

北京国有资本经营管理中心拟以所持有的
北京京东方显示技术有限公司的股权认购
京东方科技集团股份有限公司非公开发行股份项目
资产评估说明

天兴评报字（2013）第306号
（第1册，共1册）

北京天健兴业资产评估有限公司
二〇一三年七月十七日

目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 评估对象与评估范围及资产核实情况说明	3
第四部分 资产基础法评估技术说明	8
流动资产评估说明	8
长期股权投资评估说明	13
房屋建筑物评估说明	15
机器设备评估说明	27
在建工程—土建评估说明	41
在建工程—机器设备评估说明	42
无形资产--土地使用权评估说明	43
无形资产—其他无形资产评估说明	52
负债评估说明	53
第五部分 收益法评估说明	56
一、被评估企业概况	56
二、企业经营环境分析	61
三、收益法的应用前提及选择的理由和依据	77
四、预测的假设条件	79
五、财务报表的审查与调整	80
六、评估预测说明	82
七、折现率的确定	90
八、评估值测算过程与结果	97
第六部分 评估结论及其分析	98
一、评估结论	98
二、评估结论成立的条件	98
三、特别事项的说明	100
四、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响	101
五、评估结论的效力、使用范围及有效期	102

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸公开媒体。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

（该部分由企业提供，附在评估说明后）

第三部分 评估对象与评估范围及资产核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

根据资产评估有关规定的要求，我们在取得北京京东方显示技术有限公司（以下简称“京东方显示技术公司”）提供的清查评估明细表后，在京东方显示技术公司确认委估资产、负债和权益合法、真实的基础上，评估人员根据资产评估准则的要求，在被评估单位的配合下对企业申报的资产和负债的账面金额、实际数量、资产形成、存在、使用状况，以及产权状况等进行了清查核实，并对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。

列入清查范围的资产是京东方显示技术公司在 2013 年 3 月 31 日经专项审计后的财务报表所列示的资产、负债，委估资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	11,210,756,974.42
货币资金	6,554,705,238.47
应收票据	277,182,278.32
应收账款	2,667,225,348.34
预付款项	25,400,114.01
应收利息	16,538,057.25
其他应收款	311,700,932.50
存货	909,445,372.62
其他流动资产	448,559,632.91
二、非流动资产合计	19,980,158,657.00
长期股权投资	1,500,000.00
固定资产	18,656,267,838.55
在建工程	103,426,330.41
无形资产	1,218,964,488.04
三、资产总计	31,190,915,631.42
四、流动负债合计	3,280,830,942.22
应付账款	1,742,537,086.03
预收款项	32,412,155.01
应付职工薪酬	105,892,282.85
应交税费	18,321,770.87
应付利息	15,661,941.51
其他应付款	1,126,268,690.48
一年内到期的非流动负债	194,033,500.00

其他流动负债	45,703,515.47
五、非流动负债合计	10,828,100,296.78
长期借款	9,995,806,500.00
其他非流动负债	832,293,796.78
六、负债总计	14,108,931,239.00
七、净资产	17,081,984,392.42

二、实物资产分布情况及特点

京东方显示技术公司申报评估的实物资产包括存货、房屋建筑物和机器设备。

1. 存货：评估范围内的存货主要为原材料、在库周转材料、在产品 and 库存商品，分别位于京东方显示技术公司的原材料库、低值易耗品库、产线和产成品库。

2. 机器设备：

京东方显示技术公司拥有 8.5 代薄膜晶体管液晶显示器件（TFT-LCD）生产线，阵列玻璃基板最大加工能力为 90k 片/月。8.5 代薄膜晶体管液晶显示器件（TFT-LCD）生产线，技术难度高、工艺复杂，设备投资大，主要生产线设备及配套的生产控制设备从日本、韩国、美国等国进口。该公司分为阵列、彩膜、成盒、模块等生产部门和动力、环保等辅助生产部门。

阵列工序主要设备：PECVD 设备、溅射设备、清洗设备、涂胶设备、显影设备、曝光设备、剥离设备、刻蚀设备、退火设备、阵列测试设备、检查设备、激光修补设备等。

彩色滤光片工序主要设备：溅射设备、清洗设备、涂布设备、曝光设备、显影设备、剥离设备、检测及质量控制设备、激光修补设备等。

成盒工序主要设备：PI 涂布设备、摩擦设备、清洗设备、ODF 设备、真空贴合设备、切割设备、磨边角设备、磨边后洗净设备、盒测试设备等。

模组工序主要设备：偏贴前洗净装置、自动偏光板贴附装置、自动偏光板加压脱泡装置 TCP 贴接设备、PCB 贴接设备、组装设备、老化设备、检测设备等。

另还包括玻璃基板自动化传输设备、可靠性试验设备、QC&QA 检测设备、辅助设备以及包装设备等。

由于产品质量对于车间的温度及洁净度要求极高，生产车间均为高等级恒温、恒湿和超洁净车间。生产人员进入车间前都要穿戴全封闭的防护服并经风淋室净化，而且每个生产班次都要按规定对车间内的环境卫生和设备进行清理，厂房内环境和

设备极为整洁。

设备实行定期保养、计划检修和事后维修相结合，生产线的开工率高，设备的技术状态良好，产品质量稳定。设备开工率、产品质量合格率均达到计划指标。随着设备使用时间的延长，每年的维护检修费用也逐年加大。公司的生产依据市场供求关系调整生产线的运行，现阶段为三班制生产。

该公司共有 8 部运输车辆。包括现代领翔轿车、现代雅尊轿车、丰田皇冠轿车、别克 GL8 商务舱和丰田柯斯达客车。车辆均为 2009 年以后购置使用，未发生过重大交通事故，均在正常行驶中。

该公司的电子设备为台式计算机、笔记本电脑、打印机、复印机、空调等通用办公设备，各类办公家具等。电子设备分布在各办公室，2009 年后陆续购置，在用状态良好。

3. 房屋建筑物：

申报的房屋建（构）筑物，主要结构形式有钢砼钢结构混合结构（其中包括框架结构及排架结构）、钢结构、钢筋混凝土结构等。主要建筑物有阵列生产厂房、彩膜成盒生产厂房、模块生产厂房、污水处理站等。委估单位所属的房屋建筑物共 708,115.83 平方米（其中包括洁净间面积 20,680.26 平方米），截止评估基准日，委估房屋建筑物全部无房屋所有权证，目前正在办理当中。

三、资产核实情况总体说明

（一）接受评估委托后，评估人员首先向被评估企业提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估企业进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的清查小组，根据制定的现场清查实施计划，分房屋建筑物、机器设备、流动资产及负债、收益法等小组分别进行核查。评估组清查核实工作期间为 2013 年 4 月 8 日至 2013 年 4 月 28 日。清查过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解被评资产的概况；第二阶段进行现场清查盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估企业确认后修正完善；第三阶段编写清查核实情况说明。现将清查方法说明如下：

1. 流动资产及负债清查情况

（1）实物性流动资产的核实

本次评估的存货包括原材料、在库周转材料、在产品、库存商品。评估人员首先向企业调查了解存货的核算方法，通过抽查会计凭证对存货账面值的构成内容进行核实，然后会同企业仓库管理人员依据库房、销售部门提供的仓库保管账目、出库记录及申报明细表进行抽盘，并根据评估基准日至盘点日的出入库情况进行调整，验证评估基准日存货实有数量。在盘点的同时对库房环境、实物码放及标识状况、存货的残次冷背等有关情况进行观察和记录。

（2）非实物性流动资产和负债的核实

通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产和负债进行了清查，并重点对现金进行盘点、对银行存款和往来款项进行函证、对应收款项进行账龄分析。

2. 设备的清查核实

听取被评估企业相关人员对其企业情况及待估资产的历史和现状的介绍，并与财务、设备管理、技术管理等人员进行必要的交谈；

审阅被评估企业填报的各类资产清查评估明细表，根据被评估企业的生产流程特点，检查所填内容是否存在漏项、重项、不规范和不完整的地方，发现问题及时修改补充完善；

核查固定资产财务账册，核实机器设备的数量、购置时间、账面原值和净值，了解账面价值的构成和企业固定资产的折旧政策；

根据申报的资产清查评估明细表的内容进行现场清查核实，实地观察并记录设备的实有数量、运行状况、技术状态、磨损和锈蚀程度并做出记录；

向企业设备管理人员、技术人员、操作人员调查、询问，了解设备运行、修理、维护保养及设备管理情况，查看重要设备相关档案资料；

收集主要设备的购置合同、进口设备报关单以及车辆行驶证，以核实设备的产权；

进行市场调查，收集相关价格信息和评定估价所需的其它资料。

3. 房屋建筑物的清查核实

在资产占有方基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对房屋建筑物的位置、结构形式、建筑面积、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘

查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

收集相关部门编制的建筑工程预算定额、取费标准和调整文件、工程造价指数、建筑工程技术经济分析资料。

4. 无形资产-土地使用权的清查情况

对土地使用权，评估人员查阅并收集土地使用权证、出让合同，到现场进行实地勘查。

5. 在建工程的清查情况

对于在建工程，评估人员主要了解了在建工程的具体内容、开工日期、结算方式、实际完工程度和工程量、实际支付款项等，并对工程的实际状况进行了解。

四、影响资产清查的事项

在我们履行清查核实程序中，评估人员未发现影响资产清查的事项。

五、资产清查结论

清查情况表明：经现场核实：实物资产的清查情况与清查评估明细表相互对应，各资产账实、账表相符。其他非实物资产，清查评估明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

第四部分 资产基础法评估技术说明

纳入本次评估范围内的资产和负债为京东方显示技术公司截至 2013 年 3 月 31 日经专项审计后的资产负债表中所列示的资产及负债，为确定京东方显示技术公司在持续经营前提下所表现的股东全部权益的市场价值，本次评估采用资产基础法和收益法，资产基础法各类资产的评估方法如下：

流动资产评估说明

一、货币资金的评估

1. 委估资产的内容：货币资金包括银行存款和其他货币资金，账面价值共计 6,554,705,238.47 元。银行存款包括人民币账户 43 个，日元帐户 5 个，美元帐户 11 个，账面价值 6,129,256,221.10 元；其他货币资金包括人民币账户 4 个，美元帐户 2 个，账面价值 425,449,017.37 元。

2. 评估程序及方法：现金存放于京东方显示技术公司财务部，评估人员核对了有关账册并采用监盘的方式进行现场盘点，根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数，倒推出评估基准日实有金额，编制库存现金盘点表，与评估基准日账面金额核对无误，对现金以核实后的账面值确定评估值。对银行存款，评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项；对其他货币资金，评估人员核对了相关的原始单据和资料，并向开户银行进行了函证；本次评估对人民币银行存款和其他货币资金按照核实后的账面值确定评估值，对于外币存款按核实后的原币金额乘评估基准日中国人民银行公布的人民币汇率中间价折算确定评估值。

3. 评估结果：货币资金的评估值为 6,554,705,238.47 元，无评估增减值变化。

二、应收票据的评估

1. 委估资产的内容：应收票据为不带息银行承兑汇票，账面价值 277,182,278.32 元。

2. 评估程序及方法：查阅应收票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、

到期日、票面利率等情况；对截止评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点；对期后已到期承兑的票据，检查相关原始凭证，以清查核实后的账面值确定评估值。

3. 评估结果：应收票据的评估价值为 277,182,278.32 元，评估无增减值变化。

三、应收款项的评估

1. 委估资产的内容：本次评估的应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款，应收账款主要是企业按照合同规定应收取的货款，账面金额 2,667,225,348.34 元；预付账款主要是企业按照购货合同规定预付给供应商的材料款及预付的动能费等，账面金额 25,400,114.01 元；其他应收款是应收税务机关的退税、应收施工单位的代垫款项、应收委托加工方的材料损失款及与关联单位的往来款项等，账面金额 311,700,932.50 元。

2. 评估程序及方法：委估应收账款共 54 笔，账龄 1—2 年的 1 笔，账面金额 500,000.00 元，占金额总计的 0.02%，其余全部在 1 年以内，占金额总计的 99.8%。委估预付账款共 19 笔，账龄 1—2 年的 2 笔，账面金额 1,011,512.81 元，占金额总计的 3.98%，其余全部在 1 年以内，账面金额 24,388,601.20 元，占金额总计的 96.02%。委估其他应收款共 29 笔，账龄 1—2 年的 17 笔，账面金额 2,362,570.20 元，占金额总计的 0.76%，其余全部在 1 年以内，账面金额 309,338,362.3 元，占金额总计的 99.24%。对于应收款项，评估人员首先对总账与明细账和评估明细清单进行核对，经查阅原始凭证和账簿等相关资料，在核实业务内容、账龄、往来方和金额等无误的基础上，具体分析了业务内容、欠款时间和款项回收等情况，并选择余额大或往来发生频繁的单位进行了函证，对截止现场日仍未回函的单位和未发函单位采取了替代程序对款项、业务内容等进行核实，以确认其真实性。

3. 评估结果：应收账款的评估价值为 2,667,225,348.34 元，评估无增减；预付账款的评估价值为 25,400,114.01 元，评估无增减；其他应收款的评估价值为 311,700,932.50 元，评估无增减。

（三）应收利息的评估

1. 委估资产的内容：应收利息为京东方显示技术公司截至评估基准日应收定期存款及海关保函保证金利息 16,538,057.25 元。

2. 评估程序及方法：核对明细账和总账与报表金额，核实计提依据和计提金额。

核实无误后，按账面值确定评估值。

3. 评估结果：应收利息的评估价值为人民币 16,538,057.25 元，无增减变化。

（四）存货的评估

委估存货主要包括生产用原材料、在库低值易耗品、产成品和在制品。账面金额为人民币 1,008,426,438.29 元，存货跌价准备 98,981,065.67 元，净值 909,445,372.62 元。

在评估过程中，评估人员对评估范围内存货进行账账、账表进行核实，在此基础上，依据京东方显示技术提供的存货清单，抽查核实相关会计记录、核算程序，存货的出入库管理情况，并根据资产占有方提供的存货清单进行了抽查，检查其是否存在积压残次情况。在清查核实的基础上，根据各存货项目的特点确定相应的评估方法对其进行评估核算。

1. 原材料的评估

（1）委估资产的内容：企业原材料包括各规格型号的玻璃基板、彩膜、液晶材料、偏光板和 Array、Cell 工序使用的各种其他主辅助材料、备品备件等，账面原值为人民币 375,398,514.50 元，原材料减值准备 2,693,496.39 元，原材料净值 372,705,018.11 元，主要由材料的买价、运杂费、运输途中的合理损耗费用构成。（2）评估程序及方法：评估人员在企业的配合下进行实物抽查盘点，包括核实数量，查看品质状态。对无法进行盘点的原材料，查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要材料的入账依据，以验证核实账面数量。对于原材料中市场价格变化大的项目以基准日市场价加相关运费等计算评估值，对近期购入的原材料，账面单价与市场价接近，以核实后的账面值确认评估值。原材料减值准备评估为零。

（3）评估结果：原材料的评估价值为人民币 372,705,018.11 元，评估无增减值。

2. 在库低值易耗品的评估

（1）企业的在库低值易耗品主要为化学药品、胶粘剂和工服等消耗品，账面价值人民币 10,247,133.92 元，无调整。在库低值易耗品入库时按实际购入价核算，领用时按移动加权平均法计算结转单价，一次计入费用。

（2）评估程序及方法：由于在库低值易耗品数量较少，在存货中所占比例很小，因此未列入本次受查重点，经核实相关这账务后，以企业提供清单的数量为依据，

同时考虑在库的低值易耗品多为近期购置，近期市场价比较稳定，其账面单价与现实现行市场的购置价基本相同，故在数量账实核实一致基础上，以核实后的账面值计入评估值。

(3) 评估结果：在库低值易耗品的评估价值为 10,247,133.92 元，评估无增减值。

3. 产成品的评估

(1) 委估资产的内容：企业的产成品主要是各种规格型号的液晶显示屏等。产成品账面价值为 540,812,492.87 元，产成品（库存商品）减值准备 93,588,616.28 元，账面净值 447,223,876.59 元。

(2) 评估程序及方法：首先对产成品进行抽查盘点，包括对产成品的质量、数量进行核实、判断、分析，并通过了解核算程序，抽查部分会计凭证和销售发票，对产品的成本构成及产品的近期售价进行分析了解，在此基础上，对于次级产品、非正常产品、停产产品、长期库存等，由于质量原因及在库存放时间等因素分别作减值处理，对于正常销售产品，根据其出厂销售价格减销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定产成品评估单价，并以产成品的实际库存数量计算实际可变现价值，计入评估值。

(3) 评估结果：产成品的评估价值为 491,173,704.35 元，评估增值额为 43,949,827.76 元，增值率为 9.83%。

4. 在产品（自制半成品）的评估

(1) 委估资产的内容：在产品为处于 TFT—LCD（液晶屏）生产流水线各工序的在产品以及存放在用于生产平衡的工序间的半成品。账面价值为 81,968,297.00 元，在产品（自制半成品）减值准备为 2,698,953.00 元，账面净值为 79,269,344.00 元，账面金额反映投入产线的实际物品价值。

(2) 评估程序及方法：评估人员首先了解企业产品的生产流程和相关的成本核算与管理制度，核实在产品的账面价值是否真实、准确；鉴于该公司生产处于全封闭的不间断、净化生产等特点，使本次清查核实工作受到限制，我们对在产品、半成品的核实采用替代程序，包括核实财务记录、分析各期在产品、半成品余额变动情况、了解企业成本核算程序、成本控制与管理状况进行替代性测试分析，经测试分析，我们认为，企业提供的在产品清单是可信的，其账面纪录的成本，基本反映

了现行市场价值，其中包括刚领用，尚未改变物理形态的材料，其成本仅反映材料成本，其评估方法同原材料，按照实际情况逐项给定在产品的评估值，在产品（自制半成品）减值准备评估为零。

（3）评估结果：在产品（自制半成品）的评估价值为 79,269,344.00 元，评估无增减值。

5. 存货评估结果

存货的评估价值为 953,395,200.38 元，评估增值 43,949,827.76 元，增值率为 4.83%。

（五）其他流动资产的评估

（1）评估范围：其他流动资产系待抵扣的增值税，账面金额 448,559,632.91 元。

（2）评估程序及方法：对于其他流动资产，评估人员取得了企业的纳税申报表，核对待抵扣的增值税是否一致，并查看了其明细账及相关凭证，以核实后的金额给定评估值。

（3）评估结果：其他流动资产评估值为 448,559,632.91 元，评估无增减。

长期股权投资评估说明

1. 委估资产的内容：纳入本次评估范围的长期股权投资为参股的一家长期股权投资，账面金额 1,500,000.00 元。

长期股权投资一览表

金 额单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值
1	鄂尔多斯市淏盛能源投资有限公司	2011/9/8	15%	1,500,000.00
合计	--	--	--	1,500,000.00
长期投资减值准备	--	--	--	--
长期投资净额	--	--	--	1,500,000.00

2. 评估程序及方法：依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对；向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，以被投资单位评估基准日报表的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

被投资单位简介如下：

公司名称：鄂尔多斯市淏盛能源投资有限公司

简称：淏盛能源

注册资本：3000 万元人民币（首期出资 1000 万元）

注册地址：鄂尔多斯市乌审旗

公司类型：有限责任公司

经营范围：能源投资

资金来源：注册资本为京东方股份、合肥京东方及京东方显示技术公司自有资金。

淏盛能源于 2011 年 9 月成立，目前实收资本 1000 万元，其中主要股东及持股比例：合肥京东方持有 65%股权；京东方显示技术公司持有 15%股权；京东方股份持有 20%股权。京东方显示技术公司账面“长期投资”是对所持淏盛能源 15%股权的认定。

经核实，京东方显示技术公司对鄂尔多斯市淏盛能源投资有限公司的股权为

15%，对该项长期股权投资不拥有控制权，也无法实施重大影响。溥盛能源成立至今没有任何经营活动。根据长投单位的未审报表，2013 年 3 月鄂尔多斯市溥盛能源投资有限公司账面净资产为 9,964,561.84 元，京东方显示技术公司持股比例为 15%，因此京东方显示技术公司该项长期股权投资评估价值为 1,494,684.28 元。

3. 评估结果：长期股权投资的评估价值为 1,494,684.28 元，评估减值额为 5,315.72 元，减值率为 0.35%。

房屋建筑物评估说明

一、评估范围

京东方显示技术公司申报的房屋建（构）筑物院内资产位于北京亦庄经济技术开发区路东区 C1、C2、C5、C6 地块，包括房屋建筑物 708,115.83 平方米（其中包括洁净间面积 20,680.26 平方米）。账面原值 5,136,742,905.85 元，账面净值 4,912,957,962.03 元。

科目名称	项数	建筑面积 (m2)	账面价值	
			原值	净值
房屋建筑物类合计			5,136,742,905.85	4,912,957,962.03
固定资产-房屋建筑物	20	708,115.83	5,016,095,409.25	4,795,938,733.16
固定资产-构筑物及其他	11		120,647,496.60	117,019,228.87
固定资产-管道及沟槽	26		-	-

二、房屋建（构）筑物概况

（一）基本情况

申报的房屋建（构）筑物，主要结构形式有钢砼钢结构混合结构（其中包括框架结构及排架结构）、钢结构、钢筋混凝土结构等。房屋主要结构形式及构造做法：

钢砼框架结构：采用此结构的构筑物采用钢砼钻孔灌注桩桩基础，隔墙基础为墙下条基；污水处理站采用筏板基础。主体结构采用现浇钢筋混凝土梁、板、柱，剪力墙为现浇钢筋混凝土墙，隔墙采用加气砼砌块墙或轻钢龙骨隔墙等。主要厂房办公区、支持区及综合动力区采用混凝土保温防水屋面，生产区采用 DECK 板上浇混凝土保温防水屋面。

钢结构：钢砼排架结构中采用钢结构的部位为屋面钢梁及柱间支撑。主结构为钢结构的构筑物采用 Q345B 钢梁、钢柱、柱间支撑，及钢屋架，屋面为金属玻璃面板卷材防水。

主要建筑物有阵列生产厂房、彩膜成盒生产厂房、模块生产厂房等。

1 号建筑阵列生产厂房

阵列厂房（Array）由阵列生产区、生产支持区及生产办公室等功能区组成，是

一座四层钢筋混凝土、钢屋架混合结构厂房。

2 号建筑彩膜成盒生产厂房

2 号建筑彩膜成盒生产厂房是一座二层（办公五层）的钢筋混凝土、钢屋架混合结构建筑，由 CF 生产区(厂房一层)和 Cell 生产区（厂房二层）以及生产支持区、办公区等功能区组成。

3 号建筑模块生产厂房

模块厂房功能分区包括成盒后加工工序、模块生产装配区、背光源生产区、成品库房、生产支持区以及生产办公区等功能区，整体四层，为钢筋混凝土结构。

其余配套建筑

废水处理站为地上三层地下一层钢砼框架结构，动力厂房、危险特气仓库、化学品库等建筑均采用钢筋混凝土结构。上述所有建筑主体结构按 7 度地震烈度设防要求进行设计。

（二）权属状况

委估单位所属的房屋建筑物共 708,115.83 平方米，截止评估基准日，委估房屋建筑物全部无房屋所有权证，目前正在办理当中。

三、评估依据

- （一）委估单位提供的房屋建筑物资产清单；
- （二）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （三）《中华人民共和国土地管理法》；
- （四）国家及地方政府规定建设项目主要税费标准；
- （五）《北京市建设工程概算定额》（2004）；
- （六）《北京市建设工程费用定额》（2004）；
- （七）《北京市工程造价信息》；
- （八）对房屋建筑物的实地踏勘、记录；
- （九）中国资产评估协会颁布的资产评估操作规范意见；
- （十）评估人员收集的其他资料。

四、评估过程

（一）核对申报资料

根据资产占有方提供的房屋建筑物清查申报明细表，通过查阅固定资产财务帐及固定资产卡片等资料，对账面原值、账面净值、建筑结构、竣工使用年限、建筑面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

（二）现场勘查

在资产占有方基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对房屋建筑物的位置、结构形式、建筑面积、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

