

本报告依据中国资产评估准则编制

海信集团有限公司拟股权转让涉及的青岛海信智能电子科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

万隆评报字（2020）第10169号

（共一册，第一册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二〇年五月八日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020033202000377

资产评估报告名称： 海信集团有限公司拟股权转让涉及的青岛海信智能电子科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 万隆评报字（2020）第10169号

资产评估机构名称： 万隆（上海）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 徐群(资产评估师)、王雯玉(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

海信集团有限公司拟股权转让涉及的青岛海信智能电子科技 有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

目录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告.....	7
一、委托方、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.....	7
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、资产评估报告使用限制.....	26
十三、资产评估报告日.....	27
资产评估报告附件:	29

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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资

产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

海信集团有限公司拟股权转让涉及的
青岛海信智能电子科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因海信集团有限公司拟股权转让涉及的青岛海信智能电子科技有限公司股东全部权益价值进行评估。

评估目的：股权转让

评估对象和评估范围：评估对象为青岛海信智能电子科技有限公司股东全部权益价值；评估范围为全部资产和负债

价值类型：市场价值

评估基准日：2020年04月30日

评估方法：资产基础法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：1、资产账面值为 87,545.91 万元，评估值 87,547.06 万元，增值 1.15 万元，增值率 0.00%。

2、负债账面价值为 63.58 万元，评估值 63.58 万元，评估无增减值。

3、净资产账面值为 87,482.33 万元，评估值为 87,483.48 万元，增值 1.15 万元，增值率为 0.00%。

评估结论：在评估基准日 2020 年 04 月 30 日，采用资产基础法评估结果，青岛海信智能电子科技有限公司于本次评估基准日的股东全部

权益价值评估值为大写人民币捌亿柒仟肆佰捌拾叁万肆仟捌佰元整（RMB87,483.48 万元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年04月30日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	4,169.74	4,169.74	0.00	0.00
2 非流动资产	83,376.17	83,377.32	1.15	0.00
3 投资性房地产	83,376.17	83,377.32	1.15	0.00
4 资产总计	87,545.91	87,547.06	1.15	0.00
5 流动负债	63.58	63.58	0.00	0.00
6 负债合计	63.58	63.58	0.00	0.00
7 净资产（所有者权益）	87,482.33	87,483.48	1.15	0.00

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2020)第10169号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

万隆评报字（2020）第 10169 号

海信集团有限公司拟股权转让涉及的
青岛海信智能电子科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

海信集团有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对海信集团有限公司拟实施股权转让涉及的青岛海信智能电子科技有限公司股东全部权益价值，在 2020 年 04 月 30 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

（一）委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、 委托人简介

名 称：海信集团有限公司（以下简称“海信集团”）

类 型：有限责任公司（国有独资）

住 所：青岛市市南东海西路 17 号

法定代表人：周厚健

注册资本：80,617 万元

成立日期：1969 年 12 月

经营范围为：国有资产委托营运；电视机、冰箱、冷柜、洗衣机、小家电、影碟机、音响、广播电视设备、空调器、电子计算机、电话、通讯产品、网络产品、电子产品的制造、销售及服务；软件开发、网络服务；技术开发、咨询；自营进出口业务；对外经济技术合作业务；产权交易自营、经纪、信息服务；工业旅游；相关业务培训；物业管理、有形动产租赁、不动产租赁。

2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(1) 资产评估业务委托合同未约定明确其他资产评估报告使用人；

(2) 法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

(二) 被评估单位简介

1、概况

企业名称：青岛海信智能电子科技有限公司(以下简称“智能电子”)

类 型：有限责任公司(非上市)

住 所：山东省青岛市崂山区松岭路 399 号 B 座 3 层

法定代表人：陈维强

注册资本：87545.9785 万元

成立日期：2020年04月10日

营业期限：2020年04月10日至年月日

经营范围：电子科技领域内的技术研发、技术咨询、技术服务、软件开发、技术开发及咨询，房屋租赁、物业管理等。（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、评估目的

为满足委托人拟实施股权转让的需要，提供青岛海信智能电子科技有限公司价值的专业意见。

本次经济行为已经青岛海信智能电子科技有限公司股东2020年4月30日股东决议批准同意。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为青岛海信智能电子科技有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为青岛海信智能电子科技有限公司于评估基准日经审计的全部资产与负债。

单位：人民币元

项目		账面价值
		A
1	一、流动资产合计	41,697,380.00
2	货币资金	9,295.00
3	其他流动资产	41,688,085.00
4	二、非流动资产合计	833,761,700.00
5	投资性房地产	833,761,700.00

