

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海尔电器国际股份有限公司拟转让股权所涉及
青岛海施水设备有限公司股东全部权益市场价值
资产评估报告

鲁正信评报字(2018)第 0090 号

(本报告共一册, 本册为第一册)

山东正源和信资产评估有限公司
二〇一八年八月二十二日

山东省资产评估行业报告防伪页

报告标题： 海尔电器国际股份有限公司拟转让股
权所涉及青岛海施水设备有限公司股
东全部权益市场价值资产评估报告
报告文号： 鲁正信评报字(2018)第0090号
客户名称： 贯美(上海)企业管理有限公司、海尔
电器国际股份有限公司
报告时间： 2018-08-22
签字资产评估师： 梅修琛 (CPV: 37140018)
李坤华 (CPV: 37110079)



05312018030013552320
报告文号：鲁正信评报字(2018)第0090号

评估机构名称： 山东正源和信资产评估有限公司
评估机构电话： 0531-81666209、81666205
传真： 0531-81666207
通讯地址： 济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层1401室
电子邮件： sdzyhxcpv@126.com
评估机构网址： <http://www.zyhxcpv.com/>

防伪查询网址：<http://www.sdcpcpvfw.cn>(防伪报备栏目)查询

目录

声 明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告 4

 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人 4

 二、评估目的 7

 三、评估对象和评估范围 7

 四、价值类型 10

 五、评估基准日 11

 六、评估依据 11

 七、评估方法 13

 八、评估程序实施过程 and 情况 18

 九、评估假设 22

 十、评估结论及使用有效期 24

 十一、特别事项说明 26

 十二、资产评估报告使用限制说明 28

 十三、资产评估报告日 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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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。

海尔电器国际股份有限公司拟转让股权所涉及 青岛海施水设备有限公司股东全部权益市场价值 资产评估报告摘要

鲁正信评报字(2018)第 0090 号

山东正源和信资产评估有限公司接受贯美(上海)企业管理有限公司、海尔电器国际股份有限公司的委托,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,对海尔电器国际股份有限公司拟转让股权事宜涉及的青岛海施水设备有限公司股东全部权益在 2018 年 6 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)评估目的

本次评估目的是对青岛海施水设备有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见,为海尔电器国际股份有限公司拟转让股权的经济行为提供价值参考依据。

(二)评估对象和评估范围

评估对象为青岛海施水设备有限公司股东全部权益市场价值,评估范围是青岛海施水设备有限公司截止评估基准日 2018 年 6 月 30 日的全部资产和负债。

(三)价值类型

本次资产评估确定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任何强迫的情况下,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。

(四)评估基准日

本项目资产评估基准日是 2018 年 6 月 30 日。

(五)评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准,并参考资产的历史成本记录,以企业继续经营、资产的继续使用和公开市场为前提,采用资产基础法和收益法进行了评估。

(六)评估结论及使用有效期

1. 评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序,选择收益法评估结果作为青岛海施水设备有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 6 月 30 日市场价值的最终评估结论,即 210,494.86 万元,大写人民币贰拾壹亿零肆佰玖拾肆万捌仟陆佰元。具体评

估结论如下：

截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，青岛海施水设备有限公司总资产账面价值为 14,013.02 万元，总负债账面价值为 0.04 万元，股东全部权益账面价值为 14,012.99 万元（账面价值业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计），收益法评估后企业股东全部权益价值为 210,494.86 万元，增值额 196,481.87 万元，增值率 1,402.14%。

2. 评估结论使用有效期

在宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产价格标准未发生重大变化情况下，评估结论的使用有效期通常为一年，自资产评估基准日 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日有效。但当宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（七）特别事项

1. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

2. 青岛胶州海尔产业发展有限公司将其位于胶州市海尔大道海尔工业园 EPG 厂房二层办公区的房屋，面积 120 平方米，交由青岛海施水设备有限公司使用，使用期限为 2015 年 1 月 10 日至 2035 年 1 月 9 日。

3. 长期股权投资—青岛海尔施特劳斯水设备有限公司特别事项：

于 2011 年 7 月，青岛海尔施特劳斯水设备有限公司与青岛海尔模具有限公司签订房屋租赁协议，租赁其位于青岛海尔信息产业园 R 座的房屋。租赁期间为 2011 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月底。第一年租金为人民币 775,625.00 元，后续每年均为人民币 387,812.50 元。

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，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

海尔电器国际股份有限公司拟转让股权
所涉及青岛海施水设备有限公司
股东全部权益市场价值

资产评估报告

鲁正信评报字(2018)第 0090 号

贯美(上海)企业管理有限公司、海尔电器国际股份有限公司:

