单位：万元

项目		2014年6月30日账面价值	已偿还或已取得债权人同意函部分	
			金额	占比
金融债务	短期借款	9,900.00	9,900.00	100.00%
	应付利息	15.58	-	-
非金融债务	应付票据	300.00	-	-
	应付账款	7,074.28	5,402.21	76.36%
	预收款项	118.13	-	-
	应付职工薪酬	222.44	-	-
	应交税费	42.77	-	-
	其他应付款	3,019.99	2,935.00	97.19%
	其他非流动负债	590.69	-	-
合计		21,283.88	18,237.21	85.69%

（2）未纳债权人债务的处理

截至本摘要出具之日，拟置出资产的负债整体转移的事项仍在进行中，尚未取得同意函的债权人多为日常经营中的供应商，本公司将积极履行偿还债务的义务。

同时，根据《重组协议》，如本公司在交割日前尚未就某项债务的转让取得相关债权人同意，导致相关债权人在交割日后就属于置出资产中的债务向上市公司主张债权的，弘高慧目、弘高中太、龙天陆及李晓蕊或其指定方应在接到本公司的书面通知后20个工作日内将该债务项下的款项划付至本公司指定的账户。

（3）置出资产债务人处理程序

本公司向于交易实施前，根据实施前的债务人清单，履行通知债务人的程序。

2、承接资产方偿还前述债务的能力，及对上市公司的影响

根据2014年7月30日弘高慧目、弘高中太、龙天陆、李晓蕊共同出具的说明，本次交易完成后，置出资产由沈建平或沈建平控制的公司承接，沈建平熟悉置出资产业务，具备妥善运营相关资产的能力，由于本次交易完成后，沈建平仅持有上市公司8.74%的股份，不再是上市公司实际控制人，因此相关债务的承接不会对上市公司产生实质影响。

（六）置出资产的职工安置情况

1、本公司职工情况及职工安置方案

截至2014年6月30日，本公司职工人数为514人。

本次重组职工安置方案：在本公司与弘高设计的重大资产重组事项获得中国证监会批准实施后，根据"人随资产走"的原则，与本公司签订劳动合同的全体员工将由弘高慧目、弘高中太、龙天陆、李晓蕊或其指定方（以下简称"承接方"）负责承接、安置，并由承接方与员工重新签订劳动合同，员工在本公司的工作年限合并计算到员工在承接方的工作年限。

本次重组职工安置方案符合《劳动法》、《劳动合同法》等法规的规定。

2、职工安置方案履行的相关程序合法合规

本公司根据《劳动合同法》、《关于在企业改制重组关闭破产中进一步加强民主管理工作的通知》等法律法规的要求，于2014年6月6日召开了第五届职工代表大会第二次会议，召开程序符合《江苏东光微电子股份有限公司职工代表大会制度》的规定，会议审议通过了《关于江苏东光微电子股份有限公司与北京弘高建筑装饰工程设计有限公司重大资产置换及发行股份购买资产的职工安置方案》的议案，表决通过率为100%。

本次职工安置方案的相关程序合法合规。

3、职工安置方案不存在潜在纠纷或其他影响上市公司权益的风险

本公司与每位职工签订劳动合同，并严格按照劳动合同约定为职工发放薪酬、福利，双方劳动合同履行正常，无欠薪等劳动纠纷。

江苏省宜兴市社会保险基金管理中心已于2014年7月25日出具证明：江苏东光微电子股份有限公司自2011年1月1日至2014年6月缴纳的社会保险符合《社会保险个人权益记录管理办法》（中华人民共和国人力资源和社会保障部14号令）之规定，真实有效。

江苏省宜兴市劳动保障监察大队于2014年7月25日出具证明："经核实，证明江苏东光微电子股份有限公司自2011年1月1日至今未有违反《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规的行为发生，也未有涉及劳动纠纷证明拒的情况发生。"

江苏省无锡市住房公积金管理中心宜兴市分中心已于2014年7月24日出具证明："截至证明出具日，江苏东光微电子股份有限公司职工、足额缴纳住房公积金，无任何违法违规行为，且无任何处罚记录。"

同时，根据《重组协议》约定："交割日后上市公司不承担与置出资产相关的一切债务（包括或有负债）的任何责任，因置出资产相关的一切债务（包括或有负债）造成交割日后的上市公司受到经济损失的，置出资产承接方应当全额赔偿。"