6	三、资产合计	875,459,080.00
7	四、流动负债合计	635,750.80
8	应交税费	635,750.80
9	六、负债合计	635,750.80
10	七、净资产（所有者权益）	874,823,329.20

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务报表已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“XYZH/2020QDA40155”标准无保留意见《审计报告》。

本次纳入评估范围的不涉及外表资产及负债。

2、主要资产概况

（1）货币资金

货币资金账面余额 9,295.00 元，为海信集团财务有限公司存款 9,295.00 元。

（2）其他流动资产

其他流动资产账面余额 41,688,085.00 元,为待抵扣增值税。

（3）投资性房地产

1) 房屋建筑物：

海信研发中心一期房屋，账面原值 668,648,200.00 元，净值 668,648,200.00 元。由企业 100%控股股东海信集团有限公司 2020 年 4 月实物增资投入。坐落于青岛市崂山区松岭路 399 号，距离市中心约 20 公里，东临滨海大道，南临天水路，西北侧为润西路。

一期 A 区建设 6 栋研发办公楼，研发方向主要是手机、电视、宽带；B 区建设 4 栋研发办公楼，研发以智慧城市、智能商用为主的信息

技术产业，B区另建有1栋后勤保障中心（餐厅和职工活动）和1栋学术交流中心，一期总建筑面积163,080.98平方米，占地面积161,755.50，地上附有景观绿化。主要房屋于2015年建成，设计年限50年。

房屋均为框架结构，独立基础，研发办公楼大多为6层，后勤保障中心2层，学术交流中心3层。房屋外墙保温采用80厚挤塑聚苯板，饰面主要采用石材干挂、铝单板、涂料，部分玻璃幕墙，外窗为断桥铝玻璃窗，办公区域房屋地面铺地板革或贴砖，乳胶漆内墙，石膏板吊顶或铝合金方形板；公共区域地面为瓷砖，乳胶漆地面，石膏板吊顶，外墙部分为玻璃幕墙，部分为真石漆墙面。截止评估基准日，房屋维护保养较好，房屋除部分自用，部分出租集团下属公司。

2) 权利状况

委估房屋已办理不动产权证。A区产权证号：鲁（2018）青岛市崂山区不动产权第0018900号，证载权利人为海信集团有限公司，权利类型为所有权，性质为出让自建房，用途为工业，证载建筑面积90359.87 m²；B区产权证号：鲁（2018）青岛市崂山区不动产权第0018978号，证载权利人为海信集团有限公司，权利类型为所有权，性质为出让自建房，用途为学术交流中心，证载建筑面积72721.11 m²。一期占地161755.50平方米，土地性质为出让工业地，土地截止日期为2062年12月20日。截至评估基准日，产权正办理变更中。

3) 土地使用权：

委估土地1宗，原始入账价值165,113,500.00元，账面价值165,113,500.00元，位于新研发崂山区松岭路399号，金水路北侧，滨

海大道西侧，地处李沧区和崂山交界处。土地面积 161,755.50 平方米，已达“五通一平”（通路、通水、通电、通讯、排水，土地平整），土地呈不规则多边形。该土地地上建有海信研发中心一期房屋建筑物，同房屋建筑物一起由海信集团实物出资投入。

土地房地合一已办理不动产权证：鲁（2018）青岛市崂山区不动产权第 0018900 号/鲁（2018）青岛市崂山区不动产权第 0018978 号，证载权利人为海信集团有限公司，面积 161,755.50 平方米，出让工业地，截止日期为 2062 年 12 月 20 日。

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	准用年限	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	鲁（2018）青岛市崂山区不动产权第 0018900 号 鲁（2018）青岛市崂山区不动产权第 0018978 号	海信研发中心 一期土地	新研发崂山区 松岭路 399 号	2062 年 12 月 20 日止	161,755.50	134,239,192.46	118,207,845.24

经勘查了解，上述房屋建筑物及土地使用权企业 100%控股股东海信集团有限公司 2020 年 4 月实物增资投入，截止评估基准日尚未办理产权变更，委估房屋建筑物不存在抵押、涉诉等事项。

3、主要负债概况

（1）应交税费

应交税费账面余额 635,750.80 元，为企业实收资本、产权转移、营业执照 3 项印花税。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2020 年 04 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

2020 年 4 月 30 日《青岛海信智能电子科技有限公司股东决定》；

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年中华人民共和国主席令第 46 号公布）；

2、《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》修正）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27

- 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令)；
 - 5、《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)；
 - 6、《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，2008 年中华人民共和国主席令第 5 号公布)；
 - 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 13 日国务院第 8 次常务会议通过，国务院令第 378 号公布；2019 年国务院令第 709 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)；
 - 8、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令第 91 号公布)；
 - 9、《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》(国资办发[1992]36 号)；
 - 10、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号公布)；
 - 11、《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)；
 - 12、《中华人民共和国证券法》(1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，1998 年中华人民共和国主席令第十二号公布；根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华

