



众联资产评估有限公司  
ZHONG LIAN  
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

TCL 科技集团股份有限公司拟发行股份、  
可转换公司债券及支付现金收购股权  
所涉及的武汉华星光电技术有限公司  
股东全部权益价值评估项目

# 资产评估报告

众联评报字[2020]第 1110 号

(共 2 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2020 年 5 月 20 日

## 目 录

第一部分、声明.....	1
第二部分、资产评估报告摘要.....	4
第三部分、资产评估报告正文.....	8
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	9
二、评估目的.....	15
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型及其定义.....	31
五、评估基准日.....	31
六、评估依据.....	31
七、评估方法.....	36
八、评估程序实施过程和情况.....	50
九、评估假设.....	52
十、评估结论.....	54
十一、特别事项说明.....	56
十二、评估报告使用限制说明.....	59
十三、资产评估报告日.....	60
第四部分、资产评估报告附件.....	61

---

## 第一部分、声明

## 声明

**TCL 科技集团股份有限公司、武汉光谷产业投资有限公司：**

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，评估结论也不应当被认为是评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

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；未来盈利预测资料由被评估单位编制并盖章确认；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、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产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资产评估报告使用期限。

十一、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## **第二部分、资产评估报告摘要**

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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。

湖北众联资产评估有限公司接受 TCL 科技集团股份有限公司（以下简称“TCL 科技”）和武汉光谷产业投资有限公司（以下简称“武汉产投”）的共同委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对 TCL 科技拟发行股份、可转换公司债券及支付现金收购武汉产投持有武汉华星光电技术有限公司（以下简称：“武汉华星”）的股权所涉及的武汉华星股东全部权益在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：因 TCL 科技拟发行股份、可转换公司债券及支付现金的混合金融工具，收购武汉产投持有武汉华星的股权事宜，本次资产评估目的即是对该经济行为所涉及的武汉华星股东全部权益在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为武汉华星的股东全部权益，评估范围是武汉华星经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托人及被评估单位提供的经审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019 年 12 月 31 日

五、评估方法：资产基础法和收益法。

六、评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日，武汉华星光电技术有限公司经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 **2,337,077.37 万元**，负债为 **1,400,289.38 万元**，净资产 **936,787.99 万元**，评估后的股东全部权益价值 **1,106,165.39 万元**，增值 **169,377.40 万元**，增值率 **18.08%**。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1. 按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的资产评估项目。因此，本资产评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

2. 本次纳入评估范围的房屋建筑物尚未办理《不动产权证书》，其面积均为被评估单位聘请的专业机构测量提供，若未来与不动产登记部门测量的有差异，以不动产登记部门测绘面积为准，并按本次评估方法相应调整评估值。

3. 本次纳入评估范围的房屋建筑物中部分职工宿舍房间及厂区内面积约 1400 平方米土地使用权、厂区内部分生产车间、部分设备存在租赁他项权利。

4. 本次纳入评估范围的房屋建筑物生产厂房、综合动力站等部分动力附属物、研发楼及综合楼、部分设备存在抵押、担保他项权利，不动产抵押登记证明记载了房屋建筑物占用的土地使用权证号，但未办理土地使用权抵押备案。

5. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

6. 截止至评估基准日，被评估单位合计拥有 2348 项专利权（其中境内 1511 项专利权、境外 837 项专利权）、4238 项已受理未授权专利权、6 项著作权和 34 项商标权。被评估单位拥有账面未记录的 661 项专利权、4238 项已受理未授权专利权、6 项著作权和 34 项商标权，被评估单位作为表外资产进行申报，纳入本次评估范围。

经清查核实，其中专利 283 项、商标权 8 项为被评估单位与其他单位共有，由于双方未明确权益分割比例，本次未考虑其对无形资产评估结果的影响。

7. 由委托人和被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在委托人、被评估单位管理层编制的盈利预测基础上的。委托人、被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性

负责。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测。2020年1季度，全国疫情爆发，整体对国家经济及市场产生影响，但被评估单位在疫情期间未停工停产，按计划正常生产经营，并且本身1季度为企业经营淡季，因此虽然受疫情影响公司2020年收入有所下滑，但被评估单位已制定利润追赶计划，在预测期内总体经营目标可实现。即企业对未来经营预测是已将疫情影响程度与生产经营能够保持稳定进行了综合衡量。如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测或不利因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测或不利的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出交易决策。

8. 截至评估报告日止，根据《武汉华星光电技术有限公司关于2019年度利润分配的议案》（2020年5月18日），武汉华星光电技术有限公司截至2019年12月31日累计未分配利润为567,382,445.70元，各股东决议以现金508,080,000.00元人民币向股东派发股利，按照章程相关约定，各股东方按照出资比例进行利润分配金额。本次评估盈利预测中未来的现金流支出未考虑股利分配，评估结论未考虑股利分配的影响。

9. 本次评估未考虑资产增减值对所得税的影响。

10. 股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。报告使用人在使用本次评估结论时，应考虑可能存在的控股权溢价或少数股权折价以及流动性对拟交易标的价格的影响。

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。

## **第三部分、资产评估报告正文**

# TCL 科技集团股份有限公司拟发行股份、 可转换公司债券及支付现金收购股权 所涉及的武汉华星光电技术有限公司 股东全部权益价值评估项目

## 资产评估报告正文

众联评报字[2020]第 1110 号

TCL 科技集团股份有限公司、武汉光谷产业投资有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受您们双方的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对 TCL 科技集团股份有限公司（以下简称“TCL 科技”）拟发行股份、可转换公司债券及支付现金收购武汉光谷产业投资有限公司（以下简称“武汉产投”）持有武汉华星光电技术有限公司（以下简称：“武汉华星”）的股权所涉及的武汉华星股东全部权益在 2019 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、委托人及其他资产评估报告使用人

#### （一）委托人之一概况

- 1.公司名称：TCL 科技集团股份有限公司
- 2.住 所：广东省惠州仲恺高新区惠风三路 17 号 TCL 科技大厦
- 3.统一社会信用代码：91441300195971850Y
- 4.类 型：其他股份有限公司（上市）
- 5.成立日期：1982 年 03 月 11 日
- 6.注册资本：人民币壹佰叁拾伍亿贰仟捌佰肆拾叁万捌仟柒佰壹拾玖元
- 7.法定代表人：李东生
- 8.营业期限：长期
- 9.经营范围：研究、开发、生产、销售：半导体、电子产品及通讯设备、新型光电、液晶显示器件，货物及技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术

进出口除外), 创业投资业务及创业投资咨询, 为创业企业提供创业管理服务, 参与发起创业投资机构与投资管理顾问机构, 不动产租赁、提供信息系统服务、提供会务服务、提供电子计算机技术服务和电子产品技术开发服务, 软件产品的开发及销售, 专利转让、代理报关服务、提供顾问服务, 支付结算。(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) 委托人之二概况

- 1.公司名称: 武汉光谷产业投资有限公司
- 2.住 所: 武汉市东湖新技术开发区高新大道 666 号光谷生物城 C5 栋
- 3.统一社会信用代码: 91420100MA4KMNMK91
- 4.类 型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
- 5.成立日期: 2016-05-25
- 6.注册资本: 壹佰亿元整
- 7.法定代表人: 汤海燕
- 8.营业期限: 长期

9.经营范围: 对光电子信息、生物、新能源、环保、高端装备制造等战略新兴产业的投资; 创业投资咨询业务(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款, 不得从事发放贷款等金融业务)。(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)

(三) 被评估单位概况

- 1.公司名称: 武汉华星光电技术有限公司
- 2.住 所: 武汉东湖开发区高新大道 666 号生物城 C5 栋
- 3.统一社会信用代码: 914201003033179534
- 4.类 型: 其他有限责任公司
- 5.成立日期: 2014 年 05 月 20 日
- 6.注册资本: 捌拾柒亿陆仟万元整
- 7.法定代表人: 赵军
- 8.营业期限: 2014 年 05 月 20 日至 2034 年 05 月 19 日

9.经营范围: 第 6 代低温多晶硅(LTPS)、氧化物(OXIDE)·液晶显示器(LCD)/有机发光二极管(AMOLED)显示面板、模组及相关衍生产品的设计、研发、生产、

销售、技术服务及仓储；工程建设；项目开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物或技术）。（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）

#### （1）历史沿革

武汉华星光电技术有限公司（以下简称“武汉华星”或“公司”）于 2014 年 5 月 20 日经武汉市工商行政管理局东湖开发区分局注册成立，由湖北省科技投资集团有限公司和 TCL 华星光电技术有限公司（曾用名为深圳市华星光电技术有限公司）共同出资组建的有限责任公司，设立时的注册资本 70 亿元，均以货币出资、各认缴出资 35 亿元、分别占比 50%，股东分别于 2014 年 6 月 5 日、2014 年 12 月 26 日缴纳投资款 3 亿元、12 亿元，合计实缴出资额 30 亿元，实缴出资额于 2015 年 3 月 13 日经湖北诚康未来会计师事务所有限公司审验并出具验资报告（报告号鄂诚验字[2015]001 号）。2015 年 4 月 8 日股东分别缴纳出资额 20 亿元。

2015 年 9 月 30 日，武汉华星股东会作出决议，全体股东一致同意注册资本由 70 亿元增加至 80 亿元，国开发展基金有限公司以货币方式认缴新增注册资本 10 亿元；2015 年 12 月 24 日办理了武汉华星此次增资的工商变更登记，国开发展基金有限公司对武汉华星增资 10 亿元，注册资本由 70 亿元变更为 80 亿元，股东湖北省科技投资集团有限公司、TCL 华星光电技术有限公司和国开发展基金有限公司股权占比分别为 43.75%、43.75%和 12.5%。

2016 年 3 月 8 日，武汉华星股东会作出决议，全体股东一致同意注册资本由 80 亿元增至 83.80 亿元，国开发展基金有限公司以货币方式认缴新增注册资本 3.80 亿元；2016 年 3 月 15 日办理了武汉华星此次增资的工商变更登记，国开发展基金有限公司对武汉华星增资 3.8 亿元，注册资本由 80 亿元变更为 83.8 亿元，股东湖北省科技投资集团有限公司、TCL 华星光电技术有限公司和国开发展基金有限公司股权占比分别为 41.766%、41.766%和 16.468%。

2016 年 5 月 31 日，武汉华星股东会作出决议，全体股东一致同意注册资本由 83.80 亿元增至 87.60 亿元，国开发展基金有限公司以货币方式认缴新增注册资本 3.80 亿元；2016 年 6 月 17 日办理了武汉华星此次增资的工商变更登记，国开发展基金有限公司对武汉华星增资 3.8 亿元，注册资本由 83.8 亿元变更为 87.6 亿元，股东湖北省科技投资集团有限公司、TCL 华星光电技术有限公司和国开发展基金有限公司股

权占比分别为 39.95%、39.95%和 20.1%。

2016 年 12 月 8 日办理了股东变更登记，由股东湖北省科技投资集团有限公司、TCL 华星光电技术有限公司和国开发展基金有限公司，变更为武汉光谷产业投资有限公司、TCL 华星光电技术有限公司和国开发展基金有限公司、各股东出资额分别为 35 亿元（占比 39.95%）、35 亿元（占比 39.95%）、17.6 亿元（占比 20.10%），企业类型由有限责任公司（自然人投资或控股）变更为其他有限责任公司。

2017 年 9 月 28 日、2017 年 12 月 26 日、2018 年 4 月 27 日、2018 年 11 月 27 日及 2019 年 11 月 1 日，TCL 华星光电技术有限公司按合同约定依次收购了国开发展基金有限公司持有的股权，并办理了股权变更登记。