山东正源和信资产评估有限公司接受贯美(上海)企业管理有限公司、海尔电器国际股份有限公司的委托,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,对海尔电器国际股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的青岛海施水设备有限公司股东全部权益在 2018 年 6 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评估报告使用人

(一)委托人简介

本次评估的委托人为贯美(上海)企业管理有限公司、海尔电器国际股份有限公司(以下通称委托人)。

1. 委托人一:贯美(上海)企业管理有限公司

名称:贯美(上海)企业管理有限公司

统一社会信用代码:91310115MA1K3YYD9N

公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所:中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路 958 号 2910 室

法定代表人:李华刚

注册资本:人民币 100.00 万元整

成立日期:2017 年 12 月 25 日

经营范围:企业管理咨询,商务信息咨询。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】。

2. 委托人二:海尔电器国际股份有限公司

名称:海尔电器国际股份有限公司

统一社会信用代码:91370200264825313E

公司类型:其他股份有限公司(非上市)

住所:青岛市崂山区海尔工业园内

法定代表人:张瑞敏

注册资本：陆亿叁仟壹佰玖拾叁万元整

成立日期：1988 年 06 月 30 日

经营范围：冰柜、电磁灶、家用电风扇、吹风机、降温机、煤气取暖器、空气净化器、洗碗机、电暖器、电饭锅、饮水机、吸尘器、吸排油烟机、燃气灶、烤箱灶制造；本公司生产产品的出口和本公司自用技术设备的进出口及生产用原材料的进口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）评估对象的产权持有者

青岛海施水设备有限公司截止 2018 年 6 月 30 日注册资本为 27.7778 万元，实收资本 27.7718 万元。本项目评估对象一股东全部权益的产权持有者为青岛海施水设备有限公司股东。

（三）被评估单位简介

本次评估的被评估单位为青岛海施水设备有限公司（以下通称被评估单位）。

1. 被评估单位工商登记信息

名称：青岛海施水设备有限公司

统一社会信用代码：91370281329572282J

类型：有限责任公司（中外合资）

住所：青岛胶州市海尔大道海尔工业园 EPG 厂房二层办公区

法定代表人：Ronen Zohar

注册资本：人民币贰拾柒万柒仟柒佰柒拾捌元整

成立日期：2015 年 02 月 06 日

经营范围：水处理设备及配件的销售、研发、安装、维修及相关产品和技术进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 被评估单位历史沿革

青岛海施水设备有限公司由海尔国际有限公司、健康水设备（香港）有限公司和 Strauss Water Ltd 于 2015 年 2 月 6 日共同出资成立的中外合资企业，持股比例分别为 52%、34%和 14%，注册资本为人民币 200,000 元。后经过多次股权变更、增资，截止 2018 年 6 月 30 日注册资本为 27.7778 万元，实收资本 27.7718 万元，各股东所占注册资本比例如下：

青岛海施水设备有限公司股权结构明细表

股东名称	2018.6.30			
	认缴注册资本 (元)	持股比例 (%)	实收资本 (元)	持股比例 (%)
海尔电器国际股份有限公司	141,669.00	51.00	141,608.60	51.00
Strauss Water Ltd	136,109.00	49.00	136,109.40	49.00
合计	277,778.00	100.00	277,718.00	100.00

3. 被评估单位近年来财务状况

被评估单位近年来资产、财务、负债状况和经营业绩(合并口径)

金额单位：人民币元

年度 项目	2016 年度/ 2016.12.31	2017 年度/ 2017.12.31	2018 年 1-6 月/ 2018.6.30
总资产	642,561,690.13	855,464,245.71	818,392,378.50
总负债	435,948,401.63	541,803,846.59	466,909,741.60
净资产	206,613,288.50	313,660,399.12	351,482,636.90
其中：母公司权益	206,613,288.50	313,660,399.12	351,482,636.90
少数股东权益			
营业收入	612,689,603.37	922,962,702.76	476,260,340.29
利润总额	66,604,396.51	138,092,203.18	47,192,674.37
净利润	52,191,838.02	102,628,151.06	37,822,237.78

被评估单位近年来资产、财务、负债状况和经营业绩(母公司口径)

金额单位：人民币元

年度 项目	2016 年度/ 2016.12.31	2017 年度/ 2017.12.31	2018 年 1-6 月/ 2018.6.30
总资产	140,132,560.99	140,130,171.37	140,130,239.89
总负债			360.00
净资产	140,132,560.99	140,130,171.37	140,129,879.89
营业收入			
利润总额	2,406.76	-2,389.62	-291.48
净利润	2,406.76	-2,389.62	-291.48

2016 年会计报告业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)青岛分所审计并出具了“信会师青报字[2017]第 40004 号”无保留意见的审计报告。