综上，职工安置方案不存在潜在纠纷或其他影响上市公司权益的风险。

二、置出资产的评估情况

中同华评估以2013年12月31日为基准日对东光微电拟除货币资金6,000万元以外的全部资产与负债进行了评估，并出具了中同华评报字（2014）第75号资产评估报告。

（一）评估方法选取与评估结果

资产评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

由于东光微电近年来亏损，且亏损程度不断扩大，电子制造行业竞争激烈，营销渠道不畅，对未来收益的预测存在较大困难，因此本次评估未选择收益法进行评估，由于涉及同等规模企业的近期交易案例未能获取，本次评估未选择市场法进行评估。本次资产评估满足资产基础法的使用条件，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

通过查询近期上市公司重大资产重组交易案例，在上市公司置出资产/出售资产评估过程中，如果置出资产/出售资产不满足持续盈利假设前提条件下，采用一种评估方法的案例有：

序号	股票代码	股票简称	置出资产/出售资产评估方法	置出资产评估机构	通过并购重组委员会日期
1	002180	万方达	资产基础法	银信资产评估有限公司	2014年7月2日
2	600273	华芳纺织	资产基础法	中和资产评估有限公司	2014年7月1日
3	000928	中钢吉炭	资产基础法	北京中天和资产评估有限公司	2014年5月27日
4	000908	*ST天一*	资产基础法	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	2014年3月26日
5	002373	联信永益*	资产基础法	中联资产评估集团有限公司	2014年2月28日
6	002047	*ST成霖*	资产基础法	北京中金华资产评估有限责任公司	2013年10月31日
7	600988	ST宝龙*	资产基础法	中京民信（北京）资产评估有限公司	2012年7月10日
8	000669	领先科技*	资产基础法	北京天健兴业资产评估有限公司	2012年6月8日

*现股票简称为：天一科技

*现股票简称为：千方科技

*现股票简称为：宝鹰股份

*现股票简称为：赤峰黄金

*现股票简称为：金鸿能源

资料来源：中国证券监督管理委员会网站、上市公司公告。

拟置出资产采用资产基础法进行评估，经评估，东光微电置出资产账面资产总额为79,794.23万元，评估价值为84,132.41万元，增值额为4,338.18万元，增值率为5.44%；负债账面价值为20,494.20万元，评估价值为20,494.20万元，无增减值；净资产账面价值为59,300.03万元，净资产评估价值为63,638.21万元，增值额为4,338.18万元，增值率为7.32%。具体评估结果详见下表：

项　目	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增减值（万元）	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	36,269.23	36,678.70	409.47	1.13
非流动资产	43,525.00	47,453.71	3,928.71	9.03
其中：长期股权投资	6,806.40	7,354.28	547.88	8.05
固定资产	33,680.53	34,478.82	798.29	2.37
在建工程	29.03	5.59	-23.44	-80.75
无形资产	2,700.39	5,306.37	2,605.98	96.50
其中：土地使用权	1,753.16	4,006.37	2,253.21	128.52
其他非流动资产	308.65	308.66	0.01	0
资产总计	79,794.23	84,132.41	4,338.18	5.44
流动负债	19,461.86	19,461.86	-	-
非流动负债	1,032.34	1,032.34	-	-
负债总计	20,494.20	20,494.20	-	-
净资产	59,300.03	63,638.21	4,338.18	7.32

（二）评估价值较账面值变动原因

采用资产基础法确定的评估值的主要增减值原因为：

1、流动资产中存货的评估增值409.47万元，增值率1.13%，增值原因为存货中的产成品账面值仅反映其制造成本，评估值中除包括完全生产成本外还含有已创造的适当利润，故有所增值。

2、长期股权投资评估增值547.88万元，增值率8.05%，增值原因为东光微电全资子公司东晨电子的经营状况良好，在评估基准日东晨电子的净资产乘以投资比例结果高于其投资的账面价值。

