

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



深圳控股有限公司

SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:00604)

關連交易 有關出售晶華電子70%股權

股份轉讓協議

於二零二六年二月六日，本公司全資附屬公司深業鵬基與沙河實業及晶華電子訂立股份轉讓協議，據此，深業鵬基有條件同意出售，而沙河實業則有條件同意購買待售股權，即深業鵬基所持有的晶華電子70%股權，總代價為現金人民幣273,752,500元。

於交割後，深業鵬基將不再持有晶華電子的任何股權，晶華電子將不再為本公司的附屬公司，其財務業績亦將不再綜合計入本集團的財務報表。

業績補償協議

於二零二六年二月六日，深業鵬基與沙河實業訂立業績補償協議，據此，深業鵬基擔保晶華電子的淨利潤於利潤擔保期內各財政年度不低於相應的擔保淨利潤，並承諾根據業績補償協議的條款就任何差額向沙河實業作出補償。

上市規則之涵義

沙河實業由深業沙河(集團)有限公司持有34.02%，而深業沙河(集團)有限公司為本公司之最終控股公司深業集團(其於本公告日期透過深業(集團)持有本公司全部已發行股份之約63.19%)之非全資附屬公司，故沙河實業為本公司之關連人士，及該交易構成本公司之關連交易。由於上市規則第14.07條項下有關該交易之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第十四A章，該交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

股份轉讓協議

股份轉讓協議之主要條款及條件載列如下：

日期

二零二六年二月六日

訂約方

- (i) 沙河實業（作為買方），本公司關連人士；
- (ii) 深業鵬基（作為賣方），本公司全資附屬公司；及
- (iii) 晶華電子（該交易的標的公司），本公司間接附屬公司。

標的事項

根據股份轉讓協議的條款及條件，深業鵬基已同意出售，而沙河實業已同意購買待售股權，即晶華電子70%的股權。

代價及代價基準

沙河實業就待售股權應向深業鵬基支付的代價為人民幣273,752,500元，該金額乃經參考獨立估值師金證（上海）資產評估有限公司所出具之資產估值報告所示，於估值基準日就晶華電子的股東權益總額作出的評估價值人民幣391,075,000元（「**估值**」）後，經公平磋商釐定。代價相當於估值之70%。

估值乃採用資產基礎法釐定。作為估值的一部分，即IP資產的價值乃採用收益法評估。估值的主要假設及所採用的參數已載於本公告附錄一。由於IP資產的估值乃基於收益法，故構成上市規則第14.61條項下的盈利預測（「**IP盈利預測**」）。

董事會已審閱資產估值報告，包括編製估值時所採納之主要假設及方法。鑒於上述各項，董事會認為估值之假設及方法屬公平合理。

代價之支付

代價應由沙河實業於股份轉讓協議生效日起計五個營業日內，以現金支付予深業鵬基。

先決條件

股份轉讓協議應自下列所有條件均獲滿足之日開始生效：

- (i) 深業鵬基的相關內部有權機構已批准有關該交易的相關決議案；
- (ii) 董事會及股東於本公司股東大會（如適用）上已批准有關該交易的相關決議案；
- (iii) 已根據國有資產監管規定取得深業集團對該交易的批准；
- (iv) 深業集團已根據國有資產監管規定完成待售股權估值的備案程序；及
- (v) 沙河實業股東大會已批准該交易之相關決議案。

過渡安排

於股份轉讓協議日期至交割日之過渡期間內，深業鵬基須確保晶華電子之日常業務運作及妥善管理，並採取一切合理措施以維護及保障晶華電子及其附屬公司之資產，包括但不限於知識產權及固定資產。深業鵬基亦保證，晶華電子（包括於其財務報表中合併之附屬公司及分公司）不得實施任何可能對晶華電子之資產結構、財務狀況、盈利能力等或該交易產生重大不利影響之事項，除非事先獲得沙河實業之書面同意。

交割

交割須待有關待售股權轉讓的所有程序（包括但不限於工商變更登記）已完成及待售股權已登記於沙河實業名下後方告完成。

深業鵬基應於緊隨所有條件獲達成之日期後翌日，促使晶華電子更新其股東名冊，以確認待售股權已登記於沙河實業名下，並啟動所有與將待售股權轉讓予沙河實業有關之程序。

損益歸屬

深業鵬基應委聘合資格核數師，就晶華電子於估值基準日（不包括該日）至交割審計基準日（包括該日）期間（「**歸屬期**」）的損益（按合併口徑）進行專項審計。該專項審計結果將作為釐定晶華電子於歸屬期內損益變動之基礎。晶華電子因錄得損益或其他原因而導致的公司擁有人應佔權益（按合併口徑）之任何增加或減少，須由深業鵬基享有或承擔（就待售股權部份），具體安排將由深業鵬基與沙河實業另行協定。

上述損益歸屬安排應根據監管機構（如中國證券監督管理委員會及深圳證券交易所）的意見（如有）進行調整。

利潤擔保

深業鵬基已同意就晶華電子的淨利潤（即扣除非經常性損益後母公司擁有人應佔之綜合淨利潤）提供利潤擔保，並承諾就擔保淨利潤的任何差額及減值虧損向沙河實業作出補償，惟補償金額以深業鵬基收取的代價金額為上限。訂約方將另行簽訂業績補償協議，以列明詳細安排。