2017 年、2018 年 1-6 月会计报告业经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了“安永华明(2018)专字第 61390718_J01 号”无保留意见的审计报告。

(四)委托人与被评估单位的关系

本项目委托人为贯美(上海)企业管理有限公司、海尔电器国际股份有限公司,被评估单位为青岛海施水设备有限公司,委托人二海尔电器国际股份有限公司为被评估单位的控股股东,拟将其持有的被评估单位股权转让予委托人一贯美(上海)企业管理有限公司。

(五)评估报告使用人

1. 委托人:贯美(上海)企业管理有限公司、海尔电器国际股份有限公司。
2. 其他评估报告使用人:除国家有关法律法规规定外,无其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据海尔电器国际股份有限公司召开的股东大会决议,审议通过了将持有的青岛海施水设备有限公司 51%股权转让给贯美(上海)企业管理有限公司的事项。

所以本次评估目的是对青岛海施水设备有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见,为海尔电器国际股份有限公司拟转让股权的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围概况

评估对象为青岛海施水设备有限公司股东全部权益市场价值,评估范围是青岛海施水设备有限公司截止评估基准日 2018 年 6 月 30 日申报的经审计后全部资产和负债。

青岛海施水设备有限公司资产配置表

单位:万元

项目		账面价值	资产分布
		A	
1	流动资产	13.02	
2	非流动资产	14,000.00	
3	其中:可供出售金融资产	-	
4	持有至到期投资	-	
5	长期应收款	-	
6	长期股权投资	14,000.00	全资子公司青岛海尔施特劳斯水设备有限公司注册地为山东青岛
7	投资性房地产	-	
8	固定资产	-	
9	在建工程	-	

10	工程物资	-	
11	固定资产清理	-	
12	生产性生物资产	-	
13	油气资产	-	
14	无形资产	-	
15	开发支出	-	
16	商誉	-	
17	长期待摊费用	-	
18	递延所得税资产	-	
19	其他非流动资产	-	
20	资产总计	14,013.02	
21	流动负债	0.04	
22	非流动负债	-	
23	负债合计	0.04	
24	净资产(所有者权益)	14,012.99	

上述资产与负债数据摘自经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)“安永华明(2018)专字第 61390718_J01 号”审计报告中的资产负债表,评估是在企业账务数据经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二)评估对象基本情况

根据委托人及被评估单位提供的资料,截止评估基准日本项目评估对象为非上市非流通股,未有质押、担保、诉讼等影响评估对象价值的或有事项存在。

(三)评估范围内主要资产状况

1. 评估范围内主要资产状况

被评估单位主要资产为对青岛海尔施特劳斯水设备有限公司的长期股权投资。

截止评估基准日 2018 年 6 月 30 日,青岛海施水设备有限公司的长期股权投资情况如下:

序号	企业名称	账面值(人民币元)	持股比例%	会计核算方法	报表合并范围
1	青岛海尔施特劳斯水设备有限公司	140,000,000.00	100.00	成本法	合并

长期股权投资简介:

(1)被投资单位工商登记信息

名称:青岛海尔施特劳斯水设备有限公司

统一社会信用代码：91370281564748305J

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：山东省青岛胶州市海尔路1号

法定代表人：解居志

注册资本：壹亿贰仟捌佰柒拾万陆仟元整

成立日期：2011年01月17日

经营范围：水处理设备、家用电器、智能饮水设备、美容电器、智能穿戴设备的研发、检测、制造、销售、安装、维护，设备租赁(不含特种设备)，经营本企业自产品及技术的进出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)。(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)

(2) 历史沿革

青岛海尔施特劳斯水设备有限公司由 Strauss Water HK Trading Company Limited 和海尔集团在中华人民共和国山东省胶州市成立的中外合资企业。公司于 2011 年 1 月 13 日经青岛市人民政府批准，领取了商外资青府字[2011]0010 号批准证书，并于 2011 年 1 月 17 日领取了中华人民共和国胶州市工商行政管理局颁发的 370281410001422 号企业法人营业执照。公司注册资本为 2000 万美元。股东(发起人)名称：Strauss Water HK Trading Company Limited，认缴出资额 1000 万美元，实缴出资额 1000 万美元；股东(发起人)名称：海尔集团公司，认缴出资额 1000 万美元，实缴出资额 1000 万美元，出资由青岛国瑞会计师事务所有限责任公司审验，并于 2012 年 1 月 19 日出具青国瑞外验字[2012]第 002 号《验资报告》。

后经过股权变更，截止 2018 年 6 月 30 日注册资本为 128,706,000.00 元，实收资本 128,650,991.64 元，各股东所占注册资本比例如下：