3、固定资产评估增值798.29万元，增值率2.37%，固定资产增值主要系建（构）筑物评估的增值，本次评估建（构）筑物原值增值186.23万元，增值率2.59%；净值增值742.36万元，增值率13.68%，主要原因是：一是与建设期相比，评估基准日时的预算工资单价有一定程度提高，工程建造成本相应上升，导致评估原值增值。二是上市公司固定资产折旧计提较快，账面净值较低，评估净值与之相比形成一定程度增值。三是构筑物的的附属工程账面价值实际为工程甲供料、安装、装修等室内附属工程价值，评估时根据账实相符的原则，按照对应关系统一评估，形成部分评估项的增减变化。上述因素共同影响，形成评估原值增值，净值增值。

4、无形资产评估增值2,605.98万元，增值率96.50%。其中，土地使用权增值原因是：土地价格较购买时有较大幅度的增长；其他无形资产增值原因是账面成本反映无形资产形成过程中耗费的人工、材料等费用，评估值中不仅包含无形资产的形成成本，还包括其未来可对产品创造的贡献。

（三）房屋建筑物和土地使用权估值与近期市场可比房屋建筑物和土地成交价格差异的合理性分析

1、房屋建筑物

拟置出资产的房屋建筑物包括生产厂房、仓库、配电间、值班室、办公楼、综合楼等，建筑结构主要为框架。本次评估根据委估房屋建筑物的特点，采用重置成本法进行了评估，即假设在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

重置全价=建安工程造价+其他间接费用+资金成本

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

（1）房屋建筑物估值统计

序号	类别	名称	项数	建筑面积（平方米）	比重(%)	结构	估值区间（元/㎡）	说明
一	一般房屋							
1	钢混一等	综合楼、办公楼	2	5,474.45	13.99	框架	1,050~1,320	
2	钢混二等	仓库辅房	4	3,833.47	9.80	框架	990~1050	
3	钢混二等	辅助用房	2	357.30	0.91	框架	830~1270	
4	钢混二等	厂房	2	13,697.86	35.00	框架	1,290~1,430	
二	单独说明的房屋							
5	VDMOS生产线相关房屋建筑物	厂房、动力站、仓库和质检楼	1	9,360.62	23.92	框架	综合单价1,738	其中，厂房8,714.1㎡，占比61%，其余房屋3,646.52㎡，占比39%
6	防护楼房屋	防护楼、室外堆场道路、污水站和防护棚	1	6,409.55	16.38	框架	3,531	
合计			12	39,133.25	100.00			

（2）当地可比房屋建筑物价格水平

拟置出资产当地可比房屋建筑物价格水平可通过如下两个指标反映：

指标一：《无锡市房屋基本重置价格标准》（锡政规〔2011〕3号，发布日：2011年10月25日）

房屋类型	结构形式	等级	适用房屋	基本重置价格（元/㎡）
住宅	砖混	一等	别墅式住宅（独门独院）	1095
			小康型多层住宅	970
		二等	普通多层成套住宅	840
		三等	普通多层非成套住宅；低层住宅	755
		四等	普通低层住宅	630
	砖木	一等	高档庭院式或花园洋房	1215
		二等	正规立贴结构或老式厅堂建筑	840
		三等	立贴式结构或棚料住宅	635
非住宅	钢混	一等	综合楼、办公楼、食堂或教学楼、公共娱乐场所等	990
		二等	大空间多层营业用房、厂房或仓库等	870
	砖混	一等	综合楼、办公楼、食堂或教学楼、公共娱乐场所等	930
		三等	办公楼、综合用房等	780
		三等	单层杂物间、综合用房等	540
	砖木	一等	厂房、仓库等	780
		二等	仓库、综合用房等	630
单层厂房	钢结构	二等	不带行车厂房，单跨，跨度18米	630
	排架	一等	带行车厂房，单跨，跨度18米	1015
		二等	不带行车厂房，单跨，跨度18米	820
	砖混		厂房或仓库，单跨，跨度15米	600
	简易结构	一等	搁料房屋	270
		二等	竹木混易结构、钢架大棚(含水泥地坪)	180

根据建筑安装工程投资价格指数测算2011年至2013年建安造价上涨幅度为15%，考虑了造价上涨因素，钢混类综合楼、办公楼、食堂或教学楼、公共娱乐场所等价格修正为1,140元/平方米；大空间多层营业用房、厂房或仓库等价格修正为1,000元/平方米。