業績補償協議

於二零二六年二月六日，根據股份轉讓協議，沙河實業與深業鵬基訂立業績補償協議，其構成股份轉讓協議的不可分割部分。

業績補償協議的主要條款及條件載列如下：

日期

二零二六年二月六日

訂約方

- (i) 沙河實業；及
- (ii) 深業鵬基。

利潤擔保

深業鵬基擔保晶華電子的淨利潤(即扣除非經常性損益後母公司擁有人應佔之綜合淨利潤)於利潤擔保期內各財政年度不低於相應的擔保淨利潤，並承諾倘累計實現淨利潤未達累計擔保淨利潤，則就任何差額及減值虧損向沙河實業作出補償。

利潤擔保期指自交割落實之財政年度初(包括交割發生的年度)起計三個財政年度期間。目前預期交割將於二零二六年落實，因此利潤擔保期應為截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止之財政年度。倘交割延遲，利潤擔保期應相應順延。

擔保淨利潤於截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止之財政年度分別為人民幣37,202,200元、人民幣40,313,600元及人民幣43,551,200元。

擔保淨利潤乃基於採用收益法就晶華電子進行估值編製之財務模型所預測的淨利潤金額，詳情載於資產估值報告，其構成上市規則第14.61條項下的盈利預測(「**擔保盈利預測**」)。主要假設及所採用的參數已載於本公告附錄一。

累計擔保淨利潤指自利潤擔保期內的首個財政年度至當前財政年度所累計的擔保淨利潤。

累計實現淨利潤指晶華電子自利潤擔保期內的首個財政年度至當前財政年度期間的累計淨利潤，相關金額乃根據沙河實業聘請的合資格核數師於利潤擔保期內各財政年度末出具的專項審計意見釐定。專項審計意見將載明晶華電子於當前財政年度的淨利潤，以及自利潤擔保期內的首個財政年度至當前財政年度期間的累計淨利潤，而同期累計實現淨利潤與累計擔保淨利潤的差額，應根據專項審計意見的結果相應釐定。

補償

深業鵬基應就期末累計擔保淨利潤出現的任何差額或發生減值虧損，向沙河實業作出補償。補償金額上限應為深業鵬基已收取的代價。

深業鵬基就利潤擔保期內利潤擔保應支付的補償金額，應按下列公式計算：

$$\text{本期補償金額} = \frac{\begin{array}{c} \text{(截至本期末累計擔保} \\ \text{淨利潤 - 截至本期末累計} \\ \text{實現淨利潤)} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{利潤擔保期內各財政年度的} \\ \text{擔保淨利潤總額} \end{array}} \times \text{代價} - \text{深業鵬基已支付的} \\ \text{累計補償金額}$$

註：利潤擔保期內各財政年度的補償金額應獨立計算。倘按上述公式計算得出某年度的應補償金額低於零，則視為零，即已補償的金額無須退還。

此外，於利潤擔保期屆滿時，沙河實業應委聘合資格核數師對待售股權進行減值測試。倘期末的減值虧損金額高於深業鵬基於利潤擔保期內已支付的累計補償金額，深業鵬基應向沙河實業作出進一步補償。具體補償安排如下：

$$\begin{array}{c} \text{深業鵬基就待售} \\ \text{股權減值虧損作} \\ \text{出補償的金額} \end{array} = \begin{array}{c} \text{期末待售股權的} \\ \text{減值虧損金額} \end{array} - \begin{array}{c} \text{深業鵬基於利潤} \\ \text{擔保期內已支付} \\ \text{的累計補償金額} \end{array}$$

倘須作出補償，深業鵬基應於收到沙河實業書面補償通知後5個營業日內，以現金方式向沙河實業支付補償金額。

生效日期

業績補償協議應自股份轉讓協議生效之日起生效。

有關晶華電子的資料

晶華電子為一間根據中國法律成立之有限公司，並為本公司之非全資附屬公司（由本公司透過其全資附屬公司深業鵬基持有70%）。晶華電子為專注於物聯網領域智能顯示控制器及液晶顯示裝置之研發、生產與銷售之高新技術企業。

根據中國企業會計準則編製之晶華電子截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零二五年九月三十日止九個月的經審核綜合財務資料如下：

	截至 二零二三年 十二月 三十一日止 年度 (經審核) 人民幣千元	截至 二零二四年 十二月 三十一日止 年度 (經審核) 人民幣千元	截至 二零二五年 九月 三十日止 九個月 (經審核) 人民幣千元
除稅前溢利	36,456	23,087	41,174
除稅後溢利	37,677	26,056	38,537

於二零二五年九月三十日，晶華電子之經審核資產淨值約為人民幣278,195,385元。

交易的理由及裨益

該交易符合本集團積極推動之轉型策略，即成為「不動產資產管理及綜合營運服務供應商」。晶華電子主要從事物聯網領域智能顯示控制器及液晶顯示裝置之研發、生產與銷售，屬先進製造業範疇，與本集團未來將聚焦之不動產資產管理及營運服務業務關聯性較低。本集團一直積極探索透過資本市場實現晶華電子內在價值之途徑。該交易符合本集團對晶華電子之長遠發展策略，有助於釋放其市場價值，並進一步優化本集團之整體業務架構。透過該交易，本集團將能進一步集中資源發展核心業務，加速實現向輕資產、服務型業務模式的戰略轉型。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，股份轉讓協議（包括代價）及業績補償協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及本公司股東的整體利益。

