

TCL 集团股份有限公司拟发行股份购买
深圳市华星光电技术有限公司 10.04%股权项目
长期股权投资之深圳华映显示科技有限公司

资 产 评 估 说 明

中联评报字[2017]第 1057 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年七月三日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	4
第三部分 资产清查核实情况说明.....	5
一、 评估对象与评估范围说明.....	5
二、 资产核实情况总体说明.....	7
第四部分 资产基础法评估说明	10
一、流动资产评估技术说明	10
二、固定资产评估技术说明	15
三、无形资产评估技术说明	43
四、长期待摊费用评估技术说明	66
五、其他非流动资产评估技术说明.....	66
六、负债评估技术说明.....	67
第五部分 评估结论及其分析.....	69
一、评估结论	69
二、其他事项说明	70

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明, 仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用, 非法律、行政法规规定, 材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人, 也不得见诸于公开媒体; 任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年七月六日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写，并由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、 评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象是深圳华映显示科技有限公司（以下简称“深圳华映”）全部股东权益。评估范围为深圳华映于评估基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 46,511.86 万元、负债 3,559.26 万元、净资产 42,952.60 万元。具体包括流动资产 8,308.81 万元；非流动资产 38,203.05 万元，其中：固定资产 35,145.41 万元，无形资产 2,837.11 万元，长期待摊费用 168.90 万元，其他非流动资产 51.63 万元；流动负债 3,559.26 万元。

上述资产与负债账面值摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 36,112.13 万元，占评估范围内总资产的 77.64%。主要为房屋建筑物、机器设备及存货等。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要分布在深圳市宝安区光明高新技术产业园区塘明大道 9-1 号深圳华映厂区内。

2、机器设备主要包括 Laser 修复机、离心式水冷冷水机组、异方性

导电膜贴附机、机械振动试验机、基板实装机、液晶模组线路板贴附机（L3）、OLB 贴附设备、液晶模组集成电路贴附机（L3）、模组机械手臂投料机等，目前设备运行正常。

3、房屋建筑物为生产、办公和生活的房屋建筑物。主要有生产厂房，生产调度楼，动力栋，餐厅，宿舍，水泵房等。目前使用正常。

4、运输设备主要为别克商务车、大金龙中客等；在基准日均正常使用。

5、电子设备主要包括厂区内部网络系统设备、考勤系统设备、食堂炊事机械和电子设备、视频会议系统设备、办公电子设备（如打印机、复印机、扫描仪、电脑、服务器、数码相机、电视和空调等）、办公用具等，目前正常使用。

6、存货中包括原材料、在库周转材料、在用周转材料。其中：原材料品种较多，主要为伺服驱动器、伺服马达、传感器、气缸、导轨、电磁阀等；在库周转材料主要为 Panel 转运 Tray 盘、L-TEST-17 线材、斑马打印机等；在用周转材料主要为金型-S 边、PCB 周转 TRAY 盘、peak 小眼睛 NO.，马达等；存货均可正常使用。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报评估的范围内账面记录的无形资产有土地使用权和外购的软件。其中：

土地使用权 1 宗，为出让性质，已取得《不动产权证》，产权证关于土地使用权的具体记载情况如下表：

表3-1 土地使用权基本情况表

序	权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	土地使用权	准用	土地使用权
---	------	------	------	------	-------	----	-------

TCL 集团股份有限公司拟发行股份购买深圳市华星光电技术有限公司 10.04%股权项目
长期股权投资之深圳华映显示科技有限公司·资产评估说明

号					面积 (m²)	年限	使用期限
1	粤 (2016) 深圳市不动 产权第 0257689 号	华映厂房用地	光明新区塘明 大道 9 号	工业用地	217,334.93	50 年	至 2057-2-15

外购软件 1 项，为日常生产的生产制造应用软件，主要用于用气流量的实时检测和监控。目前使用正常。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量。

截止评估基准日 2017 年 3 月 31 日，企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无其他表外资产。

(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（或者评估值）。

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

二、 资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房屋建筑物、机器设备、无形资产、流动资产和其他资产小组，同时于 2017 年 5 月 1 日至 6 月 2 日进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2017 年 4 月下旬，评估人员开展前期布置工作，评估

师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，结果资产权属与资料记载权属相符。委托方和被评估单位出具了“说明”和“承诺函”。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

1、对建筑物掩埋在地下的部分，我们在现场勘察时无法看到，主要是查看地上实物部分。

2、对建筑物和设备的内部质量和运行状态，我们并没有对其进行技术性检测，对建筑物和设备的现场勘察主要是通过查看其外观、有关检验记录和向现场管理人员进行了解。

（三）资产清查核实结论

评估人员在资产清查所知范围内，除上述情况外，清查情况表

明：

1、非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

2、实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。

第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

（二）评估程序

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

（三）评估方法

1、流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值，外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以实际库存量乘以实际成本或可变现价格得出评估值。

2、各项流动资产的评估

（1）货币资金

账面值为 1,023,673.37 元，其中货币资金 39,975.64 元，银行存款 983,697.73 元。

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。现金评估值 39,975.64 元

对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。基准日银行未达账项均已由审计进行了调整。人民币银行存款以核实后账面值确定评估值。外币银行存款以外币存款金额为基础，按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。银行存款评估值 983,697.73 元。

（2）应收账款

应收账款账面余额 68,587,041.73 元，为应收华星光电公司的加工劳务款。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，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

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，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0。

应收账款评估值为 68,587,041.73 元。

（3）预付账款

预付账款账面值为 697,466.04 元，主要包括预付购物卡款、购关爱通款、水费等。评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。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或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 697,466.04 元。

（4）其他应收款

其他应收款账面余额 3,112,828.70 元，主要为仓库租赁押金及保证金、代垫社保、房租、员工往来款等。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，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。其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。

由于其他应收款大部分为关联方往来和在职职工个人往来款，对关联方往来和在职职工个人往来款等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%。对其他款项也未发现有充分证据表明无法收回的款项

其他应收款评估值为 3,112,828.70 元。

（5）存货

存货账面值为9,667,135.70元，其中：原材料账面值8,146,382.65元，在库周转材料账面值513,728.68 元，在用周转材料1,007,024.37 元。存货未计提跌价准备。

存货的具体评估方法及过程如下：

① 原材料

原材料账面值 8,146,382.65 元。主要为企业为进行正常生产而购进的耗材和组件等。由于深圳华映的原材料周转速度较快，采购周期短，故根据近期采购价格作为市场价。

经评估，原材料评估值为 8,146,382.65 元。

② 在库周转材料

在库周转材料账面值 513,728.68 元，主要为企业购置的备品备件等。在库周转材料数量较多，金额较小，其账面单价接近基准日市价，以实际数量乘以实际成本确定评估值。

在库周转材料评估值为 513,728.68 元。

③在用周转材料

在用周转材料账面值 1,007,024.37 元，为企业进行正常生产经营所领用的工具、备品备件等。该部分材料数量较大，金额较小，周转速度快，摊销时间短。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×数量×成新率

案例：伺服马达（在产品清查评估明细表第 26 项）

账面库存数量：1 EA，原始入账价值：3,880.95 元，账面价值 2,263.89 元，摊销期数：12 个月。清查库存数量 1 EA。

A.重置全价

经查询，伺服马达于基准日不含税售价为 3,880.95 元。以其不含税销售价作为重置全价。

B.成新率

采用年限法确定成新率。该回收栈板于 2016 年 11 月开始启用，截止至评估基准日，已使用月数为 5 个月，尚可使用月数为 7 个月。

成新率=已使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

$$= 5 \div (5+7) \times 100\% = 58\%$$

评估值=重置全价×数量×成新率

$$= 3,880.95 \times 1 \times 58\%$$

$$= 2,250.95 \text{ 元}$$

在用周转材料评估值为 1,007,416.10 元。

④存货的评估值

存货合计评估值 9,667,527.43 元，存货跌价准备评估为 0，存货评估增值 391.73 元。主要原因是由于企业在用周转材料尚可使用年限略长于企业剩余摊销期限，故造成评估增值。

二、固定资产评估技术说明

（一）房屋建筑物类资产评估技术说明

1、评估范围

本次委估的纳入评估范围内的房屋建筑物类资产账面原值 301,948,995.63 元，账面净值 183,618,506.50 元，房屋建筑物均位于深圳市宝安区光明高新技术产业园深圳华映厂区内，房屋有生产厂房，生产调度楼，动力栋，餐厅，宿舍，水泵房等。

2、房屋建筑物类资产概况

（1）主要房屋建筑物分布状况

房屋建筑物共 7 项，建筑面积为 79,393.30 平方米，于 2017 年 2 月竣工。包括生产厂房，生产调度楼，动力栋，餐厅，宿舍，水泵房等深圳华映所属生产、办公和生活居住的房屋建筑物。

（2）主要房屋建(构)筑物的结构和装修情况

①基础：房产基础主要为预制钢筋混凝土管桩基础，采用钢筋砼条形基础。

结构：钢混结构的建筑，承重结构部分梁、板、柱、剪力墙均为现浇钢筋砼结构，层高一般 3.0~7.8 米左右，非承重墙为 190 厚多孔砖墙，部分为 240 厚粘土砖墙。

屋面：钢混结构屋面均为钢筋砼屋面。屋面防水采用二毡三油、三毡四油防水卷材或细石混凝土刚性防水，还采用架空隔热板保温等。

地面：房产一般采用玻化砖或金刚砂地面。

窗：生产区房产一般为铝合金窗或塑钢窗。

门：生产区房产按需要，分别采用钢板门、铝合金卷帘门、铝合金玻璃门、普通木门。

外墙面：主要生产厂房以外挂幕墙为主，辅助配套厂房以磁砖面层为主。

内墙面及顶棚：一般为涂料面层，卫生间贴瓷砖。

水电等安装：建筑物内水、电、卫配置齐全。

（3）房屋建筑物产权状况

截止评估基准日，深圳华映7栋委估房屋建筑物证载权利人均均为深圳华映。房产登记情况具体如下：

深圳华映房屋建筑物产权登记情况表

序号	房产名称	房产证编号	位置	建筑面积 (m ²)	房屋来源
1	华映液晶模组工业园动力栋	粤（2016）深圳市不动产权第 0257689 号	光明新区塘明大道 9 号	719.25	自建房
2	华映液晶模组工业园生产厂房	粤（2016）深圳市不动产权第 0257689 号	光明新区塘明大道 9 号	50,472.10	自建房
3	华映液晶模组工业园餐厅	粤（2016）深圳市不动产权第 0257689 号	光明新区塘明大道 9 号	3,465.36	自建房
4	华映液晶模组工业	粤（2016）深圳市不动	光明新区塘明大	12,407.86	自建房

序号	房产名称	房产证编号	位置	建筑面积 (m ²)	房屋来源
	园宿舍	产权第 0257689 号	道 9 号		
5	华映液晶模组工业园东门警卫室	粤（2016）深圳市不动产权第 0257689 号	光明新区塘明大道 9 号	134.05	自建房
6	华映液晶模组工业园水泵房	粤（2016）深圳市不动产权第 0257689 号	光明新区塘明大道 9 号	32.12	自建房
7	华映液晶模组工业园生产调度楼	粤（2016）深圳市不动产权第 0257689 号	光明新区塘明大道 9 号	12,162.56	自建房
	合计			79,393.30	

3、评估程序

（1）收集资料及准备

根据深圳华映提供的房屋建筑物资产评估申报表，进行账表核对，并核对各房屋建筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等；查看有关建筑物的工程图纸、施工结算资料等；同时根据房产实际情况，填写“房屋建筑物状况调查表”。

（2）实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。对每一评估对象，进行详尽的现场勘查，对房屋建筑物的结构型式、层高、檐高、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，查阅了主要建筑物图纸及相关资料，向房屋建筑物管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合

理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

（3）评估作价及报告

在实施了上述调查和实地勘察的基础上，根据委估房屋建筑物的具体情况，搜集当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。采用重置成本法进行评估作价和撰写有关说明。

4、评估方法

根据本次评估目的和委估资产的实际现状，房屋建筑物均为企业自建方式取得，故采用重置成本法进行评估。

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料，按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进

而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、安装工程和装饰工程的总价。根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及国家税务总局《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。增值税一般纳税人（以下称纳税人）2016年5月1日后取得并在会计制度上按固定资产核算的不动产，以及2016年5月1日后发生的不动产在建工程，其进项税额分2年从销项税额中抵扣，第一年抵扣比例为60%，第二年抵扣比例为40%。

本次评估基准日为2016年9月30日，且被评估单位有足额的销项税可抵扣在建工程的进项税额。建安工程造价采用预（决）算调整法进行计算，按照建筑物工程量，套用《深圳市建筑工程消耗量定额(2016)》计算出定额直接费，再参考《深圳建设工程价格信息》2017年第3期，以评估基准日当地建筑材料市场价格对工程造价进行调整后，得出建筑安装工程不含税造价。