截至评估基准日，武汉华星注册资本 87.6 亿元人民币，实收资本 87.6 亿元，统一社会信用代码为 914201003033179534，法定代表人赵军，被评估单位股东出资及股权结构如下：

股东名称	实收资本（人民币万元）	出资比例
武汉光谷产业投资有限公司	350,000.00	39.95%
TCL 华星光电技术有限公司	399,000.00	45.55%
国开发展基金有限公司	127,000.00	14.50%
合计	876,000.00	100.00%

## （2）经营业务范围及经营概况

武汉华星是由股东在武汉东湖新技术开发区光谷左岭产业园显示产业基地投资建设第 6 代 LTPS (OXIDE)• LCD/AMOLED 显示面板生产线项目，主要生产以 LTPS TFT-LCD 为主的中小尺寸显示器件、后期逐步导入 Oxide LCD 及 AMOLED 技术，项目总投资约 160 亿元人民币，玻璃基板尺寸为 1500mm×1850mm，设计产能为 3 万片/月，生产基地用地面积约 550 亩。公司于 2014 年 5 月成立，2014 年 5 月至 2016 年 2 月为筹资建设期，2016 年 2 月点亮生产，2016 年 7 月量产出货，2018 年实现满产满销。公司主打以高清，节能，健康理念为主的 LTPS-LCD/AMOLED 手机和平板。目前，公司主要产品为中小尺寸显示面板，为全球最大 LTPS 单体工厂。

武汉华星专注于第 6 代低温多晶硅（LTPS）、氧化物（OXIDE）•液晶显示器（LCD）/有机发光二极管（AMOLED）显示面板、模组及相关衍生产品的设计、研发、生产、销售、技术服务及仓储，其产品主要定位中高端手机产品和高端平板、笔电及车载产品。

公司通过了液晶显示面板和模组的设计与制造所涉及的能源管理活动认证并取得“能源管理体系认证证书”（证书编号：00118En10177R0L/4403），公司现有员工 10527 人，本科以上人员 1281 人、占比 12%，核心技术和管理人员 381 人，境外技术专家 15 人。截至评估基准日，公司专利申请总量 7073 件、授权总量 2081 件。2017 年 11 月 28 日武汉华星取得湖北省认定的“高新技术企业证书”（证书编号：GR201742001125），证书有效期三年。

公司设有研发中心（包括技术开发处、产品开发处）、制造中心（包括面板厂、模组厂、产品工程处、精益制造处）、销售处、产品管理处、运营处、品质处、环安处、人力行政处、财务处、法务处、供应链及信息处等部门。

### （3）长期股权投资情况

截止至评估基准日，武汉华星长期股权投资反映的是对 1 家公司的股权投资，为联营企业，采用权益法核算。其长期股权投资基本情况如下：

被投资单位名称	投资日期	投资期限	持股比例	投资成本（元）	账面价值（元）
武汉华显光电技术有限公司	2017 年	未限定	30.00%	120,000,000.00	130,548,964.12

### （4）企业财务状况和经营业绩

被评估单位近三年经审计财务状况、经营成果如下表所示（金额单位：人民币元）：

资产负债表

项 目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
流动资产	4,360,539,289.72	5,938,268,991.82	8,769,373,869.33
货币资金	1,134,939,969.99	1,409,225,531.73	2,683,042,026.86
交易性金融资产	-	-	103,654,246.58
衍生金融资产	10,334,075.60	13,358,880.17	25,462,366.37
应收票据	-	2,405,554.17	53,241,159.86
应收账款	530,941,122.95	2,469,733,568.34	3,623,104,703.27
预付款项	6,743,547.92	7,417,746.72	14,879,908.82
其他应收款	1,965,631,058.64	1,298,603,312.67	1,416,216,204.02
存货	371,957,284.25	405,168,381.96	820,770,316.18
其他流动资产	339,992,230.37	332,356,016.06	29,002,937.37
非流动资产	15,619,329,887.75	15,772,999,034.63	14,601,399,842.16
长期应收款	14,244,720.40	11,117,651.62	45,017,479.69
长期股权投资	115,394,206.66	135,500,221.06	130,548,964.12
固定资产	6,669,884,920.66	12,207,153,481.42	13,273,553,486.99
在建工程	7,775,046,514.73	2,339,780,201.85	73,308,353.67
无形资产	478,613,977.50	529,984,345.28	638,618,607.85

开发支出	277,311,316.46	288,100,908.29	259,845,842.07
长期待摊费用	35,980,072.13	120,613,581.64	59,286,326.87
递延所得税资产	24,395,879.88	13,713,867.17	14,882,044.45
其他非流动资产	228,458,279.33	127,034,776.30	106,338,736.45
资产总计	19,979,869,177.47	21,711,268,026.45	23,370,773,711.49
流动负债	2,560,790,497.75	4,541,053,089.32	6,624,399,621.95
非流动负债	8,641,294,419.16	8,385,725,547.48	7,378,494,227.33
负债总计	11,202,084,916.91	12,926,778,636.80	14,002,893,849.28
所有者权益	8,777,784,260.56	8,784,489,389.65	9,367,879,862.21

利润表

项 目	2017年度	2018年度	2019年度
营业收入	1,008,836,155.37	4,826,679,199.96	12,977,083,497.54
减：营业成本	844,337,559.23	4,111,935,406.89	11,756,443,987.39
税金及附加	2,797,336.05	25,590,549.31	29,995,302.27
销售费用	20,248,310.78	21,637,533.20	85,948,839.47
管理费用	189,841,345.93	218,285,541.10	172,515,099.58
研发费用	607,813,008.47	1,278,296,542.26	874,561,231.32
财务费用	-205,825,006.69	87,715,874.00	86,989,362.94
资产减值损失	47,640,943.30	201,611,551.64	78,491,775.46
信用减值损失	-	-	808,094.33
加：公允价值变动损益	-	-	3,064,616.44
加：投资收益	-18,936,793.34	24,953,326.74	8,726,035.92
加：资产处置收益	1,092,531.93	-366,036.83	323,908.35
加：其他收益	585,493,810.23	1,096,778,594.31	777,423,239.93
营业利润	69,632,207.12	2,972,085.78	680,867,605.42
加：营业外收入	651,492.44	2,302,293.14	1,598,871.72
减：营业外支出	233,689.42	373,755.45	1,378,952.44
利润总额	70,050,010.14	4,900,623.47	681,087,524.70
减：所得税	6,433,620.45	-4,545,426.95	68,056,059.69
净利润	63,616,389.69	9,446,050.42	613,031,465.01

上列报表 2017 年财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（审计报告号大华审字[2020]000059 号）；2018 年及 2019 年财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（审计报告号大华审字[2020]001799 号）。

武汉华星执行《企业会计准则》，以 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，资产以历史成本为计价原则。

#### （四）委托人与被评估单位的关系

本次评估，委托人均均为被评估单位股东，委托人之一为最终控股股东、委托人之二为参股股东，除此之外无其他关联关系。

#### （五）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人和有关监管部门。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

## 二、评估目的

因 TCL 科技拟发行股份、可转换公司债券及支付现金的混合金融工具，收购武汉产投持有武汉华星的股权事宜，湖北众联资产评估有限公司接受 TCL 科技和武汉产投的共同委托，对上述经济行为所涉及的武汉华星股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是武汉华星股东全部权益。

### （二）评估范围

评估范围为武汉华星经审计后账面上列示全部资产及负债。

截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日，企业资产总额为 23,370,773,711.49 元，负债总额 14,002,893,849.28 元，股东全部权益价值 9,367,879,862.21 元。评估范围详见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	<b>流动资产：</b>	<b>8,769,373,869.33</b>
2	货币资金	2,683,042,026.86
3	交易性金融资产	103,654,246.58
4	衍生金融资产	25,462,366.37
5	应收票据	53,241,159.86
6	应收账款	3,623,104,703.27
7	预付款项	14,879,908.82
8	其他应收款	1,416,216,204.02
9	存货	820,770,316.18
10	其他流动资产	29,002,937.37
11	<b>非流动资产：</b>	<b>14,601,399,842.16</b>
12	长期应收款	45,017,479.69
13	长期股权投资	130,548,964.12
14	固定资产	13,273,553,486.99
15	在建工程	73,308,353.67
16	无形资产	638,618,607.85
17	开发支出	259,845,842.07
18	长期待摊费用	59,286,326.87
19	递延所得税资产	14,882,044.45

20	其他非流动资产	106,338,736.45
21	<b>资产总计</b>	<b>23,370,773,711.49</b>
22	<b>流动负债:</b>	<b>6,624,399,621.95</b>
23	短期借款	666,250,503.75
24	衍生金融负债	29,157,053.22
25	应付票据	831,279,066.07
26	应付账款	3,563,541,330.83
27	预收款项	97,963,958.80
28	应付职工薪酬	111,289,809.51
29	应交税费	7,910,566.93
30	其他应付款	1,307,980,465.22
31	一年内到期的非流动负债	9,026,867.62
32	<b>非流动负债合计</b>	<b>7,378,494,227.33</b>
33	长期借款	7,000,411,800.00
34	递延收益	297,483,174.61
35	递延所得税负债	80,599,252.72
36	<b>负债合计</b>	<b>14,002,893,849.28</b>
37	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>9,367,879,862.21</b>

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日账面值经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告号为：大华审字[2020]001799号，审计意见为：无保留意见的审计报告。

（三）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次武汉华星光电技术有限公司申报的纳入评估的实物资产主要包括：存货、房屋建（构）筑物、设备、在建工程；权益性资产为长期股权投资。

1. 存货账面原值为 868,914,962.70 元，计提存货跌价准备 48,144,646.52 元，账面价值 820,770,316.18 元。包括原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品、在产品及自制半成品和在用周转材料。

（1）原材料

原材料是企业为进行正常生产而购进的材料，共 2125 项，主要为 NEEDLE VALVE、AC 伺服驱动器、SEQUENCER CPU UNIT、应用单元、光阻头连接桶内管路、伺服马达、冷泵、薄膜真空计、旋转接头、SUP 电源、线性致动单元、减速机、电源供应器、机器人控制器、脉冲产生装置、PC gate 阀板-YAC、电浆产生器、胶带辅料标签、铜版纸等。主要分布在武汉华星园区生产车间内。

（2）在库周转材料

在库周转材料共 44 项，主要系胶合栈板、HGD, Binary、6.3 FHD COF A60 APR Plate-3.12、黄鹤楼 One Mask APR Plate-3.12、6.59&6.8 第二次实验光罩 APR 版-3.12

(Komura)、升降台治具等。

### (3) 委托加工物资

委托加工物资共 418 项，主要为对外委托加工的原材料、在产品及产成品。主要有胶带辅料、玻璃盖板、Cover glass、6.57" FHD+ ITP COF 盲孔 CELL (POL)、6.59",Mobile/Cellphone 其他, FHD+、6.59 FHD 薄贴 chp/.3t 等。

### (4) 产成品 (库存商品)

产成品共 48 项，主要为按照合同订单生产的客户定制的各种型号的模组及退回的不良货品：5.47",POL 上 0 下 90 满贴新 SDmask、6.22",cell (POL 新) product ID、6.59",Mobile/Cellphone, FHD+等，还有一项应 RMA 换货累计形成的账面金额。

### (5) 在产品

在产品 (自制半成品共 136 项。在产品主要为正在生产的 6.09 HD Notch NMOS 薄化 BLK,S/.3t.SRGB 镀 ITO 膜、6.22 HD OPPO 水滴屏 NMOS 薄化 BLK,H/.3t,SRGB 不镀膜、6.53FHD COF, 薄 BLK,H0.28t, NMOS 竖 ITPSRGB、6.3FHD C3J 委外水星项目, FOG 形态出厂等在产品, 各项在产品完工进度均不同。