由於本公司執行董事嚴中宇先生同時為沙河實業董事，其已就批准股份轉讓協議及業績補償協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

該交易的財務影響及銷售所得款項擬定用途

於該交易交割後，晶華電子及其附屬公司將不再為本集團之附屬公司，晶華電子之財務業績及資產與負債將不再納入本集團之財務報表。

預期本公司於扣除與該交易相關的成本和費用前，將確認來自該交易的稅前收益約人民幣79,015,730元，其為代價人民幣273,752,500元與待售股權於估值基準日的資產淨值約人民幣194,736,770元之間的差額。該交易對本集團綜合財務報表的實際影響將於交割時確定，並須經審計。

該交易之所得款項擬用於補充本集團之營運資金。

有關訂約方的資料

本集團主要從事物業開發、物業投資及物業管理業務。

沙河實業為一間根據中國法律成立及有效存續的股份有限公司，其股份於深圳證券交易所上市（A股股票簡稱：沙河股份；A股股票代碼：000014）。其主要從事房地產開發與營運，以及現代服務型工業物業的營運與管理。其控股股東為深業沙河（集團）有限公司，持有沙河實業34.02%的股權，沙河實業其他股東概無單獨或共同持有超過30%的股權。深業沙河（集團）有限公司為深業集團持有90%的非全資附屬公司。

深業集團為一間投資控股公司，為本公司的最終控股公司。於本公告日期，深業集團間接持有本公司全部已發行股份之約63.19%。深業集團由中國深圳市人民政府最終全資擁有並受深圳市國有資產監督管理委員會（深圳市國資委）管轄。

深業鵬基為本公司於中國成立之全資附屬公司，主要從事物業投資及開發。

盈利預測

誠如上文「股份轉讓協議—代價及代價基準」及「業績補償協議—利潤擔保」各節所披露，就上市規則第14.61條而言，IP盈利預測及擔保盈利預測（統稱「**盈利預測**」）均構成盈利預測。

遵照第14.60A條及第14A.68(7)條規定，有關晶華電子估值的一般資料、主要輸入參數及假設載於本公告附錄一。本公司申報會計師安永會計師事務所已審閱盈利預測之算術計算過程，當中並不涉及採用會計政策。董事會已審閱盈利預測所依據的主要假設，並認為盈利預測乃經審慎查詢後作出。根據上市規則第14.60A條，安永會計師事務所函件及董事會函件分別載於本公告附錄二及附錄三。

於本公告內提供結論或意見的專家的資格如下：

名稱	資格
安永會計師事務所 金證（上海）資產評估有限公司	執業會計師 中國專業估值師

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各名專家均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。截至本公告日期，各名專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論在法律上可強制執行與否）。

各名專家已就刊發本公告提供其書面同意書，同意以本公告所載形式及涵義載列其函件及引述其名稱，且迄今並未撤回其書面同意書。

上市規則之涵義

沙河實業由深業沙河（集團）有限公司持有34.02%，而深業沙河（集團）有限公司為本公司之最終控股公司深業集團（其於本公告日期透過深業（集團）持有本公司全部已發行股份之約63.19%）之非全資附屬公司，故沙河實業為本公司之關連人士，及該交易構成本公司之關連交易。由於上市規則第14.07條項下有關該交易之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第十四A章，該交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「累計擔保淨利潤」	指	具有本公告「業績補償協議—利潤擔保」一段項下所賦予之涵義
「累計實現淨利潤」	指	具有本公告「業績補償協議—利潤擔保」一段項下所賦予之涵義
「資產估值報告」	指	金證（上海）資產評估有限公司發佈的日期為二零二六年一月二十七日之資產估值報告，內容有關晶華電子於估值基準日的估值
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國的銀行一般開放進行業務的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「本公司」	指	深圳控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00604）
「交割」	指	根據股份轉讓協議完成該交易
「交割審計基準日」	指	倘交割日為某曆月的1日至15日（包含當日），則為上一曆月之最後一日；或倘交割日為某曆月的16日或之後，則該曆月之最後一日
「交割日」	指	交割發生之日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	沙河實業就待售股權應向深業鵬基支付的代價人民幣273,752,500元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「IP資產」	指 晶華電子的專利與軟件版權
「晶華電子」	指 深圳晶華顯示電子股份有限公司
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則，經不時修訂及修改
「業績補償協議」	指 沙河實業及深業鵬基就(其中包括)利潤擔保訂立的日期為二零二六年二月六日的業績補償協議
「中國」	指 中華人民共和國
「中國企業會計準則」	指 中國財政部頒布的企業會計準則
「盈利預測」	指 IP盈利預測及擔保盈利預測之統稱
「利潤擔保」	指 深業鵬基根據業績補償協議所提供的利潤擔保
「利潤擔保期」	指 具有本公告「業績補償協議—利潤擔保」一段項下所賦予之涵義
「合資格核數師」	指 一間根據中國證券法符合資格且獲深業鵬基及沙河實業共同認可的會計師事務所
「人民幣」	指 人民幣，中國之法定貨幣
「待售股權」	指 晶華電子25,200,000股股份，相當於深業鵬基所持有的晶華電子70%的股權，即股份轉讓協議的標的事項
「沙河實業」	指 沙河實業股份有限公司，一間於中國註冊成立的公司並為本公司關連人士