B.前期及其他费用的确定

房屋建筑物的前期及其他费用套用财政部、建设部的有关规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

表 4-5 工程建设其它费用综合费率表

序号	费用名称	取费基数	费率（含税）	费率（不含税）	取价依据
1	项目建设管理费	建安工程含税造价	1.13%	1.13%	财建[2016]504 号
2	勘察设计费	建安工程含税造价	2.83%	2.67%	计价格[2002]10 号
3	工程建设监理费	建安工程含税造价	1.97%	1.86%	发改价格[2007]670 号
4	招标代理服务费	建安工程含税造价	0.05%	0.05%	计价格[2002]1980 号
5	环境评价费	建安工程含税造价	0.08%	0.08%	计价格[2002]125 号
6	白蚁防治费	建筑平方米	3 元	2.83 元	粤价[2002]370 号

前期及其他费用（不含税）=建安工程含税造价（建筑平方米）×
费率

C、资金成本

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，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(建安工程含税造价+工程建设前期费用及其他费用)×
贷款利率×建设工期×1/2。

贷款利率表

项目	年利率%
一、短期贷款	
六个月以内（含六个月）	
六个月至一年（含一年）	4.35
二、中长期贷款	
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.90

(2) 成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建

筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

现场勘察包括了解建筑物的地基基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面等结构部分，内外墙面装修、门窗等装饰部分，以及水、暖、电、卫等设备部分，以合理确定尚可使用年限。

(3) 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

5、评估结果及增减值原因分析

(1) 评估结果

经评估计算，深圳华映房屋建筑物类资产评估值详见下表：

表 4-6 房屋建筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面值		评估值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	301,948,995.63	183,618,506.50	278,567,100.00	222,853,680.00	-7.74	21.37
房屋建筑物	301,948,995.63	183,618,506.50	278,567,100.00	222,853,680.00	-7.74	21.37

评估情况详见“固定资产评估汇总表”、“房屋建筑物评估明细表”、“构筑物及其他辅助设施评估明细表”。

(2) 评估增值原因分析

经评估计算，房屋建筑物类资产原值减值 7.74%，净值增值 21.37 %。

房屋建筑物评估原值减值 7.74%，净值增值 21.37 %。造成本次房屋建筑物原值减值的主要原因是自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业

税改为缴纳增值税。本次评估房屋建筑物的工程造价根据福建省建筑安装工程费用定额(2016 版)计算,重置全价为不含增值税的价值;而原账面价值中包含了相关税费。评估净值增的主要原因是按房屋建筑物的经济耐用年限确定综合成新率,建筑物耐用年限较企业会计折旧上的年限相比为长,故造成评估净值增值。

6、典型案例

案例一：华映液晶模组工业园生产厂房（房屋建筑物评估明细表，第2项）

（1）评估对象概况

华映液晶模组工业园生产厂房位于光明新区塘明大道9号,建筑面积为50,472.10m²;账面原值为187,624,493.86元,净值118,417,330.73元。

建筑结构：建筑采用预制钢筋混凝土管桩基础,结构形式均为钢筋混凝土框架结构。

装修标准：外墙采用混凝土小型空心砌块,内墙采用轻钢龙骨石膏板墙及加气混凝土砌块,外立面主要是90×90方块瓷砖密缝贴面,卫生间内墙水泥粘贴白色瓷砖到吊顶,其余内墙刷白色高级水泥漆;生产区域楼地面面层为水泥砂浆找平上铺不锈钢面层,办公区域地面面层为玻化砖,卫生间铺防滑地砖,过道铺设玻化砖,办公室内为高架地板铺地毯,PVC踢脚线;顶棚安装矿棉板吊顶,卫生间吊顶为轻钢龙骨PVC扣板吊顶;外立面门为钢制防火门,铝合金窗,胶合板分户门,门窗套齐全;屋面粘SBS改性沥青卷材,铺挤塑板保温层。

现场勘察状况：截至评估基准日,评估对象建筑物基础、其它承重

构件无不均匀沉降，墙体、屋面无渗漏现象，内外装修较好，门窗完好。

（2）评估方法

根据本次评估目的和委估资产的实际现状，该房产为企业自建方式取得，故采用重置成本法进行评估。

建筑物评估值=重置全价×成新率

①重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用+资金成本

A.建安造价的确定

主厂房建筑安装工程造价包括土建工程、给排水、电气工程、装饰工程、空调及通风工程的总价。

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及国家税务总局《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。增值税一般纳税人（以下称纳税人）2016年5月1日后取得并在会计制度上按固定资产核算的不动产，以及2016年5月1日后发生的不动产在建工程，其进项税额分2年从销项税额中抵扣，第一年抵扣比例为60%，第二年抵扣比例为40%。

本次评估基准日为2017年3月31日，且被评估单位有足额的销项税可抵扣在建工程的进项税额。建安工程造价采用预（决）算调整法进

行计算，按照建筑物工程量，套用《深圳市建筑工程消耗量定额(2016)》计算出定额直接费，再参考《深圳建设工程价格信息》2017年第3期，以评估基准日当地建筑材料市场价格对工程造价进行调整后，得出建筑安装工程不含税造价，汇总后得出建筑安装工程不含税造价。计算过程及结果见下表：

表 4-8 建安工程造价计算表

金额单位：人民币元

序号	名称	表达式	费用表
1	直接费	分部分项工程费	127,316,881.69
1.1	其中：人工费		34,757,508.70
1.2	材料费		63,658,440.85
1.3	施工工具使用费		28,900,932.14
2	企业管理费	$(1.1+1.3*0.1)*16\%$	6,023,616.31
3	风险费	$((1)+(2))*2\%$	2,666,809.96
4	利润	$((1)+(2))*5\%$	6,667,024.90
5	措施项目费	$5.1+5.2$	3,780,869.82
5.1	安全文明施工费	$((1)+(2)+(3)+(4))*2.4\%$	3,424,183.99
5.2	其他总价措施费	$((1)+(2)+(3)+(4))*0.25\%$	356,685.83
6	其他项目费	$((1)+(2)+(3)+(4))*1.5\%$	2,140,114.99
7	规费	$7.1+7.2$	6,821,778.77
7.1	社保费用	$(1+5+6) *4.79\%$	6,382,093.81
7.2	工程排污	$(1+2+3+4+5+6) *0.33\%$	439,684.96
8	税金	$(1+2+3+4+5+6+7) *11\%$	17,095,880.61
	含税建安工程造价	$1+2+3+4+5+6+7+8$	172,512,977.05
	不含税建安工程造价	$1+2+3+4+5+6+7$	155,417,096.44

经测算，含税建安工程造价为 172,512,977.05 元,不含税建安工程造价为 155,417,096.44 元。

B.前期及其他费用的确定

工程建设前期及其它费用有建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，经测算前期及其他费用（含税）为 10,605,702.71 元，前期及其他费用（不含税）为 10,131,346.94 元，计算过程详见下表：

工程建设前期及其他费用表

金额单位：人民币元

序号	取费项目	取费基础	费率 (含税)	费率 (不含税)	金额 (含税)	金额 (不含税)
1	项目建设管理费	建安工程造价	1.13%	1.13%	1,949,396.64	1,949,396.64
2	勘察设计费	建安工程造价	2.83%	2.67%	4,882,117.25	4,606,096.49
3	工程建设监理费	建安工程造价	1.97%	1.86%	3,398,505.65	3,208,741.37
4	招标代理服务费等	建安工程造价	0.05%	0.05%	86,256.49	86,256.49
5	环境评价费	建安工程造价	0.08%	0.08%	138,010.38	138,010.38
6	白蚁防治费	建筑平方米	3 元	2.83 元	151,416.30	142,845.57
	合计				10,605,702.71	10,131,346.94

C、资金成本

深圳华映厂区的合理建设期为 2 年，华映液晶模组工业园生产厂房作为厂区建设的重要组成部分，按厂区合理建设期 2 年计算资金成本，工程项目的贷款利率为中国人民银行 1-3 年期贷款利率 4.75%。

资金成本=（建安工程含税造价+前期及其它费用（含税））×贷款利率×建设期÷2

$$= (172,512,977.05 + 10,605,702.71) \times 4.75\% \times 2 \div 2$$

$$= 8,698,137.29 \text{ 元}$$

D、重置全价

重置全价= 建安工程不含税造价+前期及其它费用（不含税）+资金成本

$$= 155,417,096.44 + 10,131,346.94 + 8,698,137.29$$

$$= 174,246,600.00 \text{ 元（百位取整）}$$

②成新率的确定

经评估人员现场勘察情况见下表：

表 4-9 主厂房现场勘查表

TCL 集团股份有限公司拟发行股份购买深圳市华星光电技术有限公司 10.04%股权项目
长期股权投资之深圳华映显示科技有限公司·资产评估说明

项目		结构作法	现状
结构部分	基础	地质条件良好，有足够承载能力，无变形、沉降现象	足够承载能力
	柱	矩形柱	足够承载能力
	梁	矩形梁	足够承载能力
	板	有梁板	主体坚实
	围护	砖墙	主体坚实
装修及装饰部分	门、窗	完好无损，开关灵活、玻璃五金齐全	无变形
	外墙	混凝土小型空心砌块	较新
	内墙	轻钢龙骨石膏板墙及加气混凝土砌块	较新
	顶棚	矿棉板吊顶	较新
	楼地面	水泥砂浆找平上铺不锈钢面层	轻度磨损
设备部分	给排水	水管架装	使用正常
	电器照明	线槽托装，日光灯	使用正常
	消防	自动喷淋灭火系统、消防栓、灭火器	使用正常

该厂房 2007 年 2 月投入使用，至评估基准日已使用 10.13 年，因考虑土地使用权到期因素，该建筑尚可使用年限取整为 40 年。

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

= 40÷(40 +10.13)×100%=80%（取整）

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=174,246,600.00×80%

=139,397,280.00 元

(二)设备类资产评估技术说明

1、评估范围

本次委估的设备类资产有机器设备、车辆和电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	492,212,301.00	162,678,641.57

车辆	818,999.00	142,199.90
电子设备	13,987,277.15	5,014,788.82
减：减值准备		
合计	507,018,577.15	167,835,630.29

2、设备类资产概况

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2006 年与 2011 年间，分布于深圳华映显示科技有限公司厂区内。设备类资产基本概况如下：

A. 主要产品与生产能力

深圳华映显示科技有限公司于 2005 年 6 月开始开工建设，2006 年 9 月正式投产。目前已建成 TV 液晶显示模组组装生产线 4 条，形成生产 26 " WXGA、32 " WXGA、37 " WXGA 等多机型 TV 用液晶显示面板，月产 TV 用液晶显示面板 20 万只的生产能力。

TV 液晶显示模组工艺流程分别采用国际先进的 LVDS、RSDS 传输讯号，具有较好的抗电磁干扰、抗杂讯能力，使模组在显示上更加稳定，寿命更长。采用产业先进的 FRC 来模拟更高 bit 数，使模组在静态显示时达到画面质量显示佳，同时在价格方面达到浮动小的目的；另外企业还采用产业先进的生产操作系统，使模组在入厂、出厂时间段内储存履历，方便追溯，如可追溯到该片模组经过了哪些制程、使用了何种设备、使用了何种材料、各材料的详细讯息等；起到多重防呆措施，防止模组在组装过程中出现材料使用错误、客户投错、异常情况较多等问题的发生。

B. 利用状况与日常维护

(1)机器设备主要包括 Laser 修复机、离心式水冷冷水机组、异方性导电膜贴附机、机械振动试验机、基板实装机、液晶模组线路板贴附机

(L4)、OLB 贴附设备、液晶模组集成电路贴附机 (L3)、模组机械手臂投料机等，目前设备运行正常，工作稳定，故障率较低。

(2)运输车辆均属非营业性车辆，主要用于公务、职工通勤、货物运输等方面，主要包括轿车、客车等，陆续购置并启用于 2006 年至 2011 年间，目前车辆均尚可正常使用、维护保养状况良好。

(3)电子设备主要包括厂区内部网络系统设备、考勤系统设备、食堂炊事机械和电子设备、视频会议系统设备、办公电子设备（如打印机、复印机、扫描仪、电脑、服务器、数码相机、电视和空调等）、办公用具等设备陆续购置并启用于 2006 年以后，目前正常使用。

3、评估程序

(1) 清查核实

①为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该企业根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

②针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到现场察看设备外

观、运行情况等。对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

③根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

④关注本次评估范围内设备、车辆的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同、核对车辆行驶证；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

（2）评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

（3）评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（4）撰写评估技术说明

按评估报告准则和相关指南要求，编制“设备评估技术说明”。

4、评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

①机器设备重置全价

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税【2008】170 号），自 2009 年 1 月 1 日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

A 机器设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2017 机电产品报价手册》等价格资料，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购置价。

对进口设备评估，查询与该设备相同或类似的国外设备的现值或了解其设备价格的变化情况，以确定设备 CIF 价、设备进口的各种税费、并考虑国内设备配套费以确定购置价。各项费率见下表：

序号	项目	计费基数	费率	计算公式
1	FOB 价			
2	海外运费及保险费	FOB 价	4%	基数*费率
3	到岸 CIF 价			1+2
4	CIF 人民币价	CIF 价	基准日外币汇率	基数*费率

