

【本资产评估报告依据中国资产评估准则编制】

# 华映科技（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的 福建华冠光电有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

闽中兴评字（2022）第 MX20009 号

（共一册，第一册）

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二二年五月九日

# 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本资产评估报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中的假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 华映科技（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的 福建华冠光电有限公司股东全部权益价值 资产评估报告目录

资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告.....	3
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程 and 情况.....	16
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	22
十二、资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日.....	23
资产评估报告附件.....	25
资产评估报告附件清单.....	26

# 华映科技（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的 福建华冠光电有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

闽中兴评字（2022）第 MX20009 号

## 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：

委托人：华映科技（集团）股份有限公司

被评估单位：福建华冠光电有限公司

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：根据资产评估委托合同约定，本报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的：根据《福建省电子信息集团关于华映科技(集团)股份有限公司对外公开转让所持福建华冠光电有限公司 75%股权的批复》（闽电集综[2021] 292 号），委托人拟实施股权转让，本次资产评估是为华映科技（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的福建华冠光电有限公司股东全部权益价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为福建华冠光电有限公司股东全部权益价值。评估范围为经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计的基础上福建华冠光电有限公司申报的 2021 年 12 月 31 日的资产和负债。

四、价值类型及其定义：本次资产评估所选取的价值类型为市场价值类型。所谓市场价值是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

五、评估基准日：本次资产评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法、收益法

七、评估结论及其使用有效期：本次评估采用收益法评估结果作为本报告的最终结果。在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，福建华冠光电有限公司经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后股东全部权益（净资产）账面值为人民币 31,894.16 万元，经采用收益法评估后，其股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 44,153.21 万元（大写人民币肆亿肆仟壹佰伍拾叁万贰仟壹佰元整），增值 12,259.05 万元，增值率 38.44%。

本资产评估报告使用有效期为一年，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日。

## 八、特别事项说明：

1. 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察，未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

2. 本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

3. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，同时未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

4. 本次签名资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 华映科技（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的 福建华冠光电有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

闽中兴评字（2022）第MX20009号

华映科技（集团）股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对华映科技（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的福建华冠光电有限公司股东全部权益价值在2021年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

### （一）委托人：华映科技（集团）股份有限公司

企业名称：华映科技（集团）股份有限公司

住 所：福州市马尾区儒江西路6号

法定代表人：林俊

注册资本：276,603.2803 万元人民币

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

经营范围：从事计算机、OLED 平板显示屏、显示屏材料制造、通信设备、光电子器件、电子元件、其他电子设备、模具、电子和电工机械专用设备、医疗仪器设备及器械、输配电及控制设备的研发、设计、生产、销售和售后服务；对外贸易，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### （二）被评估单位：福建华冠光电有限公司

#### 1. 公司基本情况

企业名称：福建华冠光电有限公司

住 所：福清市元洪路上郑

注册资本：2,250.00 万美元

法定代表人：胡建容

经营范围：从事新型平板显示器件、液晶显示产品、模组及产品零部件的开发、设计、生产和售后服务(涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有效期限内从事生产经营)。

## 2. 历史沿革

福建华冠光电有限公司成立于 2005 年 9 月 1 日，注册资本为 2,250.00 万美元，成立时各股东出资情况如下：

股东名称	注册资本（美元万元）	股权比例
中华映管（百慕大）股份有限公司	1,800.00	80.00%
冠捷投资有限公司	450.00	20.00%
合计	2,250.00	100.00%

2010 年 1 月 12 日，福建省对外贸易经济合作厅以闽外经贸资 [2010] 10 号文同意福建华冠光电有限公司投资者中华映管（百慕大）股份有限公司将其持有的福建华冠光电有限公司 75%股权转让给闽东电机（集团）股份有限公司（已于 2011 年 1 月 28 日更名为华映科技（集团）股份有限公司）。变更后各股东出资情况如下：

股东名称	注册资本（美元万元）	股权比例
华映科技（集团）股份有限公司	1,687.50	75.00%
中华映管（百慕大）股份有限公司	112.50	5.00%
冠捷投资有限公司	450.00	20.00%
合计	2,250.00	100.00%