「股份轉讓協議」	指	沙河實業、深業鵬基及晶華電子就(其中包括)該交易訂立的日期為二零二六年二月六日的股份轉讓協議
「深業鵬基」	指	深業鵬基(集團)有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司
「深業集團」	指	深業集團有限公司，一間於中國成立之公司，其由深圳市人民政府最終全資擁有並受深圳市國有資產監督管理委員會(深圳市國資委)管轄，及為本公司之最終控股公司
「深業(集團)」	指	深業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之公司及為深業集團擁有90%權益之非全資附屬公司，並為本公司之直接控股公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	買賣股份轉讓協議項下擬進行的買賣待售股權
「估值基準日」	指	二零二五年九月三十日，資產估值報告所載的待售股權的評估資產價值的估值基準日
「%」	指	百分比

承董事會命
深圳控股有限公司
 主席
王昱文

香港，二零二六年二月六日

於本公告日期，董事會由六位董事組成，其中王昱文先生、蔡潯女士及嚴中宇先生為本公司執行董事，而李偉強先生、黃友嘉博士及宮鵬教授為本公司獨立非執行董事。

* 僅作識別之用

附錄一一有關晶華電子估值的進一步詳情

I. 選擇評估方法

企業價值評估的基本方法主要有收益法、市場法和資產基礎法。

根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，以及三種評估基本方法的適用條件，本次評估選用的評估方法為資產基礎法和收益法。評估方法選擇理由如下：

適宜採用資產基礎法的理由：資產基礎法的基本思路是按現行條件重建或重置委估資產；潛在的投資者在決定投資某項資產時，所願意支付的價格不會超過該項資產的現行購建成本。被評估單位滿足資產基礎法評估所需的條件，即被評估單位符合持續經營的假設，具備可利用的歷史經營資料，評估基準日資產負債表中各項表內資產、負債及重要的表外資產可被識別並可採用適當的方法單獨進行評估，故估值適用資產基礎法。

適宜採用收益法的理由：晶華電子深耕人機交互顯示及智能控制領域三十餘年，目前已具備較為完善的顯示及控制定制化產品設計、開發及製造能力，形成了較為完善的運作體系，歷史年度經營業績良好。被評估單位主營的智能控制器及液晶顯示器件下游應用領域較為廣泛，且隨着電子信息產業生產製造產業逐步向中國大陸等地區轉移，企業具有較好的發展前景。被評估單位未來可持續經營、未來收益期限可以預計、未來經營收益可以預測量化、與企業預期收益相關的風險報酬能被估算計量，採用收益法可以較全面合理地反映被評估單位的經營價值。故適用收益法評估。

不適宜採用市場法的理由：被評估單位同時經營智能控制器及液晶顯示器件，多數市場參與者僅在智能控制器或液晶顯示器件單一領域進行競爭，行業內具備顯示及智能控制一體化研發及生產能力的市場參與者較少，且企業間的研發、生產、銷售能力存在較大差異，國內缺乏主營類似業務的可比上市公司；並且由於產權交易市場不發達、信息披露不充分，難以收集到足夠的類似企業可比交易案例，故不適用市場法評估。

II. 基於資產基礎法的評估結論

(一) 資產基礎法評估結果

經資產基礎法評估，被評估單位評估基準日總資產賬面價值人民幣44,694.82萬元，評估價值人民幣62,544.28萬元，增值額人民幣17,849.45萬元，增值率39.94%；總負債賬面價值人民幣23,878.58萬元，評估價值人民幣23,436.77萬元，減值額人民幣441.80萬元，減值率1.85%；所有者權益賬面價值人民幣20,816.24萬元，評估價值人民幣39,107.50萬元，增值額人民幣18,291.26萬元，增值率87.87%。

(二) 收益法評估結果

經收益法評估，被評估單位評估基準日股東全部權益評估值為人民幣38,900.00萬元，比審計後母公司賬面所有者權益增值人民幣18,083.76萬元，增值率86.87%；比審計後合併報表歸屬於母公司所有者權益增值人民幣11,080.46萬元，增值率39.83%。

(三) 評估結論

資產基礎法評估得出的股東全部權益價值為人民幣39,107.50萬元，收益法評估得出的股東全部權益價值為人民幣38,900.00萬元，兩者相差人民幣207.50萬元。

被評估單位主要從事控制器、液晶顯示器件的研發、生產和銷售，所處行業整體市場化程度較高，由於下游電子信息產品性能區別較大、升級迭代速度較快，未來銷售情況受行業內客戶需求變化等影響，同時，企業存在一定比例的境外採購和銷售，近年來，國際環境日趨複雜，不確定性因素明顯增加，可能導致未來盈利預測具有一定不確定性；而被評估單位作為資產基礎法評估所需要的信息、數據比較容易取得，且本次資產基礎法評估除了生產用的機器設備等有形資產外，還對專利等無形資產進行了辨認和評估，資產基礎法已能較好地反映企業的市場公允價值；綜上分析，收益法的評估結果的可靠性劣於資產基礎法，故最終選取資產基礎法評估結果作為最終評估結論。

根據上述分析，本評估報告評估結論採用資產基礎法評估結果，即：被評估單位評估基準日的股東全部權益價值評估結論為人民幣39,107.50萬元，大寫叁億玖仟壹佰零柒萬伍仟元整。