TCL 集团股份有限公司拟发行股份购买深圳市华星光电技术有限公司 10.04%股权项目
长期股权投资之深圳华映显示科技有限公司·资产评估说明

5	关税		0	CIF 价*税率
6	增值税	CIF 价+关税	0	(CIF 价+关税) *税率
7	银行财务费	FOB 价	0.5%	1*费率
8	商检费	FOB 价	0.15%	1*费率
9	外贸手续费	CIF 价	0.3%	4*费率

B、运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

C、安装调试费的确定

参考《资产评估常用方法与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装调试费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

D、资金成本的确定

资金成本的资本化时间按合理的采购安装调试工期计算，资本化率按本次评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（设备购置价格[含税]+运杂费+安装调试费）×贷款利率×工期×1/2。

E、设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额=设备含税购置价×增值税率 / （1+增值税率）+运杂费×增值税率 / （1+增值税率）+安装调试费×

增值税率 / (1+增值税率)

②运输车辆重置全价

依据财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税【2008】170号),自2009年1月1日起,购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额,可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)的有关规定,从销项税额中抵扣。根据《财政部、国家税务总局关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税〔2013〕106号)的规定,原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇,其进项税额准予从销项税额中抵扣。

运输车辆重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照费等

A、购置价:根据车辆市场信息及《中国汽车网》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料确定;对购置时间较长,现不能查到原型号规格的车辆购置价格时采取相类似、同排量车辆不含税价格作为评估车辆购置价。

B车辆购置税:根据国务院令第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定:纳税人购买自用车辆购置税应纳税额=计税价格×10%,该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故:

购置附加税=购置价÷(1+17%)×10%。

C 新车上户牌照费等:根据车辆所在地该类费用的内容及金额确

定。

③电子设备重置全价

根据当地市场信息及中关村在线等近期市场价格资料，依据其不含税购置价确定重置全价。

(2) 成新率的确定

①机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

②车辆成新率

对于运输车辆，根据商务部、发改委、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》的有关规定，以及车辆使用和持有的一般情况，按以下方法成新率，即：

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%。$$

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

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

③电子设备成新率

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

评估结果及评估增减值原因的分析如下：

设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	507,018,577.15	167,835,630.29	512,830,845.30	192,293,817.00	5,812,268.15	24,458,186.71	1.15	14.57
机器设备	492,212,301.00	162,678,641.57	502,039,580.00	186,294,784.00	9,827,279.00	23,616,142.43	2.00	14.52
车辆	818,999.00	142,199.90	381,133.00	285,954.00	-437,866.00	143,754.10	-53.46	101.09
电子设备	13,987,277.15	5,014,788.82	10,410,132.30	5,713,079.00	-3,577,144.85	698,290.18	-25.57	13.92
减值准备								

具体评估结果详见“机器设备评估明细表”、“车辆评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

本次评估设备类资产评估原值增值率1.15%，评估净值增值率14.57%。其中：

机器设备评估原值增值2.00%，净值增值14.52%；增值原因是机器设备的会计折旧年限小于经济使用寿命所致。

车辆评估原值减值53.46%，净值增值率101.09%；车辆原值减值的主要原因是车辆采购价格下降；净值增值的原因是由于车辆的经济使用年限长于企业计提折旧年限所致。

电子设备评估原值减值率25.57%，净值增值率13.92%；增值的主要原因是电子设备的经济使用年限长于企业计提折旧年限所致。

6. 评估案例

案例一：涂布机（机器设备评估明细表序号 742）

设备名称：涂布机

规格型号：17"-37"

资产编号：3200000029

安装地点：深圳华映显示科技有限公司

生产厂家：台湾中华映管公司精机厂

数 量：1 台

启用日期：2006 年 9 月

账面原值：1,657,554.15 元

账面净值：165,755.42 元

I. 设备概况

(1) 用途：此设备用于模组段制程中将塔菲涂布于 PANEL 与 TAB IC 接脚外之 ITO 电极,使其与外界保持绝缘。

(2) 结构及功用

该设备由定位模组、光学模组、涂装模组、控制模组、资料保存设备等设备组成。

◆定位模组：X-Y 轴以三菱伺服马达配合滚珠螺杆驱动平台，θ 轴旋转以 NSK DD 伺服马达驱动，配合光学模组对面板对位 MARK 进行定位。

◆光学模组：由两组 CCD 摄影机组成（固定式与移动式 CCD）。对面板各角落对位 MARK 取像，进行影像处理，以计算出面板偏移量。再配合定位机构对面板校正。

◆涂装模组：以点胶控制器配合涂布头控制涂布量及时间，进行涂布。

◆控制模组：

A. 采用 PLC 控制模式用三菱 PLC CPU:Q02HCPU 与人机介面

A975GOT-TBA-B。D.2PC-BASED 影像系统：

B. 采用 WINDOWS NT 4.0 系统；

C. 采用 GRAPHIC USER TINTERFACE(GUI): MICROSOFT VB6.0。

◆资料保存系统：分为 PLC 内部记忆体和 PC 硬碟。

(3) 主要技术规格：

◆设备规格：1880 (D) ×3610 (w) ×2602 (H) mm

◆设备生产能力(理论值)：最多 102 片/时；2448 片/天 (37")

◆生产产品规格：17"~37"TFT LCD PANEL；

◆设备涂装颜色：

①机架：明白粉体烤漆 (2.5Y/1)； ②铝材：表面阳极处理；

③表面处理：镀化学镍、镀硬铬；

◆作业型式：IN LINE 单一尺寸批量生产，全自动连续式；

◆生产周期时间：35 秒/个 (37")；

◆设备周围环境设定：

①周围温度：最高 30℃、最低 20℃；②尘度：CLASS 100, 000；

③相对湿度：最高 65%、最低 45%；

◆所需动力参数：

①电源：

动力用：交流、三相、四线式、200V、50HZ、6KVA；

控制用：交流、单相、3 线式、220V、50HZ、3KVA；

电压变动：±10%；周波数变动：±5%；接地种类：第三；

②空气源：压缩空气 5~7KG/CM2，管径 Ø10MM；

③排气处理：电磁阀集中排气（管径 Ø10MM）、塔菲排气个别排气（管径 Ø3”），排风量：12M3/MIN；

④真空源：-500±50MMHG，（管径 Ø10MM）。

II.重置全价的确定

根据市场调查及参考委托方提供的购销合同资料，确定该台设备的到岸价格为 180,000 美元，基准日人民币汇率 1 美元=6.8993 人民币，确定在评估基准日的设备售价为 1,291,548.96 元。

重置全价计算见下表：

序号	项目	计费基数	费率	计算公式	金额	备注
1	FOB 价				180,000.00	美元
2	FOB 人民币价				1,241,874.00	
3	CIF 人民币价	CIF 价	4%	基数*费率	1,291,548.96	
4	关税		0	CIF 价*税率	0	鼓励项目
5	增值税	CIF 价+关税	17%	(CIF 价+关税)*税率	219,563.32	
6	银行财务费	FOB 价	0.5%	2*费率	6,209.37	
7	商检费	FOB 价	0.15%	2*费率	1,862.81	
8	外贸手续费	CIF 价	0.3%	3*费率	3,874.65	
9	前期及其他费	CIF 价	2.87%	3*1.17*费率	43,368.91	
10	国内运杂费	CIF 价	0.5%	3*1.17*费率	7,555.56	
11	安装调试费	CIF 价	5%	3*1.17*费率	75,555.61	
12	资金成本			(3+4+5+6+7+8+9+10+11)×4.75%×1/2	38,864.32	
13	前期费用及运杂费中的增值税			9/1.06*6%+(10+11)/1.11*11%	10,691.09	
重置全价				3+6+7+8+9+10+11+12-13	1,497,640.00	

重置全价取整为 1,497,640.00 元。

III.成新率的确定

(1)成新率的确定：按该类设备经济寿命年限一般为 10 年，至评估基准日已使用 10.51 年，尚可使用 1 年。

$$\text{成新率} = 1 / (1 + 10.51) \times 100\%$$

$$= 10\% \text{ (取整)}$$

(2)现场勘察情况:

评估人员听取了企业有关人员对该设备运行现状的介绍,查阅了设备日常维护及保养的记录,并实地对设备进行了勘察,勘察内容及结果见下表:

序号	设备部位	技术状态
1	空气压力	空压源压力计随时保持在-35.0KPA。
2	点胶控制器	吐气压力: 220KPA。回吸压力: -0.6KPA。
3	气缸 SENSOR 的调整	SENSOR 固定此位置正常; 最佳感应位置正常。
4	点胶阀	铁氟龙针头涂布前须保持畅通无堵塞。
5	机台清洁	无塔菲滴落、沾粘。
6	空气滤清器	凝结水面高度正常。
7	滚珠螺杆及直线轨道部分	有润滑、轻微污垢屑粉混入; 润滑脂正常。

通过上述勘察与了解,评估人员根据设备的实际情况,认为不需对成新率进行调整。

IV.评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

$$= 1,497,640.00 \times 10\%$$

$$= 149,764.00 \text{ 元}$$

案例二: 金龙 KLQ6602Q 客车 (车辆评估明细表第 3 项)

1、车辆概况

车辆名称: 金龙客车 KLQ6602Q

型号: 金龙 KLQ6602Q

生产厂家: 金龙联合汽车工业(苏州)有限公司

牌照：粤 BS6736，已行驶里程：139773 公里

购置日期：2013 年 1 月，启用日期：2013 年 1 月

账面原值：335,000.00 元，账面净值：93,800.00 元

主要技术参数：

车辆名称：	金龙客车 KLQ6602Q	生产厂家：	金龙联合汽车工业(苏州)有限公司
发动机：	SOFIM8140.43S3	发动机生产企业：	南京依维柯汽车有限公司
排量(ml)	2798	功率(kw)	92
外形尺寸：	5995×2040×2640(mm)	燃料种类：	柴油
总质量：	4735(Kg)	整备质量：	3400(Kg)
额定载客：	19(人)	防抱死系统：	无
轴荷：	1900/3000	轴距：	3310(mm)
轴数：	2	最高车速：	100(km/h)
轮胎数：	6	轮胎规格：	6.50R16LT
前轮距：	1683	后轮距：	1540
转向形式：	方向盘	依据标准：	国IV

2、重置全价确定

根据深圳市汽车销售有关规定，汽车重置全价由汽车购置价(不含增值税)、车辆购置税、牌照费及其他费用组成。

(1) 购置价：依据查询太平洋汽车报价及当地经销商报价，海格客车 KLQ6602Q 的基准日的含税购置价为 216,800.00 元，不含税价为 185,299.00 元。

(2) 车辆购置税及杂税：

$$\text{购置附加税} = 185,299.00 \times 10\% = 18,530 \text{ 元}$$

(3) 上牌杂费：深圳市新车在车管所的上牌费约为 500 元。

(4) 重置全价 = 购置费 + 购置附加税 + 上牌杂费

$$= 185,299.00 + 18,530 + 500.00$$

$$= 204,300.00 \text{ 元（取整）}$$

3、成新率的确定

对于运输车辆，按照2012年12月27日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定。

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

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

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

A 行驶里程成新率

该车已行驶里程为 139773 公里，规定行驶里程 50 万公里，则：

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$= (1 - 139773 \div 500,000) \times 100\%$$

$$= 72\% \text{（取整）}$$

B 使用年限成新率

该车辆于 2011 年 12 月启用，已使用 4.17 年，车辆的经济使用年限为 20 年。

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$=(1-4.17/20) \times 100\%$$

$$=79\% \text{（取整）}$$

$$\text{成新率} = \text{Min} \text{（使用年限成新率，行驶里程成新率）} = 72\%$$

C 勘察成新率

经评估人员与车辆驾驶员一起对该车进行现场勘察，按照车辆的实际技术状况分部位进行现场勘察的情况如下表：

现场勘察技术状况表

评定项目	标准要求	勘察情况
发动机离合器总成	气缸压力符合规定值，功率符合设计要求，油耗不超过国家标准，运行平稳无异响，无漏油、漏水、漏气现象。	各项指标基本符合标准，无漏油、漏水、漏气现象。
变速箱	变速杆无明显抖动，换档容易，无掉档现象，齿轮无不正常磨损，壳体无裂纹，无渗油现象。	变速机构工作正常，无渗油现象。
前桥	无弯曲变形、裂纹，前轮定位准确，转向灵活可靠无松框，各部联结牢固。	功能正常，无异响。
后桥	主动齿轮轴在 1400~1500 转/分时，各轴承应高于 60 度，工作平稳，桥壳无裂纹、无漏油现象，差速器及半轴磨损正常。	功能正常，无异响。
车架	无扭曲变形、裂纹、钢板吊耳联接牢固，钢板弹簧无变形，焊接牢固平正，液压减震器无漏油现象。	车架完好，无缺损。
车身	车身无碰伤、脱漆、锈蚀，门窗玻璃完好、座椅完整。	外观完好，内饰较新。
轮胎	前、后、备胎完好。	正常磨损。
制动系统	工作正常、可靠，无漏油、漏气现象，完全装置完好。	制动装置安全可靠。
电器仪表	工作正常、灵敏可靠，表面完整无损伤。	工作正常。