青岛海尔施特劳斯水设备有限公司股权结构明细表

股东名称	2018.6.30			
	认缴注册资本 (元)	持股比例 (%)	实收资本 (元)	持股比例 (%)
青岛海施水设备有限公司	128,706,000.00	100.00	128,650,991.64	100.00
合计	128,706,000.00	100.00	128,650,991.64	100.00

(3) 近年来财务状况

近年来资产、财务、负债状况和经营业绩

金额单位：人民币元

年度 项目	2016 年度/ 2016. 12. 31	2017 年度/ 2017. 12. 31	2018 年 1-6 月/ 2018. 6. 30
总资产	559,254,659.17	772,159,604.34	735,087,668.61
总负债	435,948,401.63	541,803,846.59	466,909,381.60
净资产	123,306,257.54	230,355,757.75	268,178,287.01
营业收入	612,689,603.37	922,962,702.76	476,260,340.29
利润总额	66,601,989.75	138,094,592.80	47,192,965.84
净利润	52,189,431.26	102,630,540.68	37,822,529.25

2016 年会计报告业经立信会计师事务所(特殊普通合伙) 青岛分所审计并出具了“信会师青报字[2017]第 40002 号”无保留意见的审计报告。

2017 年、2018 年 1-6 月会计报告业经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了“安永华明(2018)专字第 61390718_J01 号”无保留意见的审计报告。

2. 评估范围内主要资产法律状况

所有纳入评估范围的资产产权清晰，均未有抵押、诉讼、担保等事项。

3. 评估范围内主要资产经济状况

被评估资产均为经营性资产，没有发现产生经济性贬值现象的存在。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

(五) 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(或者评估值)

本评估报告中基准日各项资产及负债账面值系安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外，本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

(六) 其他特别事项

1. 纳入评估范围资产均为实际取得成本，没有根据以往资产评估结论进行调账。
2. 纳入评估范围的资产、负债与委托人及被评估单位申报评估的资产、负债范围一致，与审计结果一致。

四、价值类型

(一) 价值类型及其定义

本次资产评估确定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任何强迫的情况下，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。

(二) 价值类型的选取理由

本次评估为海尔电器国际股份有限公司拟转让股权的经济行为提供价值参考依据。资产报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论。

市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要，故本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

(一) 评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2018 年 6 月 30 日；

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日是委托人及相关当事人根据本次经济行为及评估目的确定的并在《资产评估委托合同》进行了约定；
2. 与评估目的的实现日接近；
3. 为会计核算月末，便于财务核算。

(三) 取价标准

评估中的一切取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：

海尔电器国际股份有限公司的股东大会决议。

(二) 法律法规：

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)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；
3. 《中华人民共和国证券法》(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通过)；
4. 《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令第 15 号公布)；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议于2017年2月24日通过);

6. 《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);

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例(2017年修订)》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号公布 2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过 根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订);

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号, 经财政部、国家税务总局令第65号修订);

9. 财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》以及附件《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》和《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》(财税〔2016〕36号);

10. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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〔2017〕31号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32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〔2017〕34号);

7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36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——机器设备》(中评协〔2017〕39号);

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

13. 《资产评估专家指引第7号——中小评估机构业务质量控制》(中评协〔2015〕68号);

14. 中华人民共和国会计法(中华人民共和国主席令第24号公布);

15. 其他准则。

(四) 权属依据:

1. 委托人及被评估单位提供的设备购置合同、发票等相关资料;
2. 委托人及被评估单位提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料;
3. 其他权属证明材料。

(五) 取价依据:

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;
2. 被评估单位历史经营状况与财务记录;
3. 评估机构及评估人员积累资料;
4. 评估人员现场勘察与市场调查资料;
5. 《2018 机电产品价格信息查询系统》;
6. 向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价, 以及企业提供的有关价格资料;
7. 财政部 国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号);
8. 同花顺 iFinD 行业经济数据库;
9. 被评估单位的预期计划;
10. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
11. 上市公司年度报告等其他参考资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位有关人员对委估资产情况的介绍、说明;
2. 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“安永华明(2018)专字第 61390718_J01 号”《审计报告》;
3. 委托人及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》;
4. 其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估途径适用性分析

根据资产评估行业的有关规定, 资产评估师及评估专业人员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、资料收集情况等相关条件, 分析收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性, 恰当选择一种或者多种资产评

估基本方法。评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径进行。

1. 市场途径适用性分析

市场途径是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等评估思路。

由于被评估单位属非上市公司，我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，故市场途径不适用本次评估。

2. 收益途径适用性分析

本次评估中，对能否采用收益法对被评估单位进行估算，从企业总体情况、本次评估目的和企业前几年合并财务报表分析等三个方面对其进行了分析判断：

(1) 总体情况判断。根据对被评估单位历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面的综合分析，评估人员认为本次评估所涉及的被评估单位整体资产具有以下特征：

