

证券代码：600601 证券简称：方正科技 编号：临 2004-008 号

# 方正科技集团股份有限公司

## 董事会关联交易公告

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。

特别风险提示：目前北京北大方正集团公司正在办理中关村“方正大厦”的《房屋产权证》，提醒广大投资者注意此不确定性可能带来的风险。

### 一、关联交易概述：

本次关联交易的主要内容为：2003 年 12 月 9 日，本公司与北京北大方正集团公司（以下简称“方正集团”）签署《合同书》，本公司以人民币 9000 万元向方正集团购买位于北京海淀区成府路 298 号的中关村方正大厦七、八楼层 19 年的使用权。

截止 2003 年 12 月 31 日，方正集团持有本公司股票 34,064,168 股，占本公司发行在外总股本的 7.02%，为本公司第一大股东、实际控制人，故本次交易构成关联交易。

此次交易作为关联交易，已经本公司第六届董事会 2004 年第三次会议表决审议通过，四位关联董事回避表决，独立董事对本次关联交易出具了独立意见，此项交易尚需提交公司 2003 年度股东大会审议，方正集团及其关联企业将放弃在股东大会尚对该议案的投票权。

### 二、关联方介绍

#### 1、北京北大方正集团公司

住 所：北京市海淀区成府路 298 号

法定代表人：魏新

注册资金：人民币伍仟零壹拾伍万元(人民币 5015 万元)

经济性质：全民所有制(国有独资)

经营范围：方正电子出版系统、方正 SUPPER 汉卡、计算机软硬件及相关设备、通讯设备、仪器仪表、办公自动化设备的开发、制造销售、技术咨询、技术服务；销售机电产品、五金交电化工、建筑材料；生化制品和环保产品的技术开发；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需原辅材料、机械设备、仪器仪表及技术的进口业务；开展对外合作生产、“三来一补”业务；物业管理。  
经营期限：1992 年 12 月 12 日至不约定期限。

## 2、方正科技集团股份有限公司

住 所：上海市南京西路 1515 号嘉里商务中心 9 楼

法定代表人：魏新

注册资金：人民币肆亿捌仟伍佰贰拾贰万叁仟伍佰壹拾肆元整

经济性质：股份有限公司(上市)

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。（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）

经营期限：1993 年 11 月 15 日至不约定期限。

## 3、关联方关系

截止 2003 年 12 月 31 日，方正集团持有本公司股票 34,064,168 股，占本公司发行在外总股本的 7.02%，为本公司第一大股东、实际控制人，本次交易构成关联交易。

## 三、关联交易标的基本情况

交易标的为方正集团拥有的位于北京市海淀区成府路 298 号中关村“方正大厦”第七至八层房屋 19 年的使用权，房屋建筑面积为 7579.07 平方米。

经上海大华资产评估有限公司（沪大华资产评报（2004）第 025 号）评估，评估基准日为 2004 年 1 月 1 日，评估方法系根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，按照公认的资产评估方法，评估价值为人民

币 9232.62 万元。

#### 四、本次关联交易的主要内容和定价策略

1、 关联交易签署协议各方的法定名称：

甲方：北京北大方正集团（方正集团）

乙方：方正科技集团股份有限公司（本公司）

2、 协议签署日期：2003 年 12 月 9 日

3、 交易标的：方正集团拥有的位于北京市海淀区成府路 298 号中关村“方正大厦”第七至八层房屋 19 年的使用权，房屋建筑面积为 7579.07 平方米。

4、 结算方式：1) 2003 年 12 月 31 日之前，乙方应先向甲方预付 1000 万元人民币的费用；2) 甲、乙双方分别履行各自的审批程序。在乙方股东大会批准通过即本合同正式生效之日起 30 日，乙方再向甲方支付 2000 万元人民币费用；3) 剩余部分乙方分别于 2005 年、2006 年、2007 年每年的 12 月 31 日之前，分三期每期 2000 万元支付于甲方。如本合同未能获甲方股东大会批准通过，即本合同不能正式生效，甲方应将已收取的 1000 万元费用在 10 个工作日内按乙方的要求退还给乙方。

5、 交易定价策略：本次交易价格 9000 万元是以具有证券从业资格的大华评估公司出具的评估报告（沪大华资产评报（2004）第 025 号）为依据的，由交易双方充分协商确定，体现了公平、公正的原则。