（三）资料搜集

收集相关部门编制的建筑工程预算定额、取费标准和调整文件、工程造价指数、建筑工程技术经济分析资料；根据房地产一体原则，弄清房屋建筑物所依托的土地所有权状况，为房屋建筑物的重置价值的计算提供依据。

五、评估方法

对本次委估资产，采用成本法评估。选取有代表性的建筑物、构筑物作为典型案例，对典型案例的评估，运用典型工程概预算调整法，以该案例预决算资料的工程量为依据，按现行定额标准，求取直接费，没有预决算资料的根据施工图计算工程量。然后根据规定的取费程序计算其建安工程总价，再加上前期费和其它费用、资金成本，确定重置全价。

重置全价=建筑安装工程总造价+前期费及其它费用+资金成本

其它建筑物和构筑物以典型案例重置单价为基础，将各建筑物与典型案例重置单价进行比较，并参考原概算价格及建筑估价指标得出各自的重置价格。

成新率采用年限法与打分法综合确定建筑物成新率。

评估值=重置全价×成新率

（1）建筑安装工程总造价

根据原概预算的工程量，并根据施工图、设计变更和结算，运用典型工程概预算法，根据《北京市工程造价信息》公布的建筑材料、人工、机械费市场价格信息，

套用现行的《北京市建设工程概算定额》(2004)和《北京市建设工程费用定额》(2004)计算土建工程造价和安装工程造价。计算过程详见下表:

建筑工程取费计算表

编号	项目	计算公式
1	建筑工程直接费	由 2004 概算定额计算
2	其中: 人工费	由 2004 概算定额计算
3	综合费用	(1)×12.7%
4	利润	[(1)+(3)]×7%
5	税金	[(1)+(3)+(4)]×3.4%
6	建筑工程造价合计	(1)+(3)+(4)+(5)

装饰工程取费计算表

编号	项目	计算公式
1	装饰工程直接费	由 2004 概算定额计算
2	其中: 人工费	由 2004 概算定额计算
3	综合费用	(2)×95%
4	利润	[(1)+(3)]×7%
5	税金	[(1)+(3)+(4)]×3.4%
6	装饰工程造价合计	(1)+(3)+(4)+(5)

安装工程取费表

编号	项目	计算公式
1	安装工程直接费	由 2004 概算定额计算
2	其中: 人工费	由 2004 概算定额计算
3	综合费用	(2)×105%
4	利润	[(1)+(3)]×7%
5	税金	[(1)+(3)+(4)]×3.4%
6	安装工程造价合计	(1)+(3)+(4)+(5)

(2) 前期费用和其它费用的确定

根据国家计委、建设部、北京市颁发的规定与造价计算程序, 确定本次建筑工程前期费用与其他费用, 其规定的计算程序与数据如下:

前期费用与其它费用计算表

序号	名称	计算基数	费率	依据
1	工程勘察设计费	建筑工程综合造价	1.740%	国家计委建设部计价格[2002]10 号
2	建设单位管理费	建筑工程综合造价	0.133%	财建[2002]394 号
3	工程监理费	建筑工程综合造价	1.038%	发改价格[2007]670 号
4	工程招标代理服务收费	建筑工程综合造价	0.009%	计价格[2002]1980 号
5	前期工作咨询费	建筑工程综合造价	0.020%	计价格 [1999] 1283 号
6	环境影响咨询费	建筑工程综合造价	0.010%	计价格[2002]125 号
前期及其他费用小计			2.95%	

(3) 资金成本的确定

资金成本按正常建设工期和评估基准日正在执行的国家同期固定资产建设贷款利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入，其计算公式为：

资金成本=（建安工程造价+前期费用及其它费用）×建设期贷款利率×合理工期÷2

工期 6 个月以内利率取 5.6%，工期 6 个月至 1 年利率取 6%，1 年至 3 年利率取 6.15%（按合理工期资金均匀投入计算）。

（4）综合成新率的确定

房屋建筑物成新率根据房地产评估规范的规定，采用使用年限法与打分法综合确定建筑物成新率。

综合成新率=打分法成新率×60%+年限法成新率×40%

使用年限法是以剩余使用年限（建筑物经济耐用年限-已使用年限）占建筑物经济耐用年限的比率作为房屋建筑物的成新率。用公式表示即为：

年限法成新率=剩余使用年限÷建筑物经济耐用年限×100%。

当建筑物的尚可使用年限与已使用年限之和大于建筑物的经济耐用年限时，建筑物的成新率用下述公式表示为：

年限法成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

打分法是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装修、设备三部分分别打分。公式为：

打分法成新率=结构得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G—结构评分修正系数；

S—装修评分修正系数；

B—设备评分修正系数。

（5）评估值的确定

重置全价=建安工程总造价+其它费用+资金成本

评估值=重置全价×综合成新率

六、评估结果及说明

委估房屋建筑物于评估基准日的评估价值为 5,292,726,277.00 元。

- 1.各项建筑物评估结果，详见房屋建筑物清查评估明细表；
- 2.本次评估中房屋建筑物的评估原值和评估净值中，均不包括土地使用权的价

值，也未包括摊入的有关土地发生的费用。

七、评估案例

（一）1 号建筑物 Array 阵列厂房

（1）概况

阵列厂房（Array）由阵列生产区、生产支持区及生产办公室等功能区组成，是一座四层钢筋混凝土、钢屋架混合结构厂房。

（2）计算建安工程造价

运用典型工程概预算法，以类似案例概预算工程量为依据，根据北京市工程造价信息》公布的建筑材料、人工、机械费市场价格信息，套用现行的《北京市建设工程概算定额》（2004）和《北京市建设工程费用定额》（2004）计算土建工程造价和安装工程造价，具体计算过程见下表：

建筑工程取费计算表

编号	项目	计算公式	单方造价
1	建筑工程直接费	由 2004 概算定额计算	649,059,770.00
2	其中：人工费	由 2004 概算定额计算	76,217,924.39
3	综合费用	$(1) \times 12.7\%$	82,430,590.79
4	利润	$[(1)+(3)] \times 7\%$	51,204,325.26
5	税金	$[(1)+(3)+(4)] \times 3.4\%$	26,611,619.33
6	建筑工程造价合计	$(1)+(3)+(4)+(5)$	809,306,305.38

装饰工程取费计算表

编号	项目	计算公式	单方造价
1	装饰工程直接费	由 2004 概算定额计算	63,060,430.17
2	其中：人工费	由 2004 概算定额计算	9,142,424.46
3	综合费用	$(2) \times 95\%$	8,685,303.24
4	利润	$[(1)+(3)] \times 7\%$	5,022,201.34
5	税金	$[(1)+(3)+(4)] \times 3.4\%$	2,610,109.78
6	装饰工程造价合计	$(1)+(3)+(4)+(5)$	79,378,044.53

安装工程取费表

编号	项目	计算公式	单方造价
1	安装工程直接费	由 2004 概算定额计算	289,337,230.12
2	其中：人工费	由 2004 概算定额计算	57,267,234.56
3	综合费用	$(2) \times 105\%$	60,130,596.29
4	利润	$[(1)+(3)] \times 7\%$	24,462,747.85
5	税金	$[(1)+(3)+(4)] \times 3.4\%$	12,713,639.52
6	安装工程造价合计	$(1)+(3)+(4)+(5)$	386,644,213.78

（3）前期费用和其它费用的确定

根据国家计委、建设部、北京市颁发的规定与造价计算程序，确定本次建筑工程前期费用与其他费用，其规定的计算程序与数据如下：

前期费用与其它费用计算表

序号	名称	计算基数	费率	依据
1	工程勘察设计费	建筑工程综合造价	1.740%	国家计委建设部计价格[2002]10 号
2	建设单位管理费	建筑工程综合造价	0.133%	财建[2002]394 号
3	工程监理费	建筑工程综合造价	1.038%	发改价格[2007]670 号
4	工程招标代理服务收费	建筑工程综合造价	0.009%	计价格[2002]1980 号
5	前期工作咨询费	建筑工程综合造价	0.020%	计价格 [1999] 1283 号
6	环境影响咨询费	建筑工程综合造价	0.010%	计价格[2002]125 号
前期及其他费用小计			2.95%	

前期费用=建安工程造价×2.95%

=1,275,328,564 ×2.95%

=37,622,193

（4）资金成本

依据全国建筑安装工程工期定额，合理工期为 1.5 年，资金均匀投入，以评估基准日中国人民银行公布的 1-3 年期贷款利率 6.15%计算。

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×贷款利率×合理工期×0.5

=（1,275,328,564 +37,622,193）×1.5×0.5×6.15%

=60,559,854（元）

（5）重置全价

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

=1,275,328,564 +37,622,193+60,559,854

=1,373,510,611（元）

取整至百位为 1,373,510,600 元

（6）房屋成新率的确定

测算建筑物的成新率采用综合成新率法，即年限法成新率和打分法成新率的加

权平均值:

计算公式: 综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

(A) 年限法成新率

年限法成新率=尚可使用年限/可使用年限×100%

本案例的经济寿命年限为 60 年, 已使用 1.33 年, 尚可使用 58.67 年。

年限法成新率=58.67/60×100%=97.78%

(B) 技术鉴定成新率的计算

主要通过勘查房屋的使用状况和对房屋的维修保养情况及损坏程度来综合考虑其成新率。

部件名称		标准分	具体情况	评定分
结构部分	基础	25	有较好承载能力，无不均匀沉降	24
	承重构件	25	完好坚固	25
	非承重墙	15	复合板墙完好坚固；节点牢固；拼缝处密实	15
	屋面	20	复合板顶不渗漏。防水层、隔热层、保温层较完好	19
	地面	15	整体面层平整	15
		综合求取时权重取为 0.6		
装修部分	门窗	25	开关灵活，完好	25
	外粉饰	20	完好	20
	内粉饰	20	较完好	19
	顶棚	20	较完好	19
	其他装修	15	较完好	14
		综合求取时权重取为 0.3		
设备部分	动力电照	40	电器设备、线路各种照明装置较完好	39
	给排水采暖	30	管道畅通完好	30
	其他	30	现状较完好，使用正常	29
		综合求取时权重取为 0.1		
	合计			97.7

(C) 综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

=97.78×40%+97.7×60%=97.73%取整为 98%

(7) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率=1,373,510,600×98%=1,346,040,388.00 (元)。

(二) 3 号构筑物—道路、广场、沥青砼停车场

(1) 概况

道路、广场、沥青砼停车场建成于 2011 年 11 月，为沥青混凝土结构构筑物，面积 78035 平方米。基础为卵石层，上铺 500mm 灰土垫层，150mm 碎石垫层，50mm 厚沥青混凝土面层。

(2) 计算建安工程造价

运用典型工程概预算法，以类似案例概预算工程量为依据，根据北京市工程造价信息》公布的建筑材料、人工、机械费市场价格信息，套用现行的《北京市建设工程概算定额》（2004）和《北京市建设工程费用定额》（2004）计算土建工程造价和安装工程造价，具体计算过程见下表：

建筑工程取费计算表

编号	项目	计算公式	单方造价
1	建筑工程直接费	由 2004 概算定额计算	23,781,825
2	其中：人工费	由 2004 概算定额计算	2,792,657
3	综合费用	$(1) \times 12.7\%$	3,020,292
4	利润	$[(1) + (3)] \times 7\%$	1,876,148
5	税金	$[(1) + (3) + (4)] \times 3.4\%$	975,061
6	建筑工程造价合计	$(1) + (3) + (4) + (5)$	29,653,326

(3) 前期费用和其它费用的确定

根据国家计委、建设部、北京市颁发的规定与造价计算程序，确定本次建筑工程前期费用与其他费用，其规定的计算程序与数据如下：

前期费用与其它费用计算表

序号	名称	计算基数	费率	依据
1	工程勘察设计费	建筑工程综合造价	1.740%	国家计委建设部计价格[2002]10 号
2	建设单位管理费	建筑工程综合造价	0.133%	财建[2002]394 号
3	工程监理费	建筑工程综合造价	1.038%	发改价格[2007]670 号
4	工程招标代理服务收费	建筑工程综合造价	0.009%	计价格[2002]1980 号
5	前期工作咨询费	建筑工程综合造价	0.020%	计价格 [1999] 1283 号
6	环境影响咨询费	建筑工程综合造价	0.010%	计价格[2002]125 号
前期及其他费用小计			2.95%	

前期费用=建安工程造价×2.95%

=29,653,326 ×2.95%

=874,774

(4) 资金成本

依据全国建筑安装工程工期定额，合理工期为 0.5 年，资金均匀投入，以评估基准日中国人民银行公布的半年期贷款利率 5.6% 计算。

资金成本 = (建安工程造价 + 前期及其他费用) × 贷款利率 × 合理工期 × 0.5
 = (29,653,326 + 874,774) × 0.5 × 0.5 × 5.6%
 = 427,393 (元)

(5) 重置全价

重置全价 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本
 = 29,653,326 + 874,774 + 427,393
 = 30,955,493 (元)

取整至百位为 30,955,500 元

(6) 构筑物成新率的确定

测算构筑物的成新率采用综合成新率法，即年限法成新率和打分法成新率的加权平均值：

计算公式：综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 打分法成新率 × 60%

(A) 年限法成新率

年限法成新率 = 尚可使用年限 / 可使用年限 × 100%

本案例的经济寿命年限为 30 年，已使用 1.33 年，尚可使用 28.67 年。

年限法成新率 = 28.67 / 30 × 100% = 95.6%

(B) 技术鉴定成新率的计算

主要通过勘查道路的使用状况和对道路的维修保养情况及损坏程度来综合考虑其成新率。

项 目	基本情况	现 状	标准分	评估分
路面基础	灰土垫层、碎石垫层	无不均匀沉降、断裂现象	55	54
沥青混凝土面层	粗、细粒式沥青混凝土	面层基本平整、无断裂现象，局部有收缩裂缝	35	33
侧缘石	水泥侧石	侧石局部损坏	10	8
合 计			100	95

(C) 综合成新率的确定

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 打分法成新率 × 60%

$$=95.6\times40\%+95\times60\%$$
$$=95.24\% \text{ 取整为 } 95\%$$

(7) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$=30,955,500.00\times95\%$$
$$=29,407,725.00 \text{ (元)}。$$

(三) 1 号管道沟槽—污水管道

(1) 概况

污水管道建于 2011 年 11 月，总长 6073.64 米，采用 HDPE 双壁波纹管，埋深 2.5 米，其中 DN300 管径长 5787.64 米，DN400 管径长 286 米。以 DN300 为例计算其评估值。

(2) 计算建安工程造价

运用典型工程概预算法，以类似案例概预算工程量为依据，根据北京市工程造价信息》公布的建筑材料、人工、机械费市场价格信息，套用现行的《北京市建设工程概算定额》（2004）和《北京市建设工程费用定额》（2004）计算土建工程造价和安装工程造价，具体计算过程见下表：

建筑工程取费计算表

编号	项目	计算公式	单方造价
1	建筑工程直接费	由 2004 概算定额计算	1,355,363
2	其中：人工费	由 2004 概算定额计算	159,158
3	综合费用	$(1)\times12.7\%$	172,131
4	利润	$[(1)+(3)]\times7\%$	106,925
5	税金	$[(1)+(3)+(4)]\times3.4\%$	55,570
6	建筑工程造价合计	$(1)+(3)+(4)+(5)$	1,689,989

(3) 前期费用和其它费用的确定

根据国家计委、建设部、北京市颁发的规定与造价计算程序，确定本次建筑工程前期费用与其他费用，其规定的计算程序与数据如下：

前期费用与其它费用计算表

序号	名称	计算基数	费率	依据
1	工程勘察设计费	建筑工程综合造价	1.740%	国家计委建设部计价格[2002]10 号
2	建设单位管理费	建筑工程综合造价	0.133%	财建[2002]394 号

3	工程监理费	建筑工程综合造价	1.038%	发改价格[2007]670 号
4	工程招标代理服务收费	建筑工程综合造价	0.009%	计价格[2002]1980 号
5	前期工作咨询费	建筑工程综合造价	0.020%	计价格 [1999] 1283 号
6	环境影响咨询费	建筑工程综合造价	0.010%	计价格[2002]125 号
前期及其他费用小计			2.95%	

前期费用=建安工程造价×2.95%=1,689,989 ×2.95%=49,855

(4) 资金成本

依据全国建筑安装工程工期定额，合理工期为 0.5 年，资金均匀投入，以评估基准日中国人民银行公布的半年期贷款利率 5.6%计算。

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×贷款利率×合理工期×0.5

$$= (1,689,989 + 49,855) \times 0.5 \times 0.5 \times 5.6\%$$

$$= 24,358 \text{ (元)}$$

(5) 重置全价

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

$$= 1,689,989 + 49,855 + 24,358 = 1,764,202 \text{ (元)}$$

取整至百位为 1,764,200 元

(6) 管道成新率的确定

因管道为地埋隐蔽工程，对其进行现场勘测难度较大，因此采用年限法计算其成新率

年限法成新率=尚可使用年限/可使用年限×100%

本案例的经济寿命年限为 30 年，已使用 1.33 年，尚可使用 28.67 年。

年限法成新率=28.67/30×100%=95%

(7) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$= 1,764,200.00 \times 95\% = 1,675,990.00 \text{ (元)}。$$

机器设备评估说明

（一）评估对象和评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为北京京东方显示技术有限公司申报的机器设备、运输车辆和电子设备，总计 33,020 台（套）。根据北京京东方显示技术有限公司提供的固定资产清查评估明细表，申报资产于评估基准日之账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项 目	数量(台、套)	账面原值	账面净值
设备类资产合计		33020	15,736,613,836.79	13,743,309,876.52
1	机器设备	14677	15,449,167,607.96	13,512,215,971.52
2	车辆	8	3,115,824.87	1,850,658.00
3	电子设备	18335	284,330,403.96	229,243,247.00

（二）设备概况

北京京东方显示技术有限公司于 2009 年 1 月注册成立，主要从事生产薄膜晶体管液晶显示器件、彩色滤光片玻璃基板、阵列玻璃基板、液晶显示器、液晶电视及零配件、公共信息显示终端及配套设备、背光源。该公司拥有的 8.5 代薄膜晶体管液晶显示器件（TFT-LCD）生产线，阵列玻璃基板最大加工能力为 90k 片/月，加工玻璃基板尺寸为 2200mm×2500mm。工艺包括阵列、彩膜、成盒和模组四部分生产工序，产品以 26” W、32” W、47” W、52” W、55” W 液晶电视显示模组为主。

8.5 代薄膜晶体管液晶显示器件（TFT-LCD）生产线于 2011 年在北京亦庄经济技术开发区建成，采用国际先进的自动化生产设备和信息化管理系统，属于国内首条 8.5 代生产线。建设设备包括生产及辅助生产设备、动力设备、环保设备、安全设备、消防设备等，具体内容如下：

生产及辅助生产设施：生产部分由 TFT-LCD 阵列制备、彩色滤光片制备、盒制备、模块制备、测试工程、QC&QA 工程、液晶显示面板包装、托盘（溅射靶）清洗、技术管理、设备维修、库房、研发中心等组成。

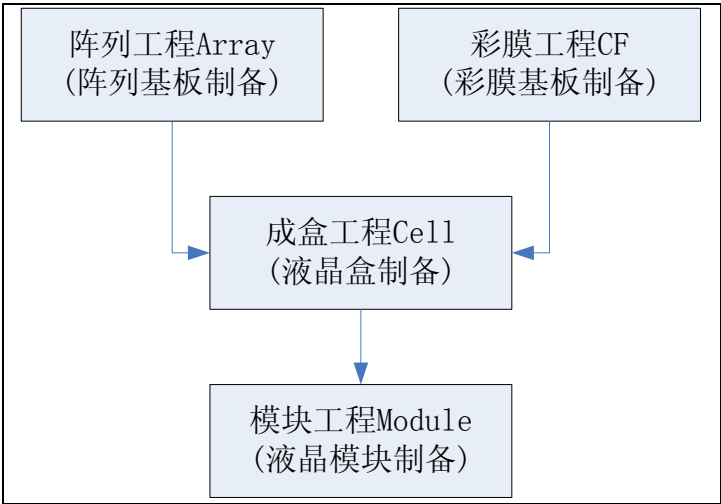
动力设施及环保设施、安全设施、消防设施：水源工程、循环冷却水站、纯水制备与输送系统、化学品分配供应系统、大宗气体输送（纯化）系统、特种气体输

送系统、变配电站、电力照明系统、空调净化系统、空压站、制冷系统、环保设施（废水处理设施、废气处理设施、废液回收设施）、消防设施、劳动保护安全设施。大宗气体制备与供应站由专业气体公司自行建设。

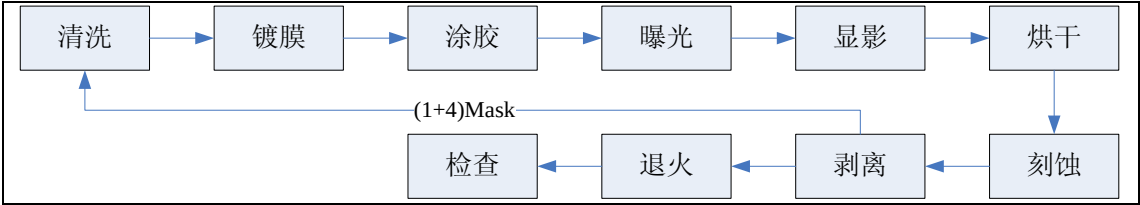
薄膜晶体管液晶显示器制造工艺过程：

TFT-LCD 液晶显示屏主要由两块玻璃基板组成，一块为阵列基板，在其上采用薄膜沉积、刻蚀、剥离等工艺，形成含有薄膜晶体管的超大规模集成电路；另一块为玻璃彩膜基板，该基板制备有黑矩阵图形、RGB 三原色有机树脂薄膜、ITO 透明导电薄膜和公共电极等。将上述两块玻璃基板通过封框胶封框并注入液晶材料后形成液晶屏。把制备好的液晶屏与外部驱动电路、控制电路相连接，并与背光源模块及金属外框组装形成 TFT-LCD 液晶显示器。

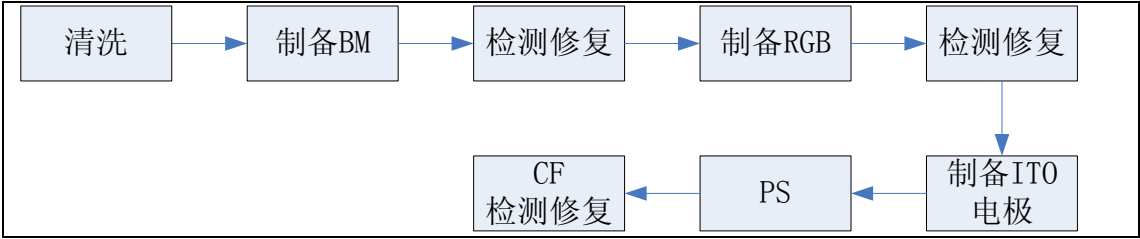
薄膜晶体管显示器件生产主要工艺流程分为阵列(Array)、彩膜(CF)、成盒(Cell)和模块(Module)：



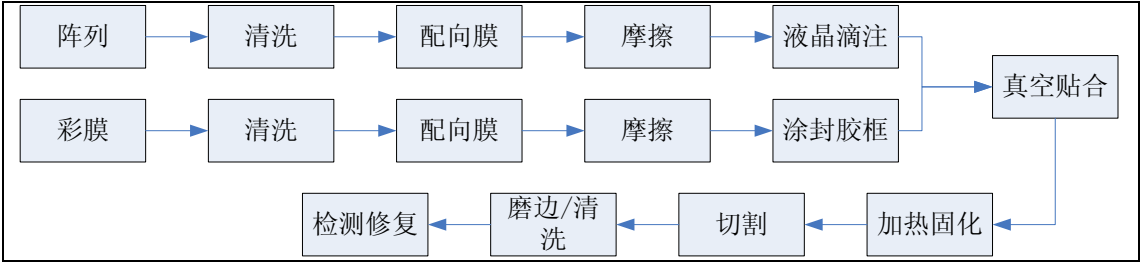
阵列工艺流程如下：



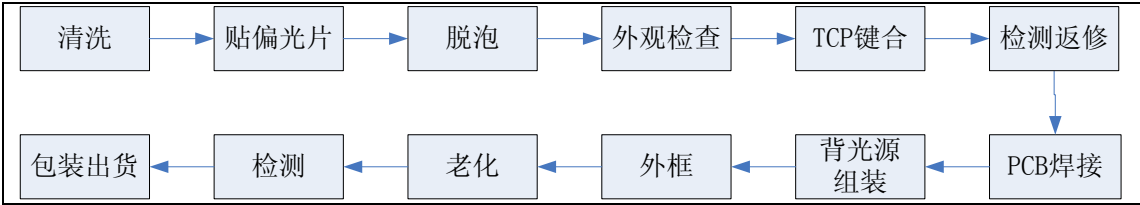
彩膜工艺流程如下：



成盒工艺流程如下：



模组工艺流程如下：



8.5 代薄膜晶体管液晶显示器件（TFT-LCD）生产线，技术难度高、工艺复杂，设备投资大，主要生产线设备及配套的生产控制设备从日本、韩国、美国等国进口。该公司分为阵列、彩膜、成盒、模块等生产部门和动力、环保等辅助生产部门。