①被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件；

②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其它经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量；

③被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

(2) 评估目的判断。本次评估目的是为海尔电器国际股份有限公司拟转让股权的经济行为提供价值参考依据，委托人要求评估人员对被评估企业的市场价值予以客观的反映。收益法是把企业作为一个有机整体来考虑，以企业未来的整体的获利能力来体现股东全部权益市场价值，因此可以采用收益法。

(3) 对企业会计报表的判断。根据被评估单位提供的近几年的合并会计报表，公司近几年的营业收入、净利润等均保持稳步增长，企业的主要业务收入、生产成本和期间费用能够可靠计量，企业未来的收益能力从近几年的运行来看是可以合理预期的。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为在理论上和操作上可以采用收益法对其整体资产进行估算。

3. 成本途径适用性分析

成本途径也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象的评估思路。运用资产基础法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的股东全部权益。基本公式为：

股东全部权益市场价值=各单项资产评估值之和-负债评估值。

被评估单位资产均为常见的资产类型，根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料，因此本项目选择成本途径进行评估。

(二) 评估途径过程简介

经评估途径适用性分析，本次对青岛海施水设备有限公司股东全部权益市场价值评估分别采用成本途径和收益途径进行评估，具体评估过程及评估方法说明如下：

1. 成本途径评估简介：

(1) 流动资产的评估

流动资产主要为货币资金。

货币资金为银行存款。

对于银行存款的评估，通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以审计后账面值确定评估值。

(2) 长期股权投资的评估

对于长期股权投资，资产评估专业人员查阅有关投资协议、公司章程、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，并对控股长期股权投资单位按照整体资产评估要求对其进行了现场实地勘察，在其股东投资时间、数额、比例、公司设立日期、注册资本、经营范围等均无误的基础上对长期股权投资单位的股东全部权益价值予以评估。

被评估单位长期股权投资为对青岛海尔施特劳斯水设备有限公司的投资，持有其 100% 股权。对于子公司进行整体评估，并按评估后的股东全部权益价值确定评估值。

由于目前市场上在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故不采用市场法，采用资产基础法及收益法进行评估。

本次被评估单位收益法预测，采用合并口径数据。合并数据由被评估单位及其子公司青岛海尔施特劳斯水设备有限公司组成。在采用收益法评估青岛海尔施特劳斯水设备有限公司的股东全部权益价值时，与青岛海施水设备有限公司合并评估。

(3) 负债的评估

负债为流动负债，主要为其他应付款。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定评估值。

2. 收益途径评估简介：

(1) 收益模型的选取

本次被评估单位收益法预测，采用合并口径数据。合并数据由被评估单位及其子公司青岛海尔施特劳斯水设备有限公司组成。

本次评估中，对青岛海施水设备有限公司股东全部权益市场价值的估算是通过对企业未来实现的净现金流的折现值实现的，即以企业未来年度内产生的净现金流量作为依据，以适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，加上溢余资产价值、非经营性资产价值、再减去有息债务得出股东全部权益市场价值。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。本次评估中，公司未来预期收益以企业未来实现的净现金流为基础，考虑到企业持续经营假设，将持续经营的资产未来收益分为明确的预测期和永续年预测期两段，对于明确的预测期间一般根据企业经营状况、发展规模（一般为3~5年）采取逐年预测折现累加的方法，对于永续年预测则假设企业收益趋于稳定，并保持第n年的收益额水平，在对永续年预期收益进行还原和折现处理后，将前后两段收益加和在一起构成了企业未来收益期的折现值。收益现值法的评估方法具体如下：

(2) 评估模型

整体资产价值由正常经营活动中产生的营业性资产价值和与正常经营活动无关的溢余资产价值、非营业资产价值构成。

整体资产价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东全部权益市场价值=整体资产价值-有息债务

其中：营业性资产价值按以下公式确定

$$p = \sum_{i=1}^n [r_i (1+r)^{-i}] + \frac{r_n}{r} \times (1+r)^{-n}$$

式中：p：企业自由现金流现值；

r_i ：企业第i年的自由现金流；

r_n ：永续年自由现金流；

i: 为明确的预测年期;

r: 年折现率。

(3) 收益年限的确定

现金流量的持续年数应当等于企业的寿命, 企业的寿命是不确定的, 通常采用持续经营假设, 即假设企业将无限期的持续下去。本次评估采用分段法对被评估单位的现金流进行预测, 即将企业未来现金流分为明确的预测期期间的现金流和明确的预测期之后的现金流。被评估单位目前运营状况比较稳定, 根据企业现有规模、运营能力、技术水平及市场状况, 预计基准日后 5 年内会处于一个增长期, 考虑到企业享受的所得税税收优惠政策中所得税返还奖励截止到 2025 年, 2026 年会收到最后一次所得税返还奖励, 故明确的预测期到 2027 年, 2027 年及以后根据评估假设取永续年期。