6、 协议生效条件和生效时间：《合同书》签署后，需经甲方董事会审批通过和乙方股东大会审批通过后才能正式生效。

7、其他：鉴于本合同的签定，甲方同意豁免乙方因双方 2003 年 7 月 1 日签定的《租赁协议》而应向甲方支付的 225 万租金。

#### 五、本次关联交易对公司的影响

公司主要的经营管理、研发和业务部门所在地在北京，由于客观条件的限制，以往公司长期租用分散的办公场所，一方面不利于公司统一管理，对树立公司的形象很不利，另一方面租金昂贵，租用办公场所的费用无法很好的控制，通过本次使用权购买可以使公司对该大楼进行系统的物业管理和装修安排，并系统地调

整工作环境布局，从而改善公司的研发和办公环境，减少公司办公场所租用费用的支出；通过本次关联交易，可以使公司避免出现未来有关房屋运营成本大幅上升的风险，更有利于公司发挥竞争优势。

方正集团与北京大学共同出具书面说明表示其“《房屋产权证》正在办理之中”。方正集团也未提供中关村“方正大厦”所对应的土地使用权性质、占地面积以及房地产容积率等指标。由此可能将会给公司购买的该大厦第七、八楼 19 年使用权带来风险。

## 六、独立董事意见

本公司独立董事刘晓军、王杰委托刘晓军出具独立意见认为：本次关联交易的股份转让价格以经过具有证券从业资格的资产评估公司评估价值为基础，进行协商交易，没有损害相关各方的利益。通过本次关联交易，有利于减少以后公司与北大方正集团公司之间的关联交易，改善公司研发和办公环境，降低企业运营成本。本次关联交易符合公司和全体股东的利益。

因“方正大厦”之《房屋产权证》尚在办理中，故本公司独立董事还将在股东大会前对公司购买该大厦第七、八楼 19 年使用权可能产生的风险发表意见。

## 七、中介机构意见

### 1、独立财务顾问报告

本公司聘请了中国银河证券有限责任公司为此次关联交易的独立财务顾问，有关独立财务顾问报告本公司将在 2003 年度股东大会召开前与股东大会资料一并公告。

### 2、法律意见书

本公司将聘请律师事务所出具法律意见书，对因“方正大厦”的《房屋产权证》尚在办理，导致的公司购买该大厦第七、八楼 19 年使用权可能产生的障碍以及可能产生的风险发表意见。

## 八、备查文件目录

- 1、 本公司第六届董事会 2004 年第三次会议决议及公告
- 2、 独立董事意见
- 3、 合同书
- 4、 上海大华资产评估有限公司出具的评估报告

特此公告

方正科技集团股份有限公司董事会

2004 年 4 月 17 日

# 合同书

合同签约方：

甲方：北京北大方正集团

乙方：方正科技集团股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，为明确甲、乙双方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

**鉴于：**

双方于 2003 年 7 月 1 日签订了关于租赁甲方合法拥有的在北京海淀区成府路 298 号中关村方正大厦七层、八层房屋的《租赁协议》，并将于 2003 年 12 月 31 日到期。乙方愿意以使用权转让方式继续使用该房产，双方就房屋使用权转让达成以下协议：

**第一条 转让使用期限**

转让使用期限共 19 年，从 2004 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日届满。

合同期满后，如乙方需继续使用该房屋的，由双方协商需要继续使用的条件。

甲方对该房屋权属及其他情况的承诺：

1. 甲方保证对该房屋拥有合法的所有权，并拥有合法的使用权。
2. 甲方应将在该房屋上设置的他项权状况在签订本合同之前书面告知乙方。
3. 甲方保证其交付乙方使用的各项权利均无瑕疵。
4. 甲方保证其交付乙方的房屋质量及设施无瑕疵。
5. 甲方保证交付乙方的房屋属于完全装修，且装修标准应符合乙方的要求。

合同期届满前三个月内甲方应以书面形式通知乙方，要求其告知是否继续使用，若乙方同意继续使用，亦应以书面形式告知甲方。

## 第二条 转让使用费用金额及支付方式

甲乙双方议定如该使用权资产评估结果在 8800-9500 万元人民币，则 19 年转让费用总额为 9000 万元。如评估结果超出此范围，则双方另签合同约定，本合同自然无效。