本評估結論沒有考慮控制權和流動性對評估對象價值的影響。

(四) 評估結論的使用有效期

本評估報告所揭示的評估結論僅對評估報告中描述的經濟行為有效，評估結論使用有效期為自評估基準日起一年，即自評估基準日2025年9月30日至2026年9月29日。

III. 主要假設

資產評估報告兩種評估方法分析估算採用的假設條件如下：

(一) 一般假設

1. 交易假設：即假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。
2. 公開市場假設：即假定資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷。
3. 持續經營假設：即假定一個經營主體的經營活動可以連續下去，在未來可預測的時間內該主體的經營活動不會中止或終止。

(二) 特殊假設

1. 假設評估基準日後被評估單位所處國家和地區的法律法規、宏觀經濟形勢，以及政治、經濟和社會環境無重大變化；
2. 假設評估基準日後國家宏觀經濟政策、產業政策和區域發展政策除公眾已獲知的變化外，無其他重大變化；

3. 假設與被評估單位相關的稅收政策、信貸政策不發生重大變化，稅率、匯率、利率、政策性徵收費用率基本穩定；
4. 假設評估基準日後被評估單位的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務；
5. 假設被評估單位完全遵守所有相關的法律法規，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項；
6. 假設委託人及被評估單位提供的基礎資料、財務資料和經營資料真實、準確、完整；
7. 假設可比企業交易價格公允，相關財務數據和其他信息真實可靠；
8. 假設評估基準日後無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對被評估單位造成重大不利影響；
9. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策與編寫本資產評估報告時所採用的會計政策在重要方面基本保持一致；
10. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式、業務結構與目前基本保持一致，不考慮未來可能由於管理層、經營策略以及商業環境不可預見性變化的潛在影響；
11. 假設被評估單位及下屬子公司未來各年研發費用佔營業收入的比例以及其他條件均符合《科技部、財政部、國家稅務總局關於修訂印發〈高新技術企業認定管理辦法〉的通知》（國科發火[2016]32號）中要求，企業未來可繼續被認定為高新技術企業並享受相關企業所得稅優惠政策；
12. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出。

本評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽字資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

IV. 資產基礎法－評估之關鍵輸入參數及計算過程

資產基礎法使用適當的方法分別評估各類資產及負債：

一、流動資產

評估範圍內的流動資產包括貨幣資金、應收票據、應收賬款、應收款項融資、預付帳款、其他應收款、存貨和其他流動資產。

二、長期股權投資

納入評估範圍的長期股權投資均為全資子公司，本次評估採用資產基礎法對被投資單位進行整體評估，並以被投資單位股東權益評估值乘以持股比例確定評估值。

三、投資性房地產

市場法直接反映了買賣雙方在當前市場環境下直接交易形成的市場價值，全球主要城市的房地產市場長期處於租售比差異較大的情況，市場法更貼近房地產的市場價值。故本次採用市場法進行評估。

四、固定資產－設備類

根據各類設備的特點、價值類型、資料收集情況等相關條件，本次評估對於機器設備和電子設備主要採用成本法評估，對車輛採用市場法評估。

五、無形資產

1. 其他無形資產－軟件類

如為年費制軟件，則按照距評估基準日最近一次續費後的剩餘有效期考慮貶值率後確定評估值；如為買斷制軟件，分以下情況分析測算：對於評估基準日市場上有銷售但版本已經升級的軟件，按照評估基準日的市場價格扣減軟件升級費用後作為評估值；對於定制軟件，以向軟件開發商的詢價作為評估值；對於已沒有市場交易的通用軟件以及難以向軟件開發商詢價的定制軟件，在原始購置成本基礎上，參考同類軟件市場價格變化趨勢確定評估值。

2. 其他無形資產－專利

對於專利，本次採用收益法（收入分成法）評估，在預測未來與技術相關的營業收入基礎上，採用收入分成率估算技術類無形資產對銷售收入的貢獻額，並採用適當的折現率折為現值，以此確定技術類無形資產的評估值，基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i \times K_i}{(1+r)^i}$$

其中：

- V — 技術評估值；
- r — 技術的折現率；
- n — 技術的收益期限；
- F_i — 未來第*i*期與技術相關的營業收入；
- K_i — 未來第*i*期技術的收入分成率；

六、使用權資產

對於相關租賃合同中的租金水平與同區域內類似房地產的市場租金水平基本相符的使用權資產，以核實後的賬面值作為評估值。

七、長期待攤費用

對於核實無誤的、基準日以後尚存資產或權利的長期待攤費用，在核實受益期和受益額無誤的基礎上按尚存受益期確定評估值。

八、遞延所得稅資產

在了解遞延所得稅資產的產生原因、形成過程並核實金額準確性的基礎上，以預計可實現的與可抵扣暫時性差異相關的經濟利益確認評估值。

九、其他非流動資產

在了解其他非流動資產的產生原因、形成過程並核實金額的準確性的基礎上，根據其尚存受益的權利或可收回的資產價值金額確定評估值。

十、負債

評估範圍內的負債包括應付帳款、合同負債、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款、一年內到期的非流動負債、其他流動負債、租賃負債和遞延收益，根據企業實際需要承擔的負債項目和金額確定評估值。