(4) 净现金流量的确定

本次评估采用息前税后净现金流, 净现金流量的计算公式如下:

(预测期内每年)净现金流量=(预测期内每年)营业收入-营业成本-销售税金及附加-期间费用(管理费用、营业费用等)-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资本追加额。

(5) 折现率(r)的确定

折现率是现金流量风险的函数, 风险越大则折现率越大, 因此折现率要与现金流量匹配, 折现率要能反映这些现金流量的风险。根据收益额与折现率匹配的原则, 本次评估采用国际上通常使用的加权平均资本成本 r(WACC 模型)作为折现率, 即:

$$r = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

式中:

r: 加权平均资本成本

E: 权益资本在资本结构中的比重

D: 债务资本在资本结构中的比重

K_e : 权益资本成本

K_d : 付息债务成本

T: 公司有效的所得税税率

其中, 权益资本成本 K_e 按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取:

$$\text{公式: } K_e = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + R_c$$

式中:

R_f : 无风险收益率

$E(R_m)$: 整个市场证券组合的预期收益率

$E(R_m) - R_f$: 市场风险溢价

β : 企业所在行业的权益系统风险

R_c : 企业特有风险收益率

(6) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产, 一般在评估中采用资产基础法确定其价值。

(7) 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与经营收益预测无直接关系的资产, 对非营业性资产采用适当的评估方法确定其价值。

(三) 评估结论的确定方法

经对采用的资产基础法与收益法评估结果进行分析后, 最终结论采用一种评估方法的评估结论确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后, 立即组成资产评估组制定评估计划, 正式进入现场, 开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定, 对评估范围内的资产进行了评估, 具体步骤如下:

(一) 明确业务基本事项:

1. 向委托人了解是否存在委托人以外的其他报告使用人, 并了解评估报告使用人及其与委托人的关系;

2. 了解与评估业务相关的经济行为, 明确评估目的;

3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性; 了解被评估单位(产权持有者)所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况;

4. 根据评估目的确定价值类型, 并与委托人就具体价值类型含义达成一致;

5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则, 协助委托人确定评估基准日;

6. 明确评估报告的使用范围及限制, 并取得委托人的理解;

7. 与委托人协商确定评估报告提交时间及方式;

8. 与委托人协商确定评估服务费总额、支付时间和方式;

9. 明确委托人、被评估单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，与委托人签订资产评估委托合同，明确双方的责任与义务。

(三) 编制资产评估计划

接受委托后，项目负责人编制资产评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四) 进行评估现场调查

1. 现场调查人员组织、实施时间

资产评估专业人员于2018年7月10日至2018年7月20日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估的有关原则和规定及企业运营业务的特点，指导被评估企业清查资产与收集资料，然后对评估范围内的资产进行核实，对产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

(1) 指导企业资产申报工作

评估人员进驻企业，指导企业在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求，对评估范围内的资产、负债逐一登记填报；指导各资产申报企业对其历史经营情况的相关财务数据进行分类统计、整理和分析并对未来盈利作出初步预测，同时敦促企业按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2) 审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上，对企业提供的资产申报明细表进行审查，使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整，并确认企业历史经营的财务数据是否真实。

(3) 现场勘察

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的长期股权投资以及重大债权债务权利状况的核实，并

根据清查核实结果，确认企业申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

(5)完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，并结合会计师的审计结论，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

(6)调查企业经营状况

根据企业提供的历史经营数据，查询和了解企业的生产经营手段、经营管理能力、未来发展规划、主导产品在行业和市场中的地位及其产销现状、企业持续经营的内外条件及其影响因素等。主要内容如下：

- ① 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；
- ② 了解企业历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；
- ③ 了解企业历史年度主营业务成本的构成及其变化；
- ④ 了解企业主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；
- ⑤ 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- ⑥ 收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- ⑦ 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- ⑧ 了解企业的税收及其他优惠政策；
- ⑨ 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- ⑩ 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(7)交换意见

将初步资产清查结论与委托人或者委托人许可的相关当事人交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五)收集整理评估资料

通过与委托人、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由企业直接提供的

方式进行收集；作价依据本次采用由企业提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

(六) 评定估算形成结论

1. 评估专业人员评定估算

(1) 资产基础法评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用各类资产适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各类资产估算结果，从而确定成本途径初步评估结论。