## 2. 设备

固定资产—设备的账面原值为 14,086,141,193.37 元, 账面价值为 11,022,433,592.50 元。委托评估设备类资产主要置于武汉东湖新技术开发区光谷左岭产业园显示产业基地公司驻地内, 包括机器设备、车辆、电子设备等。机器设备共 9807 项, 主要是显示面板生产线及动力设备等, 其中生产线设备有框胶涂布机、阵列曝光机、准分子激光退火机、化学气相沉积机、真空贴合机、彩膜清洗机、彩膜涂胶机、彩膜预烘机、彩膜温度控制机、彩膜曝光机、彩膜自动光学检查机、彩膜宏观检查机、配向膜涂布前基板清洗机、配向前检查机、配向膜光配向机、其他自动化搬运设备、质量检测设备、修复设备等; 其中动力设备有电力系统、特气系统、大宗气体系统、空压系统、纯水系统、机能水系统、化学品系统、FMCS 全厂自动化系统、废水系统、SRS 回收系统、废气处理系统、其他电梯等; 车辆共 761 项, 主要是客车、消防作业车等机动车辆和各类小型生产物料搬运车等; 电子设备共 31921 项, 主要为办公用设备, 包括服务器、交换机、电脑、投影机、复印机、打印机、空调、办公家具等。该公司的主要设备是进口设备, 单台价值较高, 目前各类型设备保养较好、使用正常。

截至评估基准日，发现部分设备存在租赁、抵押他项权利。

### 3. 房屋建（构）筑物

固定资产—房屋建筑物账面原值为 2,482,127,163.35 元、账面价值为 2,251,119,894.49 元，共 23 项，包括 FAB 栋生产厂房、MOD 栋生产厂房、研发楼、综合楼、宿舍楼、专家楼、宿舍活动中心、动力栋附属物、绿化景观等，实测房屋建筑面积合计 545,450.78 平方米。

本次评估对象房屋建筑物主要分布于东湖新技术开发区左岭镇左庙路与科技一路交汇处的工业园区内，分生产厂区和职工宿舍区。评估对象房屋建筑物于 2016 年底建成并投入使用，至评估基准日尚未办理不动产权登记，其占用土地使用权取得了《不动产权证书》。其中宿舍区共 8 栋宿舍楼、宿舍区占用的土地不动产权证号为鄂（2017）武汉市东开不动产权第 0050175 号；生产厂区内的房屋建筑物及附属物所占用的土地共两宗（其土地使用权不动产权证号分别为鄂（2017）武汉市东开不动产权第 0042539 号、鄂（2017）武汉市东开不动产权第 0086432 号），两宗地紧相邻并连片开发建设。

评估对象生产厂区按功能自东向西分为厂前区、生产区、动力及生产辅助区。

（1）厂前区：位于用地的东部及南部。厂前区由研发楼、各生产厂房的办公区、综合楼、门卫室及大门、停车场、绿地、水池等组成。

（2）生产区：位于用地的中部，包括 FAB 栋生产厂房、MOD 栋生产厂房等。根据生产特点、流程及生产协作等要求，将 FAB 栋生产厂房布置于场地中南部，将模组厂房布置于 FAB 栋生产厂房北侧。相邻布置的 FAB 栋生产厂房及其办公区等通过连廊连接，保证各厂房之间联系紧密，管理方便。

（3）动力及生产辅助区：位于生产区的西侧。包括综合动力站、废水处理站、220kV 变电站、化学品车间、特气车间、硅烷站、氢气氮气间、配电室及纯化间、空压机房、固废回收站、资源回收站等房屋建筑物。

宿舍区由七栋宿舍楼、一栋专家楼（9#宿舍）、一栋宿舍活动中心及门卫室组成。

委估房屋建（构）筑物具体情况如下表：

序号	房屋产权证号	所在土地对应的不动产权证号	建筑物名称	楼层	结构	建成年月	实测建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	无	鄂（2017）武汉市东开不动产权第	2#宿舍楼	11 层	钢混	2016 年 10 月	10,116.89

武汉华星光电技术有限公司股东全部权益价值评估项目

		0050175号					
2	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0050175号	3#宿舍楼	11层	钢混	2016年10月	10,116.89
3	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0050175号	4#宿舍楼	11层	钢混	2016年10月	10,116.89
4	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0050175号	5#宿舍楼	11层	钢混	2016年10月	10,120.35
5	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0050175号	6#宿舍楼	11层	钢混	2016年10月	10,116.77
6	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0050175号	7#宿舍楼	11层	钢混	2016年10月	10,253.83
7	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0050175号	8#宿舍楼	11层	钢混	2016年10月	10,116.89
8	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	1号楼FAB栋生产厂房	生产区4层 办公区5层	钢混	2016年12月	270,292.89
9	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	2号楼MOD栋生产厂房	3层	钢混	2016年11月	74,291.95
10	无		t3临建			2016年12月	
11	无		t3临电			2016年12月	
12	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	t3华星筒			2016年12月	
13	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0086432号、鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号、鄂(2017)武汉市东开不动产权第0050175号	t3室外工程			2015年9月	
14	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	t3洁净包			2016年12月	

武汉华星光电技术有限公司股东全部权益价值评估项目

15	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0086432号、鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号、鄂(2017)武汉市东开不动产权第0050175号	t3绿化景观			2015年11月	77,334.47
16	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	t3防微震基座			2016年12月	
17	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	t3高架地板			2016年12月	
18	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0050175号	专家楼(9#宿舍)	11层	钢混	2016年10月	10,158.55
19	无		动力栋附属物			2016年11月	
19-1	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	5号楼综合动力站	3层	钢混	2016年11月	29,841.62
19-2	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0086432号、鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	6号楼废水处理站	2层	钢混	2016年11月	16,897.04
19-3	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	7号楼特气车间	1层	钢混	2016年11月	1,529.78
19-4	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	8号楼化学品车间	1层	钢混	2016年11月	2,079.45
19-5	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	10号楼水磅房及水池	1层	混合	2016年11月	6,426.27
19-6	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	12号楼硅烷站	1层	钢混	2016年11月	226.55
19-7	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	14、15号楼化学品库	1层	钢混	2016年11月	1,517.33
19-8	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0086432号、鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	16号楼固废回收站	1层	钢混	2016年11月	812.61

武汉华星光电技术有限公司股东全部权益价值评估项目

19-9	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	17号楼资源回收站	1层	钢混	2016年11月	444.93
19-10	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	9A号楼氢气氮气间	1层	钢混	2016年11月	411.85
19-11	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	9B号楼配电室及纯化间	2层	钢混	2016年11月	1,226.88
19-12	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	9C号楼空压机房	1层	钢混	2016年11月	275.04
19-13	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0086432号、鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	门卫1-5	1层	钢混	2016年11月	544.35
19-14	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0086432号、鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号、鄂(2017)武汉市东开不动产权第0050175号	连廊部分		钢混	2016年11月	463.50
19-15	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	11号楼220伏变电站	2层	钢混	2016年11月	3,415.41
19-16	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	停车位雨棚		钢棚	2016年11月	
19-17	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0086432号	25号楼地磅房	1层	钢混	2016年11月	18.91
20	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0050175号	宿舍活动中心(1号楼综合楼)	5层	钢混	2016年10月	16,611.20
21	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	3号楼研发楼	5层	钢混	2016年8月	31,460.93
22	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	4号楼动火食堂(综合楼)	2层	钢混	2015年12月	4,990.79
23	无	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0050175号	宿舍楼门卫室	1层	钢混	2016年10月	554.44
房屋建筑物合计		——	——	——	——	——	545,450.78

备注：房屋建筑物明细表中第15项绿化景观根据企业提供的测绘资料总面积为

77,334.47 平方米，房屋建筑物测绘总建筑面积为 545,450.78 平方米。

评估对象 FAB 栋生产厂房建成于 2016 年 12 月，建筑面积为 270,292.89 m<sup>2</sup>，主体为钢筋混凝土柱和大跨度钢梁结构，生产区屋顶为钢梁屋面加 DECK 板上浇混凝土保温防水屋面。建筑高度为（室外地坪到檐口高度）：主厂房 36m；南北支持区 32m；东侧支持区 29m。建筑功能上分为核心生产区、支持区、研发办公区。核心区为两层洁净生产区叠加，L10 层为下技术夹层，层高为 6m；L20 为洁净生产层，层高 11.4m；L30 为下技术夹层，层高 6m；L40 为洁净生产层，层高 12.72m。动力支持区位于核心区的南北两侧，北侧为局部地下一层，地上四层，LB1 层布置废液回收及废水提升，L10 层布置气体入口室、玻璃库、化学品供应间、真空泵房、CVD 除尘等，L20 层布置 PCW 间、抛光间、半成品仓库等，L30 层为变配电室、化配间等，L40 层为 CELL 出货区、实验室等；南侧为地上四层，L10 层为仓库及工艺房间等，L20 层布置空调机房和工艺房间，L30 层为变配电间等，L40 层布置玻璃供应间、空调机房等。东侧支持区为研发办公区，与 FAB 主厂房贴临建设，层数为五层，建筑高度 29.4m。主要布置研发实验区、生产人员产线办公及生产区更衣管制等功能。

评估对象 MOD 栋生产厂房建成于 2016 年 11 月，建筑面积为 74291.95 m<sup>2</sup>。钢筋混凝土框架结构，钢筋混凝土保温防水屋面。一层为辅助设备区、材料仓库及培训室等，层高 6m；二层北侧为支持区，主要为空调机房、出货区等。南侧支持区为更衣、包装区等。二层中间区域为核心生产区，二层层高 10.0m；二层夹层位于南侧，主要为办公区。三层东侧为更衣、包装材料区，北侧为补料区等。三层中间区域为模块生产车间。三层层高 11.0m。

评估对象第 10-17 项属于附属物，其中第 10、11 项 t3 临建及临电为建设厂区时的临时建筑及配电工程，至评估基准日已无实物。第 12、16、17 项华星筒、防微震基座、高架地板为建设装修厂房时所用模具或板材。第 13 项为厂区内建设的室外道路、排水等工程。第 14 项为厂房内洁净室装修工程。第 15 项绿化景观为厂区内室外绿坪、景观树木等绿化工程。

评估对象研发办公大楼建成于 2016 年 8 月，建筑面积为 31460.93 m<sup>2</sup>，地面及以上总计 5 层，分为配套公共区、研发实验办公区和行政办公区。一层主要布置大堂、展厅、厨房、餐厅、VIP 休息室和会议室、变配电所、空调机房等；二层布置培训区、图书阅览区、员工活动室以及餐厅、访客接待自助餐厅、咖啡厅等；三层布置研发

实验室、研发产品技术中心及研发产品开发中心的办公区、会议室、革新学校、现状室等；四层主要布置 MODULE 厂办公、品质中心、供应链、IT 中心、数据机房、会议室、资料文档室等；五层为行政办公区，安排有高管办公区、董办、总经办、财务、人事行政、销售中心，以及配套资料室、会议室、公共开敞办公区、茶水间、休息区等。

评估对象综合动力站建成于 2016 年 11 月，建筑面积为 29841.62 m<sup>2</sup>，为地上三层，高度为 19.1m（室外地坪至屋面檐口），钢筋混凝土框架结构、屋顶为混凝土屋面。为整个厂区的动力核心，为整个厂区的生产提供冷、热源、压缩空气、超纯水等，主要布置控制室、变配电间、柴油发电机房、纯水制备、纯水回收、冷冻机压缩空气、空调机房、水箱间等动力站房。