指标二：查询近期无锡市工商局价位总园区内发布的与拟置出资产相聚为办楼和车间相似的造价指标。

近期某房地产开发有限公司的办公楼工程的造价指标为1,288.46元/平方米，某日化有限公司包装车间的造价指标为1,171.51元/平方米，具体情况如下：

工程名称	某办公楼工程	所在地	江阴市
建设单位	某房地产开发有限公司	工程类别	二类工程
建筑面积	12,658平方米	定额工期	665天
结构类型/层数	框架/8层	檐口高度	35.7米
竣工日期	2014/6/6	造价指标	1,288.46
工程名称	包装车间一	所在地	江阴市
建设单位	某日化有限公司	工程类别	二类
建筑面积	13,957.72平方米	定额工期	409
结构类型/层数	框架5层	檐口高度	21.3m
竣工日期	2013-5-1	造价指标	1,171.51

（3）一般房屋估值对比分析

本次对拟置出资产一般房屋估值结果为：

序号	一般房屋类别	名称	项数	建筑面积	结构	估值区间（元/㎡）
1	钢混一等	综合楼、办公楼	2	5,474.45	框架	1,050~1,320
2	钢混二等	仓库辅房	4	3,833.47	框架	990~1050
3	钢混二等	辅助用房	2	357.30	框架	830~1,270
4	钢混二等	厂房	2	13,697.86	框架	1,290~1,430

通过比较上表的估值区间和当地可比房屋建筑物价格水平，除个别辅助用房、仓库辅房为单层简易框架估值略低外，其余的多层框架房屋估值波动范围与可比房屋建筑物价格指标波动基本一致，并无较大偏差。其中，拟置出资产厂房的估值略高于当地可比房屋建筑物价格，主要是因为拟置出资产厂房内内部用于组装电子产品，有隔断和除尘要求，造价高于市场中一般的框架厂房。

（4）VDMOS生产线相关房屋建筑物估值情况说明

VDMOS生产线相关房屋建筑物为东光微电的二期工程，其中有VDMOS生产厂房以及动力站、仓库和质检楼等生产辅助用房，申报的建筑面积为上述房屋建筑物的总和，因房产证统一办理，且资产打包入账，为保持口径统一，估值时未进行拆分。根据对其组成的分析，VDMOS生产线中厂房面积为5,714.1㎡，占比61%，其余房屋面积为3,646.52㎡，占比39%，评估时，VDMOS生产线厂房考虑超净装修标准的因素，单价为2,210元/平方米；其余房屋按一般建筑物普通框架考虑，单价为1,000元/平方米，通过加权平均计算其单价1,738元/平方米。

因VDMOS生产线房屋建筑物构成的特殊性，市场中未能找到相关参考案例。通过对VDMOS生产线的构成分析，结合超净装修标准的要求，最终确定的加权平均评估价格高于一般厂房市场参考价格，具有合理性。

（5）防护楼估值的相关说明

防护楼建筑面积为6,409.55平方米，因防护楼用于摆装半导体芯片，需要更高要求的洁净度，且对隔断、地板等有更高的工艺要求，因此，这种特殊用房一般没有可比案例，估值过程中根据实算进行调整，保持了与账面一致的口径，具有合理性。具体估值明细如下：

序号	单位工程名称	评估单价（元/㎡）	造价合价（万元）	造价单价（元/㎡）
一	建安工程造价	2,543.14	1,478.90	2,307.33
1	建筑和装饰	2,339.45	1,360.45	2,122.53
2	超净装饰	203.69	118.45	184.80
二	空调及电气	335.48	195.09	304.37
三	污水站工程造价	384.90	223.83	349.21
四	室外安装和附属设施	267.55	155.58	242.74
小计		3,531.06	2,053.39	3,203.65

2、土地使用权

（1）土地使用权估值统计

拟置出资产的土地使用权包含两部分，一部分是位于新街街道百合村的新厂区用地，另一部分是位于宜城镇南河村的老厂区用地。

拟置出资产的土地使用权主要是新厂区用地，其土地面积90,208.50平方米，评估估地总面积的98.02%，评估值3,838.38万元，占土地使用权评估总值的95.81%；拟置出资产的老厂区用地土地面积1,823.10平方米，占评估估地总面积的1.98%，评估值167.99万元，占土地使用权评估总值的4.19%。考虑老厂区土地设定用途虽然为城镇混合住宅用地，但实际用途为工业厂区，情况较为特殊，无法找到相应可比交易案例，且在土地使用权评估值中占比较少，因此主要比较新厂区用地评估值与新厂区周边用地的交易价格。