(2) 收益法评定估算

① 财务分析

分析被评估企业主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

② 经营分析

分析被评估企业主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

③ 盈利预测的复核

根据被评估企业主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

④ 根据未来期间盈利预测复核结果，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成经营性资产评估结果，考虑非经营性资产、负债等事项，确定收益途径初步评估结论。

2. 综合分析确定评估报告专业意见

项目负责人对评估专业人员形成初步评估结论进行综合分析，形成初步评估专业意见，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估意见进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估报告专业意见。

(七) 编制出具评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制初步资产评估报告，经内部审核后，按资产评估委托合同的要求向委托人提交资产评估报告。

(八) 整理归集评估档案

在执行上述评估程序过程中及完成后，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进

行整理，形成资产评估档案，及时归档。

九、评估假设

(一) 前提假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设：针对评估基准日资产的实际状况及股东意愿，假设被评估单位及其所属公司经营期限届满后将持续经营，并按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4. 资产继续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将原地原用途继续使用下去。

(二) 基本假设

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. 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。

(三) 具体假设

1. 假设委托人、被评估单位提供的资料真实、合法、完整。

2. 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。

3. 假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 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。

5. 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、方式与目前方向保持一致。

6. 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。

(四) 特别假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。
2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。
3. 假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。
4. 假设被评估企业在未来经营期内所涉及的宏观经济、金融以及产业等政策不发生
重大变化。
5. 假设被评估单位在未来经营期内的管理层尽职、核心成员稳定，维持现状按预定的
经营目标持续经营。
6. 假设被评估单位与销售客户保持正常的商业合作关系，无重大改变，不会对被评
估单位的业务开展、成本控制等经营活动造成重大影响。
7. 假设被评估单位与 OEM 工厂保持正常的商业合作关系，无重大改变，不会对被评
估单位的产能保障造成重大影响。
8. 假设被评估单位与青岛海尔投资发展有限公司、Strauss Water Ltd 签订的《商标
许可协议》持续有效，无重大改变，不会对被评估单位的产品品牌造成重大影响。
9. 被评估单位在未来经营期内将保持基准日时的经营管理模式持续经营，且资产规
模及其构成、主营业务、产品结构、收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等能够按
照其经营规划进行，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业
环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益。
10. 假设被评估单位制定的各项经营计划、人力资源规划等能够顺利执行，各项期间
费用不会在现有基础上发生大幅的变化，与其经营规划保持一致。
11. 假设被评估单位经营活动、预测期的市场需求状况、业务规模等在正常范围内变
动。
12. 假设被评估单位目前适用的当地政府所得税、增值税税收返还优惠政策能够按协
议约定执行。
13. 假设在经营年度内现金流入流出均匀发生。
14. 不考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也不考虑流动性对评估对象
的影响。
15. 不考虑产权变动交易税费对评估对象的影响。
16. 假设固定资产类资产评估结论不包含增值税，亦不考虑该事项所可能引起的其他
相关税务因素对评估价值的影响。
17. 不考虑评估增减值而产生的相关可能税费。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，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，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论及使用有效期

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际情况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，对青岛海施水设备有限公司股东全部权益市场价值采用资产基础法、收益法进行了评估，评估结果为 210,494.86 万元，大写人民币贰拾壹亿零肆佰玖拾肆万捌仟陆佰元，具体评估结论如下：

(一)评估结论

1. 资产基础法评估结论：

青岛海施水设备有限公司股东全部权益市场价值在评估基准日采用资产基础法的评估结果如下：

资产：账面值 14,013.02 万元，评估值 27,244.19 万元，增值 13,231.17 万元，增值率 94.42%；

负债：账面值 0.04 万元，评估值 0.04 万元，增减值 0.00 万元，增值率 0.00%；

净资产：账面值 14,012.99 万元，评估值 27,244.16 万元，增值 13,231.17 万元，增值率 94.42%。详见下表：

青岛海施水设备有限公司评估结果汇总表(资产基础法)

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	13.02	13.02	-	-
2	非流动资产	14,000.00	27,231.17	13,231.17	94.51
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	14,000.00	27,231.17	13,231.17	94.51
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	

11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	14,013.02	27,244.19	13,231.17	94.42
21	流动负债	0.04	0.04	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	0.04	0.04	-	-
24	净资产（所有者权益）	14,012.99	27,244.16	13,231.17	94.42

2. 收益法评估结论：

青岛海施水设备有限公司股东全部权益市场价值采用收益法的评估结果为：账面值 14,012.99 万元，评估值 210,494.86 万元，增值额 196,481.87 万元，增值率 1,402.14%。