截止评估基准日各股东出资情况如下：

股东名称	注册资本（美元万元）	股权比例
华映科技（集团）股份有限公司	1,687.50	75.00%
中华映管（百慕大）股份有限公司	112.50	5.00%
冠捷投资有限公司	450.00	20.00%
合计	2,250.00	100.00%

## 3. 基准日股权结构

股东名称	注册资本（美元万元）	股权比例
华映科技（集团）股份有限公司	1,687.50	75.00%
中华映管（百慕大）股份有限公司	112.50	5.00%
冠捷投资有限公司	450.00	20.00%
合计	2,250.00	100.00%

#### 4. 公司简介

##### (1) 公司概况

##### 1) 地理位置

福建华冠光电有限公司厂区位于福清冠捷电子科技（福建）有限公司（以下简称 TPV）内，为租用福清冠捷电子科技（福建）有限公司厂房（成立至今一直租用）。人力、技术力、设备线体等可快速借用调配 TPV 资源；位于 BOE（京东方）/TPV 供应链辐射区，可实现供应链管理。

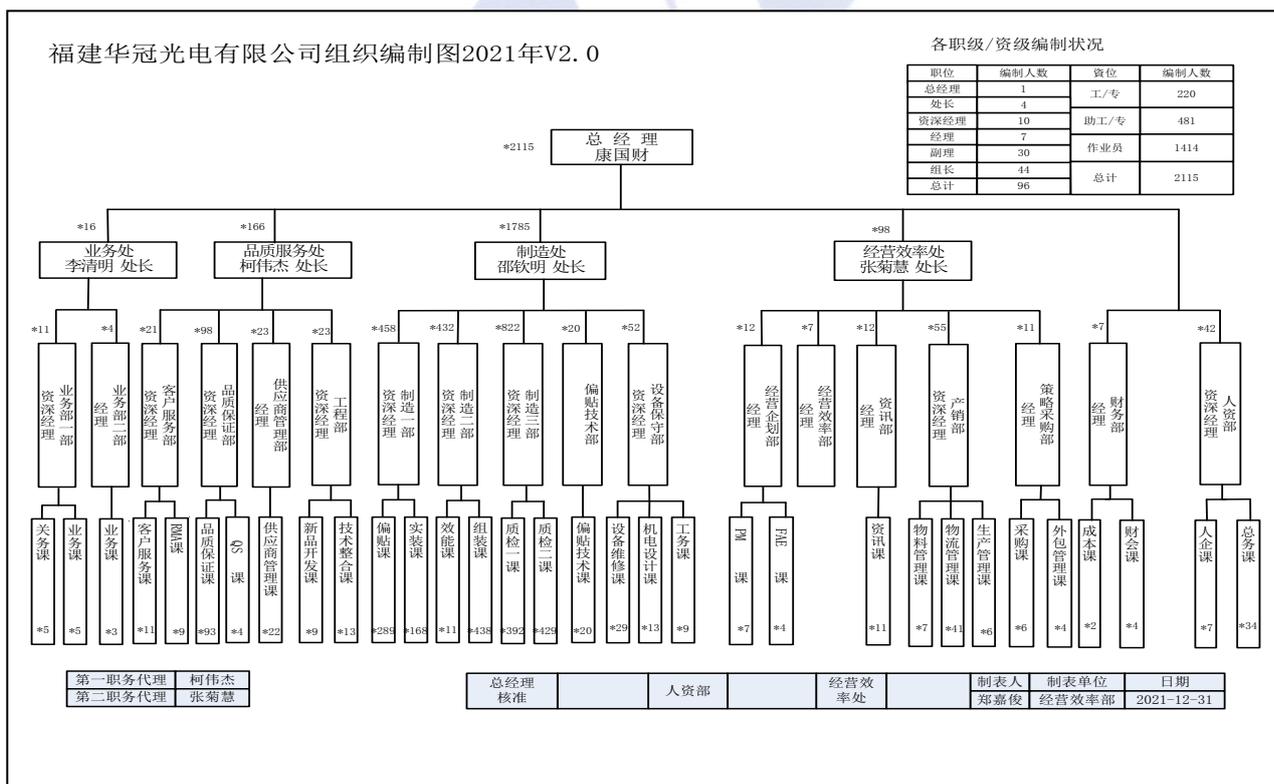
##### 2) 管理系统

2010 年导入 ERP 系统, FIN&SCM&HR&MES&RMA 系统, 均整合至 EPR 系统, 自主开发维护；品质管理体系源于 TPV, 结合 Samsung&TPV 等客户多年代工经验, 品质管理体系成熟完善, 富有执行力；接受业界玻璃原厂和代工客户双向品质管理, 并通过终端客户 Audit 认证。

##### 3) 客户群分布

非隶属 CPT 面板配套模组厂, 基本只做 CT0C 自主承接代工 (BOE/PLD/AU0/Panda/HKC 等)。

##### 4) 公司的组织架构



#### 5. 近三年资产、财务、经营状况

福建华冠光电有限公司近三年的资产、财务、经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产	25,426.79	32,524.93	38,309.54
非流动资产	9,390.92	10,879.03	13,647.96
资产总计	34,817.71	43,403.96	51,957.50
流动负债	13,265.87	18,715.78	18,081.10
非流动负债	14.49	56.31	1,982.24
负债合计	13,280.35	18,772.09	20,063.34
股东权益（净资产）	21,537.35	24,631.87	31,894.16

项 目	2019 年	2020 年	2021 年
营业收入	29,058.37	82,336.69	74,420.06
营业利润	1,176.91	3,327.26	8,576.68
净利润	1,183.21	3,094.52	7,250.28

#### 6. 委托人与被评估单位之间的关系

产权关系：委托人是被评估单位的股东，持有被评估单位 75%的股权。

#### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，无其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据《福建省电子信息集团关于华映科技(集团)股份有限公司对外公开转让所持福建华冠光电有限公司 75%股权的批复》（闽电集综[2021] 292 号），委托人拟实施股权转让，本次资产评估是为华映科技（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的福建华冠光电有限公司股东全部权益价值提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为福建华冠光电有限公司股东全部权益价值。评估范围为经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计的基础上福建华冠光电有限公司申报的 2021 年 12 月 31 日的资产和负债，其具体类型和账面金额如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
<b>流动资产：</b>	
货币资金	142,845,767.24
交易性金融资产	3,509,352.78
应收票据	
应收账款	216,898,830.21
预付账款	2,698,493.58
应收股利	
应收利息	
其他应收款	96,737.22
存货	17,046,212.53
一年内到期的非流动资产	
其他流动资产	
<b>流动资产合计</b>	<b>383,095,393.56</b>
<b>非流动资产：</b>	
可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	120,147.77
投资性房地产	
固定资产	89,758,136.99
在建工程	
工程物资	
使用权资产	24,019,308.50
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	1,140,555.97
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	20,654,950.82
递延所得税资产	
其他非流动资产	786,524.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>136,479,624.05</b>
<b>资产总计</b>	<b>519,575,017.61</b>
<b>流动负债：</b>	
短期借款	
交易性金融负债	
应付票据	
应付账款	139,473,755.36
预收账款	
应付职工薪酬	18,951,913.25

应交税费	6,075,453.02
应付利息	
应付股利	
其他应付款	12,368,345.62
一年内到期的非流动负债	3,941,501.30
其他流动负债	
<b>流动负债合计</b>	<b>180,810,968.55</b>
<b>非流动负债：</b>	
长期借款	
应付债券	
长期应付款	
专项应付款	
租赁负债	19,373,058.34
递延收益	381,970.53
递延所得税负债	
其他非流动负债	
<b>非流动负债合计</b>	<b>19,822,435.44</b>
<b>负债合计</b>	<b>200,633,403.99</b>
<b>股东权益（净资产）：</b>	
实收资本（股本）	181,918,500.00
资本公积	120,147.77
盈余公积	56,814,576.45
未分配利润	80,088,389.40
<b>股东权益（净资产）合计</b>	<b>318,941,613.62</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>519,575,017.61</b>