根据现场勘察情况，车辆新旧程度与理论成新率基本相符，故不对理论成新率进行修正，确定该车辆的成新率为 72 %。

4、评估值的确定：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 204,300.00 \times 72\% \\ &= 147,096.00 \text{ 元（取整）}\end{aligned}$$

案例三：斑马打印机（电子设备评估明细表第 361 项）

设备名称：斑马打印机

数量：2 台

规格型号：105SL

生产厂家：广州佳帆

购置日期：2014 年 2 月，启用日期：2014 年 2 月

账面原值：24,300.00 元，账面净值：10,813.50 元

性能介绍：热敏和热打印方式，打印速度快。

（2）重置全价的确定

经向销售商询价和网上价格参考，该空调基准日市场单台不含税售价为 8,200.00 元/台，由于该设备由供应商负责送货安装，故不考虑运杂费、安装调试费和资金占用成本。重置全价为 7,008.55 元/台。

（3）成新率的确定

采用年限法确定成新率。该打印机经济使用年限为 5 年，于 2014 年 2 月购置并投入使用，至评估基准日已使用 3.11 年，尚可正常使用 2 年。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= 2 / (2 + 3.11) \times 100\% \\ &= 39\% \text{（取整）}\end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{数量} \times \text{成新率} \\ &= 7,008.55 \times 2 \times 39\% \\ &= 5,467.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

三、无形资产评估技术说明

(一) 无形资产-土地使用权评估技术说明

1、评估对象概况

纳入本次评估范围的土地使用权共 1 宗，原始入账价值 29,367,603.50 元，账面值 28,019,390.17 元。宗地已取得“粤（2016）深圳市不动产权第 0257689 号”不动产权证，产权证关于土地使用权的具体记载情况如下表：

表4-15 土地使用权基本情况表

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	土地使用 权面积(m ²)	准用 年限	土地到期日
1	粤（2016）深圳市 不动产权第 0257689 号	华映厂房用 地	光明新区塘明大道 9 号	工业用地	217,334.93	50 年	至 2057/2/15

评估对象的土地使用者通过出让方式取得土地使用权，根据被评估单位提供的权属资料及现场勘查情况，评估对象产权清楚，开发程度均达到六通一平。

根据被评估单位提供的不动产权证记载，委估宗地权属来源为协议（减地价），土地用途为工业用地（高新技术用地），土地性质为非商品房。根据 2011 年 7 月 4 日与深圳市规划和国土资源委员会光明管理局签订的《深圳市土地使用权出让合同书》深地合字（2006）字 4115

号之补充合同一记载：宗地编号由 A613-0523 变更为 A613-0723，面积由 239,134.65 平方米调整为 217,334.93 平方米，建筑容积率 ≤ 1.07 ，登记用地价款调整为 32,767,483.00 元。委估宗地不得转让，不得分割办理《不动产权证》，未经批准不得用于担保。

2、地价影响因素分析

(1) 一般因素

深圳，别称鹏城，广东省副省级市，中国国家区域中心城市，国际花园城市，中国四大一线城市之一。深圳地处广东省南部，珠江三角洲东岸，与香港一水之隔，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南隔深圳河与香港相连，北部与东莞、惠州接壤。深圳是中国改革开放建立的第一个经济特区，是中国改革开放的窗口，已发展为有一定影响力的国际化城市。

深圳市土地总面积为 1,991.64 平方公里。全市境内流域面积大于 1 平方公里的河流共有 310 条，分属珠江、东江、粤东沿海水系。全市共有蓄水工程 171 座，总库容 6.1 亿立方米。其中深圳水库总库容 4,496 万立方米，是香港和深圳居民生活用水的重要水源地。深圳海岸线全长 230 公里，海洋资源丰富，有优良的海湾港口，通海条件优越。境内山脉绵延，风景秀丽，最高峰 943.7 米。天然旅游资源丰富，东部有大小梅沙、大鹏半岛郊野森林等黄金海岸线风光，西部有红树林、内伶仃岛自然保护区及海上田园风光等景区。

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列市。深圳下辖 6 个行政区和四个新区：福田区、罗湖区、南山区、盐田区、宝安区、龙岗

区、光明新区、坪山新区、龙华新区、大鹏新区。自 2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到全市。

深圳自南宋末年已陆续有移民落脚，建市后人口增长迅速。截至 2016 年末，常住人口 1190.84 万人，其中户籍人口 404.8 万人。

作为改革开放窗口和新兴移民城市，近年来深圳相继被有关机构评选为中国“最具经济活力城市”。在中国社科院发布的《2015 年中国城市竞争力报告》中，深圳综合经济竞争力连续两年超过香港蝉联第一；在《福布斯》杂志中文版发布的 2015 年中国大陆创新能力最强的 30 个城市中，深圳位居第 1 位；中国城市竞争力研究会在港发布 2016 中国十大创新城市排行榜，深圳排名第一。

深圳是中国经济中心城市，经济总量长期位列中国大陆城市第四位，是中国大陆经济效益最好的城市之一。2016 年经济增速位居全省第一。初步核算并经广东省统计局审定，深圳生产总值 19492.60 亿元，按可比价格计算，比上年（下同）增长 9.0%，增速分别高于全国、全省 2.3 个和 1.5 个百分点，居全省各地市第一。经济总量持续扩大，继续居内地大中城市第四位，比上年净增近 2000 亿元，创历年新高。经济增速逐季攀升，一季度、上半年、前三季度、全年的增速分别为 8.4%、8.6%、8.7%和 9.0%。分产业看，第一产业增加值 6.29 亿元，下降 3.7%；第二产业增加值 7700.43 亿元，增长 7.0%；第三产业增加值 11785.88 亿元，增长 10.4%。二三次产业结构由上年的 41.2:58.8 调整为 2016 年的 39.5:60.5，三产占 GDP 比重比上年提高 1.7 个百分点，首次突破六成。第二产业中，工业增加值 7190.86 亿元，增长 6.8%；建筑业增加值

525.32 亿元，增长 9.0%。第三产业中，批发和零售业增加值 2103.05 亿元，增长 3.7%；住宿和餐饮业增加值 359.36 亿元，增长 2.8%；交通运输、仓储和邮政业增加值 594.81 亿元，增长 10.0%；金融业增加值 2876.89 亿元，增长 14.6%；房地产业增加值 1866.18 亿元，下降 0.5%；其他服务业增加值 3969.46 亿元，增长 17.2%。

深圳 2016 年固定资产投资突破 4000 亿元，增幅超过两成。全市固定资产投资 4078.16 亿元，增长 23.6%，创自 1994 年以来新高。其中，基础设施投资 864.95 亿元，增长 21.2%，占固定资产投资比重 21.2%；城市更新改造投资 682.89 亿元，增长 19.2%，占固定资产投资比重 16.7%；建安工程投资 2550.14 亿元，增长 19.8%，占固定资产投资比重 62.5%。分产业看，第二产业投资 695.47 亿元，增长 19.1%，其中工业投资 691.57 亿元，增长 17.1%，工业投资中技术改造投资 202.93 亿元，增长 15.3%；第三产业投资 3382.56 亿元，增长 24.6%。民间投资活跃，共实现投资额 2097.16 亿元，增长 61.5%，高于全国 58.3 个百分点，占固定资产投资比重 51.4%，比上年提高 12.0 个百分点。

工业生产支撑增强。深圳市规模以上工业增加值 7199.47 亿元，增长 7.0%，分别高于全国、全省 1.0 个、0.3 个百分点。其中，通讯设备、计算机及其他电子设备制造业增长 9.3%，占规模以上工业比重 61.0%。工业高端化发展势头良好，先进制造业和高技术制造业增加值总量及占规模以上工业增加值比重均高居全省首位。全市先进制造业增加值 5428.39 亿元，增长 8.5%，增速高于全市规模以上工业 1.5 个百分点，占规模以上工业增加值比重 75.4%；高技术制造业增加值 4762.87 亿元，

增长 9.8%，增速高于全市规模以上工业 2.8 个百分点，占全市规模以上工业增加值比重达到 66.2%。

消费市场平稳增长。深圳市社会消费品零售总额 5512.76 亿元，增长 8.1%，其中批发和零售业零售额 4879.32 亿元，增长 8.2%，住宿和餐饮业零售额 633.44 亿元，增长 7.6%。商品销售总额 24860.15 亿元，增长 5.8%。其中，食品饮料烟酒类增长 17.5%，日用品类增长 15.1%，汽车类增长 12.7%，通讯器材类增长 4.9%，服装鞋帽针织类和体育娱乐用品类均增长 4.1%。

规模以上服务业发展势头良好。据调查，深圳规模以上服务业营业收入 6610.89 亿元，增长 16.7%，营业利润 1317.11 亿元，增长 23.7%。其中，租赁和商务服务业营业收入 1364.70 亿元，增长 21.5%；互联网和相关服务营业收入 908.64 亿元，增长 50.7%；软件和信息技术服务业营业收入 814.81 亿元，增长 9.6%。

财政金融形势良好。深圳一般公共预算收入 3136.42 亿元，增长 15.0%；一般公共预算支出 4178.04 亿元，增长 18.6%。年末全市金融机构（含外资）本外币各项存款余额 64407.81 亿元，增长 11.5%；贷款余额 40526.90 亿元，增长 24.9%。

新增企业增添新动力。深圳全年新纳入“四上”单位库企业 3522 家，入库单位数继续居全省首位，在库单位净增量超过前两年。工业、批发零售业、重点服务业是入库企业的主要行业，其中工业 949 家，占 27.7%；建筑业 100 家，占 2.8%；批发零售业 1291 家，占 37.6%；住宿餐饮业 92 家，占 2.7%；房地产经营企业 80 家，占 2.3%；重点服务业 920 家，

占 26.8%；投资 90 家，占 2.6%。尤其是一大批具有新产业、新业态、新模式的“三新”企业被纳入“四上”单位库，如新入库的供应链企业有近百家，年主营业务收入超过 880 亿元；新入库的软件和信息服务入库企业超过 300 家，年主营业务超过 300 亿元。

新经济规模占经济总量过半。全年“三新”经济增加值 9827.45 亿元，占 GDP 比重 50.4%。其中：新产业增加值（已剔重）7847.72 亿元，增长 10.6%，占 GDP 比重 40.3%。其中，互联网产业 767.50 亿元，增长 15.3%；新材料产业 373.40 亿元，增长 19.6%；生物产业 222.36 亿元，增长 13.4%；新能源产业 592.25 亿元，增长 29.3%；文化创意产业 1949.70 亿元，增长 11.0%；海洋产业 382.83 亿元；机器人、可穿戴设备和智能设备产业 486.42 亿元，增长 20.2%；生命健康产业 72.35 亿元，增长 17.9%。新业态（主要是房屋租赁业、供应链企业和新增企业）经济增加值 1565.53 亿元，占 GDP 的 8.0%。其中，房屋租赁业增加值 1037.39 亿元，供应链企业增加值 43.20 亿元，新增工业企业增加值 230.60 亿元，新增商业企业增加值 88.20 亿元，新增服务业企业增加值 160.30 亿元。新模式（主要是商业综合体及大个体）经济增加值 414.20 亿元，占 GDP 的 2.1%。其中城市商业综合体 78.60 亿元，大个体 335.60 亿元。

总的来看，2016 年深圳经济稳中有进、进中向好。深圳以创新强、结构优、速度稳、质量高的发展特征引领经济发展新常态。

中国政府发布的《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》将深圳定位为“建设国家综合配套改革试验区”、“全国经济中心城市”、“国家创新型城市”、“中国特色社会主义示范市”和“国际化城市”。

（2）区域因素

待估土地位于深圳市光明新区。光明新区隶属于广东省深圳市宝安区，成立于 2007 年 8 月 19 日，位于深圳市西北部，东至龙华新区福城街道，西接宝安区沙井街道、松岗街道，南抵龙华新区大浪街道及宝安区石岩街道、西乡街道，北与东莞市大朗镇、黄江镇及塘厦镇接壤，中心位置位于北纬 22°46'34.20"，东经 113°54'44.22"。光明新区下辖光明、公明、新湖、凤凰、玉塘、马田六个街道办事处，28 个社区，辖区总面积 156.1 平方公里，2016 年末常住人口 56.08 万人。

初步核算，2016 年全年光明新区生产总值（GDP）726.39 亿元，比上年增长 9.1%。总计中，第一产业增加值 1.05 亿元，下降 28.7%；第二产业增加值 458.29 亿元，增长 8.3%；第三产业增加值 267.05 亿元，增长 10.7%。三大产业比重为 0.14：63.09：36.77，第一产业比重下降 0.01 个百分点，第二产业比重提升 0.98 个百分点，第三产业比重下降 0.99 个百分点。