人民共和国保险法>等五部法律的决定》修正);

13、 财政部《企业会计准则》体系;

14、 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(2016年5月1日起执行,财税第[2016]36号);

15、 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年4月1日财政部、税务总局、海关总署公告第39号);

16、 其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 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——企业价值(中评协[2018]38号);

8、 资产评估执业准则——无形资产(中评协[2017]37号);

9、 资产评估执业准则——资产评估方法(中评协[2019]35号);

10、 资产评估执业准则——不动产(中评协[2017]38号)

11、 企业国有资产评估报告指南(中评协[2017]42号);

12、 资产评估机构业务质量控制指南(中评协[2017]46号);

13、 资产评估价值类型指导意见(中评协[2017]47号);

14、资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

1. 产权声明；
2. 不动产权证。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社（2015）；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、青岛市工程结算资料汇编（2019）
- 4、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“XYZH/2020QDA40155”标准无保留意见《审计报告》；
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 6、建筑材料价格信息资料；
- 7、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 8、《青岛市崂山区人民政府关于公布实施崂山区土地级别调整与基准地价更新成果的通知》（青崂政发〔2017〕16号）；
- 9、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 11、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 13、wind 资讯金融终端；
- 14、委托人与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》；

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位 2020 年 4 月 10 成立，无实际经营业务，企业管理层对未来经营没有明确规划及决策，无法取得历史及未来营业数据，因此无法采用收益法，同理也较难取得市场可比交易案例，无法采用市场法。由于被评估单位成立不久，资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核

实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

资产基础法具体是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

- 1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。
- 2、其他流动资产：按清查核实后的账面值作为评估值
- 3、投资性房地产

依据本次资产性质及特点、收集资料的限制程度，综合考虑本次分别采用房地合估和房地分估的途径，前者采用收益法，后者房屋采用成本法。

近些年，我国房地产市场发展迅猛，各类房地产市场售价均出现较大幅度上涨，但租金上涨不同步，造成租售比严重倒挂，导致收益法评估值与实际市场价值产生较大差异。本次委估投资性房地产，其土地为国有工业出让地，地上建筑物用于集团关联公司或内部研发、办公使用，更适用于成本法房地分估，故本次综合考虑后采用房地分估途径的评估结果。

（1）收益法

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{Ai}{(1+R)^i}$$

式中 V— 收益价格；

Ai— 未来第 i 年的净收益；

R— 资本化率（%）；

n— 未来可获收益的年限（年）。

①净收益

年净收益= 年有效毛收入 - 年运营费用

年有效毛收入=每平方米年租金×建筑面积×出租率

营运营费用=管理费+维修费+保险费+税费

②资本化率

资本化率的本质是投资收益率，而收益率的大小与投资项目的风险，包括系统风险和个别风险大小直接相关。对本项目的资本化率，选取安全利率加风险调整值法，即以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率选用一年期存款利率，风险调整值根据评估对象的所在地区的收益情况、房地产平均风险报酬数据、同行业上市公司风险系数和收益情况等共同确定。根据中国人民银行公布的最新一年期存款利率为 1.50%；

风险调整值根据评估对象的所在地区的收益情况、房地产平均风险报酬数据、同行业上市公司风险系数和收益情况等共同确定的风险报酬率；

风险报酬率是指房地产所有者承担风险应取得的风险补偿水平，与房地产在未来的经营过程中要面临的行业风险、经营风险、财务风险及

其他风险有关，可采用风险累加的方法确定风险报酬率；本次评估风险报酬率确定取 4.50%

该房地产安全利率加上风险调整值累加合计为 6.00%。

(2) 成本法

①房屋建筑物采用重置成本法

重置成本法是按照正常情况下，在评估基准日重新形成该房屋建筑物已经完成的工程量所需发生的全部费用，确定重置成本价值。

基本公式：

评估值=重置成本×成新率

重置成本=建安成本+前期及专业费+管理费+资金利息+合理利润

成新率：采用综合成新率，综合成新率=年限法成新率×50%+打分法成新率×50%

②土地采用基准地价法

本次评估所涉及的土地，由于可比案例较少，市场交易不活跃，无法采用市场法。由于青岛崂山地区基准地价及修正体系较完善，本次采用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法它是利用基准地价评估或更新成果，在将估价对象宗地的区域条件及个别条件与其所在区域的平均条件进行比较的基础上，确定相应的修正系数，用此修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象宗地于估价时点价格的方法。