委估房屋建（构）筑物设施齐全，日常维护保养较好，均处于正常使用状况。

委估房屋建筑物均未办理《不动产权证》，至评估基准日正在办理中。

截止评估基准日，委估房屋建筑物中宿舍楼及厂区内约 1400 平方米的土地使用权存在租赁情况，根据《租赁合同》及补充协议，部分宿舍房间及厂区内一块面积 1400 平方米的土地使用权租赁给武汉华星光电半导体显示技术有限公司。另外有部分宿舍及部分生产车间出租给子公司武汉华显光电技术有限公司使用。

截止评估基准日，发现委估对象房屋建筑物中生产厂房、综合动力站等部分动力附属物、研发楼及综合楼存在抵押、担保他项权利，不动产抵押登记证明号分别为：鄂（2019）武汉市东开不动产证明第 0013850 号，权利人为国家开发银行，被担保主债权数额为 150126.87 万元，对应的土地证号为：鄂（2017）武汉市东开不动产第 0042539 号，担保期限为 2016 年 2 月 29 日至 2024 年 4 月 12 日；鄂（2019）武汉市东开不动产证明第 0013851 号，权利人为国家开发银行，被担保主债权数额为 19879.13 万元，对应的土地证号为：鄂（2017）武汉市东开不动产第 0042539 号、鄂（2017）武汉市东开不动产第 0086432 号，担保期限为 2016 年 2 月 29 日至 2024 年 4 月 12 日。

#### 4. 在建工程

本次评估申报的在建工程为土建类和设备安装类，在建工程账面价值为 73,308,353.67 元。在建工程主要是对厂区内生产车间、员工宿舍楼局部改造更新增加的项目工程。在建工程一土建项目共 10 项，涉及变电所安装工程、员工宿舍局部改

造、沸石转轮设备供货与安装、宿舍安防系统尾项改善、t3 节能改善项目及 t3 模组 L10 层仓库扩线改造项目洁净包等；在建工程—设备工程共 35 项，是在原设备工程项目上新增的设备及安装工程，主要包括 Cell 厂-偏光板自动贴付机 ph2、框胶涂布机（Notch）、车载项目、48K 扩产用 A 型 CST、ADC 系统及宿舍楼内的家具等。

经评估人员调查，企业申报的在建工程付款比例高于项目形象进度，是由于企业主要依据在建工程合同约定预先支付工程款，而非参考项目形象进度支付工程。

#### 5. 长期股权投资

截止至评估基准日，其长期股权投资基本情况如下：

被投资单位名称	投资日期	投资期限	持股比例	投资成本（元）	账面价值（元）
武汉华显光电技术有限公司	2017 年	未限定	30.00%	120,000,000.00	130,548,964.12

武汉华显光电技术有限公司基本情况说明如下：

公司名称：武汉华显光电技术有限公司

公司类型：其他有限责任公司

公司住所：武汉市东湖新技术开发区关山一路 1 号 IT 服务中心 2 层 03-01 号

法定代表人：赵军

注册资本：伍亿元整

统一社会信用代码：91420100MA4KN9UA57

成立日期：2018 年 8 月 7 日

营业期限：2016-08-11 至 2046-08-10

经营范围：手机、平板类液晶显示器器件及显示模组的研发、生产、加工、批发兼零售；货物进出口、技术进出口、代理进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物或技术）。（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）

武汉华显光电技术有限公司至评估基准日股权结构如下：

股东名称	认缴资本（人民币万元）	实收资本（人民币万元）	出资比例
华显光电技术（惠州）有限公司	35,000.00	28,000.00	70.00%
武汉华星光电技术有限公司	15,000.00	12,000.00	30.00%

武汉华显光电技术有限公司 2017 年、2018 年和 2019 年的财务状况及经营成果如下表（金额单位人民币元）

资产负债表

资 产	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
货币资金	80,935,970.19	8,550,478.58	17,219,580.35
应收票据		58,964,095.41	
应收账款	210,070,902.75	1,244,813,064.23	202,943,896.54
预付款项	22,537,307.00	18,100,415.75	3,448,450.07
其他应收款	4,136,445.23	1,381,002.90	4,445,991.28
存货	10,320,063.12	252,292,504.49	10,773,609.91
其他流动资产	31,076,785.82	26,265,737.03	25,887,912.83
流动资产合计	359,077,474.11	1,610,367,298.39	264,719,440.98
固定资产	97,977,750.14	329,529,084.79	326,701,592.00
在建工程	178,029,130.58	10,759,171.07	195,027,508.56
无形资产	1,844,459.35	1,432,446.80	1,041,779.49
长期待摊费用	1,953,108.92	7,394,774.19	6,130,981.47
递延所得税资产	346,336.53	2,629,528.20	1,610,083.28
其他非流动资产		42,728.22	63,128.22
非流动资产合计	280,150,785.52	351,787,733.27	530,575,073.02
资产总计	639,228,259.63	1,962,155,031.66	795,294,514.00
应付账款	216,289,081.13	1,360,132,478.63	48,940,484.39
预收款项		5,739.00	
应付职工薪酬	9,306,031.11	48,775,083.79	93,639,636.04
应交税费	54,173.74	38,124,100.25	3,781,798.31
其他应付款	29,763,387.87	57,164,370.33	202,547,342.69
流动负债合计	255,412,673.85	1,504,201,772.00	348,909,261.43
预计负债	135,267.47		
递延收益		7,168,831.19	5,922,077.99
递延所得税负债			6,266,998.04
非流动负债合计	135,267.47	7,168,831.19	12,189,076.03
负债合计	255,547,941.32	1,511,370,603.19	361,098,337.46
所有者权益合计	383,680,318.31	450,784,428.47	434,196,176.54

利润表

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度
一、营业收入	291,159,474.69	2,971,268,902.67	2,916,856,879.51
减：营业成本	292,703,509.25	2,848,520,799.81	2,876,507,809.29

营业税金及附加	436,245.46	6,398,929.37	6,358,685.10
销售费用	1,964,638.51	627,279.04	12,142.42
管理费用	6,232,463.53	8,913,582.13	8,602,293.87
研发费用	5,591,016.00	8,225,823.40	7,514,902.47
财务费用	-453,887.22	5,100,328.50	31,618,094.78
资产减值损失	261,248.81	3,088,032.78	-3,055,891.36
加：其他收益	-63,497.36		
二、营业利润	-15,639,257.01	90,394,127.64	-10,701,157.06
加：营业外收入	6,000.00	900,981.81	1,501,753.20
减：营业外支出	65,724.00		
三、利润总额	-15,698,981.01	91,295,109.45	-9,199,403.86
减：所得税费用	-346,336.53	24,275,061.45	7,374,782.00
四、净利润	-15,352,644.48	67,020,048.00	-16,574,185.86

以上 2017 年财务数据，业经惠州中鸿信粤龙会计师事务所（普通合伙）审计，并出具中鸿信粤龙审字[2018]101 号无保留意见的《审计报告》。以上 2018 年财务数据，业经惠州市东方会计师事务所有限公司审计，并出具东会审字[2019]第 872 号无保留意见的《审计报告》。评估基准日财务数据，业经惠州市东方会计师事务所有限公司审计，并出具东会审字[2020]第 334 号无保留意见的《审计报告》。

武汉华显光电技术有限公司执行《企业会计准则》，以 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，资产以历史成本为计价原则。

截至评估基准日止，武汉华显光电技术有限公司拥有国内专利 13 项，已经受理尚未取得专利证书的 9 项，已授权获取专利证书的 4 项。公司拥有的专利具体情况如下：

①武汉华显光电技术有限公司享有的已授权实用新型专利明细

序号	证书类别	证书号	专利/著作权名称	专利号/申请号	授权公告日 (颁证)
1	实用新型	第 9250941 号	U 型屏驱动电路、显示屏及智能终端	ZL201821588205.6	2019 年 8 月 16 日
2	实用新型	第 7531521 号	显示面板、显示模组和显示装置	ZL201721868951.6	2018 年 6 月 29 日
3	实用新型	第 7489346 号	液晶显示面板、液晶显示屏及智能设备	ZL201721777440.3	2018 年 6 月 15 日
4	实用新型	第 6841791 号	液晶显示模组和手机	ZL201720681380.9	2018 年 1 月 9 日

②华显光电享有的已受理未授权的专利清单明细

武汉华星光电技术有限公司股东全部权益价值评估项目

序号	证书类别	专利/著作权名称	专利号/申请号
1	发明专利	触控屏测试装置及方法	201810249222.5
2	发明专利	显示模組的控制方法、显示模組、终端及存储介质	201711497837.1
3	发明专利	数据传输控制方法、装置及计算机可读存储介质	201711472251.X
4	发明专利	LCD 质检方法、装置、CIM 系统及计算机存储介质	201711442282.0
5	发明专利	最佳色度和亮度确定方法、装置及计算机可读存储介质	201711418039.5
6	发明专利	触控显示模組的检测装置、检测方法和加工控制系统	201711389806.4
7	发明专利	模組组装流程设计方法、设备及可读存储介质	201710710980.8
8	实用新型	计算机可读存储介质、感测器及其自动校准方法	201710591691.0
9	发明专利	模組组装流程设计方法及装置	201710310069.8

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1.企业申报的账面记录的无形资产情况

企业申报的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

(1) 土地使用权

本次评估的无形资产为武汉华星所拥有的土地使用权，共 3 宗土地，土地总面积为 400991.64 平方米，原始入账价值为 199,484,544.38 元，账面价值为 182,075,094.37 元。

1) 土地登记状况

土地使用权证号、宗地位置、用途、面积、土地权属性质、土地开发程度等详见土地登记情况表。

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	使用权类型	土地用途	开发程度	面积 (M2)
1	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0042539号	东湖新技术开发区左岭大道以西、科技一路以北	2014/9/11	出让	工业	五通一平	313,324.17
2	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0050175号	东湖新技术开发区佐岭镇左庙路以东，科技一路以北	2017/5/22	出让	工业	五通一平	71,152.92
3	鄂(2017)武汉市东开不动产权第0086432号	东湖新技术开发区左岭大道以西、科技一路以北	2017/11/22	出让	工业	五通一平	16,514.55
合计	---	---	---	---	---	---	40,0991.64

待估宗地 1、3 为生产厂区用地，两宗地紧相邻、并连片开发建设，其四至：东临左岭大道，南临科技一路，西临陈庄路，北临其他企业用地；待估宗地 2 为宿舍生活区用地，其四至：东临空地，南临科技一路，西临左岭大道，北临空地。

2) 土地权利状况

评估对象宗地土地所有权均为国家所有，土地使用权人均为武汉华星光电技术

有限公司。

待估宗地一由土地使用权人武汉华星光电技术有限公司于 2014 年通过招拍挂方式取得，宗地二和宗地三于 2016 年通过招拍挂方式取得，并于 2017 年重新办理了《不动产权证书》。宗地一的不动产权证证号为：鄂（2017）武汉市东开不动产权第 0042539 号，土地面积为 313324.17 平方米，土地使用权类型为出让，证载用途为工业，实际用途为工业，本次设定用途为工业，出让年限 50 年，至 2064 年 9 月 10 日止，剩余使用年限 44.70 年。

宗地二的不动产权证证号为：鄂（2017）武汉市东开不动产权第 0050175 号，土地使用权类型为出让，证载用途为工业，实际用途为工业，本次设定用途为工业，出让年限 50 年，至 2067 年 5 月 21 日止，剩余使用年限 47.39 年。

宗地三的不动产权证证号为：鄂（2017）武汉市东开不动产权第 0086432 号，土地使用权类型为出让，证载用途为工业，实际用途为工业，本次设定用途为工业，出让年限 50 年，至 2067 年 11 月 21 日止，剩余使用年限 47.89 年。

至评估基准日，评估对象宗地上部分房屋建筑及宗地一和宗地三土地办理了抵押不动产登记，两宗地土地使用权未办理抵押备案，宗地一上有面积约 1400 平方米存在租赁他项权利。