全年全部工业增加值 409.37 亿元，比上年增长 8.9%，占地区生产总值的比重为 56.36%。规模以上工业增加值 382.06 亿元，增长 9.5%。

全区规模以上工业企业 688 家，总产值 1684.31 亿元，比上年增长 8.4%。其中，计算机、通信和其他电子设备制造业产值 710.64 亿元，增长 3.9%，占规模以上工业产值的 42.2%。一是从企业注册类型来看，内资企业产值 872.85 亿元，增长 7.4%；港澳台及外商企业产值 811.46 亿元，增长 9.5%。二是从轻重工业来看，轻工业和重工业产值分别为 385.73 亿元和 1298.58 亿元，分别增长 0.2%和 11.1%。三是从区域来看，

公明办事处 141.99 亿元，增长 5.6%，占比为 8.4%；光明办事处 76.73 亿元，增长 20.4%，占比为 4.6%；新湖办事处 386.14 亿元，增长 8.0%，占比为 22.9%；凤凰办事处 538.44 亿元，增长 14.1%，占比为 32.0%，玉塘办事处 349.85 亿元，增长 2.2%，占比为 20.8%；马田办事处 191.16 亿元，增长 4.0%，占比为 11.3%。规模以上工业增加值 382.06 亿元，增长 9.5%，占新区生产总值的 52.6%。

规模以上工业销售产值 1646.12 亿元，比上年增长 9.6%，其中，出口交货值 576.94 亿元，下降 1.3%。工业产品销售率为 97.7%，增长 1.0%。规模以上工业中，高新园区企业数为 45 家，比上年增长 9.8%；实现产值 541.38 亿元，增长 12.3%。内衣、模具、钟表产业基地实现产值 103.13 亿元，下降 5.0%；上市企业数为 25 家，实现产值 253.33 亿元，增长 6.6%。

光明新区是深圳市第一个功能区，区位条件优越，是广深港经济主轴上的节点、深圳面向珠三角腹地的桥头堡和重要门户，位于南山高新区、光明高新区、东莞松山湖高技术发展走廊。高新技术产业发展态势良好。2000 年，深圳市委、市政府规划建设高新技术产业带，光明片区成为产业带最大的园区。16 年来，光明高新技术产业由小到大，内生动力不断强化，华星光电、蓝思科技、欧菲光、普联等一批高技术骨干企业不断发展壮大，华星光电 G11 项目落户新区。目前，新区战略性新兴产业增加值占 GDP 比重为 35.4%，研发投入占 GDP 比重为 3.5%。深圳光明—微软云暨移动应用孵化平台项目已落户，与德国史太白技术转移中心签署战略合作协议。共有年产值百亿元以上企业 3 家（华星光电、

诚威电线和普联),十亿元以上企业 19 家,国家级高新技术企业 238 家。引进千人计划、孔雀计划等高层次人才 28 名,拥有市级以上工程或技术中心 40 个,企业专利授权量累计达 13871 件。

(3) 个别因素

待估宗地位于光明新区高新技术产业园内。

根据被评估单位提供的“粤(2016)深圳市不动产权第 0257689 号”《不动产权证》及深地合字(2006)4115 号土地出让合同,宗地权利人为深圳华映显示科技有限公司,宗地使用期限从 2007 年 2 月 16 日至 2057 年 2 月 15 日止,地块编号:A613-0523,土地用途为工业用地(高新技术项目用地),土地面积 239,134.65 平方米,建筑覆盖率 $\leq 35\%$,建筑物容积率 ≤ 1 ,建筑层数 ≤ 30 米。

根据被评估单位提供的深地合字(2006)4115 号之补充合同一记载,因规划道路建设需要,被评估单位与深圳市规划和国土资源局光明管理局 2011 年 7 月 4 日签订了深规土光协字[2011]第 009 号《收回补偿协议书》,收回 A613-0523 土地编号中 21800.83 平方米土地使用权。收地后,被评估单位宗地编号调整为“A613-0723”,仍位于光明高新技术产业园区内,用地面积调整为 217,334.93 平方米,建筑容积率调整为 ≤ 1.07 ,计入容积率总建筑面积不超过 233,140.00 平方米。目前土地开发程度已六通一平。

宗地个别因素如下表:

表 4-16 宗地个别因素表

编号	土地	土地面积、形状	宗地用途	临街状况	容积率	地势条件	基础设施条件
1	华映厂房	面积为 217,	证载用途为工	三面临街,南临	现状为华映	宗地内地势平坦,地	土地开发程度已达到

编号	土地	土地面积、形状	宗地用途	临街状况	容积率	地势条件	基础设施条件
	用地	334.93 平方米，形状规则。	业用地，评估用途为工业用地	光明大道，东临科裕路，北临东明大道	厂区,容积率 ≤1.07	质、水文条件良好，土地承载力较高。	“六通一平”，即通路、通电、供水、排水、通讯、通气及地面平整。

(4) 土地使用权核实的方法和结果

对于委估的土地使用权，评估人员首先获取宗地的《土地房产权证》，并查验了原件；然后查阅《国有土地使用权出让合同》、有关账簿、凭证资料，向企业工作人员询问了解有关情况，对土地的权属状况、账面价值的构成情况等进行核实；向国土资源部门咨询相关土地政策。

经过核实，宗地土地使用权产权清楚。

3、地价定义

根据待估宗地的土地利用现状和评估目的，考虑到宗地内的基础设施开发费用已计入资产评估值中，为避免资产重复计算，本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的“六通”（通电、通上下水、通路、通讯、通气）和宗地内的场地平整的土地使用权市场价值。

根据委托方提供的资料及现场勘查情况，待估宗地土地登记用途、设定用途、设定年期、实际及设定开发程度等状况详见下表。

委估宗地的评估地价是指在评估基准日为 2017 年 3 月 31 日、现状利用条件、设定土地开发程度与用途、设定土地使用年期及正常交易情况下的国有出让土地使用权价格。

表 4-17 待估宗地实际与设定用途、开发程度一览表

序号	土地权证编号	用地性质	土地使用期限	开发程度	设定开发开发程度
1	粤（2016）深圳市不动产权第 0257689 号	工业用地	至 2057-2-15	六通一平	六通一平

4、土地评估方法选择

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。在本次估价方法的选择过程中，根据评估对象现场勘查和有关资料的收集情况，按照城镇土地估价规程，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，结合评估目的，进行具体分析如下：

对于华映厂房用地，根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，本次评估选择市场比较法进行评估。

（1）未选用评估方法的理由

①基准地价系数修正法

根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》规定，深圳市基准地价主要适用于招拍挂出让产业用地底价确定及经批准办理土地有偿使用手续的行政划拨用地、历史用地、国有企业改制用地的地价测算。因此基准地价系数修正法未能客观反映深圳市土地使用权的市场价值，本次评估不采用基准地价系数修正法进行评估。

②收益还原法

因本项目是出让开发项目，不是一般出租或经营性土地使用权项目，故不适宜采用收益还原法评估。

③成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。统计发布的农业和农业人口收入数据在一定程度上不能反映

与土地资源相关收入产出，故本项目不宜采用成本逼近法评估。

④剩余法

由于宗地为工业用地，宗地项目建成后自用，地块项目建成后未来收益无法预测，故本项目不宜采用剩余法进行评估。

(2) 所选用评估方法的理由

由于估价对象所处区域土地市场成交活跃，可选择成交案例较多，因此适宜选用市场比较法进行评估。

综上所述，本次估价采用市场比较法进行评估。

(1) 市场比较法

市场比较法是指在求取一宗待估评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并根据后者已知的价格，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评估时地地价的方法。

其计算公式为：待估宗地价格=比较实例宗地价格×待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数×待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地估价期日地价指数×待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数×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。

选择比较交易实例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：

- a.用途类型相同或相近
- b.交易类型相同
- c.属于正常交易

d.地域及个别条件相近

e.统一价格基础

5、评估案例：华映厂房用地（表 4-12-1 第 1 项）

华映厂房用地证载用途为工业用地，面积为 217,334.93 平方米，形状规则。宗地三面临街，南临光明大道，东临科裕路，北临东明大道，现状为华映公司厂区，容积率 ≤ 1.07 ，宗地内地势平坦，地质、水文条件良好，土地承载力较高。土地开发程度已达到“六通一平”，即通路、通电、供水、排水、通讯、通气及地面平整。

（1）市场比较法

A、交易案例

本次评估，经过评估人员实地调查，并在深圳市规划和国土资源委员会(市海洋局)网站查询近期的土地使用权出让转让情况后，选择三个已发生交易，且用途与待估地块相同的实例，以他们的价格作比较，结合影响地价的因素，进行因素修正，求取待估宗地的价格。三宗实例土地使用权具体状况如下：

表 4-17 实例 A 土地使用权成交概况

地块编号	a646-0070	地块位置	光明新区高新片区	土地用途	工业(新材料)
土地面积(m ²)	7,531	成交日期	2016/12/16	成交价(万元)	15,600
受让单位	深圳市贝特瑞新能源材料股份有限公司				
土地使用条件：	规划建筑面积：52,720 m ² ；容积率 7				
备注：	出让方式：挂牌；出让期限：30 年。				

表 4-18 实例 B 土地使用权成交概况

地块编号	a646-0065	地块位置	光明新区高新片区	土地用途	工业(新一代信息技术产业)
土地面积(m ²)	6,059	成交日期	2016/12/16	成交价(万元)	10,900

受让单位	深圳市景旺电子股份有限公司
土地使用条件:	规划建筑面积: 36,400 m ² ; 容积率≥6
备注:	出让方式: 挂牌; 出让期限: 30 年。

表 4-19 实例 C 土地使用权成交概况

地块编号	a646-0061	地块位置	光明新区高新片区	土地用途	工业(新型电子元器件)
土地面积(m ²)	10,892	成交日期	2016/12/16	成交价(万元)	19,600
受让单位	深圳欧菲光科技股份有限公司				
土地使用条件:	规划建筑面积: 65,350 m ² ; 容积率 6				
备注:	出让方式: 挂牌; 出让期限: 30 年。				

B、比较因素选择

根据估价对象的宗地条件, 影响估价对象价格的主要因素有:

a.交易情况: 是否为正常、公开、正常的交易;

b.交易时间: 确定地价指数;

c.区域因素: 主要有交通条件、交通便捷度、环境条件、临路状况、繁华状况、人口状况等;

d.个别因素: 主要指宗地面积、土地用途、容积率、平整状况等。

C、编制比较因素条件说明表

根据待估地块与比较实例的比较因素, 分别编制比较因素条件描述表和比较因素条件说明表, 见下表。

表 4-20 比较因素条件说明表

比较案例	实例 A	实例 B	实例 C	待估宗地
修正因素				
宗地位置	光明新区高新片区	光明新区高新片区	光明新区高新片区	光明新区高新片区
交易期日	2016/12/16	2016/12/16	2016/12/16	2017/3/31
交易方式	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
土地用途	工业(新材料)	工业(新一代信息技术产业)	工业(新型电子元器件)	工业用地

TCL 集团股份有限公司拟发行股份购买深圳市华星光电技术有限公司 10.04%股权项目
长期股权投资之深圳华映显示科技有限公司·资产评估说明

土地使用年限（年）		30 年	30 年	30 年	39.88 年
容积率		7	6	6	1.07
区域因素	基本设施	保障率高，六通一平	保障率高，六通一平	保障率高，六通一平	保障率高，六通一平
	周围道路类型	300 米内有主干道	300 米内有主干道	300 米内有主干道	300 米内有主干道
	距公交站点距离（Km）	[0.3, 0.8)	[0.3, 0.8)	[0.3, 0.8)	[0.8, 1.5)
	距火车站距离（Km）	≥15	≥15	≥15	≥15
	距港口码头距离（Km）	≥30	≥30	≥30	≥30
	距机场距离（Km）	[15, 20)	[15, 20)	[15, 20)	[15, 20)
	环境质量	质量指数一般	质量指数一般	质量指数一般	质量指数一般
	产业集聚度	产业集聚度较好	产业集聚度较好	产业集聚度较好	产业集聚度较好
	规划控制	较有利	较有利	较有利	较有利
个别因素	宗地面积（m ² ）	7,531.00	6,059.00	10,892.00	217,334.93
	临街状况	主干道	主干道	主干道	主干道
	宗地形状	规则，利用合理	规则，利用合理	规则，利用合理	较规则，有利于利用

D、编制比较因素条件指数表

根据待估地块与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素说明如下：

a. 比较实例的交易情况为土地市场交易的正常市场价格，故不作修正。

b. 本次估价基准日为 2017 年 3 月 31 日，三个比较实例的交易时间为 2016 年 12 月，与估价对象评估基准日存在差异，参考深圳市工业地价变动指数进行调整，以待估宗地为 100，三个比较实例指数为 98。

c. 可比实例 A、B、C 与待估宗地的土地用途均为工业，不做用途修正。故 A、B、C 可比实例的土地用途修正系数均为 1.0。

d. 可比实例 A、B、C 的土地使用年限均为 30 年，待估宗地的土地

使用年限为 39.88 年，需要进行土地使用年限修正，根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》土地使用权使用期限修正系数进行修正，以待估宗地为 100，三个比较实例指数为 83。

e.可比实例 A、B、C 的容积率分别为 7、6、6，待估宗地的规划容积率为 1.07，根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》土地使用权使用容积率修正系数进行修正，以待估宗地为 100，三个比较实例指数为 204。

e.区域因素修正：

I基本设施：分为三通一平、四通一平、五通一平、六通一平四个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数相应减少或增加 2；