阵列工序主要设备：PECVD 设备、溅射设备、清洗设备、涂胶设备、显影设备、曝光设备、剥离设备、刻蚀设备、退火设备、阵列测试设备、检查设备、激光修补设备等。

彩色滤光片工序主要设备：溅射设备、清洗设备、涂布设备、曝光设备、显影设备、剥离设备、检测及质量控制设备、激光修补设备等。

成盒工序主要设备：PI 涂布设备、摩擦设备、清洗设备、ODF 设备、真空贴合设备、切割设备、磨边角设备、磨边后洗净设备、盒测试设备等。

模组工序主要设备：偏贴前洗净装置、自动偏光板贴附装置、自动偏光板加压脱泡装置 TCP 贴接设备、PCB 贴接设备、组装设备、老化设备、检测设备等。

另还包括玻璃基板自动化传输设备、可靠性试验设备、QC&QA 检测设备、辅助设

备及包装设备等。

由于产品质量对于车间的温度及洁净度要求极高，生产车间均为高等级恒温、恒湿和超洁净车间。生产人员进入车间前都要穿戴全封闭的防护服并经风淋室净化，而且每个生产班次都要按规定对车间内的环境卫生和设备进行清理，厂房内环境和设备极为整洁。

设备实行定期保养、计划检修和事后维修相结合，生产线的开工率高，设备的技术状态良好，产品质量稳定。设备开工率、产品质量合格率均达到计划指标。随着设备使用时间的延长，每年的维护检修费用也逐年加大。公司的生产依据市场供求关系调整生产线的运行，现阶段为三班制生产。

该公司共有 8 部运输车辆。包括现代领翔轿车、现代雅尊轿车、丰田皇冠轿车、别克 GL8 商务舱和丰田柯斯达客车。车辆均为 2009 年以后购置使用，未发生过重大交通事故，均在正常行驶中。

该公司的电子设备为台式计算机、笔记本电脑、打印机、复印机、空调等通用办公设备，各类办公家具等。电子设备分布在各办公室，2009 年后陆续购置，在用状态良好。

（三）评估过程

1. 准备阶段：

根据被评估企业资产构成特点，收集相关资料，明确评估重点和清查重点，制定评估计划和评估技术路线；根据评估准则的要求，下发并指导企业填写各类资产的清查评估明细表及相关调查表，由企业准备评估所需要的资料。

2. 现场调查和收集评估资料阶段：

听取被评估企业相关人员对其企业情况及待估资产的历史和现状的介绍，并与财务、设备管理、技术管理等人员进行必要的交谈；

审阅被评估企业填报的各类资产清查评估明细表，根据被评估企业的生产流程特点，检查所填内容是否存在漏项、重项、不规范和不完整的地方，发现问题及时修改补充完善；

核查固定资产财务账册，核实机器设备的数量、购置时间、账面原值和净值，了解账面价值的构成和企业固定资产的折旧政策；

根据申报的资产清查评估明细表的内容进行现场清查核实，实地观察并记录设备的实有数量、运行状况、技术状态、磨损和锈蚀程度并做出记录；

向企业设备管理人员、技术人员、操作人员调查、询问，了解设备运行、修理、维护保养及设备管理情况，查看重要设备相关档案资料；

收集主要设备的购置合同、进口设备报关单以及车辆行驶证，以核实设备的产权；

进行市场调查，收集相关价格信息和评定估价所需的其他资料。

3. 评定估算阶段：

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，利用本公司机器设备价格数据库及其他相关价格资料确定设备购置价，按照行业和各地区规定的运杂费、安装费等各项取费标准和资金成本，计算重置全价；

根据对机器设备的现场勘察情况及修理记录确定勘察成新率；

必要时对重大设备进行专题研讨，以便使评估结果正确反映设备的状况；

对评估结果进行核查，并对增减值率进行合理性分析；

撰写机器设备评估说明并进行专业复核。

（四）评估依据

1. 原机械工业部文件，机械计（1995）1041 号关于发布《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》的通知；

2. 国家经贸委等部门国经贸经（1997）456 号《关于发布（汽车报废标准）的通知》以及国经贸资源（2000）1202 号关于发布《调整汽车报废标准若干规定的通知》；

3. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院[2000]294 号令）；

4. 机械工业出版社，《2013 年机电产品报价手册》；

5. 北京科学技术出版社，《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

6. 企业提供的资产清查评估明细表；

7. 企业提供的设备购置合同、发票；

8. 本所收集的其他评估资料。

（五）评估方法

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定以重置成本为本次资产评估的计价标准，主要采用成本法确定委估设备的市场价值。

机器设备评估的成本法是通过估算全新机器设备的重置价值，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

1. 重置价值的确定

(1) 国产机器设备

仍在市场流通的设备直接按现行市场价格确定；对于已经淘汰、不再生产流通、已无市价的设备，采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、工作范围、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定其购置价格。确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、合理期限内的资金成本，以确定设备的重置价值。

国务院于 2008 年 11 月 10 日发布国务院令 538 号，公布《中华人民共和国增值税暂行条例》。根据新颁布的增值税条例，从 2009 年 1 月 1 日起，在全国范围内增值税由生产性增值税转变为消费性增值税，即增值税纳税企业购买设备等应缴纳增值税的商品的进项税可以在销项税中低扣，因此在购置价应扣除增值税的影响。

计算公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{设备购置价} / (1 + \text{适用增值税税率}) + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

运杂费：对当地生产的设备，运杂费率取 0.5~1%；对外省生产的设备，根据运距、体积及重量等情况，运杂费率取 2~6%；对超大、超重设备根据实际情况分析确定；对小型机器设备、电子设备、仪器仪表和家用电器等类设备，一般不计其运杂费。

安装调试费：对需要安装的机器设备，考虑适当的安装调试费，安装调试费率根据设备种类、安装调试难易程度等因素确定。

其他费用：对形成整体生产能力的设备类资产进行评估时要计算工程建设其他费用，在主要设备中进行分摊计算，费用项目一般包括建设单位管理费等，各项费

率一般根据行业规定、地区规定等分析计算确定。

资金成本：对形成整体生产能力的且设备造价较高、建造周期较长的设备，则在建设期内，按均匀投入假设计算资金成本。

资金成本 = [(设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用) × 建造周期(年) × 评估基准日贷款利率] ÷ 2

贷款利率按评估基准日中国人民银行规定的标准计取。

(2)进口设备

近期进口的设备，用下列方法计算确定其重置价值：

重置价值 = CIF 价 (FOB 合同价 + 国外运杂费 + 保险费) + 关税 + 增值税 + 银行手续费 + 外贸手续费 + 商检费 + 国内运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 - 设备增值税。

本次机器设备评估的各项费用的费率确定如下：

海运费率：3%

海外保险费率：0.4%

关税：0%

增值税率：17%

银行财务费率：0.5%

外贸手续费率：1.5%

商检费率：0.5%

国内运费率：进口设备取 1%，国产设备根据运输距离适当计取

安装调试费率：进口设备根据合同规定条款确定计取，国产设备按种类选取适当费率

资金利息率：一年期贷款利率 6.00%/年

合理建设周期：12 个月

评估基准日汇率：100 USD 对 CNY 为 626.89

100 JPY 对 CNY 为 6.6486

(3)运输车辆

运输车辆重置价值按同型或同类车辆的市场价格加计车辆购置税和其他相关费用确定。其计算公式如下：

重置价值=市场购置价+车辆购置税+其他相关费用

乘用车购置税为车辆市场价格（不含增值税）的 10%，其他相关费用包括车检费、牌照费等。

(4) 电子设备以及不需安装的价值较低的机器设备

仍在市场流通的设备直接按现行市场价格确定；对于已经不再生产流通、已无市价的设备，采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定其购置价格。电子设备表中的部分进口设备参照（2）中的对进口设备评估方法，其他一般通用的电子设备不考虑各种费用及资金成本。

重置价值=购买价/(1+适用增值税税率)

2. 成新率的确定

(1) 主要机器设备

对主要机器设备采用综合成新率的方法，其计算公式如下：

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

对逾龄设备或经大修过的设备，按尚可使用年限法

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

现场勘察成新率是评估人员对委估设备进行现场勘察，了解其工作环境、外观及完整性、技术状况、利用率与负荷率、维护保养及技术改造情况等后，对其主要价值组成部分设定权重并对各组成部分的状况进行打分综合确定的成新率。

(2) 一般设备及电子设备

在进行年限成新率计算的基础上，结合现场勘察情况进行调整后确定。

(3) 车辆

采用综合成新率的方法，其公式：

综合成新率=理论成新率×40% + 勘察成新率×60%

理论成新率则是在年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/经济行驶里程×100%

勘察成新率按现场勘察进行打分。

3. 评估价值的确定

评估价值=重置价值×成新率

(六) 评估结论及分析

本次委估的设备类资产的评估结果详见下表：

固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：元

项目	账面值		评估值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计：	15,736,613,836.79	13,743,309,876.52	14,713,122,794.00	13,426,389,975.00	-6.50	-2.31
机器设备	15,449,167,607.96	13,512,215,971.52	14,428,100,849.00	13,175,824,241.00	-6.61	-2.49
车辆	3,115,824.87	1,850,658.00	2,990,982.00	2,396,365.00	-4.01	29.49
电子设备	284,330,403.96	229,243,247.00	282,030,963.00	248,169,369.00	-0.81	8.26

评估结果分析：

1. 机器设备：原值减值率6.61%，净值减值率2.49%。

原值、净值减值的主要原因是部分2011年、2012年购入的日本进口设备由于汇率变动较大。由于企业对设备的会计折旧年限比评估经济寿命年限短，所以净值减值率小于原值减值率。

2. 车辆：原值减值率4.01%，净值增值率29.49%。

原值减值的主要原因是车辆的购置价格逐年下降。净值增加的原因是企业车辆的会计折旧年限比评估经济寿命年限短。

3. 电子设备：原值减值率0.81%，净值增值率8.26%。

原值减值的主要原因是部分电子设备的市场价格下降；净值增值的主要原因是企业对电子设备的会计折旧年限比评估经济寿命年限短。

(七) 特别说明事项

此次评估中的采用日元购买的进口设备账面原值约为68.5亿元，该类设备中相当大的部分于2011年11月入账，其入账时点的日元兑人民币汇率约为100 JPY兑8.13 CNY，而评估基准日的日元汇率为100 JPY兑6.6486 CNY，相差较大，造成此类日本进口设备的大幅减值，特此说明。

(八)评估案例

案例 1：重载电梯

1. 设备概况

序 号：机器设备评估明细表—第 10177 项

设备编号：1300001822

型 号：THJ15000/0.25-JXW-VF

生产厂家：上海德圣米高电梯有限公司

启用日期：2011 年 11 月

数 量：1 台

账面原值：1,761,465.02 元

账面净值：1,552,567.14 元

额定载重量：15000kg

额定速度：0.25m/s

层站数：5 层 5 站

控制方式：集选控制（JX）

重置价值的确定：

通过咨询该公司，确定该设备的购置价格为 147 万元人民币。该设备重置成本计算见下表：

序号	项目名称	币种	计算公式	计算值
①	设备价格	人民币		1,470,000.00
②	不含税价格	人民币	①÷1.17	1,256,410.00
③	运费	人民币	①×1%-运费增值税	14,259.00
④	安装费	人民币	①×25%	367,500.00
⑤	工程监理费	人民币	④×1.038%	3,814.65
⑥	设计费	人民币	①×1.74%	25,578.00
⑦	建设单位管理费、前期工程咨询费	人民币	①×0.15%	2,205.00
⑧	联合试运转费	人民币	①×1.4%	20,580.00
⑨	资金利息	人民币	(①+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧)×6.00%÷2	57,118.00
⑩	重置成本	人民币	②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨	1,747,464.00

该设备的重置成本为 1,747,464.00 元。

成新率的确定

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘查成新率×60%

(1) 年限法成新率的确定：

该设备 2011 年 11 月启用，至评估基准日已使用 1 年 4 个月，经济寿命年限为 15 年。

年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%
=（15-1-4/12）/15×100%=91.1%

（2）现场勘查成新率的确定：

现场勘察评估情况见下表：

序号	项目	技术状态	标准分	评估分
1	轿箱整体	轿箱完整，满足大型货物运输，轿门开闭正常。	30	28
2	传动提升装置	运转正常，达到额定速度。	20	18
3	控制部分	控制有效。	20	18
4	安全性能	运转平稳，年检合格。	20	18
5	外观	外观较新。	10	9
	合计		100	91

该设备现场勘察成新率为 91%。

（3）综合成新率的确定：

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%
=91.1%×40%+91%×60%
=91%

最终确定其综合成新率为 91%。

评估值确定

设备评估值= 重置全价×综合成新率
= 1,747,464.00×91%
= 1,590,192.00 元

案例 2：丰田皇冠轿车

1. 车辆概况

序 号： 车辆评估明细表——第 7 项
车辆型号： 丰田皇冠 TV7301Roya 1s1n
车牌号码： 京 NB0E86
制造厂家： 一汽丰田
启用时间： 2007 年 3 月

账面原值： 465,639.15 元

账面净值： 360,870.34 元

已行驶里程： 55,860 公里

主要技术参数：

排气量 (L)： 3.0

最大功率(KW/rpm)： 167/6200

最大扭矩(N.m/rpm)： 293/4400

最大马力 (ps)： 227

最高车速(Km/h)： 230

变速器型式： 6 档，手自一体

长 x 宽 x 高(mm)： 5005×1810×1500

整备质量(kg)： 1715

2. 评估原值的确定

市场价格： 420,000 元

车辆购置税： $420,000 \div 1.17 \times 0.1 = 35,897.00$ 元

车检费、牌照费等： 200 元

评估原值： $420,000.00 + 35,897.00 + 200 = 456,097.00$ 元

3. 成新率的确定：

(1) 理论成新率：

年限法计算成新率：

该车辆已使用 1 年 3 个月，经济寿命年限为 15 年。

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济寿命年限 × 100%
= $(15 - 1 - 3/12) \div 15 \times 100\% = 91.7\%$

里程法计算成新率：

该车辆到评估基准日已行驶 55,860 公里，规定行驶里程为 500,000 公里。

里程法成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程
= $(500,000 - 55,860) \div 500,000 \times 100\% = 88.8\%$

按年限法成新率与里程法成新率孰低原则，理论成新率为 88.8%。

(2) 观察法计算成新率:

根据现场勘察以及相关人员介绍,对该车辆评分如下:

序号	项目	技术状态	标准分	评估分
1	发动机和变速器	发动机动力性能和加速性良好。	30	27
2	车架底盘	车架底盘无变形损坏,减震性良好,无漏油。	15	14
3	操纵系统	转向及各种仪表正常,灵活可靠。	20	18
4	制动系统	刹车制动性能稳定。	15	14
5	车身	表面光泽良好。	10	9
6	前后桥	工作基本正常。	10	9
	合计		100	91

观察法成新率为 91.0%

(3) 综合成新率的确定:

综合成新率=理论成新率×40%+观察法成新率×60%

$$=(88.8\times 40\%+91\times 60\%)\div 100=90.1\%$$

取整后综合成新率为: 90%

4. 评估净值的确定

评估净值=456,097.00×90% = 410,487.00 元

案例 3: 复印机

1. 设备概况

序 号: 电子设备评估明细表——第 8162 项

设备编号: 1700008625

型 号: iR2520i

制造厂家: 日本佳能

启用时间: 2012 年 8 月

数 量: 1 台

账面原值: 14,401.71 元

账面净值: 12,889.53 元

主要技术参数:

产品类型: 数码复合机(黑白)	内存容量: 512MB
涵盖功能: 复印/打印/扫描	接口类型: USB2.0 10Base-T/1
最大原稿尺寸: A3	耗材描述: 墨粉 NPG-51, 14600
复印速度: 20ppm	打印控制器: 标准配置

连续复印页数：1-999 页	打印分辨率：1200×1200dpi
标配纸盒：前置供纸	扫描控制器：标准配置
缩放范围：25-400%	颜色类型：黑白
复印分辨率：1200×600dpi	首页复印时间：6.4 秒
主机电源打开时：30s	

2. 评估原值的确定

市场价格：16,000.00 元

电子设备不需要安装，评估原值即为市场价格。

评估原值：16,000.00 ÷ (1+17%)
=13,675.00 元

3. 成新率的确定：

(1) 年限法计算成新率：

该设备已使用 7 个月，经济寿命年限为 8 年。

年限成新率= (经济寿命年限-已使用年限) ÷ 经济寿命年限 × 100%
= (8-7/12) ÷ 8 × 100% = 92.7%

(2) 现场勘察情况

现场观察，该复印机使用基本良好，外观较新。

成新率确定为 93%。

4. 评估净值的确定

评估净值=13,675.00 × 93% = 12,718.00 元

在建工程—土建评估说明

1. 委估资产的内容

列入本次评估范围内的在建工程—土建工程账面金额共计 48,817,717.81 元。经现场了解及勘查，在建土建工程各项的实施情况简介如下：

厂房光伏发电项目（包括设计合同和太阳能电池组件供货合同）截止评估基准日已经基本完工，形象进度和付款比例都是 100%。2 号楼整机实验室改造截至评估基准日已完成，付款比例为 100%。埋地污水处理设备系统（动力设备）形象进度和付款比例都是 80%。120K 扩产项目—防微震基台设备和 120K 扩产项目—PH4 厂房改造设计已经完成，付款比例为 100%。110” UD TV 设备—二次配项目截至评估基准日形象进度和付款比例都是 100%。

2. 评估程序及方法

评估师通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，同时了解付款进度情况。在建工程项目经核实，工期较短，形象进度同付款进度基本匹配，我们认为其账面支出金额较为合理、依据较为充分，近期市场价格变动不大，故按核实后的实际支付金额计算评估值。

3. 评估结果：经评估，在建土建工程的评估值为 48,817,717.81 元，评估无增减值。

在建工程—机器设备评估说明

一、委估资产的内容

列入本次评估范围内的在建工程-设备安装工程为机器设备，账面价值 54,608,612.60 元。经核实无清查调整事项。被评估在建工程中机器设备包括 CIM 系统设备、冷冻机、BMSI 系统设备、110”面板生产设备以及 120K 扩产前期设备。

二、评估程序

1) 检查评估申报明细表各项内容填写情况，并核实申报数与财务报表在建工程账面数是否一致。

2) 根据申报的在建工程，查阅其相关合同内容对在建工程各项目的发生时间、工程内容、目前进展情况、实际付款情况等进行调查分析，确定其真实性。

3) 通过现场了解，确定评估方法，测算在建工程评估值。

4) 撰写在建工程评估技术说明。

三、评估方法

对于在建工程设备工程：由于部分设备新近到货，并未安装或未进行调试，也有部分设备未进行验收投入生产。除 BMSI SET QA 老化室改造 Aging Chamber Test、BMSI SET QA LAT 改造 LOT Assurance Test Sys、BMSI SET QA 存储 Chamber 改造 LTS Chamber T、BMSI SET QA 信赖性 Chamber 改造 THO Chamber 和 BMSI BLU 半电动搬运车 BL-7-3(12EA)改造五项设备改造支出已经在设备评估中考虑评估为零外，其余设备安装工程项目我们认为其账面支出金额较为合理、依据较为充分，近期市场价格变动不大，故按核实后的实际支付金额计算确定评估值。

四、评估结果

在建工程——设备安装工程评估值 52,454,531.43 元，评估减值 2,154,081.17 元，减值率 3.94%。

无形资产--土地使用权评估说明

一、评估范围

本次评估范围为北京京东方显示技术有限公司所属的位于北京市经济技术开发区路东区C1、C2、C5、C6号街区的土地使用权，总面积371,554.30平方米。

二、产权状况

（一）基本情况：

本次评估对象为北京京东方显示技术有限公司所属的位于北京市经济技术开发区路东区C1、C2、C5、C6号街区的土地使用权，宗地面积371,554.30平方米，土地使用权性质和用途为出让工业用地。宗地红线外已达到七通（即通上水、通下水、通热力、通天然气、通电、通路、通讯），红线内地上建有房屋建筑物708,115.83平方米。均未办理房屋所有权证，京东方显示技术公司正在办理房屋所有权证。

（二）权属状况

委估宗地已办理国有土地使用证，证号为开有限国用（2010）第16号、开有限国用（2010）第17号，土地使用者为北京京东方显示技术有限公司，土地使用权性质和类型为出让工业用地。依据已取得的资料，发现委估宗地连同地上物设定抵押，抵押权人国家开发银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司北京经济技术开发区支行、中国光大银行股份有限公司北京东长安街支行、华夏银行股份有限公司北京亦庄支行和北京农村商业银行股份有限公司成寿路支行，期限2011年1月27日至2020年1月26日。

三、委估宗地概况

（一）一般因素

北京，我国的首都，是全国的政治中心和文化中心，经济上占有重要的地位。其地理坐标，北纬39°08'~40°05'，东经115°25'~117°3'，海拔43.71米，南北直线距离为170公里，东西直线距离为160公里。城区位于北纬39°6'、东经116°20'交点附近出东南部与天津市接壤外，周围与河北为临。

全市总面积16807.8平方公里，其中山区占9200平方公里，丘陵面积1200平方公里，平原面积占6408平方公里，分别占总面积的54.74%、7.14%、38.12%。

1、自然条件

(1) 地形、地貌

北京地处华北大平原西北边缘，是平原与高原、山地的交接地带。西部山地从拒马河至南口一带总称西山，属太行山脉；北部山地统称军都山，属古老的燕山山脉。山势陡峭，具有中山山貌，山峰一般在海拔1000-1500米。与山交界的山地一般在海拔100-500米，主要为低山丘陵。东南部为平原，平坦开阔，与黄淮平原连成片，海拔平均在20-60米之间。

(2) 气候、水文

北京市地处中纬度，属温带大陆性季风气候。其特点是：春季干旱多风，夏季高温多雨，秋季天高气爽，冬季寒冷干燥。多年平均气温12℃，冬季平均气温-4℃，绝对最低气温-22.8℃，七月平均气温26℃。无霜期180-200天。北京市是我国东部沿海少雨区之一，多年平均降水量640毫米左右。降水的年内、年际间不平均，集中于7、8月份。

2、行政区划

全市划分为18个区县，其中东城、西城、崇文、宣武、四个区习惯上成为城区；朝阳、海淀、丰台、石景山四个区称近郊区；门头沟、房山区、通州区、和大兴、顺义、怀柔、平谷、密云、昌平、延庆十个区县为远郊区。18个区县总称为北京市或全市。

3、社会经济发展状况

2011年全年实现地区生产总值16000.4亿元，比上年增长8.1%。其中，第一产业增加值136.2亿元，增长0.9%；第二产业增加值3744.4亿元，增长6.6%；第三产业增加值12119.8亿元，增长8.6%。全市人均地区生产总值达到80394元（按年平均汇率折合12447美元）。三次产业结构由上年的0.9：24：75.1变化为0.9：23.4：75.7。

(二) 区域因素

影响估价对象价格水平的区域因素较多，主要指影响城镇内部各区域之间的区域概况、交通状况、基础设施状况、相关产业聚集程度、环境条件、区域等级等因素。本报告仅对估价对象土地价格产生影响的区域因素进行描述和分析。

