本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳创维数字技术有限公司

拟进行股权收购所涉及的

深圳市创维群欣安防科技股份有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

鹏信资评报字[2018]第 S107 号
评估基准日：2018 年 10 月 31 日
资产评估报告日：2018 年 12 月 22 日

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED
中国广东省深圳市福田区福中路 29 号（彩田路口）福景大厦中座十四楼
Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District,Shenzhen, China
电话（Tel）:+86755-8240 6288　　传真（Fax）:+86755-8242 0222
直线（Dir）:+86755-8240 3555　　邮政编码（Postcode）:518026
http://www.pengxin.com　　Email: px@pengxin.com

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估报告目录

声明 1
资产评估报告摘要 1
资产评估报告正文 1
一、委托人及其他资产评估报告使用人 1
二、评估目的 2
三、评估对象和评估范围 2
四、价值类型 14
五、评估基准日 14
六、评估依据 15
七、评估方法 17
八、评估程序实施过程和情况 22
九、评估假设 23
十、评估结论 25
十一、特别事项说明 27
十二、资产评估报告使用限制说明 27
十三、资产评估报告日 28
资产评估报告附件 30
资产评估报告附录:评估方法的应用说明 40

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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评估对象可实现价格的保证。

五、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和/或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳创维数字技术有限公司
拟进行股权收购所涉及的
深圳市创维群欣安防科技股份有限公司
股东全部权益
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2018]第 S107 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳创维数字技术有限公司（以下简称「深圳创维数字」）的委托，就「深圳创维数字」拟进行股权收购之经济行为所涉及的深圳市创维群欣安防科技股份有限公司（以下简称「创维群欣」）股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：「深圳创维数字」拟进行股权收购，为此，「深圳创维数字」委托本公司对「创维群欣」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与范围：本次评估对象为「创维群欣」股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为「创维群欣」申报的截至评估基准日业经审计的全部资产以及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

三、评估基准日：2018 年 10 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法和收益法对「创维群欣」股东全部权益价值进行评估，并对两种方法的评估结果综合分析后确定评估值。

六、评估结论：

1.采用资产基础法评估的「创维群欣」股东全部权益于评估基准日的评估值为：28,691.84 万元人民币。

2.采用收益法评估的「创维群欣」股东全部权益于评估基准日的评估值为：29,200.00 万元人民币。

经综合分析，本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：「创维群欣」股东全部权益价值于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值为：28,691.84 万元人民币（大写：人民币贰亿捌仟陆佰玖拾壹万捌仟肆佰元整）。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。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，才可以使用评估报告。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳创维数字技术有限公司
拟进行股权收购所涉及的
深圳市创维群欣安防科技股份有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2018]第 S107 号

深圳创维数字技术有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对 贵公司拟进行股权收购之行为涉及的深圳市创维群欣安防科技股份有限公司股东全部权益于 2018 年 10 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、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

委托人简明工商信息如下：

公司名称	深圳创维数字技术有限公司（简称「深圳创维数字」）
法定代表人	赖伟德
注册资本	100,000 万元人民币
公司注册地址	深圳市南山区高新南一道创维大厦 A 座 14 楼
统一社会信用代码	91440300727134229D
公司成立日期	2001 年 04 月 11 日
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	开发、研究、经营数字视频广播系统系列产品(含卫星数字电视接收设备)；研发、销售多媒体信息系统系列产品及服务；软件研发、销售及服务；集成电路研发、销售及服务；电信终端设备、通讯终端设备接入设备及传输系统的研发和销售；无线广播电视发射设备的研发、销售；汽车电子类产品的研发和销售；汽车电子产品的生产(由分支机构生产)；智能系统技术的研发；信息系统集成服务；电子、数码、视听产品的设计、销售；电子、通信与自动控制技术研究、开发；智能应急广播设备及系统、教育设备及系统、无线电发射与接收设备、天线、射频及微波器件、钢结构、通信铁塔、电力铁塔的技术开发、销售；信息技术咨询服务；国内贸易；经营货物进出口；物业租赁；物业管理(以上根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营)。生产经营数字视频广播系统系列产品(含卫星数字电视接收设备)；生产多媒体信息系统系列产品及服务；软件生产；电信终端设备、通讯终端设备接入设备及传输系统的生产；无线广播电视发射设备的生产；电子、数码、视听产品的生产；智能应急广播设备及系统、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	教育设备及系统、无线电发射与接收设备、天线、射频及微波器件、钢结构、通信铁塔、电力铁塔的生产、工程承包。
经营期限	2001-04-11 至无固定期限

（二）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

「深圳创维数字」拟进行股权收购，为此，「深圳创维数字」委托本公司对深圳市创维群欣安防科技股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为深圳市创维群欣安防科技股份有限公司股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为深圳市创维群欣安防科技股份有限公司申报的于评估基准日业经审计的全部资产及相关负债。

根据上述评估对象和评估范围，为叙述方便，本资产评估报告亦将深圳市创维群欣安防科技股份有限公司简称为「创维群欣」，或称之为“被评估企业”。

（二）评估对象的基本情况

1. 与评估对象有关的基本情况

（1）被评估企业简明工商信息

公司名称	深圳市创维群欣安防科技股份有限公司（简称「创维群欣」）
法定代表人	胡朝晖
注册资本	16,000 万元人民币
公司注册地址	深圳市龙岗区宝龙工业城宝龙六路 1 号
统一社会信用代码	91440300746637892H
有限公司成立日期	2003 年 3 月 11 日
企业类型	非上市股份有限公司
经营范围	一般经营项目：监视器、闭路监控产品及网络安防系统、音视频图像（处理、控制切换、传输、存储设备）及其管理系统、数字标牌及广告信息发布系统、音视频显示终端设备及系统、DLP/LED 显示屏及光电应用产品与系统、触摸显示产品、多媒体接收一体机、查询一体机、LED 招牌、投影产品、电子白板、计算机软硬件及辅助设备、通讯终端产品红外及光学触摸模组、电子电器、办公设备、实验仪器设备、教学设备等产品的软硬件技术开发、销售、服务。工程安装维修；设备租赁（不含融资性租赁业务）；进出口贸易业务（按深贸管准证字第 2003-576 号资格证书规定经营）；自有物业租赁。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	许可经营项目：（以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营） 监视器、闭路监控产品及网络安防系统、音视频图像（处理、控制切换、传输、存储设备）及其管理系统、数字标牌及广告信息发布系统、音视频显示终端设备及系统、DLP/LED 显示屏及光电应用产品与系统、触摸显示产品、多媒体接收一体机、查询一体机、LED 招牌、投影产品、电子白板、计算机软硬件及辅助设备、通讯终端产品红外及光学触摸模组、电子电器、办公设备、实验仪器设备、教学设备等产品的软硬件技术开发、生产、销售、服务。
经营期限	永续经营

（2）被评估企业于评估基准日的股权结构

根据「创维群欣」提供的《深圳市创维群欣安防科技股份有限公司章程》和工商备案登记信息等资料，「创维群欣」于评估基准日的全体股东及其股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
深圳市新群欣实业有限公司	5,760.00	45.00
深圳创维-RGB 电子有限公司	7,040.00	55.00

于评估基准日，「创维群欣」工商注册登记信息中股东为深圳创维-RGB 有限公司，持股 55%；深圳市新群欣实业有限公司，持股 45%。根据被评估企业的介绍，公司实际股东为 7 家，除已登记在册的股东外，另有深圳创维-RGB 有限公司成立的员工持股平台——深圳八柱投资企业（有限合伙）持股 4.0969%，深圳一元投资企业（有限合伙）持股 4.325%，深圳仁悦投资企业（有限合伙）持股 2.5781%；深圳市创维群欣安防科技股份有限公司成立的员工持股平台—上海颖钢股权投资合伙企业（有限合伙）持股 2.75%，上海植谦股权投资合伙企业（有限合伙）持股 6.25%。因工商登记信息追溯到法人信息，故造成公司注册登记信息与实际股东名单不一致。

（3）被评估企业控股公司情况

截至评估基准日，「创维群欣」旗下控股子公司 1 家，简要情况如下表所示：

公司名称	创维群欣智控科技（中山）有限公司（简称「群欣智控」）
法定代表人	梅殊
注册资本	333.3333 万人民币
公司注册地址	中山市石岐区民盈路 1 号第五幢第三层（303）号
统一社会信用代码	9144200032482791XB
有限公司成立日期	2014 年 12 月 16 日
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
经营范围	智能技术研发；研发、生产销售电子产品；软件开发；增值电信业务、专用电信网运营；信息系统集成服务；批发业、零售业。
经营期限	永续经营
股权结构	「创维群欣」持有其 70%的股权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）被评估企业历史财务数据

「创维群欣」历史年度经审计简要资产负债表（母公司口径）如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	2016-12-31	2017-12-31	2018-10-31
流动资产	31,999.98	25,520.80	22,902.12
非流动资产	10,533.41	10,519.86	7,259.13
其中：长期应收款	118.65	75.32	39.35
长期股权投资	2,275.31	2,275.31	132.68
投资性房地产	108.51	96.82	-
固定资产	7,339.00	7,324.57	6,345.89
在建工程	33.31	40.11	40.11
无形资产	408.67	466.74	447.92
长期待摊费用	13.18	6.08	2.69
递延所得税资产	89.23	119.43	212.12
其他非流动资产	147.55	115.48	38.37
资产总计	42,533.39	36,040.66	30,161.25
流动负债	16,880.44	12,809.72	6,560.80
非流动负债	399.33	342.42	586.59
负债总计	17,279.77	13,152.14	7,147.39
净 资 产	25,253.61	22,888.51	23,013.86