（一）经核实，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，上述账面金额经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表标准无保留意见。

（二）纳入本次评估范围的主要资产情况

1. 货币资金：系现金和银行存款；
2. 往来款：主要为应收的货款、代工费、检测费、暮年会借支及预付的租赁费、材料款等；
3. 存货：系原材料、产成品、在产品、在用周转材料，原材料主要为生产用原料；产成品主要为液晶显示屏中间产品；在产品主要为尚未完工的半成品及在制直接材料；在用周转材料主要为分析仪、图像处理器、压力计等；
4. 房屋建（构）筑物：房屋建筑物为位于福清市音西街道洋浦村福建华冠光电有限公司 A 号宿舍楼及 B 号宿舍楼，已办理了房屋所有权证（融房权证 R 字第 0901443 号）及国有土地使用证，建筑面积合计 11,993.76 平方米；
5. 设备类资产：系机器设备、车辆和电子设备，机器设备主要是用于显示面板的制造

的设备，包括实装面板装载机、实装面板卸载机、晶片实装设备、晶片修复设备、基板实装设备、基板修复设备、液晶显示板高温时效炉、液晶显示板信号产生板、光学评价设备、液晶显示测试信号机、氟素（塔菲）涂布机、全自动偏贴机、无边框自动组装设备等生产及配套设备；车辆为 2 辆别克牌轿车；电子设备主要为电脑、打印机、条码扫描枪、空调等电子办公设备，办公桌、文件柜、衣柜、不锈钢工作台、沙发等办公家具；

6. 使用权资产：系被评估单位承租的捷联电子北厂厂房的 1 楼和 5 楼的一部分及 4 楼全部及相关附属设施，共计 23,553 平方米；F2 厂化学品材料仓库 7 个栈板位置，15 平方米；西环小区 4,260.03 平方米用房，根据新租赁准则计提的使用权资产。

7. 长期待摊费用：系设备配套的工艺管道等相关费用、固定资产改良支出和租赁场所的装修改造款。

8. 无形资产土地使用权：共 1 宗出让工业仓储用地，土地面积合计 6,590.00 平方米，已办理了《国有土地使用证》（融音西国用（2007）第 23488 号），证载权利人为福建华冠光电有限公司，为 A 号宿舍楼及 B 号宿舍楼占用的土地，已按规划建成完成。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

无

## 四、价值类型

（一）本次资产评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

（二）价值定义表述：所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：该日期与评估目的实现的日期接近，经委托人书面确认，确定本项目资产评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

（二）本次评估中采用的计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1. 《福建省电子信息集团关于华映科技(集团)股份有限公司对外公开转让所持福建华冠光电有限公司 75%股权的批复》（闽电集综[2021] 292 号）；
2. 资产评估委托合同。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国全国人民代表大会十三届全国人大三次会议通过）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过，2019 年修订）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号，2017 年修订）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号修订）；
8. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）；
9. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 第 39 号）；
10. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日修改）；
12. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
13. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；
15. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
16. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
17. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部 2016 年第 32 号令）；
18. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令）；
19. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号）；
20. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
21. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
22. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 256 号令, 2014 年修订）；
23. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号, 1990 年）；
24. 其他有关法律法规。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
11. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
12. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35 号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

16. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

17. 其他准则。

#### （四）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 国有土地使用权证（或国有土地使用权出让合同）；
3. 房屋所有权证（或不动产权证书）；
4. 机动车行驶证及登记证；
5. 其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
2. 被评估单位提供的有关资产、财务、经营等方面的资料；
3. 资产评估专业人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
4. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
6. 《2021 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院、机械工业出版社）；
7. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
8. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
9. 《福清市人民政府关于公布福清市基准地价的通知》（融政综〔2021〕121 号）；
10. 《福建省人民代表大会常务委员会关于批准耕地占用税我省适用税额方案的决议》（2019 年 7 月 26 日福建省第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
11. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854—2013）、《建筑安装工程工期定额》（TY 01-89-2016）、《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017~FJYD-311-2017）、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017~FJYD-409-2017）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）及福建省建设工程造价管理部门发布的有关文件；
12. 评估基准日当地建设工程主要材料价格信息；
13. 委托人及被评估单位提供的有关产权资料；
14. 我司掌握的同类建筑工程造价指标；