估价对象位于北京经济技术开发区路东区C1、C2、C5、C6街区。北京经济技术

开发区地理位置优越，地处京津高速公路起点处，环渤海经济圈的中心，为国务院批准的“北京城市总体规划”中的重点发展地区。上高速公路驱车一个半小时可达天津新港；西侧8公里有开通国际航班的南苑机场；驱车30分钟可抵达首都国际机场；北行15分钟可达北京火车货运站；沿三环西行20分钟是中国最大的火车客运站—北京西客站。开发区与市区联系快速方便，区内的成寿寺路与市区三环路相连，10分钟即可抵达市区。开发区是连接京、津、塘的交通枢纽，已形成陆路、海路、空路四通八达的交通网络。

区域内市政基础配套设施完善：

供水：由市自来水公司供水，市政管网引入，水压1.8公斤/平方厘米。

排水：实现雨、污分流，污水首先排入开发区污水处理厂，达标后排入凉水河。

供电：开发区共有110KV变电站4座，220KV变电站1座，全区实现10KV电缆双路供电。

通讯：开发区安装程控电话交换机十几万门，通过光缆与市区联网，可提供电话、传真、可视电话、无线通讯和数据传输等多种业务；开发区内有线电视电缆入户。

通热力：开发区内现有热力厂3座，为用户提供蒸汽、采暖、生活用热水及制冷热源等。

通天然气：与城市天然气干管连通，用户压力为0.8公斤/平方米。

通道路：开发区内道路均修至用户用地周边，路网完善。

（三）个别因素

①宗地位置

委估宗地位于北京经济技术开发区路东区

②宗地四至

委估宗地东至经海三路，南至科创十街，西至经海一路，北至科创街。

③面积形状

估价对象 C1、C2 地块面积 179,010.00 平方米，C5、C6 地块面积为 192,544.30 平方米，形状近似矩形，较规则。

④地形地势

估价对象宗地内地势平坦，地上有房屋建筑物 708,115.83 平方米。

⑤宗地内基础设施

根据实地勘察，估价对象宗地外已达到“七通”(通上水、通下水、通热力、通天然气、通路、通电、通讯)，宗地内已开发平整，各项设施满足正常生活生活条件。

⑥宗地自然条件

该宗地自然条件较好，自然灾害条件危害程度较小。

⑦土地使用年限

估价对象是工业出让用地，土地准用年限为 C1、C2 地块至 2059 年 11 月 1 日，C5、C6 地块至 2059 年 10 月 18 日。

四、评估程序

(一) 核对申报资料

根据资产占有单位提供的土地使用权核实申报明细表，通过查阅无形资产财务帐及记账凭证等资料，对宗地面积、宗地位置、宗地性质等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

(二) 现场勘察

在资产占有单位相关管理人员的配合下，对宗地的位置、使用性质、宗地面积、宗地条件等情况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

(三) 资料收集

收集经济分析资料；弄清土地所有权状况，为土地使用权的估价计算提供依据。

(四) 确定评估方法，进行评定估算

根据所选用的评估方法计算评估值。

五、评估方法

委估地块土地价值选用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场法和基准地价系数修正法进行评估。评估方法的具体应用如下：

土地使用权的评估

1. 市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式： $V=VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V——估价宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B——估价对象估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C——估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D——估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

2. 基准地价系数修正法是利用当地城镇土地定级估价成果，通过实地勘察、调查、收集得到的估价对象各宗地的区域因素和个别因素条件，根据因素条件优劣确定各因素修正系数，求出估价对象的宗地地价，其计算公式为：

宗地地面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价）×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数×宗地容积率

六、评估结果

在持续使用前提下，委估土地使用权于评估基准日 2013 年 3 月 31 日的评估结果为 40,610.88 万元。

序号	土地权证编号	宗地名称	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值
1	开有限国用（2010）第 16 号	C1C2 地块	179,010.00	86,127,467.00	80,098,544.28	195,657,900.00
2	开有限国用（2010）第 17 号	C5C6 地块	192,544.30	92,639,230.00	86,154,483.85	210,450,900.00
合计			371,554.30	178,766,697.00	166,253,028.13	406,108,800.00

七、评估案例

运用基准地价修正法和市场法测算 C1、C2 地块地价

1. 运用基准地价修正法测算地价

北京市基准地价表

单位：元/平方米

土地用途	价格类型	土地级别									
		一级	二级	三级	四级	五级	二级	七级	八级	九级	十级
商业	楼面熟地价	7210-9750	5680-7680	4530-6130	3720-5090	2720-4000	1970-2900	1150-1980	530-1180	250-540	140-260
	楼面毛地价	2660-4900	1680-3120	1500-2420	1240-1860	1032-1450	720-1090	500-740	360-540	180-380	90-190
综合	楼面熟地价	5540-8250	4440-6000	3620-4940	2650-3900	1960-2790	1290-2080	880-1320	430-900	200-450	140-260
	楼面毛地价	1640-4500	1460-2200	1130-1690	880-1320	660-990	500-740	400-600	250-470	140-260	90-150
居住	楼面熟地价	4740-7000	3800-5760	2730-4590	2090-3600	1500-2790	1060-1820	630-1080	330-650	180-370	140-260
	楼面毛地价	1710-3000	900-2100	550-1300	400-930	300-680	190-430	150-350	120-280	100-220	90-50
工业	楼面熟地价	1200-1800	1000-1220	850-1050	600-900	420-680	310-510	220-330	150-240	100-170	
	楼面毛地价	420-850	430-530	340-440	270-360	195-300	135-225	100-160	60-100	20-60	

宗地地面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数

估价对象位于北京经济技术开发区路东区 C1、C2 地块，用途为工业用地，土地级别为二级。根据北京市基准地价表（2002），委估宗地所适用的基准地价为 1000—1220/平方米，按照规定取中值为 1110 元/平方米。

期日修正系数：评估基准日为 2013 年 3 月 31 日，按照中国城市地价监测系统公布的北京市 2001 年至 2013 年地价指数及地价增长率计算工业用地地价期日修正系数为 2.20704。

2001 年北京工业用地地价指数为 100，2012 年北京工业用地地价指数为 220，2013 年 1 季度北京工业用地地价增长率为 0.32%，以此计算期日修正系数为：

期日修正系数=220÷100×（1+0.32%）=2.20704

年期修正系数：该宗地土地使用权性质为出让用地，使用期限为 50 年，至评估基准日，土地剩余使用年限为 46.59 年。

$K=[1-1\div(1+r)^n]\div[1-1\div(1+r)^{50}]$

其中:K 为年期修正系数；

r 为还原利率，参照评估基准日央行公布的贷款利率，取 r=8%；

n 为剩余使用年限，委估宗地至评估基准日剩余使用年限为 46.59 年。

$$K=[1-1 \div (1+r)^{46.59}] \div [1-1 \div (1+r)^{50}]$$
$$=0.993$$

开发程度修正：委估宗地属于北京市二级工业用地，基准地价开发程度含义为七通一平，委估宗地已达到七通一平，因此不需进行修正，修正系数为 1。

因素修正系数：因素修正系数是指除容积率、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，使用下面公式测算宗地因素修正系数：

因素修正系数=1+∑ki 其中 ki:第 i 种因素的修正系数

参照《北京市基准地价因素修正系数说明表》，工业用途情况下二级地基准地价因素修正系数说明列表如下：

工业用途二级地基准地价因素修正系数说明表

影响因素	产业集聚程度	交通便捷度	区域土地利用方向	临路状况	宗地形状及可利用程度	基础设施状况	环境状况
修正系数（%）	- 2.0 ~2.0	- 3.2 ~3.2	- 1.0 ~12.0	-0.8 ~0.8	1.2~1.2	-1.0 ~1.0	- 0.8 ~0.8

根据委托方提供的及估价人员现场勘查所获取的资料，选定影响因素，参照《北京市基准地价因素修正系数说明表》（工业）确定其修正系数。具体详见下表：

估价对象基准地价因素修正系数取值说明表

影响因素	产业集聚程度	交通便捷度	区域土地利用方向	临路状况	宗地形状及可利用程度	基础设施状况	环境状况
宗地实际情况	高	便捷	工业	两面临路	较好	齐备	较好
修正系数（%）	1.00%	3.20%	6.00%	0.80%	0.60%	1.00%	0.40%

则：∑ki=13.0%。

综合以上修正系数，确定其因素修正系数 1.130。

地面单价=1110×2.2070×1×0.9930×1.130=2749 元/平方米

2. 运用市场比较法进行测算地价

①比较实例选择机影响因素分析

通过调查，选择了与估价对象用途相同或相近、在同一供需圈的比较案例，并对各比较案例的具体情况进行比较。

待估土地及案例比较因素	待估土地	案例 A	案例 B	案例 C
坐落	北京经济技术开发区东区 C1、C2 号	北京经济技术开发区路东区 B12M-1、	北京经济技术开发区核心区 48F1	北京经济技术开发区核心区 72M-4

	街区	B12F-1 地块	地块	地块
交易方式	待估	挂牌出让	挂牌出让	待估
交易日期	2013/3/31	2013/1/17	2012/5/21	2013/3/31
交易价格（元/平方米）	待估	1100	1100	待估
交易情况	无特殊因素	无特殊因素	无特殊因素	无特殊因素
土地使用年限	46.59	49.80	49.14	49.58
土地用途	工业	工业	工业	工业
区域因素	配套设施状况	成熟工业区	成熟工业区	成熟工业区
	产业集聚度	高	高	高
	道路状况	路况良好	路况良好	路况良好
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷
	环境条件	较好	较好	较好
	通平情况	七通一平	七通一平	七通一平
个别因素	位置	工业园区内	工业园区内	工业园区内
	面积	符合用地要求	符合用地要求	符合用地要求
	形状	矩形，规则，可利用程度较好	矩形，规则，可利用程度较好	矩形，规则，可利用程度较好
	规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	临街类型	临交通主干道	临交通主干道	临交通主干道
	临街宽度	较长	较长	较长

②比较因素修正

待估土地及案例比较因素		待估土地	案例 A	案例 B	案例 C
坐落		北京经济技术开发区东区 C1、C2 号街区	北京经济技术开发区路东区 B12M-1、B12F-1 地块	北京经济技术开发区核心区 48F1 地块	北京经济技术开发区核心区 72M-4 地块
交易方式		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易价格（元/平方米）		待估	1100	1100	1100
交易情况		100	100	100	100
土地使用年限		100	100.7	100.6	100.6
土地用途		100	100	100	100
区域因素	100	100	100	100	100
	100	100	100	100	105
	100	100	100	100	100
	100	100	100	100	100
	100	100	100	100	100
	100	100	100	100	100
个别因素	100	100	100	100	106
	100	100	100	100	100
	100	100	100	100	110
	100	100	100	100	100
	100	100	100	100	100
	100	100	100	100	105
比较价格（元/平方米）			1092	1093	1093

③经测算，三个比较案例修正后的价格分别为 1092 元/平方米，1093 元/平方米，1093 元/平方米，结果较为接近，因此以三个比较案例价格的简单算术平均数作为待估宗地的价格，即 1093 元/平方米。

3. 综合地价测算

根据土地估价技术规程及待估宗地的具体情况，依据估价目的，分别采用了基准地价系数修正法和市场比较法测算待估宗地价格，运用基准地价系数修正法测算的估价结果为 2749 元/平方米，运用市场比较法测算的估价结果为 1093 元/平方米。

《城镇土地估价规程》规定的地价确定方法有平均值法（简单算术平均法和加权平均法）、中位数法和众数法。根据结合估价人员的估价经验，基准地价系数修正法和市场比较法从两个不同含义上反映了土地使用权于评估基准日的价值，但两种方法结果相差较大，市场比较法更能体现该宗土地的真实价值，所以取市场比较法结果为评估结果，则：

$$\text{宗地单位地价} = 2749 \times 0\% + 1093 \times 100\% = 1093.0 \text{（元/平方米）}$$

$$\text{宗地总价} = 1093.0 \times 179,010.00 = 195,657,930.00 \text{（元）}$$

取整至百位为 195,657,900.00 元

无形资产—其他无形资产评估说明

(1)评估范围：列入本次评估范围内的其他无形资产为 CIM、SAP、Board Station PCB 设计软件、Expedition Schematic 设计软件、金蝶 K3 财务软件等生产、管理用软件及京东方集团的技术转让费。账面价值为人民币 1,052,711,459.91 元。

(2)评估程序及方法：首先评估人员根据申报的无形资产，查阅其购买合同内容和技术转让协议，向企业财务人员询问无形资产的使用状态，分析无形资产的受益期间，经核实，其他无形资产大致可以分为三类，SAP 及 CIM 类、应用软件类、集团的技术转让费。京东方显示技术采用了 SAP 的销售管理（SD）、生产管理/计划（PP）、管理会计（CO）、库存/采购管理（MM）和进出口保税（IEB）的功能模块进行企业管理。CIM 是计算机集成制造（Computer Integrated Manufacturing）的简称，其主要功能特点：可完全再组织的数据库模式；玻璃基板跟踪控制；联机设备支持；储料器附属设备支持；可在一个搬运器上放置多批产品；可在一个玻璃基板上生产多种产品；可配置的切割方式和 TFT/CF 判断支持。应用软件类主要为审计用工程软件、金蝶 K3 财务软件、设计软件、造价软件等。

对于无形资产中的软件，本次评估采用重置成本法进行评估，根据我们了解的软件的市场价值变动情况以及软件技术的发展、水平，结合委估软件的购置情况、技术水平、合同服务条款以及技术升级情况确定软件的重置价格，结合软件的类别和目前国际、国内计算机软硬件的更新换代的周期分析考量软件的贬值因素。本次评估范围内的软件都在正常使用中，未考虑贬值率。

对于无形资产中的集团技术转让费，核实原值及摊销年限等，企业按照直线法摊销，核算正确，按核实后的账面值确定评估值。

(3)评估结果：其他无形资产的评估值为人民币 1,069,371,442.80 元，评估增值额为人民币 16,659,982.89 元，增值率为 1.58%，评估增值主要原因为账面软件价值是摊余成本，而评估按照购置价确定评估值所致。

负债评估说明

京东方显示技术公司的负债主要有应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债、应付利息、长期借款及其他非流动负债。

负债评估的重点在于清查、核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人和负债额。负债评估值是根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定的。

具体评估过程如下：

（一）应付款项

1. 委估负债内容：纳入本次评估范围的应付款项包括应付账款、预收账款以及其他应付款。应付账款，主要为购置原材料欠付的材料款，共 334 笔，账面价值 1,742,537,086.03 元；预收账款，系预收的货款，共 25 笔，账面价值 32,412,155.01 元；其他应付款，主要包括质保金、保险、设备款、预提费用和关联单位往来款等，共 308 笔，账面价值 1,126,268,690.48 元。

2. 评估程序及方法：对应付账款，评估人员抽查了部分材料采购合同和会计凭证，并对账面余额较大的应付账款进行了往来询证；对预收账款，评估人员取得了其构成具体明细，查看是否存在异常情况；对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性。经核实，应付款项债权人均确实存在，为正常发生的债务，以核实无误的账面值确定评估值。

3. 评估结果：应付账款的评估值为 1,742,537,086.03 元，无评估增减值变化；预收账款的评估值为 32,412,155.01 元，无评估增减值变化；其他应付款的评估值为 1,126,268,690.48 元，无评估增减值变化。

（二）应付职工薪酬

1. 委估负债的内容：应付职工薪酬包括工资、社会保险、住房公积金、工会经费和职工教育经费，账面价值 105,892,282.85 元。

2. 评估程序及方法：对应付职工薪酬，评估人员首先了解京东方显示技术公司

的各项保险、福利的计提和使用政策；其次，评估人员查阅了明细账和保险、福利计提的原始凭证。经核实，账务记录属实，费用计提和使用规范，按核实后的账面价值确定评估值。

3. 评估结果：应付职工薪酬的评估价值为 105,892,282.85 元，无评估增减值变化。

（三）应交税费

1. 委估负债的内容：应交税费包括企业按照税法等规定的应交营业税、城建税、印花税、个人所得税、房产税、城市维护建设税及教育费附加等，账面价值 18,321,770.87 元。

2. 评估程序及方法：对应交税费，评估人员首先了解京东方显示技术公司适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核实，账务记录属实，按核实后的账面价值确定评估值。

3. 评估结果：应交税费的评估价值为 18,321,770.87 元，无评估增减值变化。

（四）应付利息

1. 委估负债的内容：应付利息为北京京东方显示技术有限公司计提 2013 年 3 月 21 日至 2013 年 3 月 31 日期间的长期借款利息，账面价值 15,661,941.51 元。

2. 评估程序及方法：评估人员对银团贷款合同、利息支付凭证等相关资料进行查阅。经核查，账务记录符合规定，计提无误。在核实无误的基础上，人民币借款利息按照本金乘以相应的利率和利息所属期间计算确定评估值；外币借款利息以外币本金乘以相应的借款利率和利息所属期间后，根据基准日外币汇率折算为人民币金额进而确定评估值。

3. 评估结果：应付利息的评估价值为 15,661,941.51 元，评估无增减值。

（五）一年到期非流动负债

1. 委估负债的内容：系从长期借款中划分过来的一年内应予以偿还的借款及对应调汇，其中人民币 100,000,000.00 元，美元 15,000,000.00 美元，调汇 49,717,900.00 元，折合成人民币账面金额总计 194,033,500.00 元。

2. 评估程序及方法：评估人员对银团贷款合同、账务处理等相关资料进行查阅，

查看了还款计划，经核查，账务记录符合规定，余额无误。人民币借款按照核实无误的金额确定评估值；外币借款根据基准日汇率乘以外币原币金额确定评估值。

3. 评估结果：一年到期非流动负债的评估价值为 194,033,500.00 元，评估无增减。

（六）其他流动负债

1. 委估负债的内容：系北京京东方显示技术有限公司预提的产品质量保证金以及售后维修款，账面价值 45,703,515.47 元。

2. 评估程序及方法：评估人员对产品保证金制度、会计处理等相关资料进行认真查阅。经核查，账务记录符合规定，余额正确。在核实相关资料等无误的基础上，以核实分析后的结果确定评估值。

3. 评估结果：其他流动负债的评估价值为 45,703,515.47 元，评估无增减值。

（七）长期借款

1. 委估负债的内容：长期借款为京东方显示技术公司向银团贷款的本金以及外币汇率调整，账面价值 9,995,806,500.00 元。

2. 评估程序及方法：评估人员对银团贷款合同、账务处理等相关资料进行查阅。经核查，账务记录符合规定，余额无误。人民币借款按照核实无误的金额确定评估值；外币借款根据基准日汇率乘以外币原币金额确定评估值。

3. 评估结果：长期借款的评估价值为 9,995,806,500.00 元，评估无增减。

（八）其他非流动负债

1. 委估负债的内容：为国家为了支持京东方显示技术公司产线建设、光伏发电项目给予的政府补助以及贷款贴息，账面价值 832,293,796.78 元。

2. 评估程序及方法：评估人员对拨款批复文件、产线建设、光伏发电项目的申请等相关资料进行认真查阅。经核查，账务记录符合规定，余额正确，无清查调整事项。在核实相关资料等无误的基础上，以核实分析后的结果确定评估值。

3. 评估结果：其他非流动负债的评估价值为 832,293,796.78 元，评估无增减值。

第五部分 收益法评估说明

一、被评估企业概况

(一) 发展历史和现状

1. 登记注册情况

名称：北京京东方显示技术有限公司

住所：北京市北京经济技术开发区宏达北路 10 号 4261 室

法定代表人：王东升

注册资本：1737719.93 万元

实收资本：1737719.93 万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：许可经营项目：生产薄膜晶体管液晶显示器件、彩色滤光片玻璃基板、阵列玻璃基板、液晶显示器及零配件、液晶电视及零配件、公共信息显示终端及配套设备、背光源。一般经营项目：技术开发、技术服务、技术转让；薄膜晶体管液晶显示器件、薄膜晶体管液晶显示器件用彩色滤光片、薄膜晶体管液晶显示器件用部件、材料、液晶显示器及零配件、液晶电视及零配件、公共信息显示终端及配套设备、背光源的研发；销售液晶显示器及零配件、液晶电视及零配件、电子产品、公共信息显示终端及配套设备、背光源；货物进出口、技术进出口、代理进出口。

成立日期：2009 年 1 月 6 日

营业期限：自 2009 年 1 月 6 日至 2029 年 1 月 5 日

2. 历史沿革

北京京东方显示技术有限公司是由京东方科技集团股份有限公司（简称：京东方股份）与北京经济技术投资开发总公司（简称：北经开）共同投资设立的有限责任公司，于 2009 年 1 月 6 日领取了北京市工商行政管理局颁发的企独京总字第 110302011569201 号企业法人营业执照，总部位于北京。原注册资本为 5000 万元，其中京东方股份出资 4500 万元，占有 90% 股权，北京开出资 500 万元，占有公司 10%

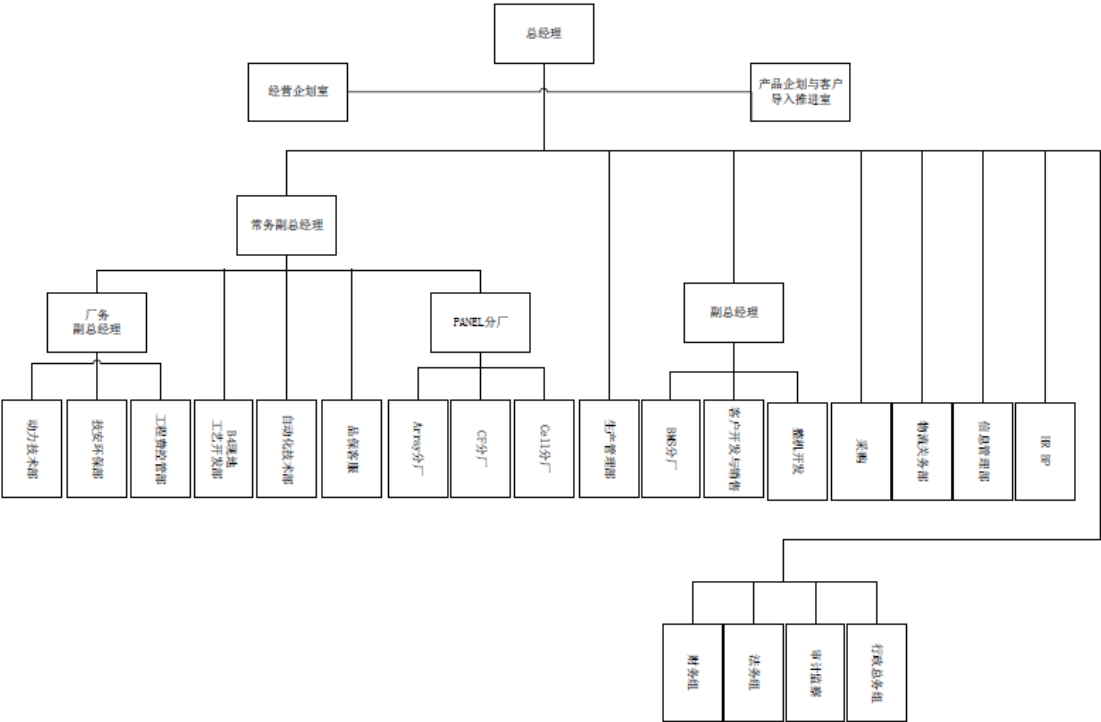
股权。根据 2009 年 8 月 26 日京东方股份第五届董事会第二十九次会议，京东方股份通过了“关于投资建设 8.5 代薄膜晶体管液晶显示器件（TFT-LCD）生产线项目”的议案，根据该议案，京东方股份拟通过北京京东方显示技术有限公司投资建设 8.5 代薄膜晶体管液晶显示器件（TFT-LCD）生产线项目（简称“8.5 代线项目”）。

经过数次股东增资，公司的注册资本和实收资本总额增加至 173.77 亿元，并与 2011 年 11 月 16 日取得了更新的 110302011569201 号企业法人营业执照。