### 3) 土地利用状况

待估宗地一和宗地三紧相邻，并连片开发建设为生产厂区，厂区内主要房屋建筑物为 FAB 栋生产厂房、MOD 栋生产厂房、研发楼、综合楼、综合动力站、特气车间、化学品车间、水磅房及水池、氢气氮气间、硅烷站、化学品库、资源回收站、配电室及纯化间、空压机房、220 伏变电站、停车位雨棚、地磅房、废水处理站、固废回收站、厂区门卫室等工业厂房及配套设施用房。宗地二土地开发建设为员工宿舍生活区，地上主要建有 2-8 号职工宿舍楼、专家楼（9#宿舍）、宿舍活动中心、宿舍门卫室等房屋建筑物及附属物。

#### (2) 经审计后资产负债表所列示的其他无形资产

根据企业提供的申报表，其他无形资产主要为自行研发的专利权及外购的软件。其中外购 212 项软件和 1687 项专利、35 项专有技术，具体明细见附件专利明细表。

#### 2. 企业申报的账面未记录的无形资产情况

根据企业提供的申报表，账面未记录无形资产包括：661 项专利权、4238 项已受理未授权专利权、6 项著作权和 34 项商标权。

截至评估基准日，被评估单位合计拥有 2348 项专利权（其中境内 1511 项专利权、

境外 837 项专利权)、4238 项已受理未授权专利权、6 项著作权和 34 项商标权，其中：专利 283 项共有，商标权 8 项共有。

评估对象已授权专利权及已受理未授权专利权明细见附件专利明细表，软件著作权及商标权明细如下：

软件著作权

软件名称	登记号	软件著作权人	首次发表日期	权利取得方式	权利范围	证书号
非对称伽马调试软件	2019SR0500882	武汉华星光电技术有限公司	2019/5/22	原始取得	全部权利	3921639
伽马及 3 伽马自动校正软件	2019SR0500313	武汉华星光电技术有限公司	2019/5/22	原始取得	全部权利	3921070
显示效果测试软件	2019SR0500329	武汉华星光电技术有限公司	2019/5/22	原始取得	全部权利	3921086
液晶盒驱动调试软件	2019SR0500943	武汉华星光电技术有限公司	2019/5/22	原始取得	全部权利	3921700
异形显示边角效果优化软件	2019SR0500486	武汉华星光电技术有限公司	2019/5/22	原始取得	全部权利	3921243
包含红绿蓝白像素显示器控制软件	2019SR0502151	武汉华星光电技术有限公司	2019/5/22	原始取得	全部权利	3922908

商标权

序号	所有权人	注册号	分类号	公告日	地域
1	武汉华星光电技术有限公司	23726345	9	2018 年 04 月 21 日	中国
2	武汉华星光电技术有限公司	31581769	9	2018 年 06 月 13 日	中国
3	武汉华星光电技术有限公司	19911719	9	2018 年 11 月 28 日	中国
4	武汉华星光电技术有限公司	911074570	9	2016/5/20	巴西
5	武汉华星光电技术有限公司	3264101	9	2016/5/19	印度
6	武汉华星光电技术有限公司	303774592	9	2016/5/13	香港
7	武汉华星光电技术有限公司	105028189	9	2016/5/18	台湾
8	武汉华星光电技术有限公司	2016-052605	9	2016/5/16	日本
9	武汉华星光电技术有限公司	40-2016-0037021	9	2016/5/18	韩国
10	武汉华星光电技术有限公司	87040594	9	2016/5/17	美国
11	武汉华星光电技术有限公司	015441009	9	2016/5/13	欧盟

武汉华星光电技术有限公司股东全部权益价值评估项目

12	武汉华星光电技术有限公司	911068570	9	2016/5/20	巴西
13	武汉华星光电技术有限公司	3264100	9	2016/5/19	印度
14	武汉华星光电技术有限公司	303774600	9	2016/5/13	香港
15	武汉华星光电技术有限公司	105028190	9	2016/5/18	台湾
16	武汉华星光电技术有限公司	2016-052606	9	2016/5/16	日本
17	武汉华星光电技术有限公司	40—2016—0037023	9	2016/5/18	韩国
18	武汉华星光电技术有限公司	87040671	9	2016/5/17	美国
19	武汉华星光电技术有限公司	015441017	9	2016/5/13	欧盟
20	武汉华星光电技术有限公司	911068546	9	2016/5/20	巴西
21	武汉华星光电技术有限公司	106023534	9	2017/4/21	台湾
22	武汉华星光电技术有限公司	2017-049868	9	2017/4/11	日本
23	武汉华星光电技术有限公司	40-2017-0051017	9	2017/4/20	韩国
24	武汉华星光电技术有限公司	912632437	9	2017/4/26	巴西
25	武汉华星光电技术有限公司	3532501	9	2017/4/24	印度
26	武汉华星光电技术有限公司	304106376	9	2017/4/11	香港
27	TCL 华星光电技术有限公司 武汉华星光电技术有限公司	3265253	9	2016/5/19	印度
28	TCL 华星光电技术有限公司 武汉华星光电技术有限公司	303774583	9	2016/5/13	香港
29	TCL 华星光电技术有限公司 武汉华星光电技术有限公司	105028187	9	2016/5/18	台湾
30	TCL 华星光电技术有限公司 武汉华星光电技术有限公司	2016-052604	9	2016/5/16	日本
31	TCL 华星光电技术有限公司 武汉华星光电技术有限公司	40-2016-0037131	9	2016/5/18	韩国
32	TCL 华星光电技术有限公司 武汉华星光电技术有限公司	87042277	9	2016/5/17	美国
33	TCL 华星光电技术有限公司 武汉华星光电技术有限公司	015440993	9	2016/5/13	欧盟
34	TCL 华星光电技术有限公司 武汉华星光电技术有限公司	016328353	9	2017/2/8	欧盟

以上其他无形资产，未发现抵押、担保等他项权利。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次纳入评估范围的全部资产和负债的账面数经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告号为：大华审字【2020】001799号。本次评估引用该审计结果作为基础数据（评估申报账面值），评估价值中未引用其他机构的评估结论。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的经审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即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

本项目选定的资产评估基准日是2019年12月31日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人与相关当事方共同协商确定。其成立的理由和条件是：

（一）与企业财务报告期相衔接：

武汉华星对评估基准日的全部资产及相关负债进行清查、盘点，并以此为基础编制了基准日的资产负债表，财务报表业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，为进行资产评估工作提供了基础。

（二）与委托人的经济行为实现日相接近：

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

#### 六、评估依据

（一）经济行为依据

1. TCL科技集团股份有限公司与武汉光谷产业投资有限公司签订的发行股份、可转换公司债券及支付现金购买资产协议；

2. 湖北众联资产评估有限公司与 TCL 科技集团股份有限公司、武汉光谷产业投资有限公司三方共同签订的《资产评估委托合同》。

## (二) 法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订);

2. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过, 自 2007 年 10 月 1 日起施行);

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通过修订);

4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日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, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);

5. 《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, 自 2009 年 5 月 1 日起施行);

6. 《中华人民共和国商标法》(2013 年 8 月 30 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过修订);

7. 《中华人民共和国专利法》(2008 年 12 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订);

8. 《中华人民共和国著作权法》(2010 年 2 月 26 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第 13 次会议通过修订);

9. 《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, 自 2008 年 1 月 1 日起施行);

10. 《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年第 91 号令);

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日, 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);

12. 《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);

13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日, 财政部令第 14 号);

14. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部第 32 号令, 2016

年6月24日);

15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号,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修订);

16. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过修订);

17. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号);

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》(中华人民共和国国务院令第55号,1990年5月19日);

19. 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府45号令,1998年1月1日修订);

20. 《城镇土地估价规程 GB/T 18508-2014》;

21. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

22. 《房地产估价规范 GB/T 50291-2015》;

23. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(经2017年10月30日国务院第191次常务会议通过);

24. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年10月28日经财政部、国家税务总局审议通过修订,自2011年11月1日起施行);

25. 财政部、税务总局、海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财税[2019]39号)规定,自2019年4月1日起);

26. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第76号修订,2014年7月15日);

27. 《资产评估准则基本准则》(财资[2017]43号);

28. 其他相关法律、法规和通知文件等。

### (三) 准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

6. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协[2017]35号);

7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
13. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
14. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
15. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
16. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
17. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

#### （四）权属依据

1. 营业执照；
2. 不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等建设审批相关资料、工程结算及竣工审计等资料；
3. 著作权证书、专利证书、商标权证书、车辆行驶证等相关权属证明；
4. 重大资产的购置合同及发票；
5. 企业出资证明（公司章程、验资报告等）；
6. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

#### （五）取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 中国人民银行《金融机构存贷款基准利率表》（2015年10月24日）；
3. 国家有关部门公布的物价指数；
4. 机械工业信息研究院《中国机电产品报价手册》、电子产品专业网站公开发布的价格资料及网上询价；
5. 有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
6. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院第294号令，2000年）；

7. 商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号文《机动车强制报废标准规定》;
8. 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》(1984 年 11 月 8 日);
9. 民用建筑设计通则 (GB50352-2005);
10. 《建筑工程安装工期定额》(2016 版);
11. 《2018 湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表》(鄂建文[2018]27 号);
12. 《2018 湖北省通用安装工程消耗量定额及单位估价表》(鄂建文[2018]27 号);
13. 《2018 湖北省建设工程公共专业消耗量定额及基价表 (土石方·地基处理·桩基础·预拌砂浆)》(鄂建文[2018]27 号);
14. 《2018 湖北省施工机械台班费用定额》(鄂建文[2018]27 号);
15. 《2018 湖北省建筑安装工程费用定额》(鄂建文[2018]27 号);
16. 湖北省人民政府《关于公布实施湖北省征地区片综合地价标准的通知》(鄂政发[2019]22 号);
17. 《省国土资源厅关于公布征地补偿安置倍数、修正系数及青苗补偿标准的函》(鄂土资函[2014]242 号);
18. 2019 年 5 月 31 日湖北省财政厅湖北省地方税务局印发《湖北省耕地占用税适用税额标准》的通知;;
19. 《湖北省耕地开发专项资金征收和使用管理办法》(鄂政发[1999]52 号);
20. 《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》(财税[2014]101 号);
21. 《湖北省水利建设基金筹集和使用管理办法》(湖北省人民政府令 2012 年第 353 号);
22. 中国城市地价动态监测网;
23. 中国土地市场网、武汉市自然资源和规划局网、武汉市东湖新技术开发区国土资源和规划局网;
24. 被评估单位提供的历史经营资料和未来收入预测资料;
25. 评估人员搜集的有关行业方面资料;
26. 同花顺 iFinD 金融数据终端;
27. 被评估单位提供的有关文字资料、证件及相关资料;

28. 被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
29. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》、《盈利预测表》；
30. 评估人员现场勘察记录工作底稿。

## 七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中，一是与被评估单位资产规模及所处发展阶段类似的可比交易案例较少，二是难以量化被评估单位与可比案例相关比较分析因子，难以对与被评估单位资产规模相当、所处企业发展阶段类似的可比案例相关因素量化，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

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。本次评估以评估对象在本报告预测期内持续经营为假设前提，企业提供了历史经营财务资料，以及企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，具备采用收益法进行评估的基本条件。

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。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目分别采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估。

### （一）资产基础法

#### 1. 关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、交易性金融资产、衍生金融资产、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金

纳入本次评估范围的货币资金包括银行存款、其他货币资金和存款应收利息。对于银行存款、其他货币资金和存款应收利息，以经核实后的账面值作为评估值。

(2) 交易性金融资产及衍生金融资产

纳入本次评估范围的交易性金融资产为平安银行理财产品、衍生金融资产为利率掉期套期保值业务。评估人员收集查阅了利率掉期和美元结售汇业务的相关合同，核对了明细账和总账、报表余额是否相符，本次交易性金融资产及衍生金融资产评估以经核实的账面值为评估值。