上表数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，下同。

「创维群欣」历史年度经审计利润表（母公司口径）如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1～10 月
一、营业收入	48,558.76	45,918.10	29,787.74
减：营业成本	41,338.50	38,737.28	22,142.82
税金及附加	182.45	275.92	226.19
营业费用	2,641.47	4,221.86	3,032.18
管理费用	4,162.54	5,521.49	3,911.23
财务费用	600.64	230.94	113.27
资产减值损失	-134.54	341.64	504.04
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	291.30	249.44	-414.31
其他收益	-	777.89	589.21
二、营业利润	59.01	-2,383.71	32.91
加：营业外收入	648.07	8.52	0.00
减：营业外支出	17.81	15.58	0.26
三、利润总额	689.27	-2,390.76	32.65
减：所得税	51.90	-25.66	-92.69

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1～10 月
四、净利润	637.37	-2,365.10	125.34

（5）被评估企业主要产品及服务

「创维群欣」成立于 2003 年，是中国著名家电企业创维集团旗下负责专业显示业务和安全智控解决方案的产业公司，具有独立法人资格的国家级高新技术企业。「创维群欣」具有独立完成的产品研发、生产、质量管理、市场销售、系统安装和服务体系。依托创维集团在显示技术方面的优势，在规范经营的同时，「创维群欣」不断加大技术研发投入，在专业显示终端领域拥有多项国家专利与自主知识产权，致力于成为全球专业定制显示产品及解决方案的领导者。

目前，「创维群欣」已开发出多系列、多品种的 Skyworth 品牌专业显示终端产品，按照应用领域不同主要分为专业安防监控显示终端与专业商用显示终端两大产品阵营，主要产品有液晶监视器、大屏幕液晶拼接系统、数字智能 DLP 无缝拼接系统、室内外 LED 拼接显示系统、商用特殊定制显示终端、智能交互式会议屏、智能电子锁、智慧家庭系列产品等。

「创维群欣」产品应用于安防、智慧城市、智慧家庭、智能办公室、智能物流、商用显示等显示领域，借助互联网和云存储、云计算等技术，不断提升产品的智能化水平，通过企业建立的定制化、小批量、多品种等研发、供应链和制造能力，满足客户个性化需要，为客户提供完整的系统方案。

2. 与评估对象相对应的评估范围内的资产/负债的基本情况

（1）「创维群欣」申报评估的资产负债表内的资产和负债

「创维群欣」申报的于评估基准日业经审计的账面资产总额 30,161.25 万元、账面负债总额 7,147.39 万元、账面净资产总额 23,013.86 万元。下表系「创维群欣」申报评估的于评估基准日的资产负债表。

金额单位：人民币元

项　　目	账面值	项　　目	账面值
流动资产	229,021,202.67	流动负债	65,608,027.37
非流动资产	72,591,275.14	非流动负债	5,865,891.47
其中：长期应收款	393,547.80	负债总计	71,473,918.84
长期股权投资	1,326,780.00		
固定资产	63,458,940.22		
在建工程	401,056.60		
无形资产	4,479,223.06		
长期待摊费用	26,856.14		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

递延所得税资产	2,121,162.88		
其他非流动资产	383,708.44	净 资 产	230,138,558.97
资产总计	301,612,477.81		

上述资产与负债数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2018]0010358 号《审计报告》，本次评估是在审计基础上进行的。

（2）纳入评估范围的主要资产的现状

本次评估范围内的主要资产包括存货、房屋建筑物、设备类资产和土地使用权。

1）存货的相关情况

「创维群欣」申报的存货包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品和发出商品等。其中：

原材料为近期购入的用于生产所需的各种电脑转接板、锁体、指纹模块、液晶屏、55 寸三星极窄边低亮屏、黄铜棒及各种电子原器件等；产成品主要是各种规格型号的智能电子锁、广告机、会议平板和监视器等；在产品（自制半成品）是生产领用的直接材料；发出商品包括电子锁套件、锁体组件、教育一体机、LED 发光字等；上述存货均存放于「创维群欣」仓库或车间。

「创维群欣」已提供与上述被评估资产相关的采购合同、会计凭证及存货盘点表、付款凭证等产权证明文件的复印件。

2）房屋建筑物的法律权属情况和基本状况

「创维群欣」本次申报的房屋建筑物具体指位于深圳市龙岗区宝龙工业城宝龙六路南创维群欣科技园内的 1～4 号厂房及配套设施等，建筑面积合计 45,609.36 平方米。均由「创维群欣」自建取得，建成于 2010 年至 2013 年期间。

「创维群欣」申报的上述房屋建筑物均已办理相关《不动产权证书》，证载权利人为「创维群欣」。具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	不动产权证书编号	建筑面积（M^2）	房屋用途	建成年月
1	1 号厂房	粤（2016）深圳市不动产权第 0143956 号	15,159.93	厂房	2010-02
2	2 号厂房		15,906.44	厂房	2013-10
3	3 号厂房		13,676.78	研发办公、厂房	2010-06
4	4 号厂房		866.21	设备用房	2010-02
	合计		45,609.36		

上表中的 1～4 号厂房所占用宗地的土地使用权已取得粤（2016）深圳市不动产权第 0143956 号《不动产权证书》，宗地号为 G02320-0004，土地面积 30,447.11 平方米，土地用途为工业用地，土地使用年限为 50 年，自 2003 年 11 月 11 日起至 2053 年 11 月 10 日止。

主要房屋建筑物现场勘查情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1 号厂房建成于 2010 年 2 月，框架结构，建筑面积 15,159.93 平方米。1 号厂房主要为原材料、半成品仓库，共 5 层，高度为 23.5 米，设有两台货梯。其中：1 层为「创维群欣」的原材料、半成品仓库；2～5 层出租给第三方使用。

2 号厂房建成于 2013 年 10 月，框架结构，建筑面积 15,906.44 平方米。2 号厂房主要作为办公及生产车间使用，共 5 层，高度为 23.45 米，设两台货梯和 1 台客梯。其中：1 层为大堂、供应部办公区域和产成品仓库；2 层为装配车间；3 层为售后服务部、装备车间；4 层由系统工程部、产品研发部作为办公使用；5 层为展厅、财务、人资、市场部办公室、会议室和培训室。

3 号厂房建成于 2010 年 6 月，建筑面积 13,676.78 平方米，框架结构，共 7 层，配 1 部客梯。3 号楼主要用于员工宿舍和食堂，其中：1 层为食堂；2～7 层为员工宿舍。

4 号厂房建成于 2010 年 2 月，建筑面积 866.21 平方米，框架结构，共两层，用途为设备用房。设备用房主要分布有发电机组、配电系统等，建筑高度 10.4 米。

3）主要设备的相关情况

「创维群欣」申报的设备类资产包括机器设备、运输设备和电子设备。

机器设备主要包括产品组装和调试生产线 10 条、日本 JUKI 高速贴片机 3 台、日本 JUKI 插件机 1 台；配套的分板机、光学检测设备、自动印刷机、接驳台、无铅回流焊机等；辅助生产设备包括工装模具、变电站设备、电梯、老化房、屏蔽房、空压机、发电机、检测设备、三防漆喷雾设备、包装机、SMT 加工的辅助设备等。设备启用时间在 2004 年 11 月～2018 年 8 月期间，放置于公司生产区域和研发中心内，由「创维群欣」自用。此外，安全锁的壳体模具外发在零件代加工公司存放和使用。

运输设备包括轿车和商务车 5 辆，货车 1 辆，中型客车两辆，各种厂区内行驶的叉车 8 辆。车辆启用于 2006 年 12 月～2018 年 6 月期间。

其他电子设备包括服务器、打印机、电脑、空调、投影仪、钢网架、检测设备等办公、检测设备，启用于 2004 年 7 月～2018 年 10 月期间。部分老旧检测设备已闲置，长期未年检处于报废状态。设备存放于「创维群欣」生产、办公区域内。

「创维群欣」已提供与被评估资产相关的部分设备的购置合同、发票、付款凭证、《机动车行驶证》及其年检记录等产权证明文件的复印件。

除另有说明外，现场勘察时上述设备的使用情况未见异常。

4）土地使用权的法律权属情况和基本状况

「创维群欣」申报的土地使用权位于深圳市龙岗区宝龙工业城创维群欣科技园，占地面积 30,447.11 平方米。

截至评估基准日，该宗地土地开发程度已达到“五通一平”，地面地上建筑面积为 45,609.36 平方米，系「创维群欣」于 2010 年至 2013 年期间自建取得，用于「创

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

维群欣」生产基地。地面建筑包括生产厂房两栋、宿舍一栋、设备用房一栋以及室外道路及绿化、围墙与大门等配套设施。

「创维群欣」于 2003 年 11 月 11 日与深圳市规划与国土资源局签订深地合字（2003）5105 号《深圳市土地使用权出让合同书》，以出让方式取得 G02320-0004 号宗地的土地使用权。

该宗地于 2016 年 7 月 5 日办理粤（2016）深圳市不动产权第 0143956 号《不动产权证书》，证载权利人为「创维群欣」，宗地面积 30,447.11 平方米，证载土地用途为工业用地，土地使用年限 50 年，自 2003 年 11 月 11 日起至 2053 年 11 月 10 日止。《不动产权证书》附记如下：

①该宗地属于高新技术项目用地，按照深府[2001]94 号文仅收取工业基准地价的 25%。「创维群欣」在项目投产后，必须以所申报的高新技术项目为主要产品，否则，政府将依法收回土地。