十一、晶華電子之財務資料

下列為於評估基準日晶華電子之資產及負債賬面價值及評估價值撮要：

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流動資產	37,193.07	38,213.38	1,020.31	2.74
非流動資產	7,501.75	24,330.90	16,829.15	224.34
長期股權投資	2,000.00	11,213.62	9,213.62	460.68
投資性房地產	26.85	3,688.30	3,661.45	13,639.02
固定資產	2,836.44	3,821.43	984.99	34.73
使用權資產	778.70	778.70		
無形資產	424.72	3,470.15	3,045.43	717.04
長期待攤費用	10.71	10.71		
遞延所得稅資產	1,276.47	1,200.13	-76.34	-5.98
其他非流動資產	147.87	147.87		
資產總計	44,694.82	62,544.28	17,849.45	39.94
流動負債	22,813.80	22,813.80		
非流動負債	1,064.77	622.97	-441.80	-41.49
負債合計	23,878.58	23,436.77	-441.80	-1.85
所有者權益	20,816.24	39,107.50	18,291.26	87.87

十二、採用收益法對無形資產（專利、軟件著作權）進行評估的關鍵輸入參數

本次收益法評估中將技術類無形資產（包含晶華電子40項專利、28項軟件著作權、以及子公司江西晶華9項專利）作為一個組合打包評估。

1. 收益期限的確定

經評估人員與企業管理層訪談溝通和獨立分析，結合技術及相關業務所處生命週期階段、技術成熟度等因素分析，預計被估技術的剩餘經濟壽命持續到2030年12月31日。

綜上所述，本次技術評估的收益期限為至2030年12月31日止。

2. 收入分成率的確定

未來預測期各年的收入分成率根據分成率基數和衰減率確定，計算公式如下：

$$K_i = K \times (1 - S_i)$$

其中： K_i — 未來第*i*期技術的收入分成率；
 K — 技術收入分成率的基數；
 S_i — 未來第*i*期技術分成率的衰減率。

① 收入分成率基數的確定

本次評估的無形資產屬於計算機、通信和其他電子設備製造業，根據上述統計數據，計算機、通信和其他電子設備製造業按銷售額提成下無入門費的提成率中位數為4.0%。

根據分成率的取值範圍及調整係數得，本次分成率基數＝4.00%×71%=2.84%。綜上，本次評估收入分成率基數取2.84%。

② 衰減率的確定

隨着未來科技不斷進步、現有技術逐步更新升級，當前技術對未來收益的貢獻率會逐漸降低。因此，對技術類無形資產在收益期限內，考慮逐年遞增的衰減率，如下表所示：

項目／年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
	9-12月					
衰減率	0%	15.00%	30.00%	50.00%	70.00%	95.00%

③ 最終收入分成率的確定

根據收入分成率基數和衰減率，計算得到預測期各年最終的收入分成率，如下表所示：

項目／年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
	9-12月					
收入分成率基數	2.84%	2.84%	2.84%	2.84%	2.84%	2.84%
衰減率	0.00%	15.00%	30.00%	50.00%	70.00%	95.00%
最終收入分成率	2.84%	2.41%	1.99%	1.42%	0.85%	0.14%

3. 折現率的確定

本次採用風險累加法計算折現率。風險累加法是指將無形資產的無風險報酬率和風險報酬率量化並累加，進而確定無形資產折現率的方法，基本公式如下：

$$\begin{aligned}\text{無形資產折現率} &= \text{無風險利率} + \text{風險報酬率} \\ &= 1.60\% + 13.20\% \\ &= 14.80\% \text{ (取值至小數點後一位)}\end{aligned}$$

V. 收益法－評估之關鍵參數及計算過程

企業自由現金流量折現模型的計算公式如下：

股東全部權益價值＝企業整體價值－付息債務價值

企業整體價值＝經營性資產價值＋溢餘資產價值＋非經營性資產及負債價值

一、經營性資產價值

經營性資產價值包括詳細預測期的企業自由現金流量現值和詳細預測期之後永續期的企業自由現金流量現值，計算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{n+1}}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：

- V — 評估基準日企業的經營性資產價值；
- F_i — 未來第*i*個收益期的預期企業自由現金流量；
- F_{n+1} — 永續期首年的預期企業自由現金流量；
- r — 折現率；
- n — 詳細預測期；
- i — 詳細預測期第*i*年；
- g — 詳細預測期後的永續增長率。