截至评估基准日，各股东投资比例列示如下：

投资者名称	投资总额（万元）	出资比例
京东方科技集团股份有限公司	870,500.00	50.09%
北京国有资本经营管理中心	510,000.00	29.35%
北京国际信托有限公司	340,000.00	19.57%
北京亦庄国际投资发展有限公司	16,719.93	0.96%
北京经济技术投资开发总公司	500.00	0.03%
合计	1,737,719.93	100.00%

3. 公司组织机构图



（二）经营状况

1. 公司现有产线生产大纲

玻璃基板尺寸：2200mm x 2500mm

主要产品规格：23”/26”、32”、47”、52”/55”

玻璃基板加工能力：90k sheet/m

CF 玻璃加工能力：90k sheet/m

模组产能：1150k unit/m

上述生产大纲中的产能是以 26”约占 20%、32”约占 20%、46”和 47”约占 24%、52”和 55”分别占 18%且产品的综合良品率为 91%进行测算的。

2. 公司正在实施的扩产项目情况

目前，京东方显示技术公司已经开始实施 120k 扩产项目。120K 扩产项目，包括产能从 90K 片/月提升至 120K 片/月和 0.5mm 玻璃基板适应化改造。项目投资总额：24.7286 亿元，项目计划于 2012 年三季度启动，2014 年一季度产能提升至 120K。

项目扩产到 120k 生产大纲各项指标如下：

玻璃基板尺寸：2200mm×2500mm。

玻璃基板加工能力：120k sheet/m

CF 玻璃加工能力：120k sheet/m

模组产能：2372k unit/m

3. 公司的销售客户

之前为配合 8.5 代线建设，京东方采取多项措施积极开拓下游客户，寻求互利的合作模式。京东方与国内外电视品牌厂商洽谈战略合作，签订战略合作协议，并鼓励就近设厂，目前已和康佳、创维、海信、长虹等国内前五大电视机品牌厂商签订了战略合作框架协议，与 TCL、海尔也初步达成合作意向，其中康佳、创维、长虹有意在北京就近设厂配套；同时，京东方也一直在与松下、日立等日系企业研讨合作可能性。另外，京东方还与全球电视机代工企业洽谈就近设厂事宜，力图通过代工企业吸引国际品牌厂商参与，设立地区总部。目前正在与全球第一大电视/显示器代工企业香港冠捷科技洽谈在北京新建年产 500 万台电视机代工厂（主要为飞利浦、索尼等国际品牌代工）事宜。

4. 公司的供应商情况

玻璃基板采购与美国康宁公司建立长期的供货合同以确保稳定的供货（美国康宁公司供货约占全球 5 代线以上玻璃市场份额的 80%以上）。其它材料（液晶材料、偏光片、背光原组件等）的供应则通过开发新企业、供应途径的多样化及国产化等方式，以保证 8.5 代线产品开发、采购、生产、销售的稳定性。

生产工艺使用的各种原辅材料采购已建立有稳定的供货渠道。原辅材料本地化供应对降低产品成本，提高核心竞争力具有重要意义。京东方显示技术公司在项目实施过程中，加速 TFT-LCD 产业原辅材料国产化配套进程，原辅材料品质满足技术要求优先国内采购，积极推进国内 TFT-LCD 产业配套材料供应链的完善，不断地提高国内 TFT-LCD 产业配套能力和材料自主供给率。目前，生产线所需主要原辅材料暂主要需从国外进口，随着国内材料配套比例的增加，逐步加大国产原辅材料采购比例。随着公司厂区附近的康宁显示科技(中国)有限公司第二期项目的投产，公司进口玻璃基板的数量已经大为降低。

5. 人力资源情况

公司截至 2013 年 03 月 31 日，公司有员工 6728 人，其中本科及以上学历员工 25.36%，大专学历员工 34.69%，大专（不含）以下学历员工 39.95%。

6. 前两年及基准日被评估企业的财务状况表及经营成果情况

前两年及评估基准日财务状况表

金额单位：人民币万元

项 目	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 3 月 31 日
货币资金	890,628.33	574,630.11	655,470.52
应收票据	-	17,306.70	27,718.23
应收账款	15,725.99	222,434.07	266,722.53
预付账款	1,147.89	2,800.31	2,540.01
应收利息	6,491.60	977.17	1,653.81
应收股利	-	-	-
其他应收款	14,917.14	3,818.04	31,170.09
存货	47,991.97	76,015.08	90,944.54
其他流动资产	29,782.34	87,027.42	44,855.96
流动资产合计	1,006,685.26	985,008.89	1,121,075.70
长期股权投资	150.00	150.00	150.00
固定资产	1,170,533.51	1,912,370.46	1,865,626.78
在建工程	816,848.60	13,532.58	10,342.63

工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
无形资产	99,259.33	124,887.28	121,896.45
其他非流动资产	28,784.69	-	-
非流动资产合计	2,115,576.12	2,050,940.31	1,998,015.87
资产总计	3,122,261.38	3,035,949.20	3,119,091.56
短期借款	441,780.35	-	-
应付账款	33,294.07	171,968.18	174,253.71
预收账款	76.62	9,121.23	3,241.22
应付职工薪酬	5,725.41	10,793.45	10,589.23
应交税费	504.17	547.17	1,832.18
应付利息	3,210.54	1,428.50	1,566.19
其他应付款	289,149.60	170,825.73	112,626.87
一年内到期的非流动负债	38,928.00	-	19,403.35
其他流动负债	135.39	1,038.12	4,570.35
流动负债合计	812,804.14	365,722.38	328,083.09
长期借款	500,029.77	890,887.50	999,580.65
其他非流动负债	95,606.44	86,207.87	83,229.38
非流动负债合计	595,636.21	977,095.37	1,082,810.03
负债合计	1,408,440.35	1,342,817.75	1,410,893.12
净资产（所有者权益合计）	1,713,821.03	1,693,131.45	1,708,198.44

前两年及评估基准日当年经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2011 年	2012 年	2013 年 1-3 月
一、主营业务收入	12,682.55	838,966.51	313,373.71
减：主营业务成本	29,226.93	784,782.25	253,816.32
二、主营业务利润	-16,544.38	54,184.26	59,557.40
加：其他业务利润	10.59	-718.10	-2,124.76
减：营业税金及附加	8.04	1.09	0.35
销售费用	1,136.82	15,632.35	7,477.77
管理费用	20,160.87	52,337.20	22,600.37
财务费用	-14,421.03	3,843.63	8,017.60
资产减值损失	7,646.86	17,854.37	7,849.97
加：公允价值变动收益	-6,779.40	-	-
投资收益	5,912.39	-	-
三、营业利润：	-31,932.35	-36,202.48	11,486.57
加：营业外收入	1,577.95	15,627.86	3,580.41
减：营业外支出	19.26	114.96	-
四、利润总额：	-30,373.65	-20,689.58	15,066.99
减：所得税费用	-1,694.85	-	-
五、净利润：	-28,678.80	-20,689.58	15,066.99

上述 2011、2012 年度数据摘自被评估单位相应年度审计报告，审计单位均为毕

马威华振会计师事务所。评估基准日数据经毕马威华振会计师事务所专项审计，并出具了毕马威华振审字第 1301593 号无保留意见的审计报告。

7. 公司税赋情况

公司税项请参见下表：

税种	计税依据	税率%
营业税	应税营业收入	5
增值税	税法规定的销售货物和应收劳务收入	17
城建税	流转税	7
教育费附加	流转税	3
地方教育费附加	流转税	2
企业所得税	应纳税所得额	15

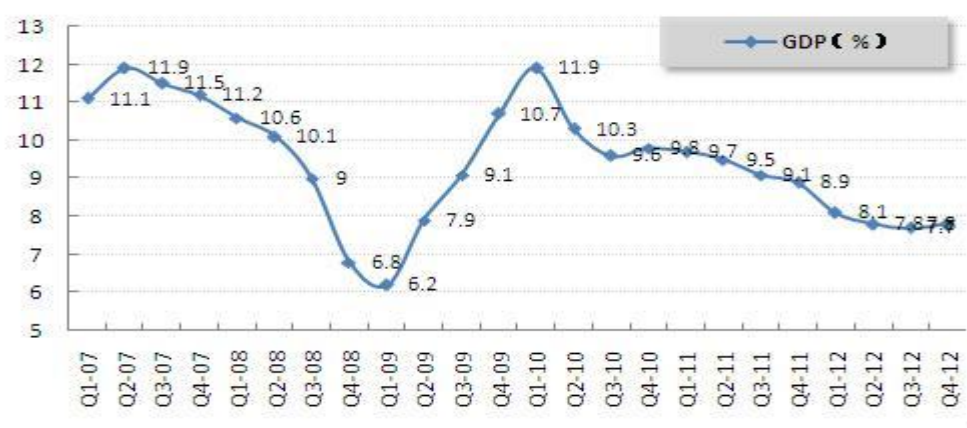
二、企业经营环境分析

（一）我国宏观经济现况与展望

1. 四季度中国经济如期回升

2012 年四季度中国经济企稳回升，当季度 GDP 增长 7.9%，较 2013 年三季度加快 0.2 个百分点。全年来看，2012 年中国经济实现稳中有进。一至四季度中国经济累计增速分别为 8.1%、7.8%、7.7%和 7.8%。分产业来看，第一产业增加值 52377 亿元，比上年增长 4.5%；第二产业增加值 235319 亿元，增长 8.1%；第三产业增加值 231626 亿元，增长 8.1%。

图 1 2007-2012 年 4 季度我国季度 GDP 增长率（单位：%）



2. 工业生产缓中趋稳

2012 年四季度我国工业生产缓中趋稳。按可比价格计算，2012 年全国规模以上工业增加值按可比价格计算比上年增长 10.0%，增速比上年回落 3.9 个百分点。分季度看，一季度同比增长 11.6%，二季度增长 9.5%，三季度增长 9.1%，四季度增长 10.0%。分经济类型看，国有及国有控股企业增加值比上年增长 6.4%，集体企业增长 7.1%，股份制企业增长 11.8%，外商及港澳台商投资企业增长 6.3%。分轻重工业看，重工业增加值比上年增长 9.9%，轻工业增长 10.1%。分行业看，41 个工业大类行业增加值全部实现比上年增长。分地区看，东部地区增加值比上年增长 8.8%，中部地区增长 11.3%，西部地区增长 12.6%。

3. 粮食生产九连增

2012 年我国农业生产实现稳定增长。全年全国粮食总产量达到 58957 万吨，比上年增加 1836 万吨，增长 3.2%，连续九年增产。

4. 固定资产投资较快增长

2012 年固定资产投资（不含农户）364835 亿元，比上年名义增长 20.6%（扣除价格因素实际增长 19.3%），增速比上年回落 3.4 个百分点。其中，国有及国有控股投资 123694 亿元，增长 14.7%；民间投资 223982 亿元，增长 24.8%，占全部投资的比重为 61.4%。分地区看，东部地区投资比上年增长 17.8%，中部地区增长 25.8%，西部地区增长 24.2%。分产业看，第一产业投资 9004 亿元，比上年增长 32.2%；第二产业投资 158672 亿元，增长 20.2%；第三产业投资 197159 亿元，增长 20.6%。

2012 年全国房地产开发投资 71804 亿元，比上年名义增长 16.2%（扣除价格因素实际增长 14.9%），增速比上年回落 11.9 个百分点；其中住宅投资增长 11.4%，回落 18.9 个百分点。

图 2 2008-2012 年 12 月我国固定资产投资走势图（单位：%）



数据来源：国研网统计数据库，国研网宏观研究部整理

5. 市场销售稳定增长

2012 年，全社会消费品零售总额 207167 亿元，比上年名义增长 14.3%（扣除价格因素实际增长 12.1%），增速比上年回落 2.8 个百分点。12 月份，社会消费品零售总额同比名义增长 15.2%（扣除价格因素实际增长 13.5%），环比增长 1.53%。其中，限额以上企业（单位）消费品零售额 101129 亿元，增长 14.6%。

6. 居民消费价格涨幅回落

2012 年四季度，受经济企稳回升及天气变化等因素影响，物价涨幅有所扩大。2012 年 12 月，受天气因素影响，CPI 同比增长 2.5%，但总体而言，同比增幅明显回落，物价基本平稳。全年来看，居民消费价格比上年上涨 2.6%，涨幅比上年回落 2.8 个百分点。

图 3 2008 年 7 月-2012 年 12 月我国 CPI、PPI 运行趋势（单位：%）



数据来源：国研网统计数据库，国研网宏观研究部整理

7. 城乡居民收入稳定增长，收入分配亟待改善

2012 年我国城乡居民收入增速超出 GDP 增速。全年城镇居民人均总收入 26959 元。其中，城镇居民人均可支配收入 24565 元，比上年名义增长 12.6%；扣除价格因素实际增长 9.6%，增速比上年加快 1.2 个百分点。全年农村居民人均纯收入 7917 元，比上年名义增长 13.5%；扣除价格因素实际增长 10.7%，比上年回落 0.7 个百分点。

2012 年国家统计局首次公布了 2003 年以来中国居民收入分配基尼系数。数据显示，2003 年至 2008 年我国基尼系数总体上升，2008 年为 0.491，此后随着一次分配和再分配政策调整，基尼系数逐年下降，2012 年为 0.474，收入分配不公的问题正在逐步得到缓解。尽管如此，2012 年的基尼系数仍然大幅高于 0.4 的国际警戒线。

图 4 2003 年-2012 年我国基尼系数



2013 年一季度国民经济运行总体平稳。初步核算，一季度国内生产总值 118855 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.7%。分产业看，第一产业增加值 7427 亿元，同比增长 3.4%；第二产业增加值 54569 亿元，增长 7.8%；第三产业增加值 56859 亿元，增长 8.3%。从环比看，一季度国内生产总值增长 1.6%。

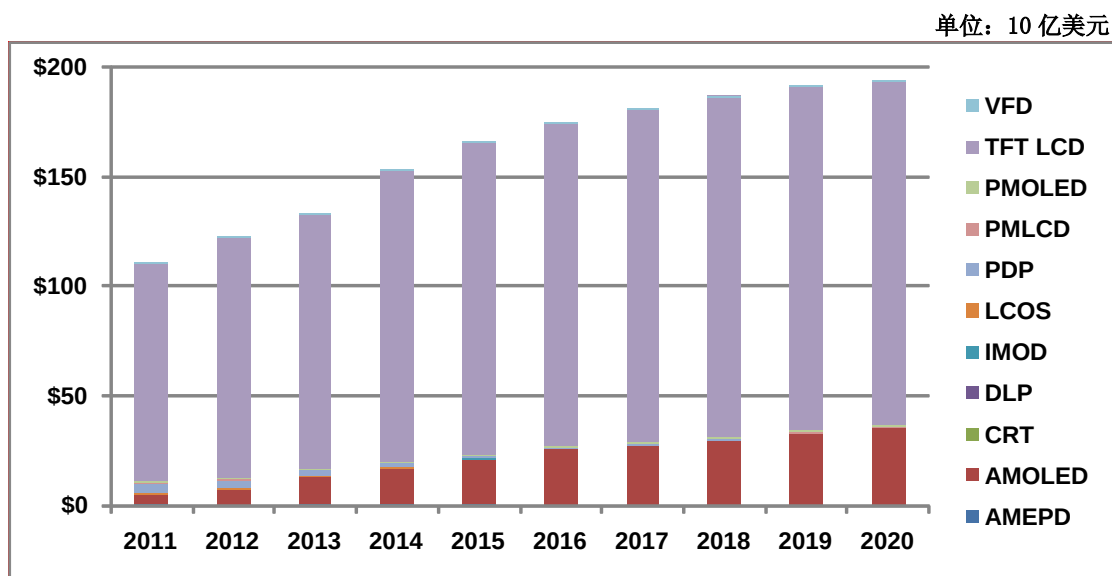
（二）液晶面板行业分析

1. 全球平板显示市场分析

新型信息显示技术是信息产业的支撑产业之一，近年来随着显示产品向大屏幕、平面化、薄型化、高清晰度、节能环保方向发展，以薄膜晶体管显示技术（TFT-LCD）等为代表的平板显示技术和产品正在快速取代阴极射线管（CRT）显示技术。随着全球资本的不断聚集和技术的飞跃发展，平板显示器件在全球显示器件市场中所占份额不断扩大，已经占据显示领域的主导地位。

根据 DisplaySearch 统计，2012 年全球显示产业产值已达 1231 亿美元，其中 TFT-LCD 面板产值为 1105 亿美元，约占整个显示产业的 87%。从 Displayerch 的预测来看，今后几年整个显示产业的规模将保持在 1300 亿美元以上并持续成长，至 2020 年整体产值规模将临近 2000 亿美元，其中 TFT-LCD 产值将达到 1578 亿美元，约占整个显示产业的 81%。

图 5 全球不同技术显示面板产值统计及预测



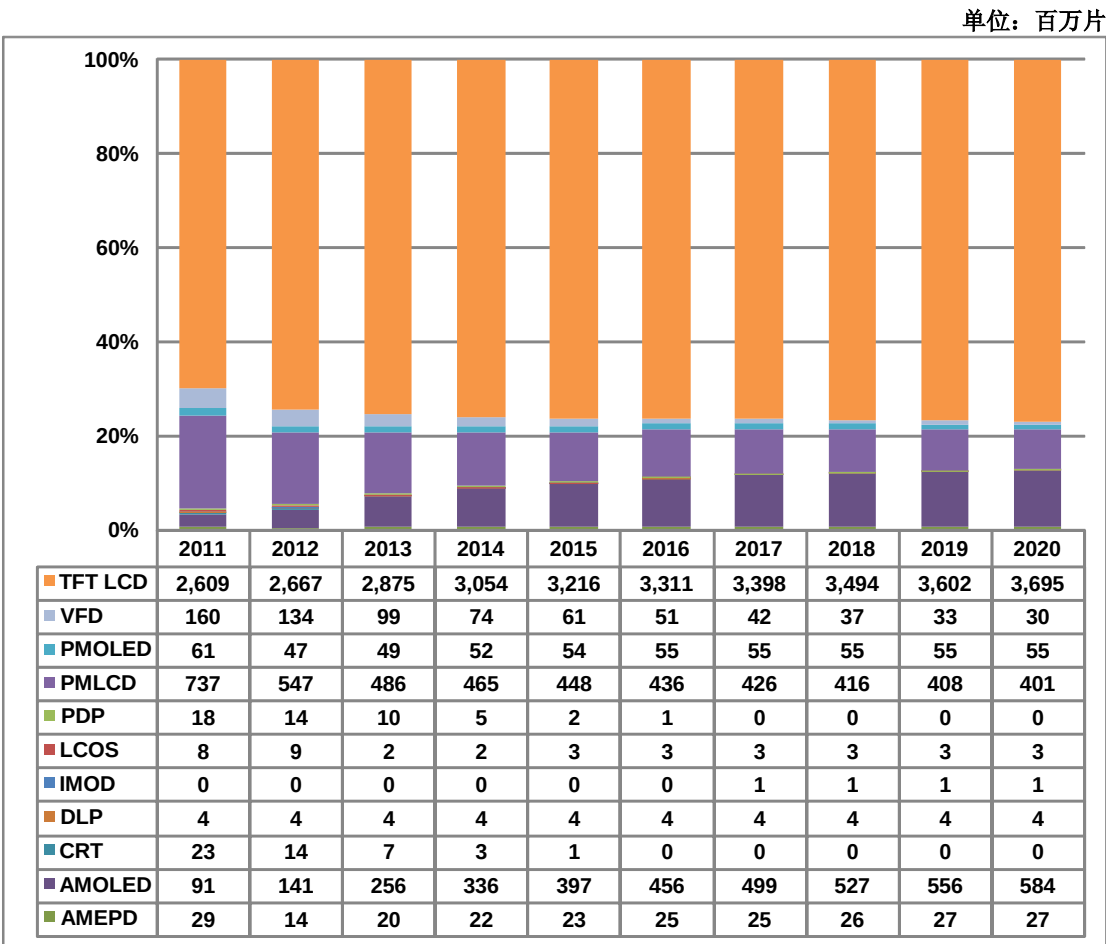
数据来源：Displaysearch

从出货量看，2012 年包括被动式（PM）LCD 和 TFT-LCD 在内的液晶面板产品出货量占据了所有平板显示产品约 89.5%的，出货量远远超过其他显示技术产品。2012 年手机和平板电脑出货量分别达到 16.3 亿和 1.6 亿台，笔记本电脑和显示器出货量分别为 2.3 亿和 1.8 亿台，电视出货量达到 2.3 亿台，五类产品销售已达 24.3 亿台规模，销售面积达 13,360 万平方米。预计到 2013 年，单 TFT-LCD 面板的出货量就将占据所有平板显示产品的 76%，呈现一枝独秀的局面。而一直被人们寄予厚望的 AMOLED 显示技术则还需要经历很长一段时间的成长期。随着北美市场好转和新兴市场的持续拉动，预期未来三年市场需求将不断扩大，预计 2015 年全球平板显示器件销量和销售面积将分别达到 32.0 亿台与 16,456 万平方米，未来三年年复合增长率(CAGR)分别为 8.2%与 9.4%。

相比其他显示技术，TFT-LCD 产业发展势头强劲，迅速进入广阔的消费市场，其产品广泛应用于移动设备、消费性电子产品、新兴公共显示等众多领域，几乎涵盖整个电子市场。在各种应用领域中，液晶电视面板仍保持较高的增长势头，预计 2020 年可达 3 亿台，但随着液晶电视取代 CRT 电视的逐步完成，液晶电视面板的需求增长将逐渐放缓。未来液晶电视面板的降价压力将持续存在，为了提升面板的附加值，保持销售价格，各大厂商都积极的推出新技术、新功能的产品，比如 LED 背光电视、3D 电视等。除了液晶电视外，TFT-LCD 的另外四大应用为台式电脑监视器、

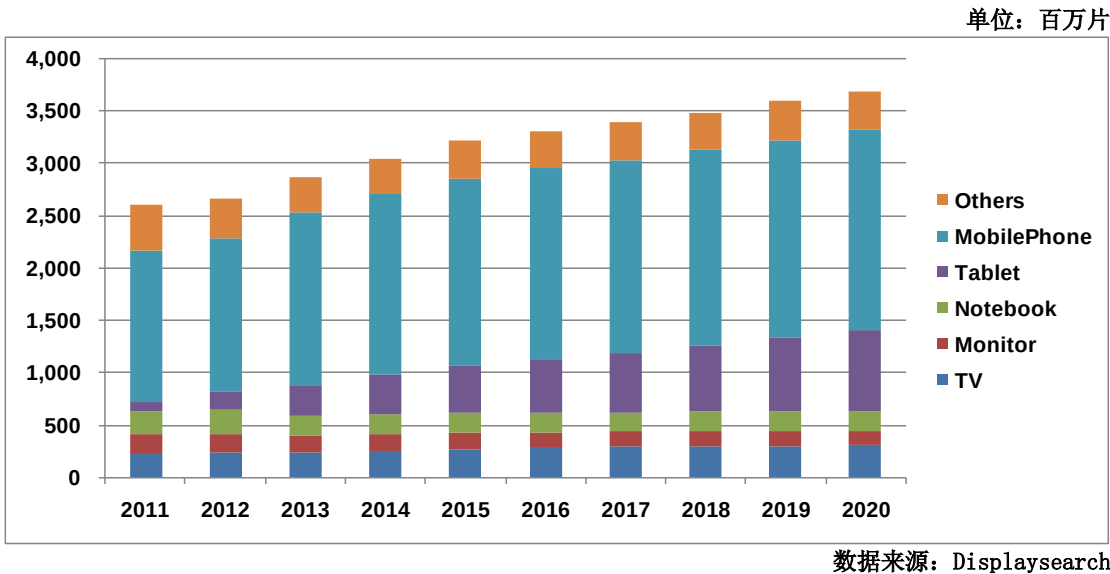
笔记本电脑、平板电脑和手机屏。台式电脑监视器与笔记本电脑近几年的成长趋缓，预期未来几年将在现有规模水平徘徊；同时由于价格下降较快，销售额将出现缓慢下降。接过高成长接力棒的是平板电脑及手机应用，顺应移动互联潮流的推动，预期当前火热的平板电脑与手机屏将在可以预见的未来保持高速增长。除了五大主流应用外，TFT-LCD 在其他消费类电子产品上也正在快速增长。最为突出的是已经晋身五大主流应用的平板电脑，更助长了这一趋势。平板电脑一经推出，当年就获得超过 2000 万台的销售量，其疯狂的成长趋势必将成为带动 TFT-LCD 产值成长的一大助力，预期到 2020 年前年成长率不会低于 10%。