II周围道路类型：将周围道路类型分为 300 米内有主干道、500 米内有主干道、300 米内有次干道、500 米外次干道、1000 米外次干道五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数相应减少或增加 2；

III 距公交站点距离（Km）：将交通便捷度分为周边 300 米内有市内公交或轨道交通站点、周边 800 米内有市内公交或轨道交通站点、周边 1.5 公里内有市内公交或轨道交通站点、周边 2.5 公里内有市内公交或轨道交通站点、周边 2.5 公里内无市内公交或轨道交通站点五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数相应减少或增加 2；

V距火车站距离：分为<3 公里、[3，5)公里、[5，10)公里、[10，15)公里、≥15 公里五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数相应减少或增加 2；

IV距离码头距离：分为<10 公里、[10，15)公里、[15，20)公里、[20，30)公里、≥30 公里五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一

个等级，指数相应减少或增加 2；

VI：距离机场距离：分为<10 公里、[10，15)公里、[15，20)公里、[20，30)公里、≥30 公里五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数相应减少或增加 2；

VII环境质量：将环境质量分为质量指数好、质量指数较好、质量指数一般、质量指数较差、质量指数差五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数相应减少或增加 2；

VIII产业集聚度：将产业集聚度分为国家级工业园区及市政府认定的产业基地、市级工业园区、规划认定的其他工业地块、非正规园区、零星工业点五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数相应减少或增加 2；

IX 城市规划：将城市规划分为有利、较有利、无影响、较不利、不利五个等级，以待估宗地临路类型为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2；

f.个别因素修正：

I宗地面积：分为面积适中，对土地利用极为有利、面积对土地利用较为有利、面积对土地利用无不良影响、面积较小，对土地利用有一定影响、面积过小或过大，对土地利用产生严重影响，五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数相应减少或增加 5；

II临街状况：分为主干道、次干道、支路（三、四车道）、支路（二车道以下）四个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数相应减少或增加 5；

III宗地形状及可利用程度：将宗地形状及可利用程度分为规则，利用合理、较规则，有利于利用、无不利影响、不规则，影响利用、不规则，严重影响利用五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等

级，指数相应减少或增加 3；

表 4-21 比较因素指数表

序号		实例 A	实例 B	实例 C	待估宗地
	*样点地价（地面价）	3048.00	3084.00	3089.00	待估
	交易期日	98	98	98	100
	交易方式	100	100	100	100
	土地用途	100	100	100	100
	土地使用年限	83	83	83	100
区域因素	基本设施	100	100	100	100
	周围道路类型	100	100	100	100
	距公交站点距离	102	102	102	100
	距火车站距离	100	100	100	100
	距港口码头距离	100	100	100	100
	距机场距离	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	产业集聚度	100	100	100	100
	规划控制	100	100	100	100
个别因素	宗地面积（m ² ）	120	120	120	100
	临街状况	100	100	100	100
	宗地形状	103	103	103	100

注：实例地价为含契税地价。

E、编制比较因素修正系数表，见下表。

表 4-22 比较因素修正系数表

序号		实例 A	实例 B	实例 C
	样点地价	3048.00	3084.00	3089.00
	交易期日	98/100	98/100	98/100
	交易方式	100/100	100/100	100/100
	土地用途	100/100	100/100	100/100
	土地使用年限	83/100	83/100	83/100
区域因素	基本设施	100/100	100/100	100/100
	周围道路类型	100/100	100/100	100/100
	距公交站点距离	102/100	102/100	102/100
	距火车站距离	100/100	100/100	100/100
	距港口码头距离	100/100	100/100	100/100
	距机场距离	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	产业集聚度	100/100	100/100	100/100
	规划控制	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地面积	120/100	120/100	120/100

素	临街状况	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	103/100	103/100	103/100
比准价格		2,972.30	3,007.40	3,012.28
容积率修正系数		2.00	2.00	2.00
容积率修正比准价格(元/m2)		5,944.59	6,014.81	6,024.56
评估单价(元/m2)		5,995.00		

F、最终比准地价的确定

经过比较分析，认为三个比准价格修正后的结果较符合客观情况，故以三者的算术平均数确定最终比准价格。即最终比准价格 5,995.00 元/平方米(取整)

(2) 确定待估宗地的在基准日土地使用权价格

根据以上评估过程，市场法的评估结果为楼面单价 5,995.00 元/平方米(取整)。

宗地评估值=宗地评估楼面单价×容积率×宗地面积

$$=5,995.00 \times 1.07 \times 217,334.93$$

$$=1,394,127,508.72 \text{ 元}$$

G、地价的确定

该宗地为协议出让（减地价），土地用途为工业用地，土地性质为非商品房用地。协议出让的非商品性质房地产经批准转为商品性质房地产需补缴地价。根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》，协议出让的非商品性质房地产，经批准进入市场的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准测算应缴纳的地价，扣减原已缴纳地价的剩余期限地价。

综合以上考虑，土地使用权评估值计算如下：

$$\text{土地使用权评估值} = \text{市场法评估值} - \text{应补缴地价}$$

根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》，应补缴地价计算如下：

应补缴地价=基准地价法评估值-土地开发程度扣减-原已缴纳地价的剩余期限地价

（1）基准地价评估值的确定

根据深圳市规划和国土资源委员会发布的《深圳市宗地地价测算规则》，基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

宗地地价=∑基准地价×建筑面积×适用类型修正系数

①确定待估宗地的土地级别及基准地价

深圳市人民政府于 2013 年 1 月 8 日发布《深圳市宝安区沙井街道工业用地基准地价》，工业用地基准地价为基准日为 2013 年 1 月 1 日，使用年限 30 年，在设定的土地利用状况及开发条件下的土地使用权区域平均价格。本次评估宗地位于宝安区基准地价覆盖范围内，根据市场调查及深圳市的规定，按工业用地计算，基准地价为楼面地价，本次评估宗地所处区域工业用地基准地价为 352 元/平方米。

②年期修正系数的确定

根据深规土【2013】12 号文的《表 2 土地使用权使用期限修正系数》，委估宗地剩余 39.88 年，利用插值法可计算得出该土地剩余年期修正系数为 1.211。

表 2 土地使用权使用期限修正系数

年期	商业(办公)类	工业类	住宅类	加油站	年期	商业(办公)类	工业类	住宅类	加油站
1	0.037	0.045	0.027	0.061	36	0.934	1.133	0.694	1.540
2	0.073	0.089	0.054	0.121	37	0.951	1.154	0.707	1.568
3	0.109	0.132	0.081	0.179	38	0.968	1.174	0.719	1.595
4	0.143	0.174	0.106	0.236	39	0.984	1.193	0.731	1.622
5	0.177	0.215	0.132	0.292	40	1.000	1.213	0.743	1.648
6	0.210	0.255	0.156	0.347	41	1.016	1.231	0.754	1.673
7	0.243	0.295	0.180	0.400	42	1.031	1.250	0.766	1.698
8	0.275	0.333	0.204	0.453	43	1.046	1.268	0.777	1.723
9	0.306	0.371	0.227	0.504	44	1.060	1.285	0.788	1.747
10	0.336	0.408	0.250	0.554	45	1.074	1.303	0.798	1.770
11	0.366	0.444	0.272	0.603	46	1.088	1.320	0.809	1.793
12	0.395	0.479	0.294	0.651	47	1.102	1.336	0.819	1.816
13	0.424	0.514	0.315	0.698	48	1.115	1.352	0.829	1.838
14	0.452	0.548	0.336	0.744	49	1.128	1.368	0.838	1.859
15	0.479	0.581	0.356	0.789	50	1.141	1.384	0.848	1.880
16	0.506	0.613	0.376	0.833	51	1.154	1.399	0.857	1.901
17	0.532	0.645	0.395	0.876	52	1.166	1.414	0.866	1.921
18	0.557	0.676	0.414	0.918	53	1.178	1.428	0.875	1.941
19	0.582	0.706	0.433	0.960	54	1.189	1.442	0.884	1.960
20	0.607	0.736	0.451	1.000	55	1.201	1.456	0.892	1.979
21	0.631	0.765	0.469	1.039	56	1.212	1.470	0.901	1.997
22	0.654	0.793	0.486	1.078	57	1.223	1.483	0.909	2.015
23	0.677	0.821	0.503	1.116	58	1.234	1.496	0.917	2.033
24	0.700	0.848	0.520	1.153	59	1.244	1.509	0.924	2.050
25	0.722	0.875	0.536	1.189	60	1.255	1.521	0.932	2.067
26	0.743	0.901	0.552	1.225	61	1.265	1.534	0.940	2.084
27	0.764	0.927	0.568	1.259	62	1.275	1.545	0.947	2.100
28	0.785	0.952	0.583	1.293	63	1.284	1.557	0.954	2.116

③建筑类型修正系数

建筑类型适用地价标准及修正系数表

序号	建筑类型		适用基准 地价类型	修正 系数	备注
1	工业（包括工业厂房、仓库、堆场）		工业	1	
	其中	工业项目配套占地面积≤7%（配套单身宿舍、 配套办公、配套食堂）		1.3	
		工业项目配套占地面积>7%		—	宗地地价按照具体建筑类型适用的 地价标准测算
		油库、气库、港口范围内仓库		1.5	

宗地适用基准地价类型：工业，建筑类型：工业项目配套占地面

积 $\leq 7\%$ （配套单身宿舍、配套办公、配套食堂），修正系数 1.3。

建筑类型修正系数=1.3

④工业用地地价容积率修正系数表

工业用地地价容积率修正系数表

容积率 r	修正系数	
$r \leq 1$	1.5	
$1 < r \leq 3$	$0.3 + 1.2/r$	
$r > 3$	2.1/r（用于生产的工业厂房）	0.7（其他工业厂房）

宗地容积率 $1 < r \leq 3$ ，则

容积率修正系数表=1.42

⑤期日修正系数

根据相关规定宗地测算应补地价时，不需要计算期日修正。

期日修正系数=1

⑥产业发展导向修正系数

产业发展导向修正系数表

	产业导向	产业分类（暂定）	修正系数（暂定）
1	鼓励发展类	总部企业	0.5
2		战略性新兴产业	0.5
3		现代服务业	0.5
4		高端制造业	0.6
5	允许发展类		1.0
6	限制发展类		2.0 以上

宗地项目属于允许发展类，产业发展导向修正系数=1.0

⑦宗地评估值单价=352 $\times$ 1.0 $\times$ 1.211 $\times$ 1.3 $\times$ 1.42 $\times$ 1.0

=787.00 元/平方米

（2）土地开发程度扣减的确定

根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》规定：由用地单位自行支付征地拆迁补偿费用且自行平整的土地需考虑土地开发程度的扣减。委估宗地取得时已由政府进行了委估宗地的平整，因此不考虑委估宗地土地开发程度的扣减。

（3）原已缴纳地价的剩余期限地价的确定

原已缴纳地价的剩余期限地价=原已缴纳地价×（1—已实际使用时间对应的土地使用期限修正系数）

根据房地产证记载，委估地原已缴纳地价 32,767,483.00 元。该宗地截止评估基准日已实际使用 10.13 年，对应的土地使用期限修正系数经计算为 0.413。

（4）应补缴地价=基准地价法评估值-土地开发程度扣减-原已缴纳地价的剩余期限地价

$$\begin{aligned} &=787.00 \times 217,334.93 - 0 - 32,767,483 \times (1 - 0.413) \\ &= 151,797,591.79 \text{ 元。} \end{aligned}$$

H、土地使用权评估值

土地使用权评估值=市场法评估值-应补缴地价

$$\begin{aligned} &=1,394,127,508.72 - 151,797,591.79 \\ &=1,242,329,917.00 \text{（取整）} \end{aligned}$$

5、土地使用权评估结果及增减值分析

本次华映显示科技土地使用权评估值 1,242,329,917.00 元，评估增值 1,214,310,526.83 元，增值率 4,333.82%。

主要增值原因：一、由于企业取得土地使用权时成本较低；二、深圳近几年来城市配套发展较快；三土地成本中的各项取得成本、开发成本有所增长。上述因素致使土地使用权价格上涨。

（二）无形资产—其他无形资产评估技术说明

本次评估范围内的其他无形资产为 1 项生产制造系统软件，账面价值 351,688.26 元。评估人员核查了企业的相关购买合同，该软件为日常生产的应用软件，主要用于各用气单位用气流量的实时检测和监控。评估人员以独立买家身份向软件供应商咨询其现行市价作为评估值。

外购软件评估值 350,900.00 元。

四、长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用账面价值 1,688,972.06 元，核算内容为模组二厂调度楼预留区装修工程，长期待摊费用形成于 2014 年 5 月 27 日，原始发生额为 2,165,858.29 元，按 10 年分摊。评估人员查阅了工程施工合同，检查了总账、明细账及相关记账凭证，确认账实相符，以核实后的账面价值确定为评估值。