3. 评估结论综合分析：

评估人员在分别采用资产基础法和收益法对青岛海施水设备有限公司进行整体评估后，通过资产基础法评估测算得出的青岛海施水设备有限公司股东全部权益市场价值为：27,244.16 万元；通过收益法评估测算得出的青岛海施水设备有限公司股东全部权益市场价值为：210,494.86 万元。收益法比资产基础法多 183,250.70 万元，差异率为 672.62%。

青岛海施水设备有限公司资产基础法与收益法评估结果差异分析表

单位：人民币万元

序号	项目	账面值	评估值	评估增值	评估增值率
1	资产基础法评估结果	14,012.99	27,244.16	13,231.17	94.42%
2	收益法评估结果	14,012.99	210,494.86	196,481.87	1,402.14%
3	两种结果差异		183,250.70		
4	两种结果差异率		672.62%		

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法中长期股权投资采用子公司青岛海尔施特劳斯水设备有限公司资产基础法评估结果。资产基础法是指在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的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。两种方法的估值对企

业价值的显化范畴不同，服务、营销、团队、资质、品牌、客户等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在较大的差异。

青岛海施水设备有限公司专注于净水设备行业，技术人员积累了丰富的设计及生产实践经验。经过多年的努力，已逐步达到行业领先水平。而企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，也考虑了企业所拥有的资质、品牌、业务网络、服务能力、人才团队等重要的无形资产。而资产基础法仅对各单项有形资产、无形资产进行了评估，不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应，而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观合理地反映青岛海施水设备有限公司的价值。本次评估以收益法的结果作为最终评估结论。

4. 青岛海施水设备有限公司全部股东权益价值：

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，选择收益法评估结果作为青岛海施水设备有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 6 月 30 日市场价值的最终评估结论，即 210,494.86 万元，大写人民币贰拾壹亿零肆佰玖拾肆万捌仟陆佰元。评估结论根据以上评估工作得出。

(二) 评估结论使用有效期：

在宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产价格标准未发生重大变化情况下，评估结论的使用有效期通常为一年，即自资产评估基准日 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日有效。但当宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产价格标准发生重大变化，并对评估对象价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论或利用专家工作情况

本评估报告中基准日各项资产及负债账面值系安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外，本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估不存在评估程序受到限制的情形。

(四) 评估资料不完整的情形

本次评估不存在评估资料不完整的情形。

(五)关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估经济行为本身对评估结论不产生重大影响。

(六)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截止评估基准日,被评估单位不存在可能影响评估结论的重大法律、经济等未决事项。

(七)抵押、担保、租赁等或有事项

1. 青岛胶州海尔产业发展有限公司将其位于胶州市海尔大道海尔工业园 EPG 厂房二层办公区的房屋,面积 120 平方米,交由青岛海施水设备有限公司使用,使用期限为 2015 年 1 月 10 日至 2035 年 1 月 9 日。

2. 被评估单位子公司青岛海尔施特劳斯水设备有限公司存在如下租赁事项:

于 2011 年 7 月,青岛海尔施特劳斯水设备有限公司与青岛海尔模具有限公司签订房屋租赁协议,租赁其位于青岛海尔信息产业园 R 座的房屋。租赁期间为 2011 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月底。第一年租金为人民币 775,625.00 元,后续每年均为人民币 387,812.50 元。

(八)期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日,依据委托人及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况,评估人员未发现被评估单位有影响资产评估结论的重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已产生了严重影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 委托人及相关当事人在评估基准日至评估报告提出日期之间,资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任,由委托人及相关当事人承担。

5. 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。

(九)对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 本次评估没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,也没有考虑流动性对评估对象的影响。

2. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费,在评估目的实现时,应由税务机关根据国家税法的规定据实征收,并由税法规定的纳税人承担,具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时,所有税费应以主管税务

部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3. 在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关当事人负责。

4. 针对本次评估目的，委托人已委托安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)对青岛海施水设备有限公司 2018 年 6 月 30 日的会计报表进行了审计，并出具了“安永华明(2018)专字第 61390718_J01 号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计后且企业申报的资产与负债的基础上进行的。以委托人和被评估单位申报评估的资产为限，评估机构和签字资产评估师及评估专业人员对委托人所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

5. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6. 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

7. 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

8. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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它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及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)评估报告使用范围

本报告评估结论仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人用于评估报告载明的评估目的和用途。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五)未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、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

本项目的资产评估报告日为二〇一八年八月二十二日，为资产评估师及评估专业人员形成最终专业意见的日期。

青岛海施水设备有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 6 月 30 日市场价值为 210,494.86 万元，大写人民币贰拾壹亿零肆佰玖拾肆万捌仟陆佰元。

签名资产评估师：



签名资产评估师：



山东正源和信资产评估有限公司

二〇一八年八月二十二日