鉴于本合同需经甲方董事会审批通过和乙方股东大会审批通过后才能正式生效，因此，转让费的支付方式为：1) 2003 年 12 月 31 日之前，乙方应先向甲方预付 1000 万元人民币的费用；2) 甲、乙双方分别履行各自的审批程序。在乙方股东大会批准通过即本合同正式生效之日起 30 日，乙方再向甲方支付 2000 万元人民币费用；3) 剩余部分乙方分别于 2005 年、2006 年、2007 年每年的 12 月 31 日之前，分三期每期 2000 万元支付于甲方。

如本合同未能获股东大会批准通过，即本合同不能正式生效，甲方应将已收取的 1000 万元费用在 10 个工作日内按乙方的要求退还给乙方。

## 第三条 期间的物业管理

物业管理由甲方负责。包括安全保卫、清洁卫生、车辆保管、设施保养及维修等，还包括与物业相关的其他事务。物业管理的费用（收费车位除外）由乙方承担。使用期间的其他费用由乙方自行承担。

修缮房屋是甲方的义务。甲方对交付使用房屋及其设备应定期检查，及时修缮，做到不漏、不淹、三通（户内上水、下水、照明电）和门窗好，以保障乙方安全正常使用。

## 第四条 违约责任

1. 甲方未按本合同第一条的约定向乙方交付符合要求的房屋，应向乙方支付相当于乙方已支付使用费的六分之一的违约金。

2. 乙方逾期交付使用费，按未交付使用费的 0.1%，以天数计算向甲方交付违约金。

3. 甲方向乙方收取约定使用费以外的费用，乙方有权拒付。
4. 因乙方对房屋使用不当而给甲方造成的损失由乙方承担赔偿责任。
5. 因甲方物业管理不当而给乙方造成的损失，由甲方承担赔偿责任。

6、如甲方提前单方面终止本协议，甲方应退还乙方房屋转让使用费（按实际使用年限折算），并承担相应的违约责任。

#### 第五条 免责条件

1. 房屋如因不可抗拒的原因导致损毁或造成乙方损失的，甲乙双方互不承担责任。
2. 因市政建设需要拆除或改造该房屋，使甲乙双方造成损失，互不承担责任。

因上述原因而终止合同的，使用费按实际使用时间计算，多退少补。

#### 第六条 其他

- 1、使用期限满以后，如乙方不再继续使用该房屋，应在使用期限满之日起 30 日向甲方交付房屋，如乙方未在规定的时间内交付，甲方有权自行处置该房屋内属于乙方的任何设备和设施，甲方不承担因此给乙方造成的损失。
- 2、乙方负责聘请出具《资产评估报告》的资产评估事务所，甲方负责聘请出具证明交易公允性的《独立财务顾问报告》的有关中介机构，但二者所发生的费用均由甲方承担。
- 3、鉴于本合同的签定，甲方同意豁免乙方因双方 2003 年 7 月 1 日签定的《租赁协议》而应向甲方支付的 225 万租金。

#### 第七条 争议解决的方式

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，应向房产所在地法院提起诉讼。

第八条 合同生效

本合同需报请甲方董事会及乙方股东大会审批通过之日起正式生效。

第十条 本合同未尽事宜，甲乙双方可共同协商，签订补充协议。与本合同具有同等效力。

本合同一式 4 份，其中正本 2 份，甲乙双方各执 2 份。

甲方：（盖章）                      乙方：（盖章）

法定代表人：（签名）              法定代表人：（签名）

委托代理人：（签名）              委托代理人：（签名）

时间：2003 年 12 月 9 日

合同有效期限： 至 年 月 日

# 上海大华资产评估有限公司

沪大华评报字(2004)第 025 号

## 北京北大方正集团公司 房屋使用权评估报告书

### 摘 要

提示: 以下内容摘自资产评估报告书, 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正文。

上海大华资产评估有限公司接受方正科技集团股份有限公司的委托, 根据国家有关资产评估的规定, 本着客观、独立、公正、科学的原则, 按照公认的资产评估方法, 对其意向受让房屋使用权而涉及北京北大方正集团公司拥有的中关村“方正大厦”第七至八层房屋使用权进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘和市场调查, 对委估资产于 2004 年 1 月 1 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

评估范围: 本次资产评估的范围为北京北大方正集团公司拥有的位于北京市海淀区成府路 298 号中关村“方正大厦”(又名“方正科技大厦”)第七至八层房屋 19 年的使用权。