新厂区共有三块相连的土地组成一宗土地，因三地块取得时间不同，所以分列为三项，其概括及评估价格如下：

序号	权证编号	土地座落	用途	使用权类型	证载终止日期	开发程度	面积（㎡）	评估价格（元/平方米）
1	宜国用(2003)字第000596号	新街街道百合村、新街村	工业	出让	2053/1/20	五通一平	17,540.40	420.75
2	宜国用(2006)字第000089号	新街街道百合村	工业	出让	2055/11/17	五通一平	15,867.20	425.91
3	宜国用(2009)第2860002号	新街街道百合村	工业	出让	2057/6/26	五通一平	56,800.90	426.85

（2）市场交易案例价格水平

经调查拟置出资产新厂区同一区域近期三块土地出让交易案例，成交价格分别为471元/平方米、454元/平方米、460元/平方米，市场可比案例中三块土地的具体情况如下：

因素	实例一	实例二	实例三
宗地名称	宜兴市怡无环保机械有限公司宗地	江苏耀平电力设备有限公司宗地	宜兴市新街合金球铁铸造厂宗地
土地坐落	新街街道建设路、新闸路交叉口东北侧	新街街道宜广公路西侧	新街街道振兴路南侧
成交价格（元/平方米）	471	454	460
交易时间	2013/9/27	2013/7/29	2013/2/27
交易情况	正常	正常	正常
交易类型	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途	工业	工业	工业
容积率	0.8	0.8	0.8
土地使用年期	50年	50年	50年

（3）土地使用权估值对比分析

拟置出资产的新厂区的三块土地平均评估单价为425元/平方米，而近期可比交易案例中三块土地平均交易单价为462元/平方米，评估单价与近期可比交易案例交易单价差异为37元/平方米，差异率为8.75%。

形成差异的主要原因为土地使用年期差异造成。"宜国用(2003)字第000596号"宗地，土地面积17,540.40平方米，设定用途为工业用地，土地性质为出让，准用年限50年，取得日期为2003年1月21日，到期日为2053年1月20日，评估基准日剩余使用年限39.08年，评估单价420.75元/平方米，将其还原为50年期的土地单价为443元/平方米，同样的方法，"宜国用(2006)字第000089号"宗地和"宜国用(2009)第2860002号"宗地还原为50年期的土地单价分别为441元/平方米和438元/平方米，三宗土地还原为50年期的土地单价平均值为441元/平方米，与近期可比交易案例交易单价差异较小，差异的原因在于除土地使用年期差异的影响外，土地面积、容积率、宗地形状、规划条件、基础设施、交通便捷程度、临路状况、产业聚集程度、环境状况等综合因素均会对土地使用权评估造成影响。

综上，拟置出资产的新厂区土地使用权评估单价与近期可比土地使用权交易价格形成的差异主要是受土地使用年期、土地面积、容积率等综合因素影响，其差异率较小，属于合理范围。

第五节 拟置入资产的基本情况

一、弘高设计的基本情况

（一）基本情况

1、基本信息

中文名称：	北京弘高建筑装饰工程设计有限公司
注册资本：	人民币3,249.918752万元
实收资本：	人民币3,249.918752万元
法定代表人：	何宁
成立日期：	2006年7月17日
注册地址：	北京市昌平区十三陵镇泰莎路2号
办公地址：	北京市朝阳区来广营东路朝来高科技产业园8号楼
邮政编码：	100012
电话号码：	010-57963411
传真号码：	010-57963333
互联网地址：	www.honggao.com.cn
公司类型：	其他有限责任公司
营业执照号：	110114009788415
税务登记号：	昌八国税字2110114791627714号
组织机构代码：	79162771-4
经营范围：	工程设计、景观设计、家具设计、工艺美术品设计；施工总承包；销售建筑材料、装饰材料

2、历史沿革

（1）设立

2006年7月17日，弘高设计经北京市工商行政管理局昌平分局核准成立并领取了营业执照，成立时股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 持股金额（万元） | 持股比例（%） |