②该宗地如转让须按照转让时的市场地价标准补交差价。

③非市场商品房。《不动产权证书》所记载的房地产不得买卖。抵押（典当）、出租须按有关规定办理。

（3）申报评估的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

截至评估基准日，「创维群欣」申报的表外无形资产主要指「创维群欣」名下的软件著作权、专利权和互联网域名。

1）软件著作权

编号	著作权名称	注册时间	有效期	著作权人简称
1	创维 DLP 大屏幕拼接控制软件 V2.2	2011 年 7 月 1 日	50 年	「创维群欣」
2	创维液晶内置拼接墙显示单元控制软件 V1.9	2011 年 7 月 1 日	50 年	「创维群欣」
3	创维液晶内置拼接墙主机控制软件 V2.0	2011 年 7 月 1 日	50 年	「创维群欣」
4	创维大屏幕拼接 RS485 多端口命令控制软件 V2.1	2011 年 7 月 1 日	50 年	「创维群欣」
5	创维摄像机流媒体播放软件 V11.1	2011 年 7 月 1 日	50 年	「创维群欣」
6	创维大屏开窗漫游叠加拼接主机控制软件 V1.7	2011 年 7 月 1 日	50 年	「创维群欣」
7	创维大屏开窗漫游叠加拼接显示单元控制软件 V1.8	2011 年 7 月 1 日	50 年	「创维群欣」
8	创维摄像机图像传感器控制软件 V10.1	2011 年 7 月 1 日	50 年	「创维群欣」
9	创维透雾低照度显示控制软件 V2.5	2012 年 9 月 20 日	50 年	「创维群欣」
10	创维液晶显示屏亮度均匀测试软件 V50.2	2012 年 9 月 20 日	50 年	「创维群欣」
11	创维液晶显示终端智能温控软件 V2.4	2012 年 9 月 20 日	50 年	「创维群欣」
12	创维液晶显示终端图像区域大软件 V2.3	2012 年 9 月 20 日	50 年	「创维群欣」
13	创维液晶显示终端 USB 播放、升级控制软件 V2.6	2012 年 9 月 20 日	50 年	「创维群欣」
14	创维液晶广告机单机版软件 V8.1	2012 年 9 月 20 日	50 年	「创维群欣」
15	创维液晶广告机客户端控制软件 V8.2	2012 年 9 月 20 日	50 年	「创维群欣」
16	创维液晶显示屏 TC05.0 测试软件 V50.1	2012 年 9 月 20 日	50 年	「创维群欣」
17	创维广告机播放展示端软件 V8.6	2013 年 11 月 26 日	50 年	「创维群欣」
18	创维信息发布系统管理软件 V8.5	2013 年 11 月 26 日	50 年	「创维群欣」

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	著作权名称	注册时间	有效期	著作权人简称
19	创维液晶单机版同步联控广告机软件 V8.4	2013 年 11 月 26 日	50 年	「创维群欣」
20	创维数字标牌终端机 IR 软件 V8.3	2013 年 11 月 26 日	50 年	「创维群欣」
21	创维全数字高清图像控制器边缘屏蔽显示软件 V3.6	2013 年 11 月 26 日	50 年	「创维群欣」
22	创维全数字高清图像控制器主控驱动软件 V3.5	2013 年 11 月 26 日	50 年	「创维群欣」
23	创维基于 IOS 系统大屏幕拼接显示主机控制软件 V3.4	2013 年 11 月 26 日	50 年	「创维群欣」
24	创维显示终端综合管理平台软件 V3.3	2013 年 11 月 26 日	50 年	「创维群欣」
25	创维液晶 DP 显示驱动软件 V3.2	2013 年 11 月 26 日	50 年	「创维群欣」
26	创维液晶点对点图像显示软件 V3.1	2013 年 11 月 26 日	50 年	「创维群欣」
27	创维全数字高清图像控制器开窗叠加漫游显示软件	2013 年 11 月 26 日	50 年	「创维群欣」
28	创维数字智能大屏幕拼接综合控制主机软件 V2.9	2013 年 11 月 26 日	50 年	「创维群欣」
29	创维液晶智能消残影软件 V2.8	2013 年 11 月 26 日	50 年	「创维群欣」
30	创维视频图像智能分析软件 V2.7	2013 年 11 月 26 日	50 年	「创维群欣」
31	创维液晶网络解码监控显示软件 V2.6	2013 年 11 月 26 日	50 年	「创维群欣」
32	创维 DLP 大屏幕拼接透雾低照度控制软件 V2.21	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
33	创维液晶数字智能任意缩放软件 V3.7	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
34	创维多媒体拼接显示驱动软件 V3.8	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
35	创维液晶数字智能通道巡航软件 V3.9	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
36	创维液晶多画面数字智能网络解码软件 V4.0	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
37	创维数字智能画面分割拼接控制软件 V4.1	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
38	创维基于收发器多路高清视频叠加传输驱动软件 V4.3	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
39	创维基于混合信号复用输入驱动软件 V4.4	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
40	创维基于内置画面分割、开窗拼接驱动软件 V4.5	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
41	创维液晶数字智能分屏显示软件 V4.6	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
42	创维液晶 4K 画面分割显示软件 V4.7	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
43	创维 B/S 信息发布系统管理软件 V8.7	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
44	创维 C/S 信息发布系统管理软件 V8.8	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
45	创维大屏幕智能触摸互动批注软件 V8.9	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
46	创维大屏幕拼接电源智能管理软件 V9.0	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
47	创维生产系统智能管理软件 V9.1	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
48	创维会议系统智能管理软件 V9.2	2015 年 1 月 6 日	50 年	「创维群欣」
49	创维液晶显示终端智能定时开关机软件 V4.8	2016 年 1 月 15 日	50 年	「创维群欣」
50	创维液晶拼接 LED 条屏滚动字幕显示软件 V4.9	2016 年 1 月 14 日	50 年	「创维群欣」
51	创维液晶拼接显示终端亮度智能调节软件 V5.0	2016 年 1 月 14 日	50 年	「创维群欣」
52	创维智能数字红外摇控学习发送软件 V50.3	2016 年 1 月 14 日	50 年	「创维群欣」
53	创维液晶拼接 4K 超高清显示软件 V5.1	2016 年 1 月 14 日	50 年	「创维群欣」
54	创维液晶显示终端智能消除漏光软件 V5.2	2016 年 1 月 14 日	50 年	「创维群欣」
55	创维液晶显示终端实时功耗智能检测软件 V5.3	2016 年 1 月 14 日	50 年	「创维群欣」
56	创维 H.264 超高清网络解码软件 V5.80	2016 年 1 月 14 日	50 年	「创维群欣」
57	创维超高清智能开窗控制混合信号输入驱动软件 V5.4	2016 年 1 月 14 日	50 年	「创维群欣」
58	创维超高清智能开窗控制拼接驱动显示软件 V5.5	2016 年 1 月 14 日	50 年	「创维群欣」
59	创维超高清智能开窗控制拼接系统软件 V5.6	2016 年 1 月 14 日	50 年	「创维群欣」
60	创维超高清智能开窗 CLOUD 拼接系统控制软件 V5.7	2016 年 1 月 14 日	50 年	「创维群欣」
61	创维商用显示跨屏同步智能播放系统 V9.3	2016 年 1 月 14 日	50 年	「创维群欣」

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	著作权名称	注册时间	有效期	著作权人简称
62	创维商用实时语音视频通信软件 V9.4	2016 年 1 月 14 日	50 年	「创维群欣」
63	创维商用智能触摸互动展示系统软件 V9.5	2016 年 1 月 14 日	50 年	「创维群欣」
64	创维商用云信息发布系统软件 V9.6	2016 年 1 月 14 日	50 年	「创维群欣」
65	创维商用电子沙盘展示系统软件 V9.7	2016 年 1 月 14 日	50 年	「创维群欣」
66	创维液晶拼接环通输出无延时软件 V6.2	2016 年 12 月 29 日	50 年	「创维群欣」
67	创维商用智能拼接控制系统软件 V10.6	2016 年 12 月 29 日	50 年	「创维群欣」
68	创维多接点无限环通拼接显示软件 V6.1	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
69	创维液晶拼接系统动态对比度提升软件 V6.5	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
70	创维液晶拼接系统智能同步开机软件 V6.4	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
71	创维液晶显示终端信号通道设置管理软件 V6.6	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
72	创维云综合管理平台软件 V7.0	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
73	创维智能拼接一体化控制软件 V6.0	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
74	创维 FPGA 架构高清智能拼接软件 V6.8	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
75	创维 FPGA 架构视频信号检测生成软件 V6.7	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
76	创维大屏幕拼接串口集中管理控制软件 V6.9	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
77	创维内置 4K 矩阵智能拼接软件 V6.3	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
78	创维内置矩阵画面分割软件 V5.9	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
79	创维 H.265 网络流媒体解码软件 V7.1	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
80	创维商用广告机自动升级程序软件 V9.8	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
81	创维商用广告机远程智能定时开关机软件 V9.9	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
82	创维关爱老人机电视端软件 V10.0	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
83	创维关爱老人机手机端软件 V10.2	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
84	创维商用联网报警信息发布软件 V10.3	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
85	创维商用云会议智能管理软件 V10.4	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
86	创维商用智能公交报站系统软件 V10.5	2017 年 1 月 4 日	50 年	「创维群欣」
87	创维智能家居控制系统-IOS 客户端软件 V20.0	2017 年 9 月 26 日	50 年	「创维群欣」
88	创维智能家居控制系统-Android 客户端软件 V21.0	2017 年 9 月 26 日	50 年	「创维群欣」
89	创维易助手 Android 端软件 V11.3	2018 年 2 月 24 日	50 年	「创维群欣」
90	创维云会议平板系统软件 V11.10	2018 年 2 月 24 日	50 年	「创维群欣」
91	创维易助手 ios 端软件 V11.4	2018 年 2 月 24 日	50 年	「创维群欣」
92	创维震慑屏 ios 端软件 V10.8	2018 年 2 月 24 日	50 年	「创维群欣」
93	创维震慑屏 Android 端软件 V11.11	2018 年 2 月 24 日	50 年	「创维群欣」
94	创维震慑屏显示端软件 V11.2	2018 年 2 月 24 日	50 年	「创维群欣」
95	创维智能门电量自动报警软件 V7.5	2018 年 2 月 24 日	50 年	「创维群欣」
96	创维指静脉智能锁软件 V11.9	2018 年 2 月 24 日	50 年	「创维群欣」
97	创维多媒体播放素材云共享软件 V11.0	2018 年 2 月 24 日	50 年	「创维群欣」
98	创维 BS 云信息发布系统软件 V11.6	2018 年 2 月 24 日	50 年	「创维群欣」
99	创维可视化系统智能拼接管理软件 V11.5	2018 年 2 月 24 日	50 年	「创维群欣」
100	创维活体指纹智能锁软件 V11.8	2018 年 2 月 24 日	50 年	「创维群欣」
101	创维智能门音视频智能交互软件 V7.13	2018 年 2 月 24 日	50 年	「创维群欣」
102	创维液晶显示终端智能护眼模式软件 V7.3	2018 年 2 月 24 日	50 年	「创维群欣」
103	创维云会议智能办公系统管理软件 V11.7	2018 年 2 月 26 日	50 年	「创维群欣」
104	创维云拼接 rtsp 码流获取软件 V7.14	2018 年 2 月 26 日	50 年	「创维群欣」