15. 评估基准日中国人民银行贷款利率及外汇利率；
16. 同花顺 iFinD 收集的有关资料；
17. 其他有关参考资料。

#### （六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前三年会计报表、账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华兴审字[2022]22004820018 号审计报告；
4. 有关市场价格资料。

## 七、评估方法

（一）资产评估基本方法有市场法、收益法和资产基础法。

### 1. 市场法

市场法指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- （2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- （3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

### 2. 收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）评估对象预期获利年限可以预测。

### 3. 资产基础法

资产基础法是指在评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用成本法的前提条件有：

- （1）评估对象处于持续使用状态；
- （2）可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

#### （二）评估方法的选用

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数

据和信息来源较广，因此本次采用资产基础法进行评估。

被评估单位整体业务链已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益也能合理估算，因此适合采用收益法对评估单位的股东全部权益进行评估。

被评估单位是主要从事新型平板显示器件、液晶显示产品、模组及产品零部件的开发、设计和售后服务的公司，由于在股权交易市场上难以找到与被评估单位相同或类似企业的股权交易案例，同时在证券市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

综上所述，本次评估选用资产基础法及收益法进行评估，综合分析确定评估结论。

### 1. 资产基础法

评估思路：资产评估专业人员在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到净资产评估值。

在评估过程中，资产评估专业人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

#### （1）货币资金的评估：

货币资金主要是现金和银行存款。按核实无误后的价值确认评估值。

#### （2）交易性金融资产的评估：

资产评估专业人员在查阅相关凭证并核实款项性质的基础上，以核实无误后的价值确认为评估值。

#### （3）应收款项的评估：

应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回款项的数额时，参照账龄分析估计可能的风险损失额，同时将已计提坏账准备评估为零。

#### （4）预付账款的评估：

在核实无误基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权益的价值确定评估值。

#### （5）存货的评估：

存货主要为原材料、产成品、在产品和在用周转材料。

1) 原材料在清查核实基础上，对于近期购买的原材料，由于周转相对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值；对于呆料，按可变现净值确定评估值；同时将计提的存货跌价准备评估为零。

2) 产成品按基准日预计销售价格或者参考基准日毛利水平扣除相关税金及附加、销售费用、所得税等，同时根据产品的畅销程度，扣除净利润折减确定评估值。

3) 在产品账面成本包含了物料成本及应分摊的人工、制造费用等，这部分在产品的账面价值基本反映了该资产的现实成本，故以核实无误后的价值确认评估值。

4) 在用周转材料参照固定资产的评估方法评估。

(6) 长期股权投资的评估：

对控股的子公司按母公司的评估基准日进行整体评估，按评估后的净资产乘以母公司持有的股权比例后的价值作为母公司长期股权投资的评估值。

(7) 固定资产的评估：包括房屋建（构）筑物和设备。

1) 房屋建（构）筑物的评估：

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，待估对象、评估基准日的市场条件，数据资料收集情况等确定本次评估采用的方法为重置成本法。

重置成本法是指通过求取待估对象在评估基准日的重置价值，扣除折旧，以此估算待估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

评估值=重置成本×成新率。

重置成本=建设成本+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

2) 设备的评估：

根据本次评估的目的，按照继续使用原则，对主要生产设备，以市场及行业所了解的价格及价格趋势为依据，结合所评估设备的特点，主要采用重置成本法进行估值，重置成本法是用现时条件下，重新购置一个全新状态下的被评估资产所需的全部重置成本乘以成新率，其乘积即作为评估值。其基本计算公式为：