(3) 应收票据

纳入本次评估范围的应收票据全部为无息银行承兑汇票。由于承兑汇票信用较高，到期后银行将无条件全额付款，形成损失的风险较小，本次评估以账面值作为评估值。

(4) 应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，应收账款和其他应收款均采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计提坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定应收账款和其他应收款的评估值。

(5) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，本次未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。

(6) 存货

纳入本次评估范围的存货包括原材料、在库周转材料、委托加工物质、产成品、在产品及自制半成品和在用周转材料。

①对于原材料、在库周转材料及在用周转材料，因周转速度较快，采购周期短，价格接近基准日的市场价，因此主要按现行市价计算。即在清查核实其数量的基础上，以现行市场交易价格为基础确定评估值。

②对于产成品（库存商品）主要采用以下方法确认评估值：

A.对于正常销售的产成品，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估值=产品核实后的数量×单位产品不含税售价×[1-营业税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税税率-营业利润率×(1-所得税税率)×r]

其中r为一定的折扣率，畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

B.对于已报废产品或已无法修复即将报废的产品，将其评估为0。

C.对于客户退回的可以进行返修不良产品，按其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后乘以返修回货良率确定评估值。

D.对于客户退换货形成的金额差异，无实物对应，应转损益，故将其评为0。

③在产品主要为正在生产各类型基板、不镀膜、水滴屏、高阻抗膜等在产品，评估人员在核查其成本构成、生产完工进度与核算情况后，采用合适的方法进行评估。对于在产品中完工比例小于50%的以经核实后的账面值确认评估值；对于在产品中完工比例大于50%，对其按市场法进行评估，具体公式如下：

评估值=某产品核实后的数量×单位产品不含税售价×【1-销售费用率-营业税金及附加率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r】-后续投入产生的利润-后续成本

④对于委托加工物资，主要为被评估单位委托外单位加工的原材料、产成品及半成品，其评估思路按照原材料、在产品及产成品的评估方法。

#### (7) 其他流动资产

其他流动资产主要是待抵扣增值税进项税。本次以经核实后账面值作为评估值。

#### 2.关于长期应收款的评估

长期应收款为应收员工星居计划及光谷学府的购房借款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容

和金额等，核实账、表、单金额相符。根据员工还款计划，本次评估采用同期(1-5年)贷款利率作为折现率对上述长期应收款每年还款额折现至评估基准日价值，得出长期应收款的评估值。

### 3. 关于长期股权投资的评估

长期股权投资是指企业以获取投资权益和收入为目的，向那些并非直接为本企业使用的项目投入资产的行为。长期股权投资是以对其他企业享有的权益而存在的，因此，长期股权投资评估主要是对长期股权投资所代表的权益进行评估。

本次纳入评估范围的长期股权投资为对一家联营企业武汉华显光电技术有限公司的投资。

评估人员首先是对长期股权投资形成的原因、账面值和企业经营情况进行了现场清查核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。虽然被评估单位对被投资单位并不实施控制，但持股比例为 30%，并且在业务上与被评估单位相关联，因此本次对被投资单位进行整体评估。

本次评估，评估人员对被投资单位评估基准日的整体资产采用资产基础法和收益法进行评估，确定被投资单位评估基准日净资产评估值后，按持股比例计算应享有的份额确定该长期股权投资的评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

对联营企业的评估所采用的具体评估方法、评估标准与被评估单位相同。

### 4. 关于房屋建（构）筑物类资产评估

根据《资产评估执业准则—不动产》规定，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

由于评估对象房屋建筑物为企业生产自用生产办公用房、职工宿舍楼、研发楼及其他配套设施用房等，房屋建筑物及构筑物收益不易剥离，不适合采用收益法进行评估；再由于该区域内类似房屋建筑市场交易案例较少，不适合采用市场法，评估人员能够收集到评估对象的工程造价资料和类似工程建造成本资料信息，具备运用成本法对委估对象的市场价格进行评估条件。

成本法是基于房屋建（构）筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算

出建（构）筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。

基本公式：房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

（1）采用成本法求出委估对象的重置全价

重置全价=不含税（建安工程造价+前期费用及其他费用）+资金成本+开发利润

①建安工程造价：主要包括直接工程费、间接工程费、计划利润等。建安工程造价主要通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用调整预(结)算的方法，即：根据工程预(结)算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的现行定额、价格信息，计算出定额直接费，按规定费用标准依次计取间接费、计划利润，计算出建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积(或长度、容积)后得出工程造价。

②前期费用及其它费用：

评估对象前期费用参考国家及地方建设有关文件规定标准计算。前期费用及其它费用中管理费为不可抵扣增值税外，其它建设服务行业的可抵扣增值税率均为6%。

③资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括工程造价、前期费用及其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日国内基本建设贷款利率计算。

④开发利润

评估人员通过调查，结合同行业或类似行业资产报酬率的统计资料，综合分析确定委估对象项目投资利润率。

（2）成新率的确定

①房屋建筑物成新率的确定：采用年限法和鉴定成新率法综合计算评定。

首先，根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员在现场对建筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，得出鉴定成新率；最后，对按年限

法计算的成新率和鉴定成新率进行加权平均，即得出该建筑物的综合成新率。

用年限法计算理论成新率，公式为：

理论成新率= $[(\text{经济耐用年限}-\text{已使用年数})/\text{经济耐用年限}]\times 100\%$

[经济耐用年限采用国家有关部门颁布的房屋耐用年限的规定]

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

最终，综合成新率=理论成新率 $\times 40\%$ +鉴定成新率 $\times 60\%$

②辅助性构筑物成新率的确定：由技术人员根据使用年限法计算并结合现场考察情况、使用及维修状况进行调整，综合评定成新率。

### (3) 确定评估值

评估值=重置全价 $\times$ 成新率

## 5. 关于设备类资产评估

本次设备评估的价值标准为设备在持续使用和公开市场前提条件下的市场价值。根据委估资产的特点，本次对委估设备主要采用成本法进行评估。

成本法系指在现时条件下重新购置或建造一项全新状态的被评估资产所需的全部价格及合理费用，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值等各种贬值，所得之差作为被评估资产评估值的一种评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

本报告选用：评估值=重置全价 $\times$ 成新率

### (1) 重置全价的确定

#### ①机器设备（含电子设备）：

向制造商或经销代理商询价；参考相关价格目录提供的报价；对无适当参考价价的设备、老设备，比照同类设备的价格作适当的调整。在取得设备价格（含税价）的基础上，加上相应的运杂费、安装费，主要机器设备加上相应的其他合理费用和资金成本，按增值额扣除进项税额，最后确定重置全价。

重置全价=现行市场价格（含税） $\times$ （1+运杂费率+安装调试费率）+其他合理费用+资金成本-进项税额

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

其他合理费用：该费用包含勘察设计费、可行性研究费、招投标代理费、建设工程监理费、建设单位管理费、环境影响评价费、安全评价费及联合试运转费等。

资金成本：依据被评估单位项目投资建设周期为 24 个月计，资金视作均匀投入，按基准日同期一至五年银行贷款利息计算；

进项税额：根据国家相关规定测算设备费率，运费及安装费，其他合理费用率。

②进口设备：参考相关价格目录提供的报价；根据基准日设备的 FOB 价或 CIF 价、评估基准日的汇率；对无适当参考价价的设备、老设备，比照同类设备的价格作适当的调整。在取得设备价格的基础上，加上相关的税费、设备引进中的间接费用、运杂费、安装费，加上相应的其他合理费用和资金成本，按增值额扣除进项税额，最后确定重置全价。

重置全价=购置价+税费及手续费+运杂费+安装费+其他合理费用+资金成本-进项税额

采购合同另有约定的，按其约定方式计算。

③运输车辆：按全新车辆的现行市场价格加上购置税和牌照费等减去可抵扣增值税后确定重置全价。

重置全价=现行市场售价+车辆购置税+牌证费-进项税额

## (2) 成新率的确定

### ①机器设备（电子设备）成新率的确定

采用年限法。依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算出设备的成新率，其计算公式为：

成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

### ②运输车辆成新率的确定

依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号公布的《机动车强制报废标准规定》规定的寿命年限、行驶里程综合确定。

年限成新率用余额折旧法估算车辆的年限成新率；

年限成新率=(1-d)<sup>n</sup>×100% 式中：d=1- $\sqrt[n]{1/N}$ =车辆使用首年后的贬值率

$1-d$ =车辆使用首年后的成新率， $N$ =车辆经济使用年限

$1/N$ =车辆的平均年损耗率， $n$ =车辆实际已使用年限

工作量成新率= $(1-\text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率= $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

### (3) 评估值的确定

评估值= $\text{重置全价} \times \text{成新率}$

## 6. 关于在建工程的评估

评估对象在建工程为土建工程及设备安装工程，评估人员审查了评估基准日在建工程形象进度与付款进度是否相符，核实被评估单位对此项资产已投入的资金（即账面价值）。评估人员结合在建工程形象进度及建设工期情况，分析确定评估结果。对建设工期超过半年及以上的在建工程，评估以核实后的账面价值再考虑相应的资金成本作为评估值；对于在建工程合理工期时间不超过半年或金额较小的项目不计取资金成本，按账面值确认评估值。

## 7. 关于土地使用权的评估

按照《城镇土地估价规程》的规定，土地使用权评估方法应根据当地地产市场发育情况，并结合委估对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合委估对象的区域条件，确定委估对象采用市场法和成本逼近法测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定委估对象的土地价格。方法选择的主要依据如下：

(1) 由于评估对象所属区域的类似土地交易比较活跃，交易案例容易收集，故可选用市场比较法。

(2) 待估宗地所在区域的征地成本统计资料比较详实，故可选用成本逼近法进行评估。

(3) 由于委估对象为已开发完成的土地且近期无重新规划开发，故不适宜采用剩余法进行评估。

(4) 待估宗地属于企业生产经营用地、其收益为企业生产经营产生收益，因此其宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于使用收益还原法。

(5) 虽然武汉市公布最新的城区基准地价，但估价对象所在区域为武汉市远城区，政府尚未公布更新的基准地价，故不适于采用基准地价系数修正法进行评估。

## 8. 关于其他无形资产及开发支出的评估

(1) 对于账面记录的无形资产：包括专利、专有技术及外购的软件。对于外购的软件，通过询价或与同类产品进行比较，以该软件的市场价格确定评估值。对于专利权和专有技术，本次评估将其与表外无形资产、开发支出进行合并为无形资产组进行评估。

(2) 本次评估表外无形资产包括被评估单位专利权、软件著作权和商标，本次分类进行评估：

①对于专利权、软件著作权，在企业正常经营中共同发挥作用，应用于产品中，故本次将表内专利权和专有技术、表外专利权及软件著作权、开发支出作为无形资产组进行评估。

依据无形资产评估评估准则，技术评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

一般而言，无形资产技术研发开发的成本，往往与技术价值没有直接的对应关系，由于评估对象是经历了数年不断贡献的结果，且是交叉研究中的产物，加之管理上的原因，研制的成本难以核算，无法从成本途径对它们进行评估，因此对于与研制成本关系不密切的技术，一般不选取成本法评估。

另外，由于无形资产技术转让和许可条件的多样性，缺乏充分发育、活跃的交易市场，也不易从市场交易中选择参照物，故一般也不适用市场法。

因此，本次从收益途径进行评估，采用收益法。

收益法的技术思路是对使用无形资产组的产品未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即该无形资产在未来年期收益中的贡献率，计算无形资产的收益额，用适当的折现率折现、加和即为评估值。基本计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{K \times R_i}{(1+r_i)^n}$$