1. 企業自由現金流量的確定

企業自由現金流量是指可由企業資本的全部提供者自由支配的現金流量，計算公式如下：

企業自由現金流量＝淨利潤＋稅後的付息債務利息＋折舊和攤銷－資本性支出－營運資本增加

自由現金流量的預測：本次評估使用企業自由現金流量作為評估對象的收益指標。

金額單位：人民幣萬元

項目／年份	2025年 10-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、營業收入	10,730.37	46,364.09	51,998.23	56,316.97	59,687.86	61,308.57
減：營業成本	8,208.68	34,505.30	39,057.09	42,523.09	45,212.42	46,265.52
稅金及附加	80.08	287.72	324.74	346.58	365.38	381.74
銷售費用	437.53	1,600.89	1,880.13	2,040.52	2,185.15	2,322.15
管理費用	386.45	1,509.86	1,791.64	1,937.03	2,045.41	2,145.83
研發費用	1,310.37	4,729.57	4,896.99	5,088.33	5,256.03	5,414.81
財務費用	197.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	252.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投資收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
淨敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允價值變動收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用減值損失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
資產減值損失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
資產處置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、營業利潤	363.03	3,730.75	4,047.64	4,381.42	4,623.47	4,778.52
加：營業外收入	0.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
減：營業外支出	0.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利潤總額	363.06	3,730.75	4,047.64	4,381.42	4,623.47	4,778.52
減：所得稅費用	-250.63	10.53	16.28	26.30	69.15	106.39
四、淨利潤	613.69	3,720.22	4,031.36	4,355.12	4,554.32	4,672.13
減：少數股東損益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、歸屬於母公司股東的淨利潤	613.69	3,720.22	4,031.36	4,355.12	4,554.32	4,672.13
加：稅後付息債務利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折舊和攤銷	230.87	923.53	938.65	947.28	955.92	966.72
減：資本性支出	230.87	1,273.53	1,138.65	1,147.28	1,205.92	966.72
營運資本增加	1,666.34	2,512.63	2,937.28	2,239.27	1,749.60	785.22
六、企業自由現金流量	-1,052.65	857.59	894.08	1,915.85	2,554.72	3,886.91

2. 折現率的確定

(1) 折現率模型的選取

本次收益法評估採用企業自由現金流量折現模型，選取加權平均資本成本(WACC)作為折現率，計算公式如下：

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

其中：

- R_e — 權益資本成本；
- R_d — 付息債務資本成本；
- E — 權益價值；
- D — 付息債務價值；
- T — 企業所得稅稅率。

本次評估採用資本資產定價模型(CAPM)確定公司的權益資本成本，計算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：

- R_e — 權益資本成本；
- R_f — 無風險利率；
- β — 權益系統性風險調整係數；
- $(R_m - R_f)$ — 市場風險溢價；
- ε — 特定風險報酬率。

(2) 無風險利率(R_f)的確定

無風險利率是指投資者投資無風險資產的期望報酬率，該無風險資產不存在違約風險。無風險利率通常可以用國債的到期收益率表示，選擇國債時應當考慮其剩餘到期年限與企業現金流時間期限的匹配性。評估實踐中通常選取與收益期相匹配的中長期國債的市場到期收益率，未來收益期在十年以上的一般選用距基準日十年的長期國債的到期收益率。根據中央國債登記結算有限責任公司編製，並在中國債券信息網發佈的數據，評估基準日十年期國債的到期收益率為1.86%（保留兩位小數），故本次評估以此作為無風險利率。

(3) 市場風險溢價($R_m - R_f$)的確定

市場風險溢價是指投資者對與整體市場平均風險相同的股權投資所要求的預期超額收益，即超過無風險利率的風險補償。本次評估採用中國證券市場指數和國債收益率曲線的歷史數據計算中國的市場風險溢價。首先，選取中證指數有限公司發佈的能較全面反映滬深兩市股票收益水平的滬深300淨收益指數的年度數據，採用幾何平均法，分別計算近十年各年自基日以後的年化股票市場收益率。接下來，選取中央國債登記結算有限責任公司編製，並在中國債券信息網發佈的十年期國債到期收益率數據，作為近十年各年的無風險利率。最後，將近十年各年自基日以後的年化股票市場收益率與當年的無風險利率相減，得到近十年各年的市場風險溢價，並綜合分析後得到本次評估採用的市場風險溢價為6.06%。

(4) 資本結構比率(D/E)的確定

資本結構比率是指付息債務與權益資本的比率。

本次採用企業自身資本結構計算折現率。經過迭代計算，企業的自身資本結構比率(D/E)為0.0%。

(5) 貝塔係數(β 係數)的確定

非上市公司的 β 係數(權益系統性風險調整係數)通常由多家可比上市公司的平均 β 係數調整得到,即計算可比上市公司帶財務槓桿的 β 係數(β_L)並調整為不帶財務槓桿的 β 係數(β_U),在此基礎上通過取平均值等方法得到評估對象不帶財務槓桿的 β 係數(β_U),最後考慮評估對象適用的資本結構得到其帶財務槓桿的 β 係數(β_L),計算公式如下:

$$\beta_L = \beta_U \times [1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}]$$

式中: β_L — 帶財務槓桿的 β 係數;
 β_U — 不帶財務槓桿的 β 係數;
 T — 企業所得稅稅率;
 D/E — 付息債務與權益資本價值的比率。

根據可比上市公司帶財務槓桿的 β 係數、企業所得稅率、資本結構比率等數據,計算得到行業剔除財務槓桿調整後 β 係數平均值 $\beta_U = 1.0886$ 。

根據上述參數,計算得到評估對象的 β 係數 $\beta_L = 1.089$ 。

(6) 特定風險報酬率(ε)的確定

特定風險報酬率為評估對象自身特定因素導致的非系統性風險的報酬率,調整的是評估對象與所選取的可比上市公司在企業規模、境外經營、管理能力等方面所形成的優劣勢方面差異。綜合以上因素,特定風險報酬率為2.5%。

(7) 權益資本成本(R_e)的計算

將上述參數代入權益資本成本的計算公式，計算得出被評估單位的權益資本成本如下：

$$\begin{aligned} R_e &= R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \varepsilon \\ &= 1.86\% + 1.089 \times 6.06\% + 2.5\% \\ &= 11.0\% \end{aligned}$$

(8) 付息債務資本成本(R_d)的確定

付息債務資本成本根據中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的5年期以上貸款市場報價利率(LPR)確定，為3.50%。