图 6 全球不同技术显示面板出货量统计及预测



数据来源：Displaysearch

图 7 TFT-LCD 不同应用产品需求增长趋势预测

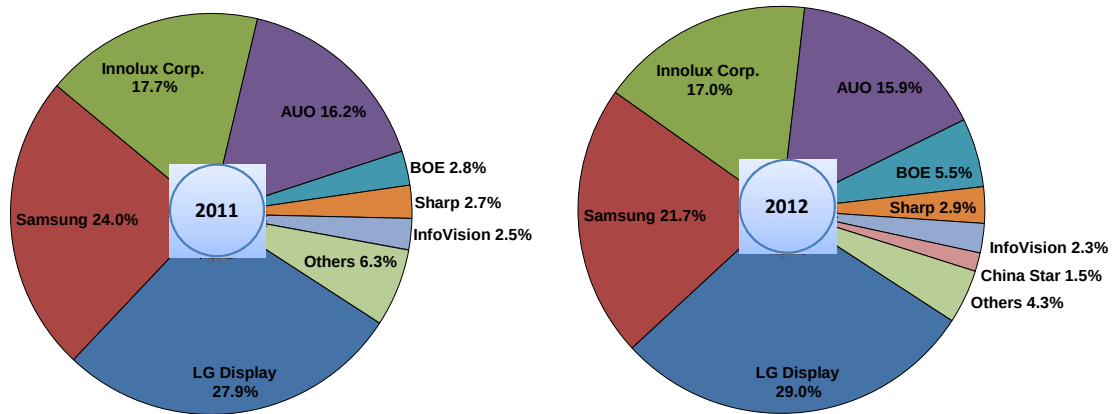


从 TFT-LCD 厂商出货情况来看，据市调机构 Displaysearch 统计，2012 年 LG 显示以 29.0%的占有率接连去年维持了大尺寸($\geq 9"$)出货量第一位。三星电子以 21.7%的占有率位居第二位，INX 、AUO 与京东方紧随其后。

平板电脑、笔记本电脑显示屏（NB）、台式电脑监视器（MNT）、液晶电视（LCD-TV）是大尺寸 TFT-LCD 显示产品的四个主要市场。

图 8 2011 年和 2012 年 TFT-LCD 面板厂商出货量市场份额

销售数量 面板厂商	年度	
	2011	2012
LG Display	195.9	218.4
Samsung	168.6	163.5
Innolux Corp.	124.2	128.4
AUO	114.1	119.8
BOE	19.4	41.2
Sharp	18.7	21.8
InfoVision	17.6	17.6
China Star	0.2	11.1
Others	44.1	32.3
Total	702.8	754.1

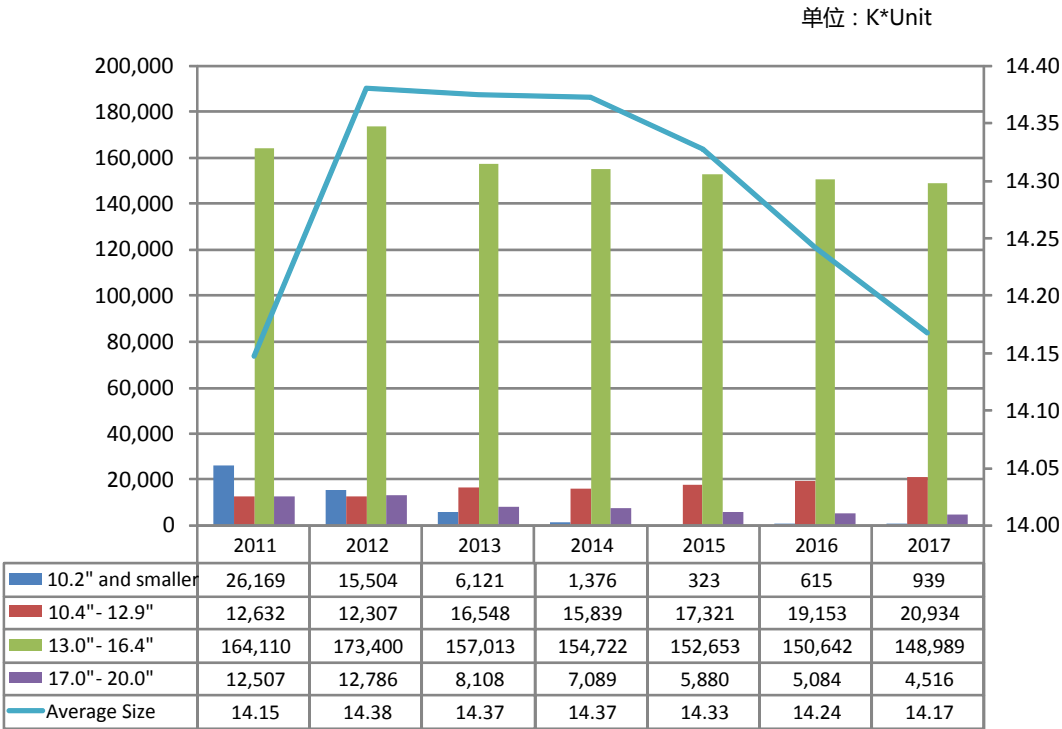


数据来源：Displaysearch

2. 笔记本电脑市场

笔记本电脑市场，Displaysearch 发布的最新数据预计，各尺寸笔记本电脑出货量在未来几年仍会持续增长，其中 13.0 " ~16.4 " 占主导。

图 9 全球笔记本电脑面板尺寸和出货量预测



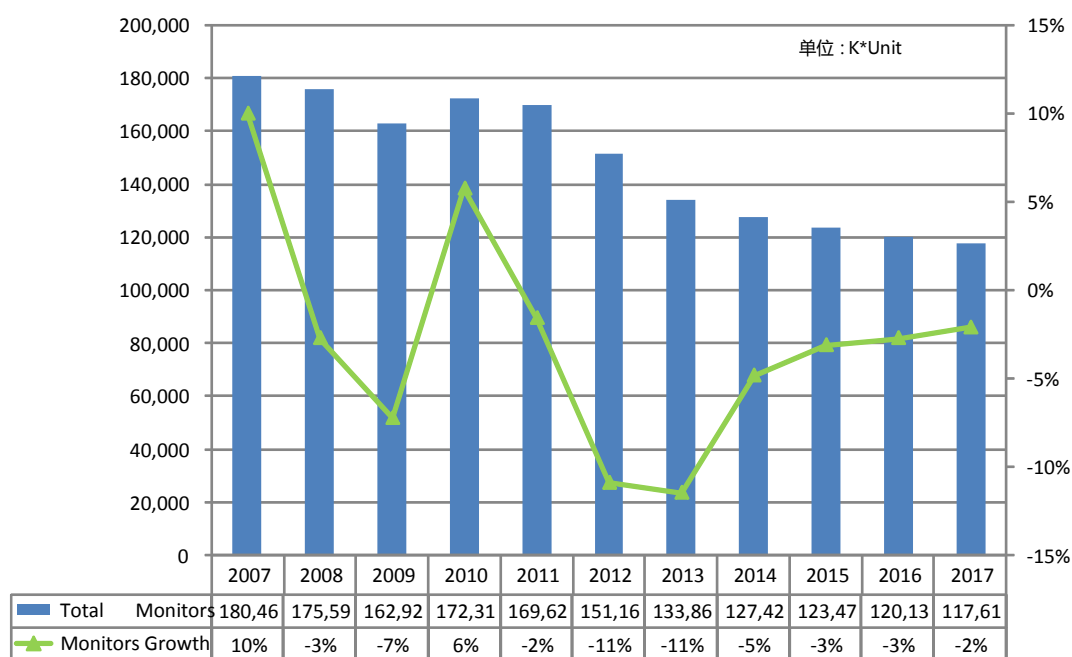
数据来源：Displaysearch

3. 台式电脑监视器市场

据 Displaysearch 发布的最新数据，预计台式电脑监视器（Monitor）出货量在未

来几年将持续下滑。

图 10 全球台式监视器出货量统计及预测



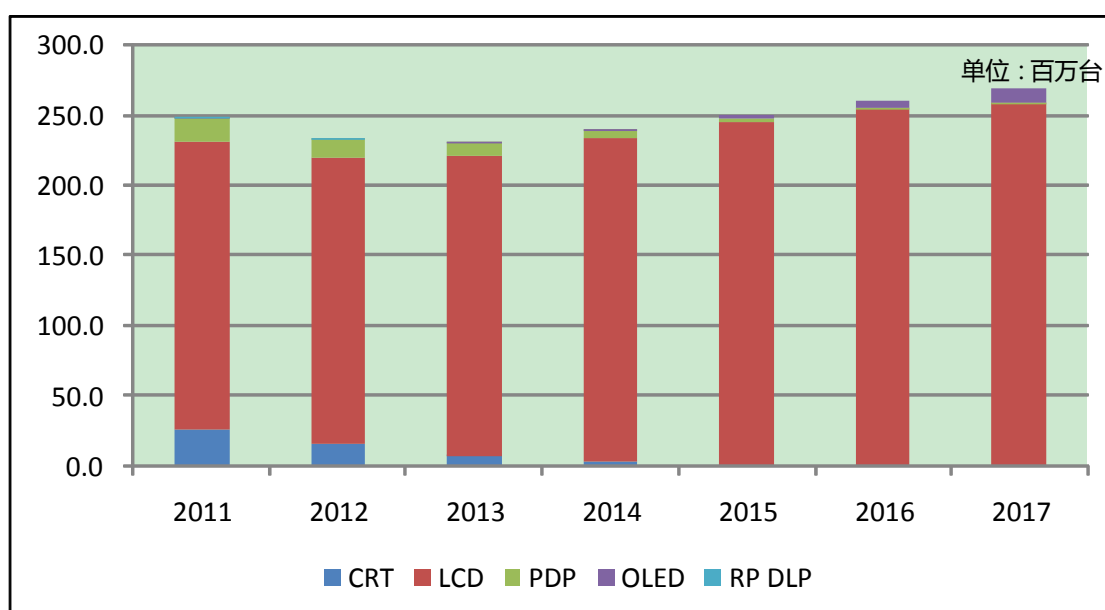
数据来源：Displaysearch

4. 液晶电视市场

4.1 全球液晶电视市场

液晶电视经历短短几年的发展，已经成为目前全球彩电市场的主流产品。据 DisplaySearch 数据显示，2012 年全球彩电出货量为 2.32 亿台，其中液晶电视出货量约为 2.03 亿台，比 2011 年 2.05 亿台减少约 1%，液晶电视出货量占全球所有彩电的 87%。随着 TFT-LCD 技术发展，价格下降以及消费者需求的增长，液晶电视还将有更广阔的市场发展空间，预计未来几年液晶电视将以 5% 的年复合增长率迅速增长，2013 年将超过 2.13 亿台，届时液晶电视出货量将占全球所有电视出货量的 92.1%，而 CRT 和 PDP 电视市场都将保持萎缩的势态；另外，以 OLED 为代表的新型显示技术将日益成熟，未来全球彩电市场将呈现液晶电视为主流、多种显示技术百花齐放的局面。

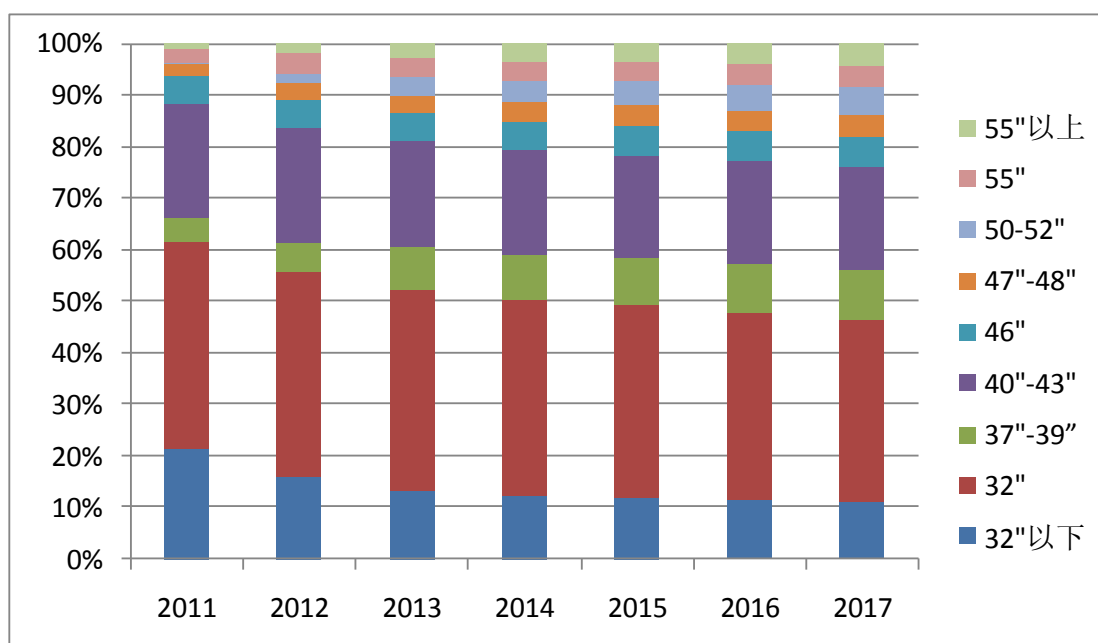
图 11 全球不同技术电视出货量统计及预测



数据来源：Displaysearch

在液晶电视尺寸需求方面，32 英寸是市场的主力产品尺寸，出货量依然保持领先地位，市场份额预计在 35%以上。2013 年出货量大约 0.8 亿台；46 英寸未来将保持相当的市场份额，预计市场份额将从 2012 年的 5.3%增加到 2017 年的 5.7%。55 英寸也将维持 3.5%以上的市场份额。55 英寸以上将有一定的发展空间。液晶电视各尺寸出货量统计预测如下图所示。

图 12 液晶电视各尺寸出货量统计及预测

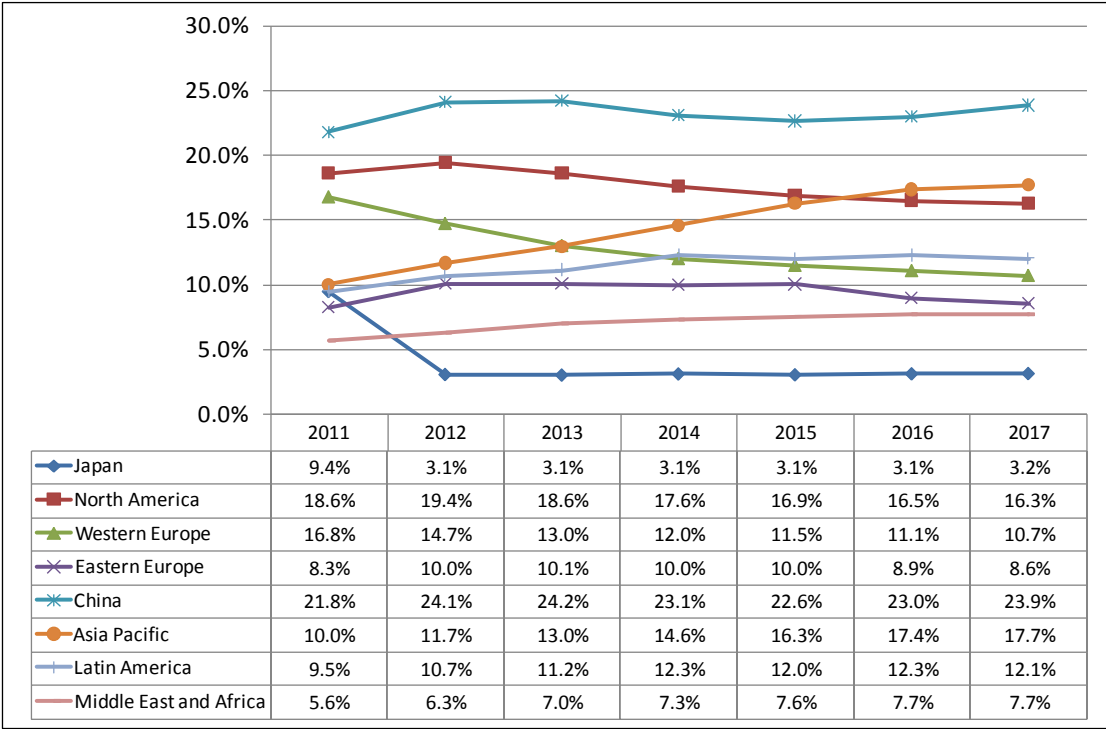


数据来源: Displaysearch

4.2 中国液晶电视市场

中国是世界第一大电视制造基地,出货量曾一度超过全球的 50%,但近年来随着液晶电视逐步取代 CRT 电视,由于没有液晶电视核心部件 TFT-LCD 面板的支撑,中国在 CRT 时代积累的竞争优势正在逐步丧失。图 13 是全球不同地区电视出货量市场份额预测,2012 年中国电视出货量约占全球的 24%,未来几年也将维持 20%以上的比例。但由于我国大陆地区液晶电视用大尺寸面板几乎完全需要进口,无法掌握面板资源,在与国外品牌厂商竞争的起跑线上已经先输一截。因此,国内高世代 TFT-LCD 生产线的建设对我国电视产业具有战略性意义。

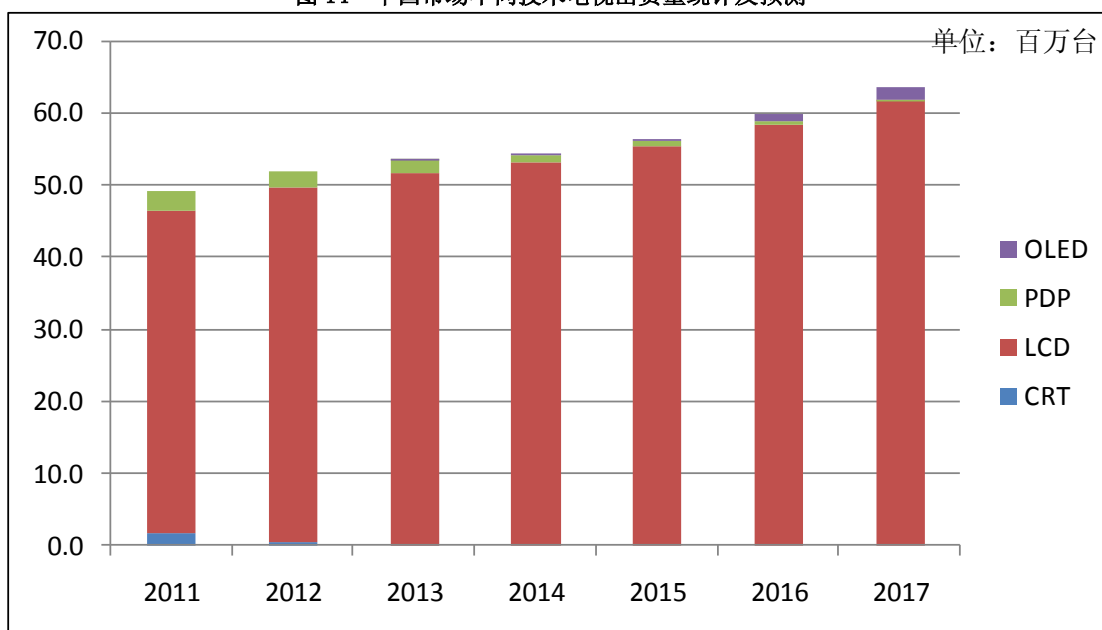
图 13 液晶电视分地区出货量统计及预测



数据来源：Displaysearch

经济的高速增长和作为正在积极迈入小康进程的世界第一人口大国，中国是全球最大的电视消费市场之一，也将成为全球光电显示产品的最大潜在市场。DisplaySearch 数据显示，2012 年中国大陆彩电出货量为 5188 万台，其中液晶电视出货量达 4902 万台，较 2011 年 4473 万台增长 9.6%，液晶电视产值在 2007 年就已经超过 CRT 电视。预计 2013 年，中国液晶电视出货量将达到 5158 万台，将占有电视产品出货量的 96%，可以看出中国液晶电视渗透速率高于全球平均水平，预计中国液晶电视在 2011-2015 年间年复合成长率将在 5.4%左右。同时，中国是发展中国家，拥有 13 亿人口，如果按照中国的人均电视保有量计算，中国每年的电视销量将达到 1.7 亿台。因此，中国的电视销售增长将在很长一段时间保持较快的增速。

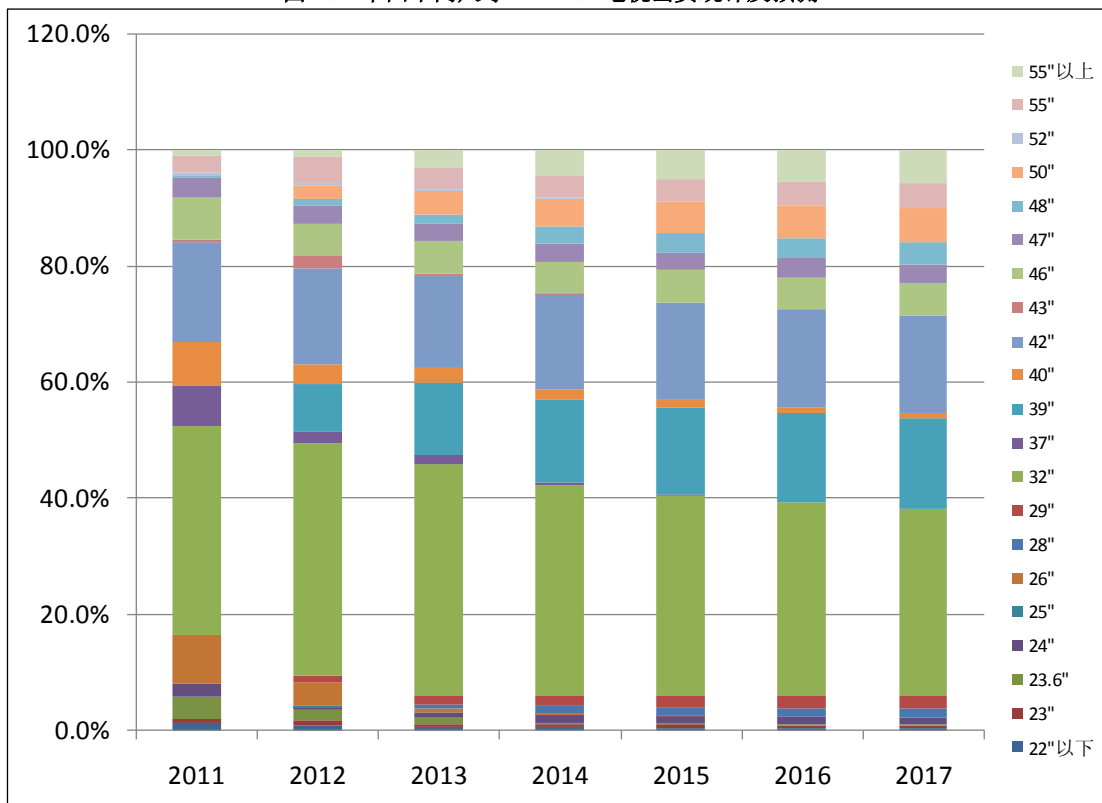
图 14 中国市场不同技术电视出货量统计及预测



数据来源: Displaysearch

在未来几年，更大尺寸及更高分辨率的产品将成为中国平板电视市场两大主要发展趋势：根据 Displaysearch 报告，在未来几年中，仍以 32 英寸为主流，39 英寸、50 英寸、55 英寸以上产品需求量保持持续增长趋势。42 英寸、46 英寸、55 英寸将维持一定的市场份额。