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	著作权名称	注册时间	有效期	著作权人简称
105	创维液晶显示终端加密锁机管理软件 V7.9	2018 年 2 月 26 日	50 年	「创维群欣」
106	创维智能门距离自动感应软件 V7.7	2018 年 2 月 26 日	50 年	「创维群欣」
107	创维云拼接系统解码处理软件 V7.4	2018 年 2 月 26 日	50 年	「创维群欣」
108	创维智能门亮度自动调节软件 V7.6	2018 年 2 月 26 日	50 年	「创维群欣」
109	创维云拼接系统客户端管理软件 V7.2	2018 年 2 月 26 日	50 年	「创维群欣」
110	创维云拼接系统回显预监软件 V7.12	2018 年 2 月 26 日	50 年	「创维群欣」
111	创维商用多媒体播放系统软件 V10.9	2018 年 2 月 26 日	50 年	「创维群欣」
112	创维液晶显示终端定时开关机管理软件 V7.8	2018 年 2 月 26 日	50 年	「创维群欣」
113	创维商用任务管理系统软件 V10.7	2018 年 2 月 26 日	50 年	「创维群欣」
114	创维智能门显示终端 UI 设计软件 V11.15	2018 年 3 月 5 日	50 年	「创维群欣」
115	创维智能门视频监控与远程对讲系统 V11.14	2018 年 3 月 5 日	50 年	「创维群欣」
116	创维智能门人脸采集和识别系统 V11.13	2018 年 3 月 5 日	50 年	「创维群欣」
117	创维智能门留言精准投放和管理系统 V11.12	2018 年 3 月 5 日	50 年	「创维群欣」
118	创维智能门钥匙列表与防胁迫系统 V11.16	2018 年 3 月 5 日	50 年	「创维群欣」
119	创维云会议屏桌面管理软件 V7.10	2018 年 7 月 12 日	50 年	「创维群欣」
120	创维云会议屏白板编写软件 V7.11	2018 年 7 月 16 日	50 年	「创维群欣」

2）专利权

编号	专利名称	专利证号	专利类型	有效期	专利权人简称
1	一种显示屏防烁伤方法、装置、监视器及系统	201010146111.5	发明专利	20 年	「创维群欣」
2	数字视频演示沙盘的安装架及数字视频演示沙盘	201110020462.6	发明专利	20 年	「创维群欣」
3	输入信号丢失检测的方法及装置	201110416962.1	发明专利	20 年	「创维群欣」
4	基于报警信号并自动放大报警区域的报警方法及装置	201210310118.5	发明专利	20 年	「创维群欣」
5	摄像机及其控制装置和方法	201110439828.3	发明专利	20 年	「创维群欣」
6	对显示终端任意点缩放和移位的方法及显示终端	201110405685.4	发明专利	20 年	「创维群欣」
7	一种异形拼接的实现方法及设备	201210477066	发明专利	20 年	「创维群欣」
8	一种基于 FPGA 的视频图像增强方法和装置	201310686574.4	发明专利	20 年	「创维群欣」
9	视频透雾处理方法和装置	201310093041.5	发明专利	20 年	「创维群欣」
10	液晶面板拼接式前维护装置	201210292194.8	发明专利	20 年	「创维群欣」
11	液晶拼接系统及其控制方法	201310102699.8	发明专利	20 年	「创维群欣」
12	基于大屏幕液晶拼接显示的开窗控制器及其控制方法	201410105602.3	发明专利	20 年	「创维群欣」
13	一种信号数据处理方法、装置及智能终端	201210365715.8	发明专利	20 年	「创维群欣」
14	液晶拼接支架及液晶拼接系统	201410098623.7	发明专利	20 年	「创维群欣」
15	视频图像补偿方法及监视器	201210024543.8	发明专利	20 年	「创维群欣」
16	一种软件期限验证的方法及装置	201310566983	发明专利	20 年	「创维群欣」
17	多跳跃无线通信方法及系统	201310503666.4	发明专利	20 年	「创维群欣」
18	一种基于模拟多路复用器的音视频信号切换防串扰装置	201410611386.X	发明专利	20 年	「创维群欣」
19	一种控制反激电源交载输出电压的装置	201410399199.X	发明专利	20 年	「创维群欣」
20	流媒体加密及解密方法、加密及解密装置	201510031240.2	发明专利	20 年	「创维群欣」
21	一种拼接显示屏的字幕滚动显示方法及系统	201510314720.X	发明专利	20 年	「创维群欣」
22	一种基于 UUID 的广告机连接实现方法及系统	201510261813	发明专利	20 年	「创维群欣」
23	一种基于 FPGA 架构的静态底图控制方法及其装置	201510840277.X	发明专利	20 年	「创维群欣」

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	专利名称	专利证号	专利类型	有效期	专利权人简称
24	一种多屏信号的环出拼接装置、系统及其方法	201410813181.X	发明专利	20 年	「创维群欣」
25	一种拼接显示屏的旋转显示方法及系统	201610072165.9	发明专利	20 年	「创维群欣」
26	广告机（3）	201230589376.2	外观设计	10 年	「创维群欣」
27	广告机（1401）	201430136253.2	外观设计	10 年	「创维群欣」
28	广告机（1403）	201430334486.3	外观设计	10 年	「创维群欣」
29	广告机（1402）	201430334500.X	外观设计	10 年	「创维群欣」
30	一体机（FBH1401）	201430361615.8	外观设计	10 年	「创维群欣」
31	广告机（1405）	201430361924.5	外观设计	10 年	「创维群欣」
32	广告机（1404）	201430334331.X	外观设计	10 年	「创维群欣」
33	广告机（1501）	201530237332.7	外观设计	10 年	「创维群欣」
34	广告机（1502）	201530376132.X	外观设计	10 年	「创维群欣」
35	一体机（1501）	201530447973.5	外观设计	10 年	「创维群欣」
36	广告机（1503）	201530448014.5	外观设计	10 年	「创维群欣」
37	智能交互一体机（80E91）	201530466682.0	外观设计	10 年	「创维群欣」
38	信号转换器	201630295095.4	外观设计	10 年	「创维群欣」
39	燃气浓度探测器	201630295091.6	外观设计	10 年	「创维群欣」
40	独立式光电烟感火灾探测报警器	201630295852.8	外观设计	10 年	「创维群欣」
41	液晶广告机	201630204916.9	外观设计	10 年	「创维群欣」
42	液晶广告机	201630204910.1	外观设计	10 年	「创维群欣」
43	落地式广告机	201630295101.6	外观设计	10 年	「创维群欣」
44	智能中控装置	201630471801.6	外观设计	10 年	「创维群欣」
45	门锁	201630390345.2	外观设计	10 年	「创维群欣」
46	门锁	201630492425.9	外观设计	10 年	「创维群欣」
47	立式广告充电桩	201630590273.6	外观设计	10 年	「创维群欣」
48	门锁	201630475508.7	外观设计	10 年	「创维群欣」
49	立式广告机	201630590080	外观设计	10 年	「创维群欣」
50	触摸笔	201730042455.4	外观设计	10 年	「创维群欣」
51	无线传屏	201730042460.5	外观设计	10 年	「创维群欣」
52	燃气自助服务终端	201730165286.3	外观设计	10 年	「创维群欣」
53	智能平板会议机	201730042532.6	外观设计	10 年	「创维群欣」
54	无线门铃接收器	201730165287.8	外观设计	10 年	「创维群欣」
55	带有图形用户界面的显示器	201730207654.6	外观设计	10 年	「创维群欣」
56	带有图形用户界面的手机	201730207672.4	外观设计	10 年	「创维群欣」
57	全数字高清图像控制器（3U）	201730162246.3	外观设计	10 年	「创维群欣」
58	带有图形用户界面的平板电脑	201730207862.6	外观设计	10 年	「创维群欣」
59	一体机包装装置	201730165049.7	外观设计	10 年	「创维群欣」
60	全数字高清图像控制器（6U）	201730161964.9	外观设计	10 年	「创维群欣」
61	智能网关	201730228893.X	外观设计	10 年	「创维群欣」
62	智能锁	201730556130.8	外观设计	10 年	「创维群欣」
63	智能锁	201730456646.5	外观设计	10 年	「创维群欣」
64	智能锁	201730229173.5	外观设计	10 年	「创维群欣」
65	锁展示架	201730634455.3	外观设计	10 年	「创维群欣」
66	显示屏（原名称：震慑屏）	201730483010.X	外观设计	10 年	「创维群欣」