(9) 加權平均資本成本(WACC)的計算

將上述參數代入加權平均資本成本的計算公式，計算得出被評估單位的加權平均資本成本如下：

$$\begin{aligned} WACC &= R_d \times (1-T) \times D/(D+E) + R_e \times E/(D+E) \\ &= 3.50\% \times (1-15\%) \times 0.00\% + 11.0\% \times 100.00\% \\ &= 11.00\% \end{aligned}$$

3. 詳細預測期後的價值的確定

本次收益法收益期按永續考慮，採用戈登永續增長模型計算詳細預測期後的價值。根據評估對象未來發展趨勢，預計詳細預測期後經營進入相對穩定階段，永續增長率 g 取0%。

二、溢餘資產價值

溢餘資產是指評估基準日超過企業生產經營所需，評估基準日後企業自由現金流量預測中不涉及的資產。本次收益法對於溢餘資產單獨分析和評估。

三、非經營性資產、負債價值

非經營性資產、負債是指與被評估單位日常經營無關的，評估基準日後企業自由現金流量預測中不涉及的資產與負債。本次收益法對於非經營性資產、負債單獨分析和評估。

四、付息債務價值

付息債務是指評估基準日被評估單位需要支付利息的負債。本次收益法對於付息債務單獨分析和評估。

附錄二－安永之報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所發出之報告全文，以供載入本公告。

申報會計師關於出售深圳晶華顯示電子股份有限公司70%股權估值之貼現現金流預測的報告

致深圳控股有限公司列位董事

我們已獲委聘就貼現現金流量預測(「**預測**」)計算的算術準確性作出報告，金證(上海)資產評估有限公司編製日期為二零二六年一月二十七日的估值基於此作出，其中包含：(i)深圳晶華顯示電子股份有限公司(「**目標**」)於二零二五年九月三十日之專利及軟件版權的估值；及(ii)目標於截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一止年度的盈利預測。估值載於深圳控股有限公司(「**貴公司**」)日期為二零二六年二月六日的公告(「**該公告**」)，內容有關 貴公司出售目標70%股權。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.61段，基於預測的估值被視為盈利預測。

董事的責任

貴公司董事(「**董事**」)僅須負責根據董事釐定及載於該公告附錄一之基準及假設編製預測。此責任包括進行與編製預測之貼現未來現金流相關之適當程序，並應用適當的編製基準；以及作出於有關情況下屬合理之估計。

我們的獨立性及質量管理

我們已遵守香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德規範，該守則以誠信、客觀性、專業勝任能力及應有的審慎、保密性及專業行為作為基本原則而制訂。

本所應用香港質量管理準則第1號《會計師事務所對執行財務報表審計或審閱或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理》，據此，本所須設計、實施並操作一個質量管理系統，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

我們的責任是根據我們的工作對預測計算的算術準確性發表意見。預測不涉及會計政策的採納。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3000號（經修訂）《歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證工作》執行工作。該準則要求我們計劃及執行我們的工作，以合理確定就計算的算術準確性而言，董事是否已在所有重大方面根據董事採納的假設妥善編製預測。我們的工作主要包括檢查根據董事所作假設編製的預測計算的算術準確性。我們的工作範圍遠小於根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行的審計。因此，我們不發表審計意見。

我們並無就預測所依據的假設的適當性及有效性作出報告，因此不發表任何意見。我們的工作不構成對目標的任何估值。編製預測所用假設包括有關未來事件及可能或可能不會發生的管理層行動的假設。即使預期的事件和行動確實發生，實際結果仍可能與預測不同，且差異可能重大。我們的工作僅為根據上市規則第14.60A(2)段向閣下匯報，除此之外別無其他目的。對於我們的工作，或由我們的工作引起的或與之有關的任何其他人士，我們不承擔任何責任。

意見

基於上文所述，我們認為，就預測計算的算術準確性而言，預測已在所有重大方面根據董事採納的假設妥為編製。

此 致

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二六年二月六日

附錄三一董事會函件

敬啟者：

有關：深圳控股有限公司（「本公司」）

盈利預測－香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.60A(3)條所要求的確認函

茲提述本公司日期為二零二六年二月六日有關出售深圳晶華顯示電子股份有限公司70%股權之公告（「該公告」）。除非文義另有所指，否則該公告所界定之詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

該公告中提及，金證（上海）資產評估有限公司（「獨立估值師」）發佈的日期為二零二六年一月二十七日之資產估值報告包含兩項預測，其構成上市規則第14.61條項下的盈利預測（統稱為「盈利預測」），即(i)IP盈利預測，IP資產估值乃參照晶華電子基於資產的估值背景下的收益法進行的；及(ii)擔保盈利預測，擔保淨利潤來源於就晶華電子全部股權估值而編製的財務模型中的淨盈利預測，其亦採用收益法進行。

董事會已考慮多個方面（包括編製上述估值中貼現現金流所依據之基礎及假設），並已審閱由獨立估值師負責之估值。董事會亦已審閱資產估值報告中貼現現金流之計算方法，並考慮該公告附錄二所載本公司申報會計師安永發出之報告，內容有關作出盈利預測所依據之資產估值報告中貼現現金流之計算方法。

基於前文所述，按照上市規則第14.60A(3)條之規定，董事會確認盈利預測乃經審慎周詳查詢後作出。

此 致

上市科
香港聯合交易所有限公司
香港中環康樂廣場8號
交易廣場二期12樓

承董事會命
深圳控股有限公司
董事
王昱文
謹啟

二零二六年二月六日