评估值=重置成本×综合成新率

(8) 使用权资产的评估：

系福建华冠光电有限公司可在租赁期内使用租赁资产的权利，企业根据新的会计准则确认了使用权资产，同时计提租赁负债。本次评估了解了使用权资产的账面价值形成过程、收集了租赁合同及《关于公司房屋租赁的说明》，复核企业相关资产、负债计提的依据及计算方法，未见异常，按核实后的账面价值确认为评估值。

(9) 无形资产的评估：包括土地使用权和其他无形资产。

1) 土地使用权的评估：

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，待估对象、评估基准日的市场条件，数据资料收集情况等确定本次评估采用的方法为基准地价系数修正法。

所谓基准地价系数修正法是指利用当地政府制定的基准地价作为参照物，对其期日因素、区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求取待估地块公平市场价值的一种估价方法。

基本公式为：

$$P=P_{1b} \times (1+\sum K_i) \times K_j+D;$$

式中：P—待估宗地价格；

$P_{1b}$ —某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地修正系数；

$K_j$ —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D—开发程度修正。

## 2) 其他无形资产的评估：

资产评估专业人员查阅了购置合同及发票，核实其账面原值的构成和摊销情况。对于购进时间较久的其他无形资产，摊余价值基本能反映其当前价值，以核实无误后的价值确认评估值；对于评估基准日近期购进的其他无形资产，账面价值基本反映目前市场价值，以核实无误后的价值确认评估值。

### (10) 长期待摊费用的评估：

资产评估专业人员了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证，核实了费用的发生日期、预计摊销月数，已摊销月数以及基准日后尚存受益月数。对于固定资产改良支出，并入设备评估；对于装修改造款，由于装修改造对应的房屋为租入资产，故企业将其列入长期待摊费用核算，经核实未见明显不合理地方，以核实无误后的价值确认评估值。

### (11) 其他非流动资产的评估：

在核实无误基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权益的价值确定评估值。

### (12) 负债的评估：

纳入本次评估的负债项目包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、递延收益和租赁负债等。

负债评估值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认。

## 2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法，经综合分析，本次采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型。

该模型的计算式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

企业整体价值=企业自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产负债净额

企业自由现金流量折现值=预测期内现金流量的折现值+预测期后现金流量的折现值。

计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + P_n \times r$$

式中：P——企业自由现金流量折现值

t——预测年度

i——折现率

$R_t$ ——第 t 年现金流量

n——预测期年限

$P_n$ ——预测期后现金流量

r——折现系数

#### （1）预测期内企业自由现金流量的确定

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=营业收入-营业成本-营业税金及附加-期间费用(销售费用、管理费用、财务费用)-所得税+折旧及摊销-营运资金增加额-资本性支出

#### （2）预测期后现金流量的确定

预测期后现金流量是指预测期后的现金流量折算至预测期末年的价值，预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，则预测期后现金流量计算式如下：

$$P_n = R_{n+1} \times \text{年金现值系数}$$

式中： $P_n$ ——预测期后现金流量；

$R_{n+1}$ ——预测期后年度的现金流量。

#### （3）收益年限的确定

通过分析，未发现影响企业持续经营的迹象，根据被评估单位以前年度的经营情况。本次设定收益期为无限年期且采用两阶段模型，第一阶段预测期为 2022 年 1 月至 2026 年，2027 年及以后年度为永续期。

## 八、评估程序实施过程和情况

本资产评估机构接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本资产评估机构与委托人签定的资产评估委托合同约定的事项，组织资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、结果汇总、出具报告等过程。具体步骤如下：

### （一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目小组成员进行培训。

### （二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场调查，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘察、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集相关行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

### （三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际情况和特点，制定各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

### （四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

#### （五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

### （一）一般假设

#### 1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

#### 2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### （二）特殊假设

1. 以委托人及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2. 以国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

3. 以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等不发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4. 以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素为假设条件。

5. 除已知悉并披露的事项外，本次资产评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且产权持有者对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