基准地价系数修正法计算公式为：

评估对象价格 $V=V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + N$

式中：V：土地价格

V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

K_j：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

N：土地开发程度修正

4、应交税费：按清查核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于2020年5月2日进驻现场，指导被评估单位资产清查及填报资产负债清查评估明细表；结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表、历史经营状况，通过询问、函证、核对、

监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债及历史年度收益状况进行现场调查；根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证；通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于2019年5月3日结束现场工作。

现场调查包括但不限于以下内容：

1. 本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估企业对本次评估事项的说明；
2. 评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；
3. 评估对象的相关房屋租赁情况；
4. 评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等；
5. 评估对象执行的税率税费及纳税情况；

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分

析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设与限制条件

1、交易假设：假设所有委估资产已经处在交易的过程中，评估人员根据委估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

4、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本

次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

5、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

6、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

7、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位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所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1、资产账面值为 87,545.91 万元，评估值 87,547.06 万元，增值 1.15 万元，增值率 0.00%

2、负债账面价值为 63.58 万元，评估值 63.58 万元，评估无增减值。

3、净资产账面值为 87,482.33 万元，评估值为 87,483.48 万元,增值 1.15 万元，增值率为 0.00%。

评估结论：在评估基准日 2020 年 04 月 30 日，采用资产基础法评估结果，青岛海信智能电子科技有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币捌亿柒仟肆佰捌拾叁万肆仟捌佰元整（RMB87,483.48 万元）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年04月30日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	4,169.74	4,169.74	0.00	0.00
2 非流动资产	83,376.17	83,377.32	1.15	0.00
3 投资性房地产	83,376.17	83,377.32	1.15	0.00
4 资产总计	87,545.91	87,547.06	1.15	0.00
5 流动负债	63.58	63.58	0.00	0.00
6 负债合计	63.58	63.58	0.00	0.00
7 净资产（所有者权益）	87,482.33	87,483.48	1.15	0.00

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、 特别事项说明

（一）截止评估基准日有海信集团实物资产增资投入的房屋建筑物和土地使用权产权未变更。

（二）产权持有人及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

（三）没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易

方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(四) 假设委估资产以往不存在法定优先受偿权，建设工程款结算完成，土地出让金及相关税费全额缴纳。

(五) 未考虑本次新冠肺炎疫情对评估值的影响，报告使用者应对疫情后续影响持续关注。

(六) 由于疫情影响，为减少在密集场所停留时间，本次勘察未能逐项进入各房屋内部勘察，采用图片、录像和通话视频的方式对内部装修情况进行勘察了解。采用代替程序后不会对评估结论产生重大影响。

提醒报告使用者对上述特殊事项特别关注。

十二、 资产评估报告使用限制

(一) 本资产评估报告使用范围:

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2021 年 04 月 29 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为

实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

（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其评估对象可实现价格的保证。

（五）若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的，而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准文件，本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2020年05月08日。

（以下无正文）

(此页无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司



地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

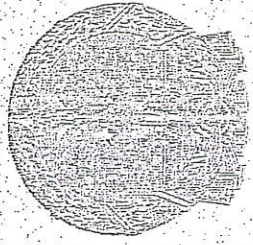
资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年五月八日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

万隆（上海）资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

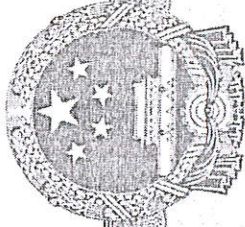
批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0210010002

变更文号：财办企[2012]63号

序列号：000121

发证时间：





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310114132261800G

证照编号: 1400000201906110209



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
手机登录, 查看更多信息。

名称 万隆(上海)资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵宇

经营范围 企业整体资产评估, 单项资产评估包括: 房地产, 机器设备, 流动资产和无形资产, 资产评估咨询, 证券业评估, 资信评估。
【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】

注册资本 人民币200.0000万元整

成立日期 1996年04月02日

营业期限 1996年04月02日至 2021年04月01日

住所 嘉定区南翔镇真南路4980号



登记机关

2019年06月11日

上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共20家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：徐群

性别：女

登记编号：37170090



单位名称：万隆(上海)资产评估
有限公司青岛分公司



初次执业登记日期：2017-07-06

年检信息：通过 (2019-08-16)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：徐群

本人印鉴：



打印日期：2019-09-16

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王雯玉

性别：女

登记编号：37170086



单位名称：万隆(上海)资产评估
有限公司青岛分公司



初次执业登记日期：2017-07-06

年检信息：通过(2019-08-16)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：王雯玉

本人印鉴：



打印日期：2019-09-16

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>