评估结果: 经评估, 在满足全部限制条件下, 委估对象于评估基准日的评估价值为人民币: 玖仟贰佰叁拾贰万陆仟贰佰元整(RMB: 9,232.62 万元), 折合单价 12,181.73 元/平方米。

本报告仅供委托方以及资产占有方为本报告所列明的评估目的服务, 本评估报告的使用权归委托方及资产占有方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外, 未经许可, 报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本评估结论的有效期为一年，即评估基准日后的一年。

以上内容摘自资产评估报告书，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。

(本页以下无正文)

# 上海大华资产评估有限公司

法人代表 李则兆

中国注册资产评估师

**CCPV**

总评估师 李建华

中国注册资产评估师

**CCPV**

签字 陈珍梅

中国注册资产评估师

**CCPV**

签字 吴伟琴

中国注册资产评估师

**CCPV**

二〇〇四年二月十九日

# 上海大华资产评估有限公司

沪大华评报字(2004)第 025 号

## 北京北大方正集团公司 房屋使用权评估报告书

### 绪 言

上海大华资产评估有限公司接受方正科技集团股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对其意向受让房屋使用权而涉及北京北大方正集团公司拥有的中关村“方正大厦”第七至八层房屋使用权进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘和市场调查,对委估资产于 2004 年 1 月 1 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

#### 一、委托方与资产占有方简介

委托方:方正科技集团股份有限公司

住 所:上海市南京西路 1515 号嘉里商务中心 9 楼

法定代表人:魏新

注册资金:人民币肆亿捌仟伍佰贰拾贰万叁仟伍佰壹拾肆元整

经济性质:股份有限公司(上市)

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。(上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营)

经营期限:1993 年 11 月 15 日至不约定期限。

资产占有方：北京北大方正集团公司，注册于中国北京[营业执照注册号:1100001500806(2-1)]。

住 所：北京市海淀区成府路 298 号

法定代表人：魏新

注册资金：人民币伍仟零壹拾伍万元(人民币 5015 万元)

经济性质：全民所有制(国有独资)

经营范围：方正电子出版系统、方正 SUPPER 汉卡、计算机软硬件及相关设备、通讯设备、仪器仪表、办公自动化设备的开发、制造销售、技术咨询、技术服务；销售机电产品、五金交电化工、建筑材料；生化制品和环保产品的技术开发；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需原辅材料、机械设备、仪器仪表及技术的进口业务；开展对外合作生产、“三来一补”业务；物业管理。

经营期限：1992 年 12 月 12 日至不约定期限。

## 二、评估目的

本次评估是在北京北大方正集团公司意向将位于北京市海淀区成府路 298 号中关村“方正大厦”第七至八层房屋 19 年的使用权转让给方正科技集团股份有限公司前，为双方提供房屋使用权价值参考依据。本项目是根据北京北大方正集团公司与方正科技集团股份有限公司签订的关于位于北京市海淀区成府路 298 号中关村“方正大厦”第七至八层房屋 19 年的使用权转让《合同书》的相关要求进行评估。

## 三、评估的范围和对象

本次资产评估的范围为北京北大方正集团公司拥有的位于北京市海淀区成府路 298 号中关村“方正大厦”第七至八层房屋 19 年的使用权房屋建筑面积为 7579.07 平方米，评估对象房屋建筑面积系依据北京北大方正集团公司与方正科技集团股份有限公司原所签订的《房屋租赁合同》上所列示的相应建筑面积确定的。

纳入本次评估范围的资产与委托评估时所确定的资产范围是一致的。

#### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2004 年 1 月 1 日。

选取上述日期为评估基准日是为了与评估目的实现日尽可能接近，并经与委托方协商确定。

#### 五、评估原则

根据国家对资产评估的有关规定，我们遵循工作原则、经济原则以及其他公认的与资产评估相关的原则，对北京北大方正集团公司的房屋使用权进行公允的评估。

资产评估的原则是调节资产评估委托者、评估业务承担者以及资产业务有关权益各方在资产评估中相互关系、规范评估行为和业务的准则。根据国家国有资产管理及评估的有关法规，我们遵循的工作原则是：