6. 公司现行的信贷利率、汇率及市场行情等在预测期间无重大改变；

7. 公司的生产经营计划如期实现，无重大变化；

8. 公司从事行业的特点及产品市场需求状况、价格状况无重大变化和重大影响；

9. 公司不会受到重大或有负债的影响而导致营业成本的增长；

10. 假设公司基准日的资本结构是合理的，并在未来的盈利预测期内相关资产负债不发生重大变化。

11. 假设福建华冠光电有限公司厂房未来继续续租使用，不会对生产、设备使用、长期待摊等资产价值产生影响。

12. 资产评估专业人员注意到福建华冠光电有限公司现有的大部分设备购置启用时间较早，已近 15 年，超过资产评估操作指南等建议的评估耐用年限，本次评估假定 2011 年以前设备类资产评估基准日后开始陆续更新，并假定各年资本性支出与折旧一致。2011 年以后设备永续期更新。

13. 福建华冠光电有限公司现为高新技术企业，假设其未来能继续保持高新技术企业，且享受的税收优惠政策（研发费 100%加计扣除）、所得税率（15%）等与当前实施的政策保持一致。

14. 假设公司未来的盈利预测期内的职工薪酬政策无重大变化。

15. 本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由福建华冠光电有限公司提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由福建华冠光电有限公司负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性；

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

### （一）两种评估方法评估结果比较分析

本资产评估机构本着独立、客观和公正的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，分别采用了资产基础法和收益法对福建华冠光电有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

#### 1. 资产基础法评估结论

在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，福建华冠光电有限公司经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后股东全部权益（净资产）账面值为人民币 31,894.16 万元，经采用资产基础法评估后，其股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 35,512.99 万元（大写人民币叁亿伍仟伍佰壹拾贰万玖仟玖佰元整），增值 3,618.83 万元，增值率 11.35%。资产评估汇总表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	38,309.54	38,313.22	3.68	0.01
2	非流动资产	13,647.96	17,224.92	3,576.96	26.21
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资	12.01	12.01	0.00	0.00
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产	8,975.81	12,908.11	3,932.30	43.81
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质	0.00	0.00	0.00	
11	使用权资产	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产	114.06	276.31	162.25	142.25
15	使用权资产	2,401.93	2,401.93	0.00	0.00
16	商誉	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	2,065.50	1,547.91	-517.59	-25.06
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	78.65	78.65	0.00	0.00
20	<b>资产总计</b>	<b>51,957.50</b>	<b>55,538.14</b>	<b>3,580.64</b>	<b>6.89</b>
21	流动负债	18,081.10	18,081.10	0.00	0.00
22	非流动负债	1,982.24	1,944.05	-38.19	-1.93
23	<b>负债总计</b>	<b>20,063.34</b>	<b>20,025.15</b>	<b>-38.19</b>	<b>-0.19</b>
24	<b>净资产（股东全部权益）</b>	<b>31,894.16</b>	<b>35,512.99</b>	<b>3,618.83</b>	<b>11.35</b>

评估结论详细情况见评估明细表。

**（1）评估结果与账面值比较变动情况及原因：**

- 1) 存货评估增值 36,779.58 元，系考虑产成品合理利润造成。
- 2) 固定资产评估增值 39,322,972.51 元，其中固定资产—房屋建筑物其评估增值 18,699,911.30 元，主要系基建期至评估基准日重置价上涨及评估采用经济耐用年限长于会计折旧年限造成；固定资产—设备类评估增值 20,623,061.21 元，主要系会计折旧年限短于经济耐用年限造成的（较多设备已计提完折旧）。

3) 无形资产评估增值 1,622,527.20 元，主要系土地取得时间较早，地价上涨造成。

4) 长期待摊费用评估减值 5,175,961.00 元，系部分长期待摊费用摊销年限长于评估耐用年限，且固定资产改良支出并入设备评估。

5) 递延收益评估减值 381,970.53 元，系政府补助预计不需要支付，评估为 0，并保留所得税费用。

## 2. 收益法评估结论

在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，华冠光电有限公司经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后股东全部权益（净资产）账面值为人民币 31,894.16 万元，经采用收益法评估后，其股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 44,153.21 万元（大写人民币肆亿肆仟壹佰伍拾叁万贰仟壹佰元整），增值 12,259.05 万元，增值率 38.44%。