式中：P——评估对象的评估值

K——无形资产分成率

R<sub>i</sub>——分成基数（净收入）

n——收益年限

r<sub>i</sub>——折现率

运用技术分成模型一般分为以下几个步骤：

A. 确定无形资产的经济寿命期，根据相关行业及市场分析，预测在经济寿命期内无形资产应用所产生的未来收益额；

B. 分析确定无形资产对销售收入的提成率或收益流的分成率（贡献率），确定无形资产对全部收益流的贡献；

C. 采用适当折现率将收益流折成现值。折现率应考虑相应的形成该收益流的风险因素和资金时间价值等因素；

D. 将经济寿命期内收益流现值相加，确定无形资产的评估价值。

## ②对于商标权

依据无形资产评估评估准则，技术评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

被评估单位合法地拥有注册商标的所有权，并为此发生了申请、审批、注册等相关费用。鉴于注册商标，不能单独创造收益。因此，对于注册商标，不适合采用收益法评估。

由于纳入评估范围的注册商标，市场上难以找到相同或类似无形资产的交易案例，无法采用市场法评估。

被评估单位提供了注册商标的取得成本，因此，对于无形资产，可以采用成本法评估。

成本法是以重新开发或购买类似无形资产所需要的投入成本，从而确定被评估的无形资产价值的一种评估方法。

成本法的基本公式为：

无形资产评估值=无形资产重置成本

一般来说，重置成本包括合理的开发成本、注册登记费、委托代理费和利润等。

重置成本=开发成本+注册登记费+委托代理费+利润

注册登记费即为申请和维护无形资产所发生的费用，包括注册代理费、申请费、实质性审查请求费、维护费、证书费等。

## 9. 关于长期待摊费用的评估

对于长期待摊费用，评估中首先根据被评估单位提供的资产评估明细表进行账务核实，了解其核算内容并抽查部分凭证、检查原始购买资料等以确定权属，对其

摊销情况进行核实，对其实物状况及利用情况进行调查。

经清查核实，本次长期待摊费用为被评估单位正在进行的产品开发项目，共 15 项，主要包括 6.59 FHD COF 产品开发项目、6.53 G7 FHD+ COF 产品开发项目、6.3C3J FHD+ COG 产品开发项目、6.53FHD+产品开发项目等，被评估单位按规定分期进行摊销，经评估人员核实，该部分会计处理正确，摊销情况正常。

评估人员在查阅了开发项目的财务支付凭证及摊销制度，并核实其真实性及合理性后，确定本次评估以经核实的项目摊销余额乘以以评估基准日剩余摊销时间占可摊销时间比例确定评估值。

#### 10. 关于递延所得税资产的评估

按照税法规定，可抵扣暂时性差异是因资产、负债的账面价值与计税基础不同产生的，能够减少未来期间应纳税所得额，进而可减少未来期间的应交所得税。

递延所得税资产评估值=资产、负债的评估价值与计税基础不同产生的可抵扣暂时性差异额×所得税税率（15%）

#### 11. 关于其他非流动资产的评估

评估对象主要为双限房代收代付和专利权申请代理费。

评估人员查阅了长动双限房合作协议、相关会计凭证等资料，核对了款项的合理性、真实性，以核实后账面值作为评估值。

对于专利权申请代理费，评估人员查阅了专利权申请代理合同，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符。因该费用未来均以费用或成本方式与当期收入相匹配，其成本将并入企业的专利成本中，本次评估将评估值含在其他无形资产—专利评估中。

#### 12. 关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

### （二）收益法

企业价值评估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。

收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。根据资料收集情况、资产清查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估选用现金流量折

现法，基本思路是以企业历史经审计的会计报表以及企业对未来收益的预测为依据估算其股东全部权益价值。

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。根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势。本次评估将采用企业自由现金流折现模型。

### 1、本次收益法评估的具体思路

(1) 对纳入评估范围的资产和主营业务，按照近年的历史经营状况的变化趋势和业务类型，结合委托人和被评估单位提供的盈利预测，测算未来经营活动导致的企业自由现金净流量的现值。

(2) 对纳入评估范围，但在预期收益估算中未考虑的基准日存在的非经营性资产和负债、溢余资产，单独估算市场价值；

(3) 由上述两者的加和，减去有息负债，得出武汉华星的股东全部权益价值。

### 2、本次收益法评估的计算公式

#### (1) 评估模型

$$E = B - D$$

式中： $E$ ：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

$B$ ：评估对象的企业整体价值；

$D$ ：评估对象的付息债务价值；

其中： $B = P + \sum C_i$

$P$  为营业性资产价值；

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的其他非经营性资产及负债、溢余资产价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i}$$

式中： $r$  为折现率；

$i$  为预测年度；

$R_i$  为第  $i$  年净现金流量；

$n$  为预测第末年。

#### (2) 参数的选择

##### ① 企业自由现金流量

本次评估使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，如下：

（预测期内每年）净现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息费用×（1-所得税率）-资本性支出-营运资金追加额

本次评估根据企业的发展战略以及未来市场发展等，估算其未来预测期的企业自由现金流量，并假设在经营规模、市场环境、行业政策等因素影响下，企业的经营业绩在预测期经营年限内逐渐趋于稳定，由经营性活动导致的企业自由现金流量趋于稳定并最终保持不变。

## ②折现率

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，则本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率  $r$ ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中： $W_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$W_e$ ：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_d$ ：债务资本成本。

$r_e$ ：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本  $r_e$ ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中： $r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

$\beta_u$ ：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{(1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i})}$$

$\beta_i$ : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$D_i$ 、 $E_i$ : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

### ③预测期及收益期的确定

本次评估假设被评估单位在未来能够仍以中小尺寸移动终端液晶面板、模组及相关衍生产品的设计、研发、生产、销售、技术服务为主并持续经营。被评估单位经营期限至 2034 年 05 月 19 日，因企业经营期限到期后可申请延期，因此本次确定经营期限为永续期。

鉴于被评估单位资产状况和经营状况，本次评估认为企业可以基准日的资产规模保持主营业务持续经营，经营规模和管理水平逐渐达到一个相对平稳的阶段。因此，本次评估将收益期限分为两个阶段：

A. 第一个阶段为基准日到 2024 年。根据委托人及被评估单位的预测，从评估基准日到 2024 年，企业的经营收入继续上升，达到目前资产规模下公平合理的收益水平。

B. 第二个阶段为 2025 年到永续期。被评估单位保持第一阶段最大销售水平及经营水平，企业自由现金流量保持在第一阶段水平。

### ④年中折现的考虑

考虑到现金流量在未来收益年度内全年都在发生，而不是只在年终发生，因此现金流量折现时间均按年中（期中）折现考虑。

### ⑤武汉华星的非经营资产及负债、溢余资产

#### A. 非经营性资产及负债价值的确定

非经营性资产是指对主营业务没有直接贡献或暂不能为主营贡献的资产。

经评估人员分析，将交易性金融资产、衍生金融资产、应收利息、其他应收中的关联方往来款和财政补贴、其他流动资产、长期应收款以及其他非流动资产作为非经营性资产。

经评估人员分析，将衍生金融负债、应付职工薪酬、应交税金、应付利息、其他应付款中的工程及设备款、关联方往来款、递延收益以及递延所得税负债作为非

经营性负债。

#### B. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。经评估人员分析，公司溢余资产为溢余现金、货币资金——应收存款利息、长期股权投资和递延所得税资产。

### 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

#### （一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

#### （二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

#### （三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

#### （四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，

了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

3. 资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4. 根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。对企业做出的未来经营预测，评估人员进行合理性复核，对发现的明显不合理的预测事项，提请企业即时对经营预测做出合理调整。

#### （五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。如审计报告、行业统计数据、研究机构的行业研究报告等。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### （六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

#### （七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

## 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### （一）一般假设

1. 交易假设，是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师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，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. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；

4. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

5. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

6. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

7. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

8. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

9. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

### （二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设评估基准日后被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4. 假设评估基准日后被评估单位的管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核

心专业人员流失问题；

5. 被评估单位符合国家行业的相关规定，可以持续经营，并始终能够取得经营所需的相关许可证和合格证，并假设被评估单位永续经营；

6. 本评估预测是基于被评估单位提供的持续经营状况下的发展规划和盈利预测的基础上的；

7. 假设被评估单位的主要经营业务内容保持相对稳定，其主营业务不会遭遇重大挫折，总体格局维持现状；

8. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出，现金流在每个预测期间的中期产生；

9. 评估对象享受政府出口退税的税收优惠政策，根据企业的生产经营计划，被评估单位管理层预测公司未来产品中 35%产品外销；

10. 在未来的经营期内，被评估单位的营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。鉴于企业的银行存款在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本次评估不考虑存款产生的利息收入和因结算业务发生的手续费以及汇兑损益；

11. 在未来的经营期内，被评估单位生产经营所耗费的水电气价格无重大变化；被评估单位的产品售价无不可预见的重大变化；

12. 未来经营年度内，企业为持续经营需对现有经营设施、设备等经营能力进行更新；

13. 被评估单位 2017 年 11 月 28 日收到湖北省科学技术厅、湖北省财政厅、湖北省国家税务局和湖北省地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201742001125），公司被认定为国家级高新技术企业，有效期三年，目前执行的企业所得税税率为 15%。

截止至评估基准日，被评估单位研发相关人员占总人数比例达 14%以上，前几年及预测期的研发费用占营业收入的比例在 4%以上。鉴于被评估单位的研发能力、研发投入，预计本期高新技术企业证书期满后，未来仍能获得高新技术企业认证，继续享受优惠税率 15%。故本次假设预测期企业所得税率为 15%。

根据《财政部税务总局科技部关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税[2018]99 号）规定，2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间，企业开展研发

活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，再按照实际发生额的 75% 在税前加计扣除。故本次假设从 2021 年起，研发费用在按照规定据实扣除的基础上，再按实际发生额的 50% 在税前加计扣除。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，分别采用资产基础法和收益法对武汉华星光电技术有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

### （一）资产基础法评估结果

武汉华星光电技术有限公司评估基准日账面总资产为 2,337,077.37 万元，负债为 1,400,289.38 万元，净资产 936,787.99 万元，采用资产基础法评估后的总资产 2,478,087.09 万元，增值 141,009.72 万元，增值率 6.03%；总负债评估值 1,371,921.70 万元，减值 28,367.69 万元，减值率 2.03%；股东全部权益价值 1,106,165.39 万元，增值 169,377.40 万元，增值率 18.08%。具体评估汇总情况详见下表：（金额单位：人民币万元）：

项目名称		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	876,937.39	884,350.28	7,412.90	0.85
非流动资产	2	1,460,139.98	1,593,736.81	133,596.83	9.15
其中：长期应收款	3	4,501.75	4,186.30	-315.44	-7.01
长期股权投资	4	13,054.90	14,498.49	1,443.60	11.06
固定资产	5	1,327,355.35	1,417,971.30	90,615.95	6.83
在建工程	6	7,330.84	7,381.15	50.32	0.69
无形资产	7	63,861.86	141,046.37	77,184.51	120.86
开发支出	8	25,984.58	-	-25,984.58	-100.00
长期待摊费用	9	5,928.63	5,928.63	-	-
递延所得税资产	10	1,488.20	766.03	-722.17	-48.53
其他非流动资产	11	10,633.87	1,958.52	-8,675.35	-81.58
<b>资产总计</b>	<b>12</b>	<b>2,337,077.37</b>	<b>2,478,087.09</b>	<b>141,009.72</b>	<b>6.03</b>
流动负债	13	662,439.96	662,439.96	-	-
非流动负债	14	737,849.42	709,481.74	-28,367.69	-3.84
<b>负债总计</b>	<b>15</b>	<b>1,400,289.38</b>	<b>1,371,921.70</b>	<b>-28,367.69</b>	<b>-2.03</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>16</b>	<b>936,787.99</b>	<b>1,106,165.39</b>	<b>169,377.40</b>	<b>18.08</b>