**独立性原则**——在评估过程中不受资产业务当事人利益的影响，始终坚持独立操作的思路与方法，寻求公正、公平的结论。

**客观性原则**——各项评估参数的选择、预测、推理和逻辑判断以充分的事实为依据，建立在资产、市场和科学技术发展的现实基础上。

**科学性原则**——在评估过程中根据被评资产的特点和评估目的，选择适用的价值类型和方法，使资产评估结果科学合理。

**专业性原则**——评估工作由注册资产评估师完成，根据委估资产的特点由具有丰富经验的工程技术、房地产估价、财务会计等专业人员共同进行评估，以保证评估结果最大限度地接近公允市价。

评估适用的经济原则是替代原则、预期原则以及国家和行业规定的其他公认原则。替代原则是指当同时存在几种效能相同的资产时，有经验的买方总是会选择购买较低价的产品，因此评估结果将充分地考虑资产的可选择性和替代性；预期原则要求在进行资产评估时必须合理预测资产未来的获利能力和获利能力的有效期，因为资产的购买者愿意支付的价格取决于该项资产的未来效用及获利能力。

本项目评估所遵循的其他公认的原则主要是资产持续经营原则和产权利益主体变动原则。资产持续经营原则是指评估时假定被评估资产将按目前的用途和方式继续使用。产权利益主体变动原则是假设被评资产的权属主体全部或部分地有所改变，从而导致资产的价值将依据新的权利主体为获得该等资产所需花费的货币量来计算。

收益法评估应遵循一致性、适用性、相关性、重要性和谨慎性原则。

一致性原则是指评估对象的范围应与评估目的(有关经济行为)所涉及资产的范围相一致。

适用性原则是指根据评估目的和评估对象的特点，选择相适应的评估方法。

相关性原则是指在评估过程中，所选取的参数等信息资料与评估对象之间存在可确认的联系。

重要性原则是指根据评估对象各构成部分对评估的影响程度相应确定评估工作量。

谨慎性原则是指在评估过程中充分估计到可能发生的风险和损失，充分考虑到收益实现的可能性。

## 六、评估依据

### (一) 行为依据

- 1、资产评估业务委托协议书；
- 2、北京北大方正集团公司与方正科技集团股份有限公司签订的关于位于北京市海淀区成府路 298 号中关村“方正大厦”第七至八层房屋 19 年的使用权转让《合同书》复印件；
- 3、资产占有方关于资产评估有关事项的说明。

### (二) 法规依据

- 1、中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令公布的《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局制订的《国有资产评估管理办法施行细

则》;

3、财政部财评字[1999]91 号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》;

4、原国有资产管理总局批转的《资产评估操作规范意见》;

5、参照国有企业固定资产管理暂行条例;

6、企业财务通则、企业会计准则、相应的行业会计制度;

7、其他有关法规和规定。

### (三) 产权依据

1、北京北大方正集团公司《验资报告》复印件;

2、《关于中关村“方正大厦”的情况说明》;

3、北京市城市规划管理局“99-规建字-1309 号《中华人民共和国建设工程规划许可证》;

4、北京北大方正集团公司有关资产的其他产权证明文件及相关的有效证明资料。

### (四) 取价依据

1、国家建设部、国土资源部颁布的有关价格的法律、法规、条例及办法;

2、北京北大方正集团公司提供的委估资产相关的原始数据及有关资料;

3、中国人民银行公布的存贷款利率;

4、评估人员收集到的技术参数、北京地区办公楼租金价格及市场询价等资料;

5、工作人员现场勘查资产的工作底稿。

## 七、评估方法

本次评估目的为房屋使用权转让，评估的对象为房屋使用权，经适用性判断，我认为：

(1) 委估对象所涉及的资产为经营性资产，且产权明确，具备持续经营的条件。

(2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产。

(3) 所承担的风险能用货币衡量。

根据估价目的、市场资料和估价对象的具体情况，本次估价宜采用收益法进行。

收益法评估房屋使用权价格是将预期的委估房屋使用权未来各收益年期的正常纯收益通过运用适当的还原利率折算到估价期日上的现值，求其之和得到委估房屋使用权的价格。

基本公式：

房屋使用权价格=年纯收益/还原利率× $[1-1/(1+还原利率)^{年期}]$

## 八、评估过程

我们根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了产权鉴定和评估，具体步骤如下：

(一) 2003年12月22日接受方正科技集团股份有限公司对北京北大方正集团公司拥有的中关村“方正大厦”第七至八层房屋19年使用权进行评估的委托，双方签署了资产评估委托协议书。