### （二）评估结论的确定

资产基础法评估后股东全部权益价值为 35,512.99 万元，收益法评估后股东全部权益价值为 44,153.21 万元，收益法比资产基础法高 8,640.22 万元。

差异产生原因：主要是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从企业现有账面资产的再取得途径考虑的；收益法是从企业未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

考虑到本次资产评估目的是股权转让，通过分析两种方法评估结果的合理性和价值内涵，我们认为资产基础法是以资产负债表为基础对公司价值进行评定估算，是从资产的再取得途径考虑的。收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。因此本次评估中，选用收益法评估结果作为本次评估的评估结论，即福建华冠光电有限公司股东全部权益（净资产）账面值为人民币 31,894.16 万元，经采用收益法评估后，其股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 44,153.21 万元（大写人民币肆亿肆仟壹佰伍拾叁万贰仟壹佰元整），增值 12,259.05 万元，增值率 38.44%。

## 十一、特别事项说明

1. 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对

被评估资产的可见部分的观察，未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

2. 本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

3. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，同时未考虑由于被评估单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次资产评估结果的影响。

4. 本次签名资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

**上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告书仅供资产评估委托合同中载明的资产评估报告使用者使用，且只能用于载明的评估目的。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

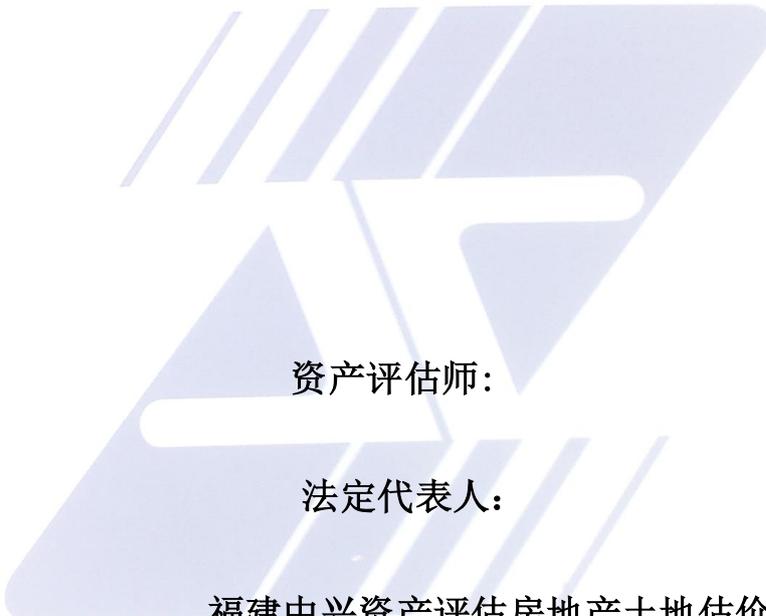
（五）本资产评估报告有效期自评估基准日起一年有效；即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日止有效。

（六）未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二二年五月九日，为资产评估专业人员形成评估结论日期。

【本资产评估报告书文号为闽中兴评字（2022）第 MX20009 号，华映科技（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的福建华冠光电有限公司股东全部权益价值评估值为人民币 44,153.21 万元（大写人民币肆亿肆仟壹佰伍拾叁万贰仟壹佰元整）。】



资产评估师：

法定代表人：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇二二年五月九日

华映科技（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的  
福建华冠光电有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告附件

闽中兴评字（2022）第 MX20009 号



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二二年五月九日

# 华映科技（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的 福建华冠光电有限公司股东全部权益价值 资产评估报告附件清单

1. 与评估目的相对应的经济行为文件；
2. 被评估单位评估基准日审计报告；
3. 委托人、被评估单位法人营业执照；
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
5. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
6. 签字资产评估师的承诺函；
7. 资产评估机构备案公告；
8. 资产评估机构法人营业执照副本；
9. 签名资产评估师登记证书；
10. 资产评估委托合同。