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	专利名称	专利证号	专利类型	有效期	专利权人简称
67	智能门	201830139396.7	外观设计	10 年	「创维群欣」
68	变频调速温控散热系统及大型数字视频演示沙盘	201120016681.2	实用新型	10 年	「创维群欣」
69	一种液晶拼接显示系统	201020552781.2	实用新型	10 年	「创维群欣」
70	液晶屏的分割显示拼接电路及显示系统	201020552776.1	实用新型	10 年	「创维群欣」
71	一种监视器	201120521890.2	实用新型	10 年	「创维群欣」
72	运动补偿控制器和液晶拼接的运动补偿系统	201220386414.9	实用新型	10 年	「创维群欣」
73	温度控制装置和液晶显示终端	201220545312.7	实用新型	10 年	「创维群欣」
74	安防监控系统以及监视器	201220728839.3	实用新型	10 年	「创维群欣」
75	显示屏拼接系统	201320028596.7	实用新型	10 年	「创维群欣」
76	一种零功耗待机电路及显示终端	201320236080.1	实用新型	10 年	「创维群欣」
77	电子沙盘	201320377728.7	实用新型	10 年	「创维群欣」
78	一体化控制器	201320503085.6	实用新型	10 年	「创维群欣」
79	主控制器过压保护电路及大屏幕拼接系统	201320628478.X	实用新型	10 年	「创维群欣」
80	一种散热系统以及混合信号开窗控制器	201320716937.X	实用新型	10 年	「创维群欣」
81	一种开关机控制系统	201320642377.8	实用新型	10 年	「创维群欣」
82	电源板及其能量释放电路	201420289951	实用新型	10 年	「创维群欣」
83	自动调节显示设备显示屏亮度的装置和显示设备	201320724441.7	实用新型	10 年	「创维群欣」
84	液晶拼接系统	201420427213.8	实用新型	10 年	「创维群欣」
85	一种多媒体广告机	201420840647	实用新型	10 年	「创维群欣」
86	摄像头的智能光敏电路及摄像头	201520326709	实用新型	10 年	「创维群欣」
87	组合屏显示装置	201420845360.7	实用新型	10 年	「创维群欣」
88	混合视频控制装置和显示设备	201520052423.8	实用新型	10 年	「创维群欣」
89	密封箱	201520616181	实用新型	10 年	「创维群欣」
90	拉杆结构和箱体	201520877877.9	实用新型	10 年	「创维群欣」
91	液晶屏拼接机柜及拼接系统	201521102268.2	实用新型	10 年	「创维群欣」
92	一种安防监控显示终端及其控制系统	201620005096.5	实用新型	10 年	「创维群欣」
93	多媒体中控一体机的壳体和多媒体中控一体机	201620042478.5	实用新型	10 年	「创维群欣」
94	一种软启动电路及开关电源装置	201620028716.7	实用新型	10 年	「创维群欣」
95	一种延时启动电路和车载设备	201620033343.2	实用新型	10 年	「创维群欣」
96	防浪涌电路、开关电源和显示装置	201620202057.4	实用新型	10 年	「创维群欣」
97	车载广告机支架	201620606338.6	实用新型	10 年	「创维群欣」
98	固定结构及拼接一体机	201621041049.2	实用新型	10 年	「创维群欣」
99	一种防水防尘的显示设备	201621156852	实用新型	10 年	「创维群欣」
100	一种电器设备及其电源输出过压调节电路	201720226745.9	实用新型	10 年	「创维群欣」
101	一种短路保护及报警电路和用电设备	201720226860.6	实用新型	10 年	「创维群欣」
102	一种多视频信号输入板卡、拼接控制器及显示设备	201720391448.X	实用新型	10 年	「创维群欣」
103	一种内置矩阵拼接系统及安防监控显示设备	201720226520.3	实用新型	10 年	「创维群欣」
104	一种模块化智能无线充电门锁	201720833640.X	实用新型	10 年	「创维群欣」
105	一种电子锁测试装置	201721085204.5	实用新型	10 年	「创维群欣」
106	一种智能执手静脉识别电子锁	201721239107.7	实用新型	10 年	「创维群欣」
107	一种横竖两用的挂架	201721320990.2	实用新型	10 年	「创维群欣」
108	一种多媒体输入板卡、拼接控制器及显示设备	201721553000.X	实用新型	10 年	「创维群欣」
109	一种电子门锁控制系统	201620353836.4	实用新型	10 年	「创维群欣」

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	专利名称	专利证号	专利类型	有效期	专利权人简称
110	一种新型电子锁	201620564462.0	实用新型	10 年	「创维群欣」
111	一种新型高清显示屏	201620536380.5	实用新型	10 年	「创维群欣」
112	一种新型的无线门锁控制系统	201620924226.5	实用新型	10 年	「创维群欣」

3）域名

互联网域名 1 项：国际域名 skyworth-qx.com；域名注册人：深圳市创维群欣安防科技股份有限公司；注册时间：2004 年 3 月 30 日；到期时间：2021 年 3 月 30 日。

「创维群欣」承诺：除申报评估的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产外，「创维群欣」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。

（4）「创维群欣」申报评估的资产负债表外的资产和负债

「创维群欣」承诺：除申报评估的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产外，「创维群欣」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报评估的表外资产。

四、价值类型

（一）本次评估的价值类型及其定义

本次评估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）价值类型的选择说明

选择市场价值的理由为：从评估目的看，本次评估目的是为委托人提供交易对价参考意见，属于正常的市场经济行为，按市场价值交易能够为交易各方所接受；从市场条件看:随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本公司提请评估报告的使用者注意：同一资产在不同市场的价值可能存在差异，本次评估基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2018 年 10 月 31 日。

上述评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）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 12 月 1 日起施行）。

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；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第八号公布）。

3.《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；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改<中华人民共和国证券法>的决定》第一次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正；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《关于修改<中华人民共和国保险法>等五部法律的决定》第三次修正）。

4.《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第六十三号公布）。

5.《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第二十八号公布）。

6.《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 134 号发布；2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令第 538 号发布；2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过，2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令第 666 号发布）。

7.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令第 50 号公布；2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订和公布）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号,财政部、国家税务总局，2016 年 3 月 23 日）。

9.其他相关法律、法规和规范性文件。

（二）评估准则依据

1.《资产评估准则—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——企业价值》（中评协[2017]36 号）。

7.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）。

8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 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）。

（三）资产权属依据

1.委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》等 。

2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料。

3.被评估企业提供的不动产权证、机动车行驶证、设备购置发票等产权证明文件复印件。

4.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

（四）取价依据

1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。

2.被评估企业提供的未来经营预测等有关资料。

3.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。

4.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。

5.《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011 年 11 月第一版）。

6. 同花顺 iFinD 资讯金融终端。

7.有关价格目录或报价资料。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。

9.与本次评估有关的其他参考资料。

（五）其它参考资料

1.被评估企业提供的资产评估申报表。

2.大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2018]0010358 号《审计报告》。

3.其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

（二）评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由简述如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「创维群欣」的经营情况等分析，「创维群欣」目前运行正常，其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定，相关收益的历史数据能够获取，在一定的假设条件下，「创维群欣」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

「创维群欣」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和一年内到期的非流动资产。

（1）货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值；外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

（2）应收票据：应收票据以核实后的账面价值确定评估价值。

（3）应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。

对应收账款、其他应收款，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

（4）存货：包括原材料、产成品、发出商品、委托加工物资等。

对于存货，本公司根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票、会计凭证以及相关合同，了解了存货的保管、内部控制制度。

对近期购入的原材料、委托加工物资，账面单价与市场价接近，以核实后的账面值确认评估值；对半成品在了解、核实账面价值构成的基础上，以核实后的账面值确定评估值；对于产成品、发出商品，考虑到企业经营亏损，以核实后的账面值确认评估值；对存货中滞留原材料、滞销产成品以可变现净值确定评估值；存货跌价准备评估为零。

（5）一年内到期的非流动资产：对以分期收款方式应收的销货款，以核实后的账面值确认评估值。

2. 非流动资产

非流动资产评估范围包括长期应收款、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

（1）长期应收款

长期应收款系以分期收款方式确认的应收销货款，以核实后的账面值确认评估值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）长期股权投资

对长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行企业价值评估，然后以被投资单位评估后的股东全部权益乘以持股比例确计算长期股权投资的评估价值。