本次评估股东全部权益（净资产）账面价值 936,787.99 万元，评估值 1,106,165.39 万元，增值 169,377.40 万元，增值率 18.08%。评估增值主要原因为：

1. 本次流动资产评估增值 7,412.90 万元，增值率 0.85%，评估增值的主要原因是存货评估增值。

2. 本次评估长期应收款评估减值 315.44 万元，减值率 7.01%，减值主要原因是评估从未来可收回的长期应收款至评估时点实际所获得的资金使用价值。

3. 本次长期股权投资评估增值 1,443.60 万元，增值率为 11.06%，增值的主要原因是评估值将被投资单位账外其它无形资产—专利权纳入评估范围。

4. 本次固定资产评估增值 90,615.95 万元，增值率 6.83%，评估增值主要是机器设备评估增值，增值原因一是公司在用机器设备资产会计折旧年限短于评估所取定的经济使用年限，二是企业账面值为设备购置成本扣减政府补助，而评估是以设备的市场价值为基数进行评估。

5. 本次无形资产—土地使用权评估增值 3,808.39 万元，增值率 20.92%，评估增值的主要原因：一是由于被评估单位经营业务属于东湖新技术开发区引进项目，因此在取得土地时获得了部分优惠，即其取得土地成本较低所致。二是至评估基准日，土地账面值为摊销后余额，且在近几年东湖新技术开发区政府加大了对所在区域的开发力度，基础配套设施、居住办公环境条件，特别是交通条件日益完善，附近地铁 11 号线建成通车，越来越多的人趋向于在该地区工作生活，从而带动了该地区的房地产市场需求和房地产价格增长，土地价格有所上涨形成增值。

6. 本次其他无形资产评估增值 73,376.12 万元，增值率 160.72%。增值的主要原因一是评估中企业账外无形资产纳入评估范围；二是本次账内外专利权及专有技术评估值包含了研发技术成果所转化的企业利润，因而评估增值。

7. 本次开发支出评估减值 25,984.58 万元，减值率 100%，减值主要原因是申报的开发项目合并入其他无形资产—专利权评估中。

8. 本次递延所得税资产评估减值 722.17 万元，减值率 48.53%，评估减值的主要原因为：本次评估对资产损失和递延收益的认定不同，从而形成可抵扣暂时性差异影响金额不同所致。

9. 本次其他非流动资产评估减值 8,675.35 万元，减值率 81.58%，减值主要原因是申报的专利权款合并入其他无形资产—专利权评估中。

10. 非流动负债评估减值 28,367.69 万元，减值率 3.84%，评估减值的主要原因为：递延收益为公司收到的财委研发补贴，企业按净收益逐月摊销，评估基准日后可直接结转，不需要支付及缴纳相关税费，因此本次评估将作为其他收益增加企业的所有者权益。

## （二）收益法评估结果

武汉华星光电技术有限公司评估基准日账面总资产为 2,337,077.37 万元，负债为 1,400,289.38 万元，净资产 936,787.99 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值 1,102,265.54 万元，增值 165,477.55 万元，增值 17.66%。

## （三）评估结论

本次采用收益法得出的股东全部权益价值为 1,102,265.54 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值低 3,899.86 万元，低 0.35%。

两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是从资产重置的角度评价资产的公开市场价值，是从企业各项资产的现值来确认企业整体价值。收益法是从各项资产对企业价值贡献的角度评价资产的公开市场价值，即从企业整体资产的预期盈利水平出发，是对预期能够流入企业的经济利益的量化及现值化。

被评估单位是一家主要研发、生产、销售中小尺寸显面板的企业，一方面从投入项目建设开始，属于政府重点扶植发展，企业历史获得各项政府补贴收入对收益产生较大影响；另一方面其产品受市场供需变化影响大、特别是 2020 年的全球疫情持续时间不确定，对企业未来经营业绩可能存在影响，使企业未来收益预测具有不确定性，即收益法评估结果无法真实反映被评估单位股东全部权益的价值。鉴于上述情况以及本次评估目的，因此选用资产基础法评估结果，即：

武汉华星光电技术有限公司评估基准日账面总资产为 2,337,077.37 万元，负债为 1,400,289.38 万元，净资产 936,787.99 万元，评估后的股东全部权益价值 1,106,165.39 万元，增值 169,377.40 万元，增值率 18.08%。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 本次纳入评估范围的房屋建（构）筑物，尚未办理《不动产权证书》，其面积均为被评估单位聘请的专业机构测量提供，若未来与不动产登记部门测量的有差异，以不动产登记部门测绘面积为准，并按本次评估方法相应调整评估值。

2. 本次纳入评估范围的房屋建筑物中部分职工宿舍房间及厂区内面积约 1400 平方米土地使用权、厂区内部分生产车间、部分设备存在租赁他项权利。

3. 本次纳入评估范围的房屋建筑物生产厂房、综合动力站等部分动力附属物、研发办公楼及综合楼、部分设备存在抵押、担保他项权利，不动产抵押登记证明记载了房屋建筑物占用的土地使用权证号，但未办理土地使用权抵押备案。

本次评估未考虑以上事项对评估结论的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 本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价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

2. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

列入本次评估范围的资产及负债由大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计（专项审计报告号：大华审字【2020】001799 号）。本次评估引用该审计结果作为基础数据（评估申报账面值），评估价值中未引用其他机构的评估结论。

（五）重大期后事项

1. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘

请评估机构重新确定评估值。

2.截至评估报告日止，根据《武汉华星光电技术有限公司关于 2019 年度利润分配的议案》（2020 年 5 月 18 日），武汉华星光电技术有限公司截至 2019 年 12 月 31 日累计未分配利润为 567,382,445.70 元，各股东决议以现金 508,080,000.00 元人民币向股东派发股利，按照章程相关约定，各股东方按照出资比例进行利润分配金额。本次评估盈利预测中未来的现金流支出未考虑股利分配，评估结论未考虑股利分配的影响。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

1. 按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的资产评估项目。因此，本资产评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

2. 截止至评估基准日，被评估单位合计拥有 2348 项专利权（其中境内 1511 项专利权、境外 837 项专利权）、4238 项已受理未授权专利权、6 项著作权和 34 项商标权。被评估单位拥有账面未记录的 661 项专利权、4238 项已受理未授权专利权、6 项著作权和 34 项商标权，被评估单位作为表外资产进行申报，纳入本次评估范围。

经清查核实，其中专利 283 项、商标权 8 项为被评估单位与其他单位共有，由于双方未明确权益分割比例，本次未考虑其对无形资产评估结果的影响。

3. 不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项：涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁虫害监测、危房鉴定等，应由委托方聘请专业机构对该事项进行评定测算。

4. 由委托人和被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在委托人、被评估单位管理层编制的盈利预测基础上的。委托人、被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性

负责。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测。2020年1季度，全国疫情爆发，整体对国家经济及市场产生影响，但被评估单位在疫情期间未停工停产，按计划正常生产经营，并且本身1季度为企业经营淡季，因此虽然受疫情影响公司2020年收入有所下滑，但被评估单位已制定利润追赶计划，在预测期内总体经营目标可实现。即企业对未来经营预测是已将疫情影响程度与生产经营能够保持稳定进行了综合衡量。如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测或不利因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测或不利的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出交易决策。

5. 本次评估未考虑资产增减值对所得税的影响。

6. 股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。报告使用人在使用本次评估结论时，应考虑可能存在的控股权溢价或少数股权折价以及流动性对拟交易标的价格的影响。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。本次评估提请报告使用人关注上述事项。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2019年12月31日至2020年12月30日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露

于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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专业人员不承担责任。

（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对其评估对象可实现价格的保证。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 5 月 20 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

2020 年 5 月 20 日

## **第四部分、资产评估报告附件**

## 资产评估报告附件

- 附件一：被评估单位审计报告；
- 附件二：委托人和被评估单位法人营业执照；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料（其中专利见专利清单）；
- 附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五：签名资产评估师的承诺函；
- 附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件七：资产评估机构法人营业执照副本；
- 附件八：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 附件九：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件十：经济行为文件；
- 附件十一：资产评估汇总表及明细表（见第2册）。

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司  
机构地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 1 栋 4 层  
法定代表人：胡家望  
联系人：陈文生  
联系电话：（027）85846547 13907115722  
邮政编码：430077

## 资产评估师承诺函

TCL 科技集团股份有限公司、武汉光谷产业投资有限公司：

受您们双方的委托，我们对武汉华星光电技术有限公司股东全部权益，以 2019 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

2020 年 5 月 20 日

### 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次资产评估对象武汉华星光电技术有限公司评估基准日账面总资产为 2,337,077.37 万元，负债为 1,400,289.38 万元，净资产 936,787.99 万元，采用资产基础法评估后股东全部权益价值 1,106,165.39 万元，增值 169,377.40 万元，增值率 18.08%。

资产评估结论中，资产评估净值增值 169,377.40 万元，增值率 18.08%，增值的主要原因是：

1. 本次流动资产评估增值 7,412.90 万元，增值率 0.85%，评估增值的主要原因是存货评估增值。

2. 本次评估长期应收款评估减值 315.44 万元，减值率 7.01%，减值主要原因是评估从未来可收回的长期应收款至评估时点实际所获得的资金使用价值。

3. 本次长期股权投资评估增值 1,443.60 万元，增值率为 11.06%，增值的主要原因是评估值将被投资单位账外其它无形资产—专利权纳入评估范围。

4. 本次固定资产评估增值 90,615.95 万元，增值率 6.83%，评估增值主要是机器设备评估增值，增值原因一是公司在用机器设备资产会计折旧年限短于评估所取定的经济使用年限，二是企业账面值为设备购置成本扣减政府补助，而评估是以设备的市场价值为基数进行评估。

5. 本次无形资产—土地使用权评估增值 3,808.39 万元，增值率 20.92%，评估增值的主要原因：一是由于被评估单位经营业务属于东湖新技术开发区引进项目，因此在取得土地时获得了部分优惠，即其取得土地成本较低所致。二是至评估基准日，土地账面值为摊销后余额，且在近几年东湖新技术开发区政府加大了对所在区域的开发力度，基础配套设施、居住办公环境条件，特别是交通条件日益完善，附近地铁 11 号线建成通车，越来越多的人趋向于在该地区工作生活，从而带动了该地区的房地产市场需求和房地产价格增长，土地价格有所上涨形成增值。

6. 本次其他无形资产评估增值 73,376.12 万元，增值率 160.72%。增值的主要原因一是评估中企业账外无形资产纳入评估范围；二是本次账内外专利权及专有技术评估值包含了研发技术成果所转化的企业利润，因而评估增值。

7. 本次开发支出评估减值 25,984.58 万元，减值率 100%，减值主要原因是申报的开发项目合并入其他无形资产—专利权评估中。

8. 本次递延所得税资产评估减值 722.17 万元，减值率 48.53%，评估减值的主要原因是：本次评估对资产损失和递延收益的认定不同，从而形成可抵扣暂时性差异影响金额不同所致。

9. 本次其他非流动资产评估减值 8,675.35 万元，减值率 81.58%，减值主要原因是申报的专利权款合并入其他无形资产—专利权评估中。

10. 非流动负债评估减值 28,367.69 万元，减值率 3.84%，评估减值的主要原因是：递延收益为公司收到的财委研发补贴，企业按净收益逐月摊销，评估基准日后可直接结转，不需要支付及缴纳相关税费，因此本次评估将作为其他收益增加企业的所有者权益。