(二) 听取资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日，确定评估项目负责人及工作人员，拟定评估方案。

(三) 对企业提交的资产评估资料进行分析、鉴别，界定评估范围，验证资产产权的法定文件。

(四) 在有关人员陪同下，对委估对象进行现场核对。

(五) 根据资产清查评估明细表的内容，对委估对象状况进行察看、记录、拍照，并与资产占有方进行交流，深入了解委估对象的现时状态及特点。

(六) 根据被评资产情况，开展市场调研、咨询、询价工作。按规定的方法，对委估对象的价值进行评定估算。

(七) 对委估对象的初步评估结果进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重评和漏评的事项。然后根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善，与委托方、资产占有方进行沟通，认真听取意见。

(八) 起草资产评估报告书。经三级审核后完成报告书，正式向方正科技集团股份有限公司递交“房屋使用权评估报告书”。

(九) 整理好评估工作底稿及相关资料，做好归档工作。

## 九、评估结论

经评估，在满足全部限制条件下，委估对象于评估基准日的评估价值为人民币：玖仟贰佰叁拾贰万陆仟贰佰元整(RMB: 9,232.62 万元)，折合单价 12,181.73 元/平方米。

## 十、特别事项说明

(一) 本资产评估报告书仅为委托方在意向受让房屋使用权前了解北京北大方正集团公司拥有的位于北京市海淀区成府路 298 号中关村“方正大厦”第七至八层房屋 19 年的使用权而提供的参考依据。本报告书不用于其他目的。

(二) 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能发生的异常现象对资产价值造成的影响。

(三) 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作人员与资产占有方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

(四) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方与资产占有方未作特殊说明而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。

(五) 本公司未对委托方与资产占有方提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

(六) 本报告仅为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求委托评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进

行、如何进行有关的帐务处理需由委托评估单位的管理当局自行决定，并应符合国家会计制度的规定。

(八) 在本次评估时，我们未考虑委估资产所欠负的抵押、担保(如果有的话)等可能影响其价值的任何限制。

(九) 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评资产存在担保和抵押事宜，资产占有方也声明委托评估的资产不存在任何担保及抵押，但是，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

(十) 资产占有方未提供委估对象所在的中关村“方正大厦”的《房地产权证》，也未提供中关村“方正大厦”所对应的土地使用权性质、占地面积以及房地产容积率等指标。资产占有方与北京大学共同出具书面说明表示其“《房屋产权证》正在办理之中”。请本报告使用者予以关注。

(十一) 鉴于资产占有方《房屋产权证》正在办理之中，因而评估人员未能取得中关村“方正大厦”所对应的土地使用权面积以及房地产容积率等指标，因此，本次评估时所确定的委估对象土地使用权分摊面积，是根据资产占有方所提供的建筑物施工平面图分析计算后确定，评估人员提请本报告使用者充分关注其对评估价值所可能带来的影响。

## **十一、评估基准日后重大事项**

在评估基准日后、有效期内，北京北大方正集团公司的资产数量及市场的作价标准发生变化时，对北京北大方正集团公司的所有者权益的公平市场价值应及时请评估机构重新确定评估值，不能直接使用本评估结论。

## **十二、评估报告法律效力**

(一) 评估报告成立的前提条件和假设条件：

本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续经营以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊的交易方

式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

- (1)买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房屋使用权真实价格；
- (2)有一段合理交易时间；
- (3)在此期间房地产市场保持稳定；
- (4)房屋使用权买卖符合国家法律规定。

当上述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

(二) 本评估报告的作用依据法律法规的有关规定发生法律效力。

(三) 根据国家的有关规定，评估结论的有效期为一年，从资产评估基准日 2004 年 1 月 1 日起计算至 2004 年 12 月 31 日止。

(四) 资产评估报告的使用范围：

本报告仅供委托方及资产占有方为本报告所列明的评估目的服务和使用，本评估报告的使用权归委托方及资产占有方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得委托方及资产占有方的许可前，本评估公司承诺不向他人提供或公开本报告的全部或部分内容。

# 上海大华资产评估有限公司

法人代表

中国注册资产评估师

**CCPV**

总评估师

中国注册资产评估师

**CCPV**

签字

中国注册资产评估师

**CCPV**

签字

中国注册资产评估师

**CCPV**

二〇〇四年二月十九日