（3）固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物采用成本法评估，其评估值计算公式为：

某项房屋建筑物的评估值=其重置价值×成新率

（4）固定资产——各类设备

设备类资产主要采用成本法评估，其评估值计算公式为：

某项设备的评估值=其重置价值×成新率

（5）在建工程

在建工程为深圳市龙岗区宝龙工业城宝龙六路南创维群欣科技园支付的勘测设计费和容积率调整公示费等费用，评估为零。

（6）无形资产——土地使用权

本次评估主要采用基准地价系数修正法，其基本计算公式为：

V＝V1b×K1×K2×K3×K4

其中：V—侍估宗地的市场价值

V1b—宗地所在区域的基准地价

K1—建筑类型系数

K2—期日修正系数

K3—土地使用年期修正系数

K4—土地容积率修正系数

（7）无形资产——其他无形资产

外购的软件，评估人员核查了原始记账凭证，发生日期、已摊销月数以及评估基准日后预计的尚存受益期间，以核实后的账面摊余价值确定评估值。

「创维群欣」申报的表外无形资产系指其名下的软件著作权、专利权和域名。鉴于软件著作权、专利权所适用的应用领域或产品更新换代较快，与之相关的收益对企业价值的贡献较小，故本次评估基于重要性原则和谨慎性原则，采用资产基础法评估时未对上述无形资产单独发表估值意见；对被评估企业名下的域名，同样基于其对企业价值的贡献程度考虑，本次评估忽略不计。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（8）长期待摊费用

评估人员采取核查原始记账凭证，进行核实、了解长期待摊费用的内容、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益日期，经核实后的账面摊余价值确定评估值。

（9）递延所得税资产

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，根据相应资产或负债的评估情况，递延所得税资产评估价值为零或按核实后的账面价值确定评估价值。

3. 各类负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

资产基础法评估的详细情况见本资产评估报告附录。

（四）收益法应用概要

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，其概要如下：

企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值的模型为：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

经营性资产价值采用自由现金流量折现模型进行评估：

经营性资产价值=自评估基准日起企业各期自由现金流量折现值之和

第i期自由现金流量根据以下模型计算：

自由现金流量=税后净利润+利息支出+折旧摊销-资本性支出-营运资金增量

折现率r利用加权平均资本成本模型（WACC）计算：

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T)$$

而权益资本成本r_e采用资本资产定价模型（CAPM）计算：

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c$$

以上各式中：

r_e ——表示权益资本成本

r_d ——表示付息债务资本成本

r_f ——表示无风险报酬率

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

V_E ——表示评估基准日权益资本的市场价值

V_D ——表示评估基准日付息债务的市场价值

T ——表示企业所得税税率

MRP ——表示市场风险溢价

β_e ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本 r_d：根据付息债务的实际情况估算其偿还周期，采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率对付息债务成本 r_d 进行估计。

无风险报酬率 r_f：采用长期国债利率对无风险报酬率 r_f 进行估计。

市场风险溢价 MRP：根据 Stern School of Business 的 Aswath Damodaran 的研究，市场风险溢价 MRP 与市场所在的国家或地区的市场完善成度相关，假定美国的国家风险溢价（Country Risk Premiums，用 CRP 表示）为零即并以此为基础，综合考虑其他国家或地区的市场完善程度、历史风险数据的完备情况及其可靠性、主权债务评级等因素而对其他国家或地区市场相对于美国市场的风险进行估计。

权益的系统风险系数 β_e：$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{V_D \times (1-T)}{V_E}\right]$

上式中：β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c：综合考虑行业周期性波动、技术研发风险、人才流失风险等因素确定。

溢余资产价值 V_{CO}：溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值 V_{NOA}：非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值 V_{IBD}：采用成本法评估。

根据以上思路，采用收益评估的详细情况见本资产评估报告附录。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、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、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

（二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

（五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

（六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

（一）评估基准假设

1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：（1）市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（2）市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；（4）市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；（5）市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；（6）市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

（二）评估条件假设

1. 评估外部条件假设

假设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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设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；对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新；假设被评估企业所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

2. 对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3. 对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5. 其他假设条件

（1）除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

（2）对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

获取的数据推算评估基准日的数据；②对于存货，我们以核实的评估基准日存货盘点表数据至调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；③对房屋、土地使用权，我们以相关法律文书（如产权证、购买合同等）所载数量进行评估；④对在建工程，我们根据对相关合同、会计记录等资料核查情况确定其数量；⑤对债权债务，我们根据相关合同、会计记录等资料确定其数量。评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（3）被评估企业未来的经营管理团队尽职，且企业管理层有能力担当其职务，并继续保持现有的经营管理模式经营。同时假设现有的管理、经营范围、业务方向、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、经营范围、业务方向、技术团队对被评估企业无重大影响；评估仅基于评估基准日或近期可预见的经营能力提升。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和持续追加投资等情况导致的经营能力扩大；评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平；企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势；假设被评估企业经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

（4）本次评估中有关被评估企业的未来经营数据、未来收益预测等均由被评估企业提供。我们利用我们所收集了解到的同行业状况，结合被评估企业的历史经营情况，就其合理性进行了适当分析，在此基础上，我们在本次评估中采用了该等预测资料，但不应将我们的分析理解为是对被评估企业提供的预测资料的任何程度上的保证。

十、评估结论

（一）评估结果

1. 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「创维群欣」于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面价值 30,161.25 万元，评估值 35,252.64 万元，评估增值 5,091.39 万元，增值率 16.88%。

总负债账面价值 7,147.39 万元，评估值 6,560.80 万元，评估增值-586.59 万元，增值率-8.21%。

净资产账面价值 23,013.86 万元，评估值 28,691.84 万元，评估增值 5,677.98 万元，增值率 24.67%。

评估结果如下表所示（金额单位：人民币万元）：

项　　目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	22,902.12	22,936.47	34.35	0.15
非流动资产	7,259.13	12,316.17	5,057.04	69.66
其中：长期应收款	39.35	39.35	-	-
长期股权投资	132.68	132.68	-	-
固定资产	6,345.89	10,877.90	4,532.01	71.42

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　　目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
在建工程	40.11	-		
无形资产	447.92	1,122.91	674.99	150.69
长期待摊费用	2.69	2.69	-	-
递延所得税资产	212.12	102.26	-109.85	-51.79
其他非流动资产	38.37	38.37	-	-
资产总计	30,161.25	35,252.64	5,091.39	16.88
流动负债	6,560.80	6,560.80	-	-
非流动负债	586.59	-	-586.59	-100.00
负债总计	7,147.39	6,560.80	-586.59	-8.21
净 资 产	23,013.86	28,691.84	5,677.98	24.67

即：采用资产基础法评估的「创维群欣」的股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值为：28,691.84 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因为：

1. 流动资产评估增值原因：计提的其他应收款项坏账准备评估为零。

2. 房屋建筑物评估增值原因：建造成本较资产购建时有所提高，导致重置价值较账面值增幅较大；「创维群欣」房屋建筑物的会计折旧年限短于评估中考虑的经济使用年限。

3. 各类设备评估增值原因：评估中考虑的各类设备经济使用年限长于「创维群欣」的设备会计折旧年限；部分尚有使用价值的资产账面净值为零，评估增值。

4. 土地使用权评估增值原因：深圳市土地价格近年来有一定上涨。

5. 递延所得税资产减值原因：其他应收款坏账准备、长期股权投资减值准备和政府补助评估为零，由此形成的递延所得税评估为零。

6. 其他非流动负债减值原因：无需支付的政府补助款评估为零。

2. 收益法评估结果

采用收益法评估的「创维群欣」的股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值为 29,200.00 万元，相对其于评估基准日的账面值 23,013.86 万元，增减值 6,186.14 万元，增值率 26.88%。

3. 评估结果的确定

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即「创维群欣」股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值为：28,691.84 万元人民币。

（二）评估结论

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「创维群欣」

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「创维群欣」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：28,691.84 万元人民币（大写：人民币贰亿捌仟陆佰玖拾壹万捌仟肆佰元整）。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。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，才可以使用评估报告。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现被评估企业存在产权瑕疵的情形。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现被评估企业存在重大法律纠纷及未决事项。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估，财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2018]0010358 号《审计报告》审计，本次评估是在审计基础上进行的。

（四）重大期后事项

截至本报告出具日，本次评估未发现被评估企业自评估基准日后存在对评估结果产生重大影响的事项。

（五）其他需要说明的事项

尽管本公司对「创维群欣」所在行业及企业的技术/资源优势、运营模式和盈利模式进行了必要的尽职调查，对被评估企业的未来发展趋势也进行了充分分析，但我们仅仅是评估方法的专业人士，不是行业专业技术人员或技术专家。我们无法预见未来可能出现的各种技术创新，无法对新兴技术的出现对被评估企业所在行业及其盈利能力造成的冲击进行预测。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。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，才可以使用评估报告。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

（三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师石永刚、刘俊于2018年12月22日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件和附录，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（本页无正文，为资产评估报告签署页）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司　　资产评估师：

中国·深圳

二〇一八年十二月二十二日　　资产评估师：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告附件

附件一：被评估企业评估基准日经审计的会计报表；

附件二：委托人及被评估企业的营业执照（复印件）；

附件三：委托人和被评估企业的承诺函（复印件）；

附件四：评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；

附件五：资产评估机构登记备案文件及签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）

附件六：资产评估明细表。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件一：被评估企业评估基准日经审计的会计报表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件二：委托人及被评估企业的营业执照（复印件）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件三：委托人及被评估企业的承诺函（复印件）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件四：评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件五：资产评估机构登记备案文件及签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）

1.深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的营业执照（复印件）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2.深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的登记备案文件（复印件）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3.深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4.签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件六：资产评估明细表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告附录:评估方法的应用说明