图 15 中国不同尺寸 TFT-LCD 电视出货统计及预测



数据来源: Displaysearch

从 2005 年到 2010 年，中国的 TFT-LCD 产业进入了一个快速发展的阶段，积累了大量行业人才和量产经验，为我们高世代线的建设打下了良好的基础。液晶电视市场的强劲需求为中国本土企业发展 TFT-LCD 提供了巨大的市场机遇，随着中国国民经济的持续稳定增长，上述市场仍将维持快速增长的势头。

5. 竞争者分析

5.1 全球 TFT-LCD 产业竞争格局

在全球 TFT-LCD 产业竞争日趋激烈的形势下，不同国家和地区都在积极进行产业布局，寻求对本身极为有利的突破口，以赢取市场生存空间。由于投资 TFT-LCD 领域不但需要庞大的资本投入，而且还存在一定技术障碍。因此，TFT-LCD 产业厂商集中度越来越高。目前产业主要集中在日本、韩国、中国台湾地区和中國大陸。

日本：自 1997~1998 年受亚洲金融风暴及经济泡沫化重创，由于财务困境，日本停止继续投资 TFT-LCD 计划，转向开发 TFT-LCD 面板应用产品。目前仅有夏普、松下、索尼三家厂商从事面板生产，2007 年日本 TFT-LCD 面板出货量和销售收入分别占全球的 6.6%和 10.2%，虽然日本厂商市场占有率不高，但在核心技术、原辅材料供应以及生产设备供应均处于绝对领先地位。

韩国：韩国因以“低成本低价格”策略，成功走出 TFT-LCD 产业的低谷，在削价竞争取得成功并取代日本，在韩国政府支持下进行产业全方位布局，成为全球第一大 TFT-LCD 面板生产国，也是高世代面板生产线最集中的地区之一，近年来韩国 TFT-LCD 面板销售收入一直位居世界首位。

中国台湾地区：日本为牵制韩国的 TFT-LCD 的产业发展，同时考虑 TFT-LCD 生产线的巨大设备商机，开始向台湾地区释放和转让 TFT-LCD 技术。台湾在得到日本的技术支持之下，成功开创 TFT-LCD 面板新局面，并挑战韩国，以成为全球第一 TFT-LCD 面板生产厂商为目标。近年台湾面板厂商采取了行业整合策略来提升台湾 TFT-LCD 产业的竞争力，2005 年台湾地区 TFT-LCD 面板出货量超过韩国位列第一，2007 年市场份额达到 47.2%。近年来台湾地区的 TFT-LCD 面板销售收入仅次于韩国。

目前我国国内已建成投产的 TFT-LCD 面板生产线包括北京京东方 5 代线、广电-NEC 5 代线、昆山龙腾光电 5 代线、深超光电 5.5 代线、成都京东方 4.5 代线、上海

天马 4.5 代线、武汉天马 4.5 代线、成都天马 4.5 代线、合肥京东方 6 代线、南京夏普 6 代线，以及北京京东方 8.5 代线、深圳华星光电 8.5 代线，另外还包括已经在建的合肥京东方 8.5 代线、昆山龙飞光电 8.5 代线、苏州三星 8.5 代线和广州 LGD 8.5 代线。各大厂商大规模的建厂规划正在揭幕我国 TFT-LCD 产业发展的新篇章，全球平板显示产业布局正在加快向中国转移，我国平板显示产业规模效应将逐步凸显，中国大陆将成为世界平板显示器件最主要的产业基地。

5.2 竞争者分析

(1) 既有竞争者

纵观全球 TFT-LCD 产业，目前拥有 7 代以上面板生产线的制造商主要有以下企业，如下表所示。

表 全球主要 TFT-LCD 7 代线以上面板厂商

序号	项目建设地点	厂商名称	世代	玻璃基板尺寸	设计产能	状态	备注
1	中国台湾	AUO	G7-1	1870×2200	110	量产	
		AUO	G7-2	1870×2200	110	量产	
		AUO	G8.5-1	2200×2500	40	量产	
		AUO	G8.5-2	2200×2500	65	量产	
		CMO	G7	1950×2250	100	量产	
		CMO	G8.5	1950×2250	90	量产	
2	韩国	三星	G7-1	1870×2200	110	量产	
		三星	G7-2	1870×2200	110	量产	
		三星	G8.5	2200×2500	110	量产	
		LG	G8.5	2200×2500	200	量产	
		LG	G7.5	1950×2250	120	量产	
3	日本	夏普	G8	2160×2460	90	量产	
		夏普	G10	2880×3130	72	量产	
		IPS-a	G8.5	2200×2500	70	量产	
4	中国大陆	京东方（北京）	G8.5	2200×2500	90	量产	
		京东方（合肥）	G8.5	2200×2500	90	在建	
		华星光电（深圳）	G8.5	2200×2500	90	量产	
		龙飞光电（昆山）	G8.5	2200×2500	80	在建	
		LG(广州)	G8.5	2200×2500	120	在建	
		三星(苏州)	G8.5	2200×2500	100	在建	

数据来源：DisplaySearch

(2) 潜在竞争者

由于 TFT-LCD 产业规模大、技术含量高、带动效应强、产业前景好，很多国家和地区都在积极寻找机会切入该领域，国际大厂也都纷纷布局，整个 TFT-LCD 产业

已近于完全竞争市场边缘。中国作为制造大国和消费大国，是众多厂商投资建线、开辟市场的热门地区。未来可能会有多家企业涉足 TFT-LCD 产业，目前中电熊猫等企业有上 10 代线的计划。这些企业将也将成为京东方股份（包括作为京东方股份子公司的被评估企业）潜在的竞争者。

（3）小结

从上述竞争者分析情况来看，目前京东方显示技术公司的主要竞争来源于既有竞争者的威胁，若要提升企业的竞争优势和国际竞争地位，必须扩大企业规模、丰富产线及产品，因此在当前全球经济不景气，企业若把握时机，将为企业扩张发展赢得机会，同时将领先于国内同行业竞争者。

根据市场分析情况，目前 TFT-LCD 产业正处于快速发展阶段，特别是高性能中小尺寸面板市场未来数年增长幅度最大，市场空间较大。TFT-LCD 是一个典型的“大者恒大”和“产能决定竞争力”的资本密集型产业，厂商只有选择时机迅速将产能扩大，成本才能摊薄，并根据市场需求调整产品结构，才具备竞争能力。

京东方股份通过十几年的发展，已经成为显示领域综合实力较强的中国本土高科技跨国企业，为了将企业做大做强，增强企业的国际竞争力，京东方股份决定投资扩产高世代生产线，扩大生产规模。扩产 8.5 代线项目（即被评估企业—京东方显示技术公司的扩产项目）的建设将使京东方生产线更丰富，产品尺寸覆盖范围更广，对提高企业议价能力，控制生产成本，提升综合竞争力都有重要意义。现阶段，对于企业发展应采取增长性战略，扩大规模，丰富产品，加大技术开发。

三、收益法的应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

收益法是基于一种普遍接受的原则。该原则认为一个企业的整体价值可以用企业未来现金流的现值来衡量。收益法评估中最常用的为折现现金流模型，该模型将资产经营产生的现金流用一个适当的折现率折为现值。

运用收益法，即用现金流的折现价值来确定资产的公平市场价值通常分为如下四个步骤：

1. 预期未来一段有限时间（通常是未来 5 年）的现金流量；
2. 采用适当折现率将现金流折成现值，折现率应考虑相应的形成该现金流的风

险因素和资金时间价值等因素；

3. 确定该有限时间段后的企业的剩余价值（残值），再将其折现为现值；

4. 将有限时间段现金流现值与有限时间段后的剩余价值现值相加，确定股权的公平市场价值。

收益法的基本计算原理可由下式推导出：

$$R = \frac{P_1 - P_0 + DCF_1}{P_0}$$

其中：

R：为期望投资回报率；

P0：为期初投资市场价值；

P1：为一年后投资的市场价值；

DCF1：为第一年年内的经营现金收益。

由上述公式我们可以得出下式：

$$P_0 = \frac{DCF_1}{1+R} + \frac{P_1}{1+R}$$

上述公式的含义是期初投资的市场价值等于第一年持有投资的经营现金收益的现值加期末投资市场价值的现值。

将上式进一步推广可以得到下列一般公式：

$$P_0 = \frac{DCF_1}{1+R} + \frac{DCF_2}{(1+R)^2} + \frac{DCF_3}{(1+R)^3} + \dots + \frac{DCF_n}{(1+R)^n} + \frac{P_n}{(1+R)^n}$$

$$\text{或： } P_0 = \sum_{i=1}^n \frac{DCF_i}{(1+R)^i} + \frac{P_n}{(1+R)^n}$$

上式实际上是收益法评估的基本公式，该基本公式可以解释为期初投资的市场价值等于存续持有期间经营现金收益的现值和加上期末残值的现值。n 为经营初期年限，一般为 5 年左右，但有时也会根据具体情况相应延长；Pn 为 n 年后企业价值，我们有时也称其为“残值”。对残值的估算，在持续经营假设条件下经常采用永续年金的方法。但永续年金并不是唯一的方法，有时也可以用 Gordon 增长模型的方法和 market 比较的方法等。

对于全投资资本，上式中 DCF=营业收入-营业成本-期间费用-所得税+折旧/摊

销+所得税调整后的利息-营运资金增加-资本性支出

（二）收益法的应用前提

从上述收益法定义和原理来看，它涉及三个基本要素：一是被评估资产的预期收益；二是折现率或资本化率；三是被评估资产取得预期收益的持续时间。从这个意义上讲，应用收益法必须具备的前提条件是：

1. 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
2. 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
3. 被评估资产预期获利年限可以预测。

具体到本次评估，从评估人员已经掌握的资料来看，收益法的应用前提基本满足，被评估企业的未来收益可以采用适当的方法进行预测。

四、预测的假设条件

收益预测是进行企业价值评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，对企业未来收益预测建立在下列条件基础上：

1. 收益法通用假设

（1）国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（2）被评估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍按照公司计划持续使用；

（3）假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

（4）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（5）假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（6）假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

（7）有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

（8）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2. 收益法特殊假设

（1）被评估企业评估基准日的股本结构和资本结构是对公司价值及股权价值进

行评估的基础；

(2) 假设被评估企业能够继续控制其拥有的各项资源（包括人力资源）、保持核心竞争能力；

(3) 假设被评估企业能够按照既定的战略持续经营；

(4) 假设被评估企业目前的结算和定价模式不发生大的变动；

(5) 本次收益法评估假设被评估企业现金流在期末流入。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

五、财务报表的审查与调整

所谓财务报表的审查与调整是指评估人员对被评估企业提供的财务报表进行必要的审查，对其资产和收益项目根据评估的特殊需要进行必要的分类或调整。

1. 非经营性资产

(1)非经营性资产

非经营性资产在这里是指对上述主营业务没有直接“贡献”的资产。我们知道，企业不是所有的资产对主营业务都有直接贡献，有些资产可能对主营业务没有直接“贡献”，如长期投资及一些闲置资产等。企业的长期投资是企业将自身的资产通过让渡给其他人拥有或使用，而本身收取投资收益。上述投资收益与自身的主营业务没有直接关系，因此作为针对企业主营业务来说为非经营性资产。

非经营性资产的另一种形态为暂时不能为主营业务贡献的资产或对企业主营业务没有直接影响的资产，如超常持有的现金和等价证券、长期闲置资产等。

(2)非经营性负债

非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资，基本建设投资等活动所形成的负债。根据企业提供的评估基准日的经审计的资产负债表，京东方显示技术公司的非经营性负债为其他应付款中应付外单位设备工程款 101,501.86 万元。

根据企业提供的评估基准日的经审计的资产负债表，非经营性资产、负债情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	备注
一	现金类非经营性资产		
1	多余现金	236,468.88	
2	可变现有价证券		
3	现金类非经营性资产小计	236,468.88	
二	非现金类非经营性资产		
1	其他应收款-对外借出款	3,013.61	为施工单位代垫款项等
2	对外长期投资	150.00	
3	在建工程		
	非现金类非经营性资产小计	3,163.61	
三	非经营性负债		
1	其他应付款	101,501.86	
	非经营性负债小计	101,501.86	
四	非经营性资产净值	138,130.63	

2. 付息负债

所谓付息负债是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。付息负债还应包括其他一些融资资本，这些资本本应该支付利息，但由于是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息等。根据企业提供的评估基准日的审计后资产负债表，我们发现企业存在的付息负债为长期借款折合人民币 1,018,984.0 万元，另外应付利息 1,566.2 万元也计入付息负债的范畴。

对上述非经营性资产、负债及付息负债的评估情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估值	备注
一	现金类非经营性资产			
1	多余现金	236,468.88	236,468.88	
2	可变现有价证券			
3	现金类非经营性资产小计	236,468.88	236,468.88	
二	非现金类非经营性资产			

1	其他应收款-对外借出款	3,013.61	3,013.61	为施工单位代垫款项等
2	对外长期投资	150.00	149.47	
3	在建工程			
	非现金类非经营性资产小计	3,163.61	3,163.08	
三	非经营性负债			
1	其他应付款	101,501.86	101,501.86	
	非经营性负债小计	101,501.86	101,501.86	
四	非经营性资产净值	138,130.63	138,130.10	
	长期借款	1,018,984.0	1,018,984.0	
	应付利息	1,566.19	1,566.19	
	付息负债小计	1,020,550.19	1,020,550.19	

非经营性资产资产、负债的具体评估方法请参见资产基础法评估说明。

六、评估预测说明

（一）未来年度收益的预测

1. 未来收益预测基础

对京东方显示技术公司的未来财务数据预测是以京东方显示技术公司 2011 年至 2013 年 1-3 月的经营业绩为基础，结合京东方显示技术公司未来几年的业务计划，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，在分析我国宏观经济发展趋势、调查判断液晶显示行业的现状与发展前景、比较分析京东方显示技术公司的优势与风险的情况下综合确定的。

2. 未来收益的预测

（1）业务收入的预测

主营业务收入为液晶显示器件销售收入，最终产品有 Open Cell、Module 和整机三种形式，目前以 Module 为数量最多的产品形式。

京东方显示技术公司运营 TFT-LCD8.5 代线，该生产线于 2011 年下半年正式投产。随着产量的提升，京东方显示技术的收入也快速增长。京东方显示技术公司的收入历史数据如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2011	2012	2013 年 1-3 月
主营业务收入	12,682.55	838,966.51	313,373.71
主营业务收入增长率 (%)		6515.1%	49.4%

销售收入预测过程如下：

1) 销量预测

截至评估基准日，京东方显示技术公司的 8.5 代线 90k 扩产至 120k 的项目正在推进，预计 2014 年达到设计产能 120k。基于当前的京东方显示技术公司的产能利用率情况和 TFT-LCD 行业发展态势预计未来各年的产量数据如下：

产能数据	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
产能（月度投入基板,单位：千片）	90	120	120	120	120	120
实际产量(月度投入基板,单位：千片)	89	105	108	111	116	116
产能利用率%	98%	87.5%	90.3%	92.8%	96.8%	96.8%

根据未来预计的各主流规格产品的基板投入量*切割片数*良品率，计算得出产量数据。因为京东方显示技术采用订单式生产，预计未来产量=销量。

2) 售价预测

以 Displaysearch 发布的 2013 至 2017 年价格走势预测为基础，并根据 2012 年 12 月份该公司实际销售价格对价格走势进行调整，来预测未来 5 年产品销售价格。

液晶行业存在明显的周期波动特征(业内一般称之为液晶周期，也俗称“液晶循环”。一个完整的液晶周期包括供大于求、产业景气度衰退、供小于求、产业景气度上升等四个阶段。液晶面板市场供给和需求的不断变化是引起面板价格成周期变化的主要原因)。2012 年三四季度液晶面板市场呈上升趋势，Displaysearch 在预测 2013 年及以后的价格变动趋势时，认为价格呈逐渐下降趋势，大部分产品下降比例约在 4%至 10%之间。公司在预测 2013 及以后产品价格时，也是按照 Displaysearch 的预测方法进行的，简化及保守起见 2013-2017 年间接每种产品每年平均销售单价下降 8%的比例测算，2018 年价格预计较 2017 年下降 5%。

3) 收入预测结果

根据各类型产品的销量和售价预测数据，计算得到各类型产品的未来销售收入数据。销售收入=销量*单位售价*6.2（简单起见未来美元按照 1:6.2 的比例折算为人民币）

收入预测结果如下表：

	2013 年 4-12 月	2014	2015	2016	2017	2018
主营业务收入	1,064,724.87	1,597,150.35	1,557,834.06	1,499,933.79	1,464,841.86	1,391,599.77
主营业务收入增长率(%)	64.3%	15.9%	-2.5%	-3.7%	-2.3%	-5.0%

具体数据详见收益法表---《生产预测表》和《销售预测表》。

(2) 销售成本的预测

京东方显示技术公司的 TFT-LCD8.5 代线于 2011 年下半年正式量产，量产初期产量和良品率都有一个必经的爬升阶段，在这个过程中成本率有一个下降的趋势。

如下表所示：

金额单位：人民币万元

	2011	2012	2013 年 1-3 月
主营业务成本	29,226.93	784,782.25	253,816.32
主营业务成本率 (%)	230.4%	93.5%	81.0%

分析主营业务成本的构成，主要有材料费、材料损失、动力费、人工成本和其他制造费用。而其他制造费用中主要包含生产经费、折旧及摊销、采购运保费和其他固定费用。

材料费用根据未来预计各主流规格产品的材料清单和对应产品的产量确定，根据液晶面板行业的价格走势，预计每年单位材料价格成本下降 12%-10%。

材料损失按照材料费用的 6%确定。考虑到 120k 扩产项目导入有个过程，2013 年的材料损失为材料费的 6.8%。

动力费考虑到 120k 扩产项目 2014 年正式量产，2014 年的动力费增长 15%，以后年度年增 2-4%。

由于 2013-2014 年 120k 扩产项目和人工费用的自然上涨，预计 2013 年、2014 年的人工费用增长率分别为 12%和 15%，以后年度人工成本年增 5-8%。

主营业务成本的预测结果见下表：

	2013 年 4-12 月	2014	2015	2016	2017	2018
主营业务成本	900,868.53	1,290,577.23	1,234,404.25	1,171,430.45	1,142,099.17	1,082,774.94
主营业务成本率(%)	84.6%	80.8%	79.2%	78.1%	78.0%	77.8%

具体数据详见收益法表---《产品销售成本预测表》。

（4）销售费用的预测

销售费用主要包括人工成本、销售运保费、折旧摊销、售后服务费和其他销售费用等。

由于 2013-2014 年 120k 扩产项目和人工费用的自然上涨，预计 2013 年、2014 年的人工费用增长率为 15%，以后年度人工成本本年增 5-8%。

根据企业管理当局的预测，销售运保费按照销售收入的 0.732% 预计。

售后服务费随着收入的增长而增长。

其他费用均根据历史水平同时考虑适当的预测。

销售费用的预测详见收益法表《销售费用预测表》。

（5）管理费用的预测

管理费用主要包括人工成本、技术提成费、折旧摊销、研发费用、固定资产修理费和其他管理费用等。

由于 2013-2014 年 120k 扩产项目和人工费用的自然上涨，预计 2013 年、2014 年的人工费用增长率为 15%，以后年度人工成本本年增 8-5%。

技术提成费根据公司与京东方科技集团股份有限公司的技术转让合同及相关修改和补充协议预测。

固定资产修理费 2013 年度数据根据企业预算，以后年度年增 3-5%。

研发费用 2013 年根据前一季度的实际数预测后三季度，以后年度预计保持 2013 年水平。

其他费用均根据历史水平同时考虑适当的预测。

管理费用的预测详见收益法表《管理费用预测表》。

（6）财务费用的预测

财务费用主要有利息支出、利息收入、手续费支出等。利息支出根据评估基准日的付息负债情况预测未来的利息支出，利息收入和手续费支出根据历史数据和变动趋势预测未来。未来不再考虑汇兑损益。

财务费用的预测详见收益法表《财务费用预测表》。

（7）所得税预测

评估基准日后北京京东方显示技术有限公司获得北京市科学技术委员会、北京

市财政局、北京市国家税务局和北京市地方税务局联合下发的 GR201211001010 号《高新技术企业证书》，在证书的有效期内享受 15%的企业所得税优惠税率，有效期三年。鉴于此，京东方显示技术公司所得税率预测采用 15%。

（8）营业外收支净额的预测

一般来说营业外收支属于非经常性损益项目，不确定性较大。但是具体到本次评估，由于企业账面尚余 8.32 亿元的非流动负债，该项负债主要是政府支持京东方股份产业发展，给予的专项资金补助，包括液晶显示屏产线政府补助，屋顶太阳能发电政府补助，贴息补助，创新项目政府补贴。尽管未来存在一定的不确定性，但是未来各年预计有相当数额的可结转到损益中的递延收益。因此我们按照评估基准日递延收益的金额和可能的递延期限，考虑一定的风险，预测未来各年的营业外收支净额。

（二）无负债净现金流预测

无负债净现金流=毛现金流-年资本性支出-年营运资金增加额

毛现金流=息前净利润+年固定资产折旧及长期资产摊销额

1. 息前净利润的预测

根据对以上各科目的预测值，可以直接求得未来每年的息前净利润。

息前净利润=主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用-所得税+利息支出 $\times$ （1-所得税率）。

2. 营运资金的预测

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。

当年追加营运资金=当年末营运资金-上年末营运资金

在假设企业运营效率、供货商提供的信用、向销售商提供的信用不变的情况下，我们认为企业的各项财务数据应该处于一个比较相对稳定的水平。

我们通过分析企业历史年度应收账款周转情况、存货周转情况、应付帐款周转情况。详见下表：

金额单位：人民币万元

	2011	2012	2013 年 1-3 月
营业收入合计	12,682.55	838,966.51	313,373.71
营业成本合计	29,226.93	784,782.25	253,816.32
期间费用	6,884.69	71,814.27	38,096.10
营业税费	8.04	1.09	0.35
营业费用	1,136.82	15,632.35	7,477.77
管理费用	20,160.87	52,337.20	22,600.37
财务费用	-14,421.03	3,843.63	8,017.60
完全成本	36,111.62	856,596.52	291,912.41
非付现成本	847.05	132,560.74	50,348.27
折旧摊销	847.05	132,560.74	50,348.27
付现成本	35,264.57	724,035.78	241,564.14
最低现金保有量	8,816.14	181,008.95	419,001.64
存 货	47,991.97	76,015.08	90,944.54
应收款项	38,282.62	247,336.28	326,791.06
应付款项	331,960.40	364,684.26	202,607.53
营运资本	-236,869.67	139,676.05	634,129.71
现金周转率	-0.30	-5.14	31.41
现金周转天数	-1205.55	-70.06	11.46
存货周转率	1.22	12.66	12.16
存货周转天数	295.57	28.44	29.6
应收账款周转率	0.66	5.87	4.37
应收账款周转天数	543.33	61.28	82.44
应付账款周转率	0.18	2.25	3.58
应付账款周转天数	2044.45	159.78	100.58

结合企业销售结算方式，在综合分析评估基准日应收账款构成情况及历史年度应收账款周转情况，预测未来年度应收款项的周转次数为 5.12 次；预测未来年度存货正常的周转次数为 12.41 次，预测 2013 年 2-4 季度应付款项正常的周转次数为 2.92 次，以后年度略有提升。