长期待摊费用评估技术说明评估为 1,688,972.06 元。

五、其他非流动资产评估技术说明

其他非流动资产账面值 516,271.67 元，主要为预付北京世源希达 CPT 模组厂房改造工程款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，根据审计清查核实后的账面值作为评估值。

其他非流动资产评估值为 516,271.67 元。

六、负债评估技术说明

评估范围内的负债为流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

1、应付账款

应付账款账面值 5,289,870.90 元，全部为应付各供应材料货款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，根据审计清查核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 5,289,870.90 元。

2、预收账款

预收账款账面值 242,520.00 元，全部为预收租金。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以核实后的账面值作为评估值。

预收账款评估值为 242,520.00 元。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 14,002,743.45 元。为应付职工工资、奖金、津贴、补贴。评估人员核对了应付职工薪酬的提取及支付情况，评估价值根据审计清查核实后账面值确定。

应付职工薪酬评估值 14,002,743.45 元。

4、应交税费

应交税费账面值为 4,066,498.47 元，主要为增值税、应交城建及教育费附加、个人所得税、房产税等，通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，根据审计清查核实后账面值作为评估值。

应交税费评估值为 4,066,498.47 元。

5、其他应付款

其他应付款账面值为 11,990,949.96 元，主要为工程及设备款、餐饮费、供应商押金等。该款项多为近期发生，滚动余额，基准日后需全部支付，根据审计清查核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值为 11,990,949.96 元。

第五部分 评估结论及其分析

一、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、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对深圳华映显示科技有限公司纳入评估范围的全部资产和负债实施了实地勘察、询证和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值46,511.86万元，评估值174,312.21万元，评估增值127,800.35万元，增值率274.77%。

负债账面价值3,559.26万元，评估值3,559.26万元，无增减值变动。

净资产账面价值为 42,952.60 万元，评估值 170,752.95 万元，评估增值 127,800.35 万元，增值率 297.54 %。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：深圳华映显示科技有限公司 评估基准日：2017 年 03 月 31 日 金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	8,308.81	8,308.85	0.04	-
非流动资产	38,203.05	166,003.36	127,800.31	334.53
其中：长期股权投资	-	-	-	
固定资产	35,145.41	41,514.75	6,369.34	18.12
其中：建 筑 物	18,361.85	22,285.37	3,923.52	21.37
设	16,783.56	19,229.38	2,445.82	14.57
备				
在建工程	-	-	-	
无形资产	2,837.11	124,268.08	121,430.97	4,280.09
其中：土地使用权	2,801.94	124,232.99	121,431.05	4,333.82
开发支出	-	-	-	

TCL 集团股份有限公司拟发行股份购买深圳市华星光电技术有限公司 10.04%股权项目
长期股权投资之深圳华映显示科技有限公司•资产评估说明

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期待摊费用	168.90	168.90	-	-
其他非流动资产	51.63	51.63	-	-
资产总计	46,511.86	174,312.21	127,800.35	274.77
流动负债	3,559.26	3,559.26	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	3,559.26	3,559.26	-	-
净 资 产（所有者权益）	42,952.60	170,752.95	127,800.35	297.54

二、其他事项说明

本次评估未考虑股权流动性对股权评估价值的影响。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及产权持有单位、被评估单位和其他评估报告使用者

(一) 委托方

本评估项目委托方为 TCL 集团股份有限公司。TCL 集团股份有限公司是本次评估标的——深圳市华星光电技术有限公司 10.04%股权的收购方；湖北省长江合志汉翼股权投资基金合伙企业（有限合伙）、星宇企业有限公司、林周星涌创业投资管理合伙企业（有限合伙）、林周星澜创业投资管理合伙企业（有限合伙）、林周星涟创业投资管理合伙企业（有限合伙）和林周星源创业投资管理合伙企业（有限合伙）分别持有深圳市华星光电技术有限公司 8.178%、0.6985%、0.2961%、0.3281%、0.2493%和 0.2909%的股权，为本次评估标的的转让方。

委托方有关情况分别介绍如下：

1、TCL 集团股份有限公司（以下简称“TCL 集团”）

地址：广东省惠州市仲恺高新技术开发区十九号小区

法定代表人：李东生

统一社会信用代码：91441300195971850Y

注册资本：人民币 1221368.1742 万元

实收资本：人民币 1221368.1742 万元

公司类型：其他股份有限公司(上市)

设立日期：1982 年 03 月 11 日

上市地点：深圳证券交易所

股票代码：000100

股票简称：TCL 集团

经营范围：研究、开发、生产、销售：电子产品及通讯设备、新型光电、液晶显示器件、五金交电、VCD、DVD 视盘机、家庭影院系统、电子计算机及配件、电池、数字卫星电视接收机、建筑材料、普通机械，电子计算机技术服务，货运仓储，影视器材维修，废旧物资回收，在合法取得的土地上进行房地产开发经营，货物及技术进出口，创业投资业务及创业投资咨询，受托管理其他创业投资机构的创业投资资本，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。（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）

历史沿革：

TCL 集团股份有限公司是根据《中华人民共和国公司法》(以下简称“公司法”)于 1997 年 7 月 17 日在中华人民共和国(以下简称“中国”)注册成立的有限责任公司，经广东省人民政府粤办函[2002]94 号文、粤府函[2002]134 号文及广东省经济贸易委员会粤经贸函[2002]112 号文和粤经贸函[2002]184 号文批准，TCL 集团股份有限公司在原 TCL 集团有限公司基础上，整体变更为股份有限公司，注册资本人民币 1,591,935,200 元，并于 2002 年 4 月 19 日经广东省工商行政管理局核准注册，注册号为 4400001009990。

经中国证券监督管理委员会 2004 年 1 月 2 日签发的证监发行字[2004]1 号文批复，TCL 集团股份有限公司获准于 2004 年 1 月 7 日向社会公开发行 590,000,000 股及向 TCL 通讯设备股份有限公司(以下简称

“TCL 通讯股份”)全体流通股股东换股发行 404,395,944 股人民币普通股股票(A 股), 并于 2004 年 1 月 30 日于深圳证券交易所挂牌上市。向社会公开发行部分采用全部上网定价发行方式, 每股面值人民币 1 元, 每股发行价为人民币 4.26 元, 共募集资金人民币 2,513,400,000 元。此次发行结束后, TCL 集团股份有限公司注册资本增加至人民币 2,586,331,144 元, 并于 2004 年 7 月 16 日经广东省工商行政管理局核准换取注册号为企股粤总字第 003362 号的企业法人营业执照。股权分置改革完成且限售期满后, TCL 集团股份有限公司外国投资者持股比例低于 10%, 并于 2007 年 9 月 11 日经广东省工商行政管理局核准换取注册号为 440000000011990 的企业法人营业执照。

经中国证券监督管理委员会 2009 年 1 月 7 日签发的证监许可[2009]12 号文批复, TCL 集团股份有限公司于 2009 年 4 月 23 日采取非公开发行股票方式向特定投资者发行 350,600,000 股人民币普通股股票(A 股), 每股面值人民币 1 元, 每股发行价为人民币 2.58 元, 共募集资金人民币 904,548,000 元。此次发行结束后, TCL 集团股份有限公司注册资本由人民币 2,586,331,144 元增加至人民币 2,936,931,144 元, 并于 2009 年 6 月 2 日经广东省工商行政管理局核准换取注册号为 440000000011990 的企业法人营业执照。

经中国证券监督管理委员会 2010 年 5 月 27 日签发的证监许可[2010] 719 号文批复, TCL 集团股份有限公司于 2010 年 7 月 26 日采取非公开发行股票方式向特定投资者发行 1,301,178,273 股人民币普通股股票(A 股), 每股面值人民币 1 元, 每股发行价为人民币 3.46 元, 共

募集资金人民币 4,502,076,824.58 元。此次发行结束后，TCL 集团股份有限公司注册资本由人民币 2,936,931,144 元增加至人民币 4,238,109,417 元，并于 2010 年 9 月 19 日经广东省工商行政管理局核准换取注册号为 440000000011990 的企业法人营业执照。

TCL 集团股份有限公司于 2011 年 5 月 19 日以资本公积向全体股东每 10 股转增股份 10 股，共计转增 4,238,109,417 股，每股面值人民币 1 元，转增后，TCL 集团股份有限公司注册资本由人民币 4,238,109,417 元增加至人民币 8,476,218,834 元，并于 2011 年 6 月 27 日经惠州市工商行政管理局核准换取注册号为 440000000011990 的企业法人营业执照。

2013-2014 年 TCL 集团股份有限公司有 58,870,080 份期权行权，公司股份数因此增加 58,870,080 股，公司总股本由 8,476,218,834 股增加为 8,535,088,914 股。

经中国证券监督管理委员会 2014 年 2 月 13 日签发的证监许可[2014] 201 号文批复，TCL 集团股份有限公司于 2014 年 4 月 30 日采取非公开发行股票方式向特定投资者发行 917,324,357 股人民币普通股股票(A 股)，每股面值人民币 1 元，每股发行价为人民币 2.18 元，共募集资金人民币 1,999,767,098.26 元。此次发行结束后，TCL 集团股份有限公司注册资本由人民币 8,535,088,914 元增加至人民币 9,452,413,271 元，并于 2014 年 6 月 10 日经惠州市工商行政管理局核准换取注册号为 440000000011990 的企业法人营业执照。

2015 年内，公司股票期权激励计划行权 48,357,920 股，经中国证券监督管理委员会 2015 年 1 月 28 日签发的证监许可[2015] 151 号文批

复，以非公开发行股票方式发行股份 2,727,588,511 股，公司股本由 9,452,413,271 股增加至 12,228,359,702 股。

报告期内，公司股票期权激励计划行权 923,340 股，公司总股本由 12,228,359,702 股增加至 12,229,283,042 股。注销回购股份 15,601,300 股，公司总股本由 12,229,283,042 股减少至 12,213,681,742 股。公司于 2016 年 4 月 26 日经惠州市工商行政管理局核准换取统一社会信用代码为 91441300195971850Y 的企业法人营业执照。

截至评估基准日，前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称	持有股数(万股)	持股比例
1	惠州市投资控股有限公司	87,841.9747	7.19%
2	李东生	63,827.3688	5.23%
3	广东省广新控股集团有限公司	61,169.0581	5.01%
4	北京紫光通信科技集团有限公司	48,446.8900	3.97%
5	新疆东兴华瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	45,266.0287	3.71%
6	新疆九天联成股权投资合伙企业（有限合伙）	40,889.9521	3.35%
7	上银基金-浦发银行-上银基金财富 10 号资产管理计划	38,277.5119	3.13%
8	国开创新资本投资有限公司	38,277.5119	3.13%
9	中国证券金融股份有限公司	32,610.0699	2.67%
10	中央汇金资产管理有限责任公司	20,645.6500	1.69%

（二）产权持有者

本次评估对象为深圳市华星光电技术有限公司 10.04%股权，该股权持有者包括湖北省长江合志汉翼股权投资基金合伙企业（有限合伙）（持有 8.18%股权），星宇企业有限公司（持有 0.70%股权），林周星涌创业投资管理合伙企业（有限合伙）（持有 0.30%股权），林周星澜创业投资管理合伙企业（有限合伙）（持有 0.33%股权），林周星涟创业投资管理合伙企业（有限合伙）（持有 0.25%股权），林周星源创业投资管理合伙企业（有限合伙）（持有 0.29%股权）。

产权持有者有关情况分别介绍如下：

1、湖北省长江合志汉翼股权投资基金合伙企业（有限合伙）

地址：武汉市东湖新技术开发区高新大道 999 号海外人才大楼 A 座
18 层 1828 室

执行事务合伙人：湖北省长江合志股权投资基金管理有限公司

统一社会信用代码：91420100MA4KNCA12R

公司类型：有限合伙企业

设立日期：2016 年 08 月 23 日

经营范围：从事非证券类股权投资活动及相关的咨询服务业务（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）（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）

2、星宇企业有限公司

注册地址：香港新界白石角香港科学园第三期 22E 大楼八楼

公司编号：1810981

商业登记号码：60468329

设立日期：2012 年 10 月 11 日

3、林周星涌创业投资管理合伙企业（有限合伙）

主要经营场所：林周县鹏博健康产业园管委会 414C

执行事务合伙人：赵勇

注册号/统一社会信用代码：915422000646701851

企业类型：有限合伙企业

成立日期：2013 年 7 月 31 日

经营期限：创业投资咨询业务、为创业投资企业提供创业管理服务业务。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营。

4、林周星澜创业投资管理合伙企业（有限合伙）

主要经营场所：林周县鹏博健康产业园管委会 414B

执行事务合伙人：吴岚

注册号/统一社会信用代码：91542200064670150E

企业类型：有限合伙企业

成立日期：2013 年 8 月 05 日

经营期限：创业投资咨询业务、为创业投资企业提供创业管理服务业务。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营。

5、林周星涟创业投资管理合伙企业（有限合伙）

主要经营场所：林周县鹏博健康产业园管委会 414A

执行事务合伙人：深圳市星动力投资有限公司

统一社会信用代码：91542200064668771P

企业类型：有限合伙企业

成立日期：2013 年 7 月 23 日

经营范围：创业投资咨询业务、为创业投资企业提供创业管理服务业务。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营。