附录一：资产基础法应用的说明

附录二：收益法应用的说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附录一：资产基础法应用的说明

一、资产基础法评估模型

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次「创维群欣」之企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

即分别根据各类资产和负债具体情况选择相应的评估方法进行评估，然后根据上述模型计算评估对象的价值。

二、流动资产的评估说明

流动资产包括「创维群欣」申报的货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和一年内到期的非流动资产。

（一）货币资金

货币资金包括现金和银行存款

对于现金，评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额；对于银行存款，评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡。各科目经核实无误后，以经核实后的账面值确定评估值。银行外币存款按评估基准日外汇中间价乘以其原币金额确定评估价值（评估基准日的美元汇率为 1:6.9646，港元汇率为 1:0.8877），银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

经上述评估程序后，「创维群欣」申报的货币资金的账面值 25,325,511.47 元，评估值 25,325,511.47 元，无增减值变动。

（二）应收款项

包括「创维群欣」申报的应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款。

评估人员收集了大额应收款项记账凭证及相关合同，并与企业会计报表、明细账等进行了核对。应收票据、预付款项、其他应收款以经核实后的账面值确认评估值；应收账款本次评估参照审计后的坏账准备预计坏账损失后确认评估值。相应账面坏账准备评估为零。

经上述评估程序后，「创维群欣」申报评估的应收款项的评估结果如下：

应收票据账面值 11,820,772.76 元，评估值 11,820,772.76 元，无增减值变动。

应收账款账面值 72,852,780.92 元，评估值 72,852,780.92 元，无增减值变动。

预付账款账面值 3,710,929.32 元，评估值 3,710,929.32 元，无增减值变动。

其他应收款账面值 24,161,453.66 元，评估值 24,504,930.04 元，评估增值 343,476.38 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）存货

存货包括原材料、产成品、发出商品、委托加工物资、在产品等。

对于存货，本公司根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票、会计凭证以及相关合同，了解了存货的保管、内部控制制度。

对近期购入的原材料、委托加工物资，账面单值与市场价接近，以核实后的账面值确认评估值。

对在产品在了解、核实账面价值构成的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

对于产成品、发出商品，考虑到企业经营亏损，以核实后的账面值确认评估值。

对存货中滞留原材料、滞销产成品以可变现净值确定评估值。

存货跌价准备评估为零。

经上述评估程序后，「创维群欣」申报的存货账面值 90,329,942.58 元，评估值 90,329,942.58 元，评估无增减值。

（四）一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产系指应收深圳市盛阳科技股份有限公司以分期收款方式确认的销货款，本次评估核查了该项应收款的发生时间、业务内容及账务记录，以核实后的账面值确定评估值。

三、长期应收款评估说明

「创维群欣」本次列报评估的长期应收款账面原值 393,547.80 元，计提的坏账准备为 0.00 元，长期应收款账面净额 393,547.80 元。系指应收深圳市盛阳科技股份有限公司以分期收款方式确认的销货款，本次评估核查了该项应收款的发生时间、业务内容及账务记录，以核实后的账面值确定评估值。

四、长期股权投资评估说明

（一）长期股权投资的基本情况

长期股权投资账面原值为 2,580,000.00 元，计提的减值准备为 1,253,220.00 元，长期股权投资账面净额为 1,326,780.00 元，具体指 1 家控股子公司。

（二）长期股权投资的评估技术说明

对长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行企业价值评估，然后以被投资单位评估后的股东全部权益乘以持股比例确计算长期股权投资的评估价值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）创维群欣智控科技（中山）有限公司

1. 公司概况

公司名称	创维群欣智控科技（中山）有限公司（简称「群欣智控」）
法定代表人	梅殊
注册资本	333.3333 万人民币
公司注册地址	中山市石岐区民盈路 1 号第五幢第三层（303）号
统一社会信用代码	9144200032482791XB
有限公司成立日期	2014 年 12 月 16 日
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
经营范围	智能技术研发；研发、生产销售电子产品；软件开发；增值电信业务、专用电信网运营；信息系统集成服务；批发业、零售业。
经营期限	永续经营
股权结构	「创维群欣」持有其 70%的股权

2. 资产清查情况

「群欣智控」资产清查情况如下表所示：

金额单位：人民币元

项　　目	账面值	项　　目	账面值
流动资产	1,899,088.54	流动负债	8,418.13
非流动资产	3,418.30	非流动负债	-
其中：固定资产	3,418.30	负债总计	8,418.13
资产总计	1,902,506.84	**净　资　产**	**1,894,088.71**

具体评估方法及过程参见「创维群欣」评估说明，在此不再赘述。

3. 「群欣智控」评估结论

采用资产基础法评估的「群欣智控」评估结果如下表所示：

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	189.91	189.91	-	-
非流动资产	0.34	0.48	0.14	41.18
其中：固定资产	0.34	0.48	0.14	41.18
资产总计	190.25	190.38	0.13	0.07
流动负债	0.84	0.84	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	0.84	0.84	-	-
净　资　产	189.41	189.54	0.13	0.07

4. 长期股权投资评估值

「创维群欣」持有「群欣智控」70%的股权投资于评估基准日（2018 年 10 月 31 日）的评估结果为：189.54 万元×70%＝132.68 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、固定资产——房屋构筑物评估说明

（一）资产概况

「创维群欣」本次申报的房屋建筑物具体指位于深圳市龙岗区宝龙工业城宝龙六路南创维群欣科技园内的 1～4 号厂房及配套设施等，建筑面积合计 45,609.36 平方米。截至评估基准日，房屋建筑物账面原值合计 80,298,696.25 元，账面净值合计 53,473,587.85 元。

上述房屋建筑物均由「创维群欣」自建取得，建成于 2010 年至 2013 年期间。

（二）产权及权益状况

「创维群欣」申报的房屋建筑物均已办理相关《不动产权证书》，证载权利人为「创维群欣」。具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	不动产权证书编号	建筑面积（M^2）	房屋用途	建成年月
1	1 号厂房	粤（2016）深圳市不动产权第 0143956 号	15,159.93	厂房	2010/02
2	2 号厂房		15,906.44	厂房	2013/10
3	3 号厂房		13,676.78	研发办公、厂房	2010/06
4	4 号厂房		866.21	设备用房	2010/02
	合计		45,609.36		

上表中的 1～4 号厂房所占用宗地的土地使用权已取得粤（2016）深圳市不动产权第 0143956 号《不动产权证书》，宗地号为 G02320-0004，土地面积 30,447.11 平方米，土地用途为工业用地，土地使用年限为 50 年，自 2003 年 11 月 11 日起至 2053 年 11 月 10 日止。《不动产权证书》附记如下：

1.该宗地属于高新技术项目用地，按照深府[2001]94 号文仅收取工业基准地价的 25%。「创维群欣」在项目投产后，必须以所申报的高新技术项目为主要产品，否则，政府将依法收回土地。

2.该宗地如转让须按照转让时的市场地价标准补交差价。

3.非市场商品房。《不动产权证书》所记载的房地产不得买卖。抵押（典当）、出租须按有关规定办理。

（三）现场勘察情况

现将主要房屋建筑物现场勘查情况介绍如下：

1. 1 号厂房

1 号厂房建成于 2010 年 2 月，框架结构，建筑面积 15,159.93 平方米。1 号厂房主要为原材料、半成品仓库，共 5 层，高度为 23.5 米，设有两台货梯。其中：1 层为「创维群欣」的原材料、半成品仓库；2～5 层出租给第三方使用。

2. 2 号厂房

2 号厂房建成于 2013 年 10 月，框架结构，建筑面积 15,906.44 平方米。2 号厂房主要作为办公及生产车间使用，共 5 层，高度为 23.45 米，设两台货梯和 1 台客梯。其中：1 层为大堂、供应部办公区域和产成品仓库；2 层为装配车间；3 层为售后服务部、装备车间；4 层由系统工程部、产品研发部作为办公使用；5 层为展厅、财务、人资、市场部办公室、会议室和培训室。

3. 3 号厂房

3 号厂房建成于 2010 年 6 月，建筑面积 13,676.78 平方米，框架结构，共 7

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

层，配 1 部客梯。3 号楼主要用于员工宿舍和食堂，其中：1 层为食堂；2～7 层为员工宿舍。

4. 4 号厂房

4 号厂房建成于 2010 年 2 月，建筑面积 866.21 平方米，框架结构，共两层，用途为设备用房。设备用房主要分布有发电机组、配电系统等，建筑高度 10.4 米。

（四）建筑物采用成本法评估示例

鉴于「创维群欣」本次申报的房屋建筑物属于为特定目的而建造的特定用途建筑物，根据被评估房屋建筑物的建筑特征、使用范围及效能，本次评估对「创维群欣」申报的房屋建筑物采用成本法。采用成本法评估时，其评估值不包含房屋建筑物所占用的土地使用权价值，土地使用权价值另在无形资产科目中予以体现。

成本法基于替代原理，即作为购买某特定资产的替代选择，人们可以去建造一个与该资产相同的或具有相同功能的资产。即在现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估房屋评估值的评估方法。其计算公式为：

评估值＝重置价值×成新率

重置价值＝前期费用＋综合造价＋其他费用＋资金成本

1. 资产概况

本次评估以 1 号厂房为例，资产概况如前所述。

2. 重置价值的估算

（1）综合造价的计算

根据「创维群欣」提供的项目结算资料，参考同类用房建造成本标准及取费标准，确定 1 号厂房综合造价为 27,894,300.00 元，如下表所示：

序号	分部工程名称	（元/平方米）
1	结构工程费用	950.00
2	桩基础及土石方工程	120.00
3	强弱电工程	230.00
4	装修工程	230.00
5	给排水及消防	120.00
6	室外配套及其它	170.00
7	电梯工程	20.00
	单位面积造价总计	1,840.00