一般情况下，企业要维持正常运营，通常需要一定数量的现金保有量。根据经验数据，我们此次采用月平均付现成本的 4.5 倍计算最低现金保有量。

我们认为评估基准日时，账面货币资金与按照全年预计的最低现金持有量之间的差额为溢余现金。

对营运资金的预测过程见下表：

金额单位：人民币万元

	2013年4-12月	2014	2015	2016	2017	2018
营业收入合计	1,064,724.87	1,597,150.35	1,557,834.06	1,499,933.79	1,464,841.86	1,391,599.77
营业成本合计	900,868.53	1,290,577.23	1,234,404.25	1,171,430.45	1,142,099.17	1,082,774.94
期间费用	132,029.89	182,180.97	180,981.19	181,216.07	174,796.67	170,395.70
营业税费	-	-	-	-	54.46	2,268.64
营业费用	23,485.56	32,362.51	32,519.58	32,556.90	32,994.55	32,351.95
管理费用	69,936.77	98,354.57	97,002.82	97,207.87	90,300.90	84,337.82
财务费用	38,607.56	51,463.88	51,458.79	51,451.30	51,446.76	51,437.29
完全成本	1,032,898.42	1,472,758.20	1,415,385.44	1,352,646.52	1,316,895.84	1,253,170.64
非付现成本	157,124.85	228,528.99	239,488.32	241,120.32	240,747.43	240,267.46
折旧摊销	157,124.85	228,528.99	239,488.32	241,120.32	240,747.43	240,267.46
付现成本	875,773.57	1,244,229.21	1,175,897.12	1,111,526.20	1,076,148.41	1,012,903.19
最低现金保有量	419,001.64	466,585.95	440,961.42	416,822.32	403,555.65	379,838.69
存 货	93,048.96	103,999.70	99,473.06	94,398.39	92,034.76	87,254.19
应收款项	269,124.77	311,902.74	304,224.77	292,917.60	286,064.60	271,761.37
应付款项	395,956.98	441,043.91	420,410.55	397,608.91	386,341.91	365,039.27
营运资本	385,218.39	441,444.47	424,248.70	406,529.40	395,313.11	373,814.99
	-248,911.32	56,226.08	-17,195.77	-17,719.30	-11,216.29	-21,498.12
现金周转率	-14.91	-15.18	-15.45	-15.73	-16.02	-16.32
现金周转天数	-24.14	-23.72	-23.3	-22.88	-22.47	-22.06
存货周转率	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41
存货周转天数	29.01	29.01	29.01	29.01	29.01	29.01
应收账款周转率	5.12	5.12	5.12	5.12	5.12	5.12
应收账款周转天数	70.3	70.3	70.3	70.3	70.3	70.3
应付账款周转率	2.92	2.93	2.94	2.95	2.96	2.97
应付账款周转天数	123.45	123.03	122.61	122.19	121.78	121.37

3. 折旧摊销和资本性支出的预测

根据公司审计后账面情况，京东方显示技术公司评估基准日的长期资产账面情况如下表：

金额单位：人民币万元

资产类型	资产原值	资产净值
房屋、建筑物	373,437.73	362,248.54
洁净间	140,236.56	129,047.26
生产设备	1,421,915.06	1,242,411.40
动力设备	123,663.62	109,330.21
交通运输设备	311.58	185.07
办公设备	3,806.91	2,836.78
其他设备	23,964.21	19,567.54
土地使用权	17,876.67	16,625.30
其他无形资产	119,517.14	105,271.15

根据上述资产具体特点，我们考虑按如下企业会计政策下的年折旧&摊销年限确定上述基准日账面资产的未来折旧与摊销额，而考虑企业对资产进行更新改造（即资本性支出）更多是从资产自身的经济寿命年限出发的，所以对于预测的基准日后新增资产按合理的经济寿命年限进行折摊。

对折旧摊销的预测分为两部分，一是基准日原有的长期资产，按照上述折旧/摊销年限测算以后每年折旧摊销金额，计算公式是：资产原值/折旧摊销年限。二是预测期内新增长期资产的折旧摊销，根据基准日现有在建工程及其投资概算金额和投资进度，估计在建工程的转固时间和转固金额（转固金额除了后续投资，同时考虑了资本化利息的分配），按照转固金额和对于固定资产的折旧摊销年限测算新增长期资产的未来折旧摊销金额。

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。

根据京东方显示技术公司现有生产设施的成新度、合理使用年限、目前使用状况，预测未来各年京东方显示技术公司保持简单再生产需要的更新投资。

扩大生产类的资本性支出仅限于基准日时已纳入预算的后续投入。

对于评估基准日在建工程对应的资本性支出，思路是对于每项在建工程，估计投资概算，减掉账面已经列帐的支出（在建工程、工程物资等）大概估算剩余的资本性支出。根据完工进度的估计，估计完工转固时点和付款进度。

对于维持简单再生产的资本性支出，我们采用的方式是：对于京东方显示公司各类长期资产的使用状况和行业特点，估计更新系数，为与企业折旧摊销政策衔接，更新周期采用折旧摊销年限。

由于京东方显示技术公司是一个新建的企业，2011 年末刚刚量产，资产很新。2013-2018 年的投资性支出主要是考虑目前未完的在建工程项目的后续投入。自 2019 年开始的 40 年中，我们的思路是考虑各类资产的综合已经使用年限，到更新年限后，

按原值*更新系数的金额一次性更新，再将这 40 年的资本性支出做年金化处理。

折旧摊销和资本性支出详见收益法表——《折旧摊销预测表》。

4. 残值预测

残值是京东方显示技术公司在 2018 年预测经营期之后的价值。残值的预测一般可以采用永续年金的方式，在国外也有采用 Gordon 增长模型进行预测的。本次评估我们采用永续年金的方式预测。我们假定京东方显示技术公司的经营在 2018 年后每年的经营情况趋于稳定。

七、折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数 β (Levered Beta)；第二步，根据对比公司资本结构、对比公司 β 以及被评估公司资本结构估算被评估企业的期望投资回报率，并以此作为折现率。

(一) 对比公司的选取

由于京东方显示技术公司是一家非上市公司，因此不能直接确定其市场价值，也无法直接计算其风险回报率等重要参数。为了能估算出该公司的市场价值、经营风险和折现率，我们采用在国内上市公司中选用对比公司并通过分析对比公司的方法确定委估企业的经营风险和折现率等因素。对比公司的选取过程如下：

在本次评估中对比公司的选择标准如下：

- A. 对比公司近年为盈利公司；
- B. 对比公司只发行人民币 A 股；
- C. 对比公司所从事的行业或其主营业务与被评估企业类似。

根据上述原则，我们选取了宇顺电子（002289.SZ）、深天马 A（000050.SZ）、华映科技（000536.SZ）和莱宝高科（002106.sz）4 家上市公司作为对比公司。

(二) 加权资金成本的确定（WACC）

WACC（Weighted Average Cost of Capital）代表期望的总投资回报率。它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

1. 股权回报率的确定

为了确定股权回报率，我们利用资本定价模型（Capital Asset Pricing Model or “CAPM”）。CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$Re=Rf+\beta\times ERP+Rs$$

其中：

Re ： 股权回报率

Rf ： 无风险回报率

β ： 风险系数

ERP： 市场风险超额回报率

Rs： 公司特有风险超额回报率

分析 CAPM 我们采用以下几步：

第一步：确定无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

我们在沪、深两市选择从评估基准日到国债到期日剩余期限超过 5 年期的国债，并计算其到期收益率，取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率，请详见附表《国债到期收益率计算表》。

我们以上述国债到期收益率的平均值 3.81%作为本次评估的无风险收益率。

第二步：确定股权风险收益率

股权风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。例如：在美国，Ibbotson Associates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 5.8%。这个超额收益率就被认为是股权投资风险超额收益率 ERP（Equity Risk Premium）。

借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路，我们对中国股票市场相关数据进行了研究，

我们按如下方式计算中国股市的股权风险收益率 ERP:

- 确定衡量股市整体变化的指数: 估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数。目前国内沪、深两市有许多指数, 但是我们选用的指数应该是能最好反映市场主流股票变化的指数, 参照美国相关机构估算美国 ERP 时选用标准普尔 500 (S&P500) 指数的经验, 我们在估算中国市场 ERP 时选用了沪深 300 指数。沪深 300 指数是 2005 年 4 月 8 日沪深交易所联合发布的第一只跨市场指数, 该指数由沪深 A 股中规模大、流动性好、最具代表性的 300 只股票组成, 以综合反映沪深 A 股市场整体表现。沪深 300 指数为成份指数, 以指数成份股自由流通股本分级靠档后的调整股本作为权重, 因此选择该指数成份股可以更真实反映市场中投资收益的情况。

- 收益率计算年期的选择: 所谓收益率计算年期就是考虑到股票价格是随机波动的, 存在不确定性, 因此为了合理稀释由于股票非系统波动所产生的扰动, 我们需要估算一定长度年限股票投资的平均收益率, 以最大程度地降低股票非系统波动所可能产生的差异。考虑到中国股市股票波动的特性, 我们选择 10 年为间隔期为计算 ERP 的计算年期, 也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。另一方面, 我们知道中国股市起始于上世纪 90 年代初期, 但最初几年发展极不规范, 直到 1997 年之后才逐渐走上正规, 考虑到上述情况, 我们在测算中国股市 ERP 时, 计算的最早滚动时间起始于 1997 年, 我们具体采用“向前滚动”的方法分别计算了 2003、2004、2005、...2011 和 2012 年的 ERP, 也就是 2003 年 ERP 的计算采用的年期为 1997 年到 2003 年数据 (此时年限不足 10 年), 该年度 ERP 的含义是如果在 1997 年购买指数成份股股票持有到 2003 年后每年平均超额收益率; 2004 年的 ERP 计算采用的年限为 1997 年到 2004 年 (此时年限也不足 10 年), 该年度 ERP 的含义是如果在 1997 年购买指数成份股股票持有到 2004 年后每年平均超额收益率; 以此类推, 例如, 当计算 2010 年 ERP 时我们采用的年限为 2001 年到 2010 年 (10 年年期), 该年度 ERP 的含义是如果在 2001 年购买指数成份股股票持有到 2010 年后每年平均超额收益率。

- 指数成份股的确定: 沪深 300 指数的成份股每年是发生变化的, 因此我们在估算时采用每年年底时沪深 300 指数的成份股, 即当计算 2011 年 ERP 时采用 2011

年底沪深 300 指数的成份股；计算 2010 年 ERP 时采用沪深 300 指数 2010 年底的成份股。对于 2003~2004 年沪深 300 指数没有推出之前，我们采用“外推”的方式，即采用 2005 年年底沪深 300 指数的成份股外推到上述年份，既 2003~2004 年的成份股与 2005 年末保持不变。

● 数据的采集：本次 ERP 测算我们借助 Wind 资讯的数据系统提供所选择的各成份股每年年末的交易收盘价。由于成份股收益中应该包括每年分红、派息等产生的收益，因此我们需要考虑所谓分红、派息等产生的收益，为此我们选用的年末收盘价是 Wind 数据中的年末“复权”价。例如在计算 2011 年 ERP 时选用数据是从 2002-12-31 起至 2011-12-31 止的以 1997 年 12 月 31 日为基准的年末复权价，上述价格中已经有效的将每年由于分红、派息等产生的收益反映在价格中。

● 年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种计算方法：

算术平均值计算方法：

设：每年收益率为 R_i ，则：

$$R_i = (P_i - P_{i-1}) / P_{i-1} \quad (i=1,2,3,\dots,N)$$

式中： R_i 为第 i 年收益率， P_i 为第 i 年年末交易收盘价(复权)

设第 1 年到第 n 年的收益平均值为 A_n ，则：

$$A_n = \sum_{i=1}^n R_i / N$$

式中： A_n 为第 1 年到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1,2,3,\dots,9$ ， N 是计算每年 ERP 时的有效年限。

几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均值为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[i-1]{P_i / P_1} - 1 \quad (i=2,3,\dots,N)$$

式中： P_i 为第 i 年年末交易收盘价(后复权)

● 无风险收益率 R_{fi} 的估算：为了估算每年的 ERP，需要估算计算期每年的无风险收益率 R_{fi} ，本次测算我们采用国债的到期收益率（Yield to Maturate Rate）作为无风险收益率。我们首先选择每年年末距到期日剩余年限超过 5 年的国债，然后根据国债每年年末距到期日的剩余年限的长短将国债分为两部分，分别为每年年末距

国债到期日剩余年限超过 5 年但少于 10 年的国债和每年年末距国债到期日剩余年限超过 10 年的国债，最后分别计算上述两类国债到期收益率的平均值作为每年年末的距到期剩余年限超过 10 年无风险收益率 R_f 和距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年的 R_f 。

● 估算结论：

将每年沪深 300 指数成份股收益算术平均值或几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年算术或几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重；每年 ERP 的估算分别采用如下方式：

算术平均值法：

$$ERP_i = A_i - R_{fi} \quad (i=1,2,\dots,N)$$

几何平均值法：

$$ERP_i = C_i - R_{fi} \quad (i=1,2,\dots,N)$$

通过估算 2003-2012 年每年的市场风险超额收益率 ERP_i ，结果如下：

2012 年市场超额收益率 ERP 估算表

序号	年分	Rm 算术平均值	Rm 几何平均值	无风险收益率 R_f (距到期剩余年限超过 10 年)	ERP=Rm 算术平均值- R_f	ERP=Rm 几何平均值- R_f
1	2003	11.40%	5.69%	3.77%	7.63%	1.92%
2	2004	7.49%	1.95%	4.98%	2.51%	-3.03%
3	2005	7.74%	3.25%	3.56%	4.18%	-0.31%
4	2006	36.68%	22.54%	3.55%	33.13%	18.99%
5	2007	55.92%	37.39%	4.30%	51.62%	33.09%
6	2008	27.76%	0.57%	3.80%	23.96%	-3.23%
7	2009	45.41%	16.89%	4.09%	41.32%	12.80%
8	2010	41.43%	15.10%	4.25%	37.18%	10.85%
9	2011	35.80%	10.60%	3.98%	31.82%	6.62%
10	2012	35.67%	12.33%	4.15%	31.52%	8.18%
11	平均值	30.53%	12.63%	4.04%	26.49%	8.59%

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，因此我们认为采用几何平均值计算的 C_n 计算得到 ERP 更切合实际，由于本次评估被评估标的资产的持续经营期超过 10 年，因此我们认为选择 $ERP = 8.59\%$ 作为目前国内市场股权超额收益率 ERP 未来期望值比较合理。

第三步：确定对比公司相对于股票市场风险系数 β (LeveredBeta)。

β 被认为是衡量公司相对风险的指标。投资股市中一个公司，如果其 β 值为 1.1 则意味着其股票风险比整个股市平均风险高 10%；相反，如果公司 β 为 0.9，则表示其股票风险比股市平均低 10%。因为投资者期望高风险应得到高回报， β 值对投资者衡量投资某种股票的相对风险非常有帮助。

目前国内 Wind 资讯公司是一家从事于 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。本次评估我们是选取该公司公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，指数选择沪深 300 指数。上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

第四步：计算对比公司 UnleveredBeta 和估算被评估企业 UnleveredBeta

根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 UnleveredBeta：

$$\text{UnleveredBeta} = \frac{\text{LeveredBeta}}{1 + (1 - T)(D/E)}$$

式中：D：债权价值；

E：股权价值；

T：适用所得税率；

将对比公司的 UnleveredBeta 计算出来后，取其平均值作为被评估企业的 UnLeveredBeta。

第五步：确定被评估企业的资本结构比率

我们采用被评估企业的目标资本结构作为本次评估的被评估企业的资本结构比率。本次评估被评估企业的目标资本结构通过在被评估企业的账面资本结构的基础上参照对比公司的平均资本结构进行调整得到。

对于对比公司，从 wind 资讯导出基准日资产负债表、股本及收盘价等数据，各对比公司的**付息负债(D)**为账面短期负债、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券账面价值之和，**非主营业务经营性资产**为下列科目账面值之和：交易性金融资产、可供出售金融资产、持有至到期投资、长期股权投资和投资性房地产。各对比公司的**股权市价**采用如下公式计算：评估基准日交易收盘价*截止评估基准日流通股股数+每股净资产*截止评估基准日限售流通股股数。对比公司的股权市价扣减非主营业务经营性资产即得到股权公平市场价值（E）。

第六步：估算被评估企业在上述确定的资本结构比率下的 LeveredBeta

我们将已经确定的被评估企业资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估企

业 LeveredBeta:

$$\text{LeveredBeta} = \text{UnleveredBeta} \times (1 + (1 - T) \times D/E)$$

式中：D：债权价值；

E：股权价值；

T：适用所得税率；

第七步：估算公司特有风险收益率 R_s

本次评估根据经验和对被评估企业的分析，估算特有风险收益率 R_s 取 2.5%。

第八步：计算现行股权收益率

将恰当的数据代入 CAPM 公式中，我们就可以计算出对被评估企业的股权期望回报率。

2. 债权回报率的确定

本次评估选取中国人民银行最新公布的的一年期贷款基准利率作为债权回报率。

3. 总资本加权平均回报率的确定

股权期望回报率和债权回报率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回报率。权重评估对象实际股权、债权结构比例。总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

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

其中；

WACC = 加权平均总资本回报率；

E = 股权价值；

R_e = 期望股本回报率；

D = 付息债权价值；

R_d = 债权期望回报率；

T = 企业所得税率；

（三）被评估企业折现率的确定

根据上述计算得到被评估企业总资本加权平均回报率为 10.90%，我们以 10.9% 作为被评估公司的折现率。

WACC 的计算请详见收益法表《加权资金成本计算表》。

八、评估值测算过程与结果

经上述评估过程，评估预测净现金流表如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	未来预测						残值
	2013 年 4-12 月	2014	2015	2016	2017	2018	
现金流量							
毛现金流	222,504.64	380,716.63	407,023.96	412,768.81	412,955.87	404,429.03	404,429.03
减：资本性支出	155,597.92	156,300.00	32,640.00	-	3,547.46	16,774.95	183,142.36
营运资金增加	-248,911.32	56,226.08	-17,195.77	-17,719.30	-11,216.29	-21,498.12	
净现金流	315,818.03	168,190.55	391,579.73	430,488.11	420,624.70	409,152.20	2,030,152.88
折现年限	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75	5.75
折现系数	0.93	0.83	0.75	0.68	0.61	0.55	0.55
净现金流量现值	292,239.06	140,336.74	294,617.44	292,057.16	257,317.86	225,698.41	1,119,882.23
现金流现值和	1,502,266.67						1,119,882.23

股东权益之公平市价	
折现率	10.9%
预测期净现金流现值总额	1,502,266.67
残值的现值	1,119,882.23
全投资资本的市场价值	2,622,148.90
减：付息负债	1,020,550.19
股东权益的价值	1,601,598.71
加：非经营性资产净值	138,130.10
股东权益公允市价	1,739,700

经采用收益法对北京京东方显示技术有限公司进行评估的 100%股东权益价值为 1,739,700 万元，增值额为 31,501.56 万元，增值率为 1.84%。

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

在持续经营前提下，北京京东方显示技术有限公司截至评估基准日 2013 年 3 月 31 日总资产账面价值为 3,119,091.56 万元，评估价值为 3,155,207.02 万元，增值额为 36,115.46 万元，增值率为 1.16%；总负债账面价值为 1,410,893.12 万元，评估价值为 1,410,893.12 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 1,708,198.44 万元，评估价值为 1,744,313.90 万元，增值额为 36,115.46 万元，增值率为 2.11%。评估结果详见下表：

评估结果汇总表			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	1,121,075.70	1,125,470.68	4,394.98	0.39
非流动资产	1,998,015.86	2,029,736.34	31,720.48	1.59
其中： 长期股权投资	150.00	149.47	-0.53	-0.35
固定资产	1,865,626.78	1,871,911.62	6,284.84	0.34
在建工程	10,342.63	10,127.22	-215.41	-2.08
无形资产	121,896.45	147,548.03	25,651.58	21.04
资产总计	3,119,091.56	3,155,207.02	36,115.46	1.16
流动负债	328,083.09	328,083.09	-	-
非流动负债	1,082,810.03	1,082,810.03	-	-
负债合计	1,410,893.12	1,410,893.12	-	-
净资产（所有者权益）	1,708,198.44	1,744,313.90	36,115.46	2.11

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

北京京东方显示技术有限公司各项资产资产基础法评估结果与账面价值变动情况及主要原因如下：

1. 设备类资产减值 31,691.98 万元，减值率 2.31%。 分析原因如下：

(1) 机器设备：原值减值率 6.61%，净值减值率 2.49%。原值、净值减值的主要原因是部分 2011 年、2012 年购入的日本进口设备由于汇率变动较大。由于企业对

设备的会计折旧年限比评估经济寿命年限短，所以净值减值率小于原值减值率。

(2) 车辆：原值减值率4.01%，净值增值率29.49%。原值减值的主要原因是车辆的购置价格逐年下降。净值增加的原因是企业车辆的会计折旧年限比评估经济寿命年限短。

(3) 电子设备：原值减值率0.81%，净值增值率8.26%。原值减值的主要原因是部分电子设备的市场价格下降；净值增值的主要原因是企业对电子设备的会计折旧年限比评估经济寿命年限短。

2. 房屋建筑物增值 37,976.82 万元，增值率 7.73%。

(1) 各项建筑物评估结果，详见房屋建筑物清查评估明细表；

(2) 本次评估中房屋建筑物的评估原值和评估净值中，均不包括土地使用权的价值，也未包括摊入的有关土地发生的费用。

(3) 房屋建筑物增值的主要原因是部分材料和人工价格波动较大。

3. 无形资产—土地使用权评估增值 23,985.58 万元，增值率 144.27%，增值的主要原因是委估宗地取得至评估基准日期间当地土地价格有所增长。

(二) 收益法评估结果

经采用收益法对北京京东方显示技术有限公司进行评估的 100%股东权益价值为 1,739,700 万元，增值额为 31,501.56 万元，增值率为 1.84%。

(三) 评估结论的选取

资产基础法评估结论 1,744,313.90 万元，收益法评估结论 1,739,700 万元，二者差额 4,613.90 万元，差异率 0.26%。

考虑到液晶显示器面板相关行业的量价波动很大，风险较高。本次收益法评估主要根据 2012 年和 2013 年 1 季度的收益情况推知未来，未来收益向好的趋势能否持续无法确定。由于收益法评估中对北京京东方显示技术有限公司未来收益情况的考量存在较大的不确定性，因此选定以资产基础法评估结果作为北京京东方显示技术有限公司 100%股东权益价值的最终评估结论。即北京京东方显示技术有限公司 100%股东权益在 2013 年 3 月 31 日所表现的市场价值为 1,744,313.90 万元。

二、评估结论成立的条件

1. 评估结论系根据前述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

2. 本评估结论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值，没有考虑抵押、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，评估结论一般会失效；

3. 由京东方显示技术公司管理层和相关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，京东方显示技术公司公司应对其真实性负责；

4. 评估结论是北京天健兴业资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

三、特别事项的说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3. 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认

或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

6. 评估基准日委估资产的产权存在如下瑕疵事项：

(1) 抵押担保事项

评估基准日委估范围内所有权受到限制的资产列示如下：

项 目	评估基准日账面值
货币资金	425,449,017
固定资产	18,425,173,934
在建工程	103,426,330
无形资产-土地使用权	166,253,029

货币资金：评估基准日其他货币资金中包括信用证保证金人民币 345,079,017 元，保函保证金人民币 80,370,000 元。

固定资产：评估基准日京东方显示技术公司将全部厂房及建筑物以及机器设备用于长期借款的抵押，抵押到期日为 2020 年 1 月 26 日。

在建工程：评估基准日京东方显示技术公司将全部在建工程用于长期借款的抵押，抵押到期日为 2020 年 1 月 26 日。

土地使用权：评估基准日京东方显示技术公司将全部土地使用权用于长期借款的抵押，抵押到期日为 2020 年 1 月 26 日。

(2) 委估范围内的房屋建筑物共 708,115.83 平方米，截止评估基准日，所有委估房屋建筑物尚未竣工决算，尚无房屋所有权证。

四、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

《机动车强制报废标准规定》已经于 2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过，并经发展改革委、公安部、环境保护部同意，自 2013 年 5 月 1 日起施行。本次评估中对于涉及的车辆仍沿用评估基准日有效的原有规定：国家经贸委等部门国经贸经（1997）456 号《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》以及国经贸资源（2000）1202 号关于发布《调整汽车报废标准若干规定的通知》。

评估基准日后北京京东方显示技术有限公司获得北京市科学技术委员会、北京

市财政局、北京市国家税务局和北京市地方税务局联合下发的 GR201211001010 号《高新技术企业证书》，在证书的有效期内享受 15%的企业所得税优惠税率，有效期三年。

本评估结果是对 2013 年 3 月 31 日这一评估基准日企业资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后的企业资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

五、评估结论的效力、使用范围及有效期

1. 本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；
2. 本评估说明仅供资产评估主管机关、公司主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体；
3. 评估结论的有效使用期限为自 2013 年 3 月 31 日起至 2014 年 3 月 30 日止，超过一年，需重新进行资产评估。