6、林周星源创业投资管理合伙企业（有限合伙）

主要经营场所：林周县鹏博健康产业园管委会 414D

执行事务合伙人：胡利华

统一社会信用代码： 91542200064670169B

公司类型： 有限合伙企业

成立日期： 2013 年 7 月 31 日

经营范围： 创业投资咨询业务、为创业投资企业提供创业管理服务业务。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营。

（三）被评估企业概况

公司名称：深圳华映显示科技有限公司（以下简称“深圳华映”）

公司住所：深圳市宝安区光明高新技术产业园区

法定代表人：薄连明

注册号/统一社会信用代码：914403007727276994

注册资本：3,000 万美元

实收资本：3,000 万美元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营期限：自 2005 年 5 月 20 日起至 2055 年 5 月 20 日止

1、公司简介

2005 年 5 月，中华映管（纳闽）股份有限公司和中华映管（百慕达）股份有限公司设立深圳华映显示科技有限公司。

2006 年 2 月 28 日，中华映管（纳闽）股份有限公司出资 358 万美元（出资比例为 11.93%）和中华映管（百慕达）股份有限公司 2642 万美元（出资比例为 88.07%）。

2009 年 12 月 31 日，中华映管（百慕达）股份有限公司将出资 2250

万美元（出资比例为 75%）转让给闽东电机（集团）股份有限公司。

2011 年 4 月 22 日，闽东电机（集团）股份有限公司将出资 2250 万美元（出资比例为 75%）转让给华映科技（集团）股份有限公司。

2013 年 12 月 6 日，华映科技（集团）股份有限公司将出资 2250 万美元（出资比例为 75%）转让给深圳市华星光电技术有限公司；中华映管（纳闽）股份有限公司出资 358 万美元（出资比例为 11.93%）和中华映管（百慕达）股份有限公司 392 万美元（出资比例为 13.07%）转让给华星光电国际（香港）有限公司。

截止评估基准日，深圳华映显示科技有限公司的注册资本为 3000 万美元，股东名称、出资额和出资比例如下：

表2-1 股东出资情况表

序号	股东名称	出资额（万美元）	出资比例%
1	深圳市华星光电技术有限公司	2250	75
2	华星光电国际（香港）有限公司	750	25
合计		3000	100

2、经营范围

生产经营、维修液晶显示屏模块。

3、资产及财务状况

截止 2017 年 3 月 31 日，深圳华映审计后账面资产总额为 46,511.86 万元，净资产 42,952.60 万元，2017 年 1-3 月实现主营收入 4,202.04 万元，净利润-76.75 万元。深圳华映 2014、2015、2016 年度及 2017 年 1-3 月资产负债及经营状况见下表，各期会计报表均经会计师事务所审计，并出具了无保留意见的审计报告。

深圳华映近年来资产负债及经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 3 月 31 日
总资产	45,193.22	43,008.63	47,310.47	46,511.86
负债	6,326.36	4,824.17	4,281.12	3,559.26
净资产	38,866.86	38,184.46	43,029.35	42,952.60
	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-3 月
营业收入	18,906.33	18,027.07	23,744.40	4,202.04
利润总额	6,090.78	-682.40	4,844.89	-76.75
净利润	6,090.78	-682.40	4,844.89	-76.75

4、公司执行的主要会计政策

(1) 公司执行的会计政策与控股股东深圳市华星光电技术有限公司执行的会计政策一致。

(2) 税项

公司适用主要税种包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等。

- 1) 增值税：税率为 17%；
- 2) 企业所得税：税率为 25%；
- 3) 城市维护建设税：按 7%计缴；
- 4) 教育费附加：按流转税额的 3%计缴；
- 5) 地方教育费附加：按流转税额的 2%计缴；
- 6) 其他税项：按国家有关具体规定计缴。

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方 TCL 集团股份有限公司是被评估单位深圳华映显示科技有限公司控股股东深圳市华星光电技术有限公司的股东。

(四)委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事

方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、关于经济行为的说明

根据 2017 年 3 月 16 日 TCL 集团股份有限公司星座项目会议纪要，拟通过发行股份的方式购买湖北省长江合志汉翼股权投资基金合伙企业（有限合伙）、星宇企业有限公司、林周星涌创业投资管理合伙企业（有限合伙）、林周星澜创业投资管理合伙企业（有限合伙）、林周星涟创业投资管理合伙企业（有限合伙）、林周星源创业投资管理合伙企业（有限合伙）合计所持有的深圳市华星光电技术有限公司 10.04% 股权。

本次评估的目的是反映深圳华映股东全部权益于评估基准日的市场价值，为 TCL 集团发行股份购买深圳华星 10.04% 股权提供价值参考依据。

三、关于评估范围的说明

评估对象是深圳华映显示科技有限公司全部股东权益。评估范围为深圳华映于评估基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 46,511.86 万元、负债 3,559.26 万元、净资产 42,952.60 万元。具体包括流动资产 8,308.81 万元；非流动资产 38,203.05 万元，其中：固定资产 35,145.41 万元，无形资产 2,837.11 万元，长期待摊费用 168.90 万元，其他非流动资产 51.63 万元；流动负债 3,559.26 万元。

上述资产与负债账面值摘自经大华会计师事务所（特殊普通合伙）

审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

纳入评估范围内的实物资产账面值 36,112.13 万元，占评估范围内总资产的 77.64%。主要为房屋建筑物、机器设备及存货等。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要分布在深圳市宝安区光明高新技术产业园区塘明大道 9-1 号深圳华映厂区内。

2、机器设备主要包括 Laser 修复机、离心式水冷冷水机组、异方性导电膜贴附机、机械振动试验机、基板实装机、液晶模组线路板贴附机（L4）、OLB 贴附设备、液晶模组集成电路贴附机（L3）、模组机械手臂投料机等，目前设备运行正常。

3、房屋建筑物为生产、办公和生活的房屋建筑物。主要有生产厂房，生产调度楼，动力栋，餐厅，宿舍，水泵房等。目前使用正常。

4、运输设备主要为别克商务车、大金龙中客等；在基准日均正常使用。

5、电子设备主要包括厂区内部网络系统设备、考勤系统设备、食堂炊事机械和电子设备、视频会议系统设备、办公电子设备（如打印机、复印机、扫描仪、电脑、服务器、数码相机、电视和空调等）、办公用品等，目前正常使用。

6、存货中包括原材料、在库周转材料、在用周转材料。其中：原

材料品种较多，主要为伺服驱动器、伺服马达、传感器、气缸、导轨、电磁阀等；在库周转材料主要为 Panel 转运 Tray 盘、L-TEST-17 线材、斑马打印机等；在用周转材料主要为金型-S 边、PCB 周转 TRAY 盘、peak 小眼睛 NO.，马达等；存货均可正常使用。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的范围内账面记录的无形资产有土地使用权、生产制造系统，目前使用正常。其中土地使用权 1 宗，为出让性质，已取得《不动产权证》，产权证关于土地使用权的具体记载情况如下表：

表3-1 土地使用权基本情况表

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	土地使用权面积（m ² ）	准用年限	土地使用权使用期限
1	粤（2016）深圳市不动产权第 0257689 号	华映厂房用地	光明新区塘明大道 9 号	工业用地	217,334.93	50 年	至 2057-2-15

（三）企业申报的表外资产的类型、数量。

截止评估基准日 2017 年 3 月 31 日，企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无其他表外资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是 2017 年 3 月 31 日。

是由委托方根据本次评估特定评估目的，综合考虑有利于评估目的实现，有利于委托方和被评估单位提供相关资料，以及评估报告使用有效期等因素，经各委托方协商确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产及负债清查情况说明

1、列入本次清查范围的资产及负债，是深圳华映显示科技有限公司截至 2017 年 3 月 31 日的资产及负债。账面资产总额 46,511.86 万元、负债 3,559.26 万元、净资产 42,952.60 万元。具体包括流动资产 8,308.81 万元；非流动资产 38,203.05 万元，其中：固定资产 35,145.41 万元，无形资产 2,837.11 万元，长期待摊费用 168.90 万元，其他非流动资产 51.63 万元；流动负债 3,559.26 万元。

2、实物资产分布地点及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 36,112.13 万元，占评估范围内总资产的 77.64%。主要为房屋建筑物、机器设备及存货等。这些资产具有以下特点：

1) 实物资产主要分布在深圳市宝安区光明高新技术产业园区塘明大道 9-1 号深圳华映厂区内。

2) 机器设备主要包括 Laser 修复机、离心式水冷冷水机组、异方性导电膜贴附机、机械振动试验机、基板实装机、液晶模组线路板贴附机（L4）、液晶模组集成电路贴附机（L3）、模组机械手臂投料机等，目前设备运行正常。

3) 房屋建筑物为生产、办公和生活的房屋建筑物。主要有生产厂房，生产调度楼，动力栋，餐厅，宿舍，水泵房等。目前使用正常。

4) 运输设备主要为别克商务车、大金龙中客等；在基准日均正常使用。

5) 电子设备主要包括厂区内部网络系统设备、考勤系统设备、食

堂炊事机械和电子设备、视频会议系统设备、办公电子设备（如打印机、复印机、扫描仪、电脑、服务器、数码相机、电视和空调等）、办公用具等，目前正常使用。

6) 存货中包括原材料、在库周转材料、在用周转材料。其中：原材料品种较多，主要为伺服驱动器、伺服马达、传感器、气缸、导轨、电磁阀等；在库周转材料主要为Panel转运Tray盘、L-TEST-17 线材、斑马打印机等；在用周转材料主要为金型-S边、PCB周转TRAY盘、peak小眼睛 NO.，马达等；存货均可正常使用。

3、清查盘点时间：清查基准日为 2017 年 3 月 31 日，清查盘点时间为 2017 年 4 月 27 日至 5 月 31 日。

4、实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。具体由财务部、供应部门和生产部门负责存货的清查盘点，财务部、各生产厂和办公室共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

（1）存货的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

（2）固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

5、清查结论

通过以上资产清查核实程序，填制了评估申报表。

七、资料清单

委托方和被评估单位向评估机构提供了以下资料：

(一)产权证明文件

- 1、资产权属证明文件（土地使用权证、机动车行驶证等复印件）；
- 2、重要资产购置合同或发票复印件；
- 3、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
- 4、其他权属资料。

(二)被评估企业相关资料

- 1、企业法人营业执照复印件；
 - 2、深圳华映公司章程、验资报告；
 - 3、资产清查评估明细表；
 - 4、其他相关资料。
-

(此页无正文，TCL集团股份有限公司拟发行股份购买深圳市华星光电技术有限公司 10.04%股权项目企业关于进行资产评估有关事项的说明签章页专用)

委托方：TCL集团股份有限公司



法定代表人或授权代表(签字):

李东生

二〇一七年 月 日

(此页无正文，TCL集团股份有限公司拟发行股份购买深圳市华星光电技术有限公司 10.04%股权项目企业关于进行资产评估有关事项的说明签章页专用)

产权持有单位：湖北省长江合志汉翼股权投资基金合伙企业(有限合伙)

法定代表人或授权代表(签字):



二〇一七年 月 日

(此页无正文，TCL集团股份有限公司拟发行股份购买深圳市华星光电技术有限公司 10.04%股权项目企业关于进行资产评估有关事项的说明签章页专用)

For and on behalf of
STAR UNITED ENTERPRISES LIMITED
星宇企业有限公司

产权持有单位：星宇企业有限公司.....
Authorized Signature(s)

法定代表人或授权代表(签字):



二〇一七年 月 日

(此页无正文，TCL集团股份有限公司拟发行股份购买深圳市华星光电技术有限公司 10.04%股权项目企业关于进行资产评估有关事项的说明签章页专用)

产权持有单位：林周星涌创业投资管理合伙企业（有限合伙）



法定代表人或授权代表(签字): 

二〇一七年 月 日

(此页无正文，TCL集团股份有限公司拟发行股份购买深圳市华星光电技术有限公司 10.04%股权项目企业关于进行资产评估有关事项的说明签章页专用)

产权持有单位：林周星澜创业投资管理合伙企业(有限合伙)



法定代表人或授权代表(签字):

二〇一七年 月 日

(此页无正文，TCL集团股份有限公司拟发行股份购买深圳市华星光电技术有限公司 10.04%股权项目企业关于进行资产评估有关事项的说明签章页专用)

产权持有单位：林周星涟创业投资管理合伙企业(有限合伙)



法定代表人或授权代表(签字):

林周星

二〇一七年 月 日

产权持有单位：林周星源创业投资管理合伙企业(有限合伙)



1. 虫毛

二〇一七年 月 日

(此页无正文，TCL集团股份有限公司拟发行股份购买深圳市华星光电技术有限公司 10.04%股权项目企业关于进行资产评估有关事项的说明签章页专用)

被评估单位：深圳华映显示科技有限公司



法定代表人或授权代表(签字):

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over the text "法定代表人或授权代表(签字):". The signature is fluid and appears to be a cursive representation of the name.

二〇一七年 月 日