即综合造价＝1,840.00 元/平方米×15,159.93 平方米

＝27,894,300.00 元（取整）

（2）前期费用的计算

前期费用以建筑工程建安造价为基准，按一定费率确定。费用内容结合本次

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被评估资产的具体情况，主要包括可行性研究费、勘察设计费、环境影响咨询费、招投标费、施工图预算编制费、临时设施费等专业费用。

①可行性研究费：系指进行预可行性研究和可行性研究所发生的费用（包括选址、环境评估、编制可行性研究报告等），参考国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》，可行性研究费取综合造价的0.64%。

②勘察设计费：参考国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知，考虑专业、复杂程度及附加调整系数和行业市场状况后，勘察设计费取建安工程造价（综合造价）的2.2%。

③建设项目环境影响咨询费：参考国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》，环境影响咨询费取综合造价的0.1%。

④招投标费：包括编制招标文件（资格预审文件和标底），审查投标人资格，组织投标人踏勘现场并答疑，组织开标、评标、定标，以及提供招标前期咨询、协调合同签订等费用。参考《招标代理服务收费管理暂行办法》，结合被评估资产的建筑规模，本次评估招投标费取建安工程造价的0.33%。

⑤施工图预算编制费：参考《工程勘察设计收费标准》计算施工图预算编制费。即照建设项目基本设计收费的10%计算，施工图预算编制费综为综合造价的0.19%。

⑥临时设施费：结合被评估资产的具体情况，取建安工程造价（综合造价）的0.3%。

将上述费用合并，前期费用取建安工程造价的3.76%。

（3）其他费用的计算

其他费用，是指工程从筹建起到工程竣工交付使用的整个建设期内，除建筑安装工程费用及前期费用以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用，包括：

①建设单位管理费：指建设单位为进行建设项目筹建、场地准备、建设、联合试运转、验收总结等工作所发生的管理费用。根据被评估资产的建设特点，参考《建设工程概算预算编制规定》及《基本建设财务管理规定》，建设单位管理费按综合造价的1.11%测算。

②竣工图编制费：竣工图费按照建设项目基本设计收费的0.15%计算，即综合造价的0.15%。

③工程建设监理费：参考国家发展改革委、建设部印发的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》及《建设工程监理范围和规模标准规定》（建设部2001年第86号令），工程建设监理费根据工程的性质、规模、难易程度以及工作条件等情况由工程建设监理单位与建设单位通过协商确定，本次评估对工程建设监理费的取值按建安工程造价（综合造价）的1.13%计算。

将以上各项费用合并后，其他费用取综合造价的2.39%。

（4）资金成本的计算

根据被评估资产所处地区的地质条件、建设环境、资源状况及建设规模，确定各自合理工期，利率取评估基准日执行的中国人民银行1年期贷款利率4.35%，按资金平均投入计算，则：

资金成本＝前期费用×利率×整个工期＋（综合造价＋其他费用）×利率×1/2

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

工期。

（5）重置价值的计算

重置价值＝前期费用＋综合造价＋其他费用＋资金成本
＝30,926,300.00 元（取整）

3. 成新率的估算

主要采用耐用年限法和打分法，分别对建筑物进行测定，然后综合考虑后估算成新率；对价值低的辅助性建筑物仅采用耐用年限法估算成新率。

①年限法：评估人员通过现场勘察，结合建筑物的结构特征和建筑质量，考虑实际已使用年限，以及被评估企业对建筑物的使用维修情况，估测其尚可使用年限，按以下公式计算成新率：

成新率＝尚可使用年限/（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

建筑物的尚可使用年限均考虑了被评估企业对房产的改造装修、维护加固等因素，另外，建筑物的尚可使用年限亦参考了《资产评估常用数据与参数手册》中给出的各种建筑结构房屋的经济耐用年限。

②打分法：根据评估人员现场勘察的情况，按照原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》规定的打分评定标准，分别对房屋的结构部份、装修部分和设备部分进行评分，然后按下式计算成新率：

成新率＝结构部分合计得分＋装修部分合计得分＋设备部分合计得分

③综合成新率＝按年限法求得的成新率×40%＋按打分法求得的成新率×60%。

（1）年限法成新率

根据被评估企业提供的有关资料，被评估房产建成于 2010 年 2 月，至评估基准日已使用 8.67 年，根据《资产评估常用数据与参数手册》，同类房产的经济耐用年限为 50 年，则剩余经济使用年限为 41.33 年；该房地产土地使用年限至 2053 年 11 月 10 日止，取剩余经济使用年限 35.03 年为尚可使用年限，则：

$$成新率=\frac{尚可使用年限}{已使用年限+尚可使用年限}\times 100\%$$

＝35.03/（8.67+35.03）×100%≈80.15%。

（2）打分法成新率

评估人员在向有关工程技术人员了解被评估房产的运行工况，查阅维护记录的基础上，通过与业内专家座谈，结合被评估房产的结构布局、建造质量等情况，设定被评估房产的打分表如下表所示：

分部	序号	项目	鉴定分数		评分依据
			标准	评定	
结构部分	1	地基基础	25	22	有足够承载能力
	2	承重构件	25	22	完好坚固
	3	非承重墙	15	13	墙体无腐蚀损坏，预制墙板节点牢固
	4	屋面	20	17	不渗漏，隔热、保温层完好，排水设施通畅
	5	楼地面	15	12	整体面层稍有裂缝、空鼓、起砂、剥落
	6	小计	100	86	
部分 装修	7	门窗	25	22	完好无损，开关灵活，玻璃五金齐全，油漆完好有光泽

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

分部	序号	项目	鉴定分数		评分依据	
			标准	评定		
	8	外粉饰	20	17	完整、粘结牢固，勾缝砂浆密实	
	9	内粉饰	20	17	完整牢固，无空鼓、裂缝、剥落	
	10	顶棚	20	17	完好、无损、无变形	
	11	细木装修	15	12	稍有松动、残缺、油漆失光	
	12	小计	100	85		
设备部分	13	水卫	40	35	上下水通畅，无锈蚀，各种器具完好、零件齐备无损	
	14	电照	25	20	线路装置基本完好，个别零件损坏	
	15	其他	35	31	完好、使用正常	
	16	小计	100	86		
不同房屋结构类型及层数				结构部分（G）	装修部分（S）	设备部分（B）
修正系数	A	房屋结构	框架	0.75	0.12	0.13
	B	层数	5			
打分法成新率			H2＝结构部分合计得分×G+装修部分合计得分×S+设备部分合计得分×B			85.88

（3）综合成新率

综合成新率＝年限法成新率×40%＋打分法成新率×60%
＝84%（取整）

4. 评估值的计算

评估值＝重置价值×成新率
＝25,978,100.00 元

（五）建筑物评估结果及增减值原因分析

「创维群欣」申报的房屋建筑物账面原值 80,298,696.25 元，账面净值 53,473,587.85 元，本次评估值合计 93,548,600.00 元，评估增值 40,075,012.15 元，增值率 74.94%。

增值原因主要系：房屋建筑物的建造成本较资产购建时有所提高，导致重置价值较账面值增幅较大；「创维群欣」房屋建筑物的会计折旧年限短于评估中考虑的经济使用年限。

六、固定资产——各类设备评估说明

（一）资产概况

「创维群欣」设备资产分为机器设备、运输设备和其他设备，简要情况如下表所示：

科目名称	账面价值（元）	
	原值	净值
机器设备	19,111,099.65	7,368,863.38
运输设备	4,643,099.76	532,062.92
其他设备	7,395,215.02	2,084,426.07
合 计	31,149,414.43	9,985,352.37

「创维群欣」是显示终端和安全智控解决方案产品研发、生产、销售公司，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

用于安防、智慧城市、智慧家庭、商用显示、教育交互式电子白板等显示领域，借助互联网和云存储、云计算等技术，定制化小批量生产，产品包括液晶监视器、大屏幕液晶拼接系统、数字智能 DLP 无缝拼接系统、室内外 LED 拼接显示系统、商用特殊定制显示终端、智能交互式会议屏、智能电子锁、家庭安全系列产品等。

机器设备主要包括产品组装和调试生产线 10 条、日本 JUKI 高速贴片机 3 台、日本 JUKI 插件机 1 台；配套的分板机、光学检测设备、自动印刷机、接驳台、无铅回流焊机等；辅助生产设备包括工装模具、变电站设备、电梯、老化房、屏蔽房、空压机、发电机、检测设备、三防漆喷雾设备、包装机、SMT 加工的辅助设备等。设备启用时间在 2004 年 11 月～2018 年 8 月期间，放置于公司生产区域和研发中心内，由「创维群欣」自用。此外，安全锁的壳体模具外发在零件代加工公司存放和使用。

运输设备包括轿车和商务车 5 辆，货车 1 辆，中型客车两辆，各种厂区内行驶的叉车 8 辆。车辆启用于 2006 年 12 月～2018 年 6 月期间。

其他电子设备包括服务器、打印机、电脑、空调、投影仪、钢网架、检测设备等办公、检测设备，启用于 2004 年 7 月～2018 年 10 月期间。部分老旧检测设备已闲置，长期未年检处于报废状态。设备存放于「创维群欣」生产、办公区域内。

除另有说明外，现场勘察时上述设备的使用情况未见异常。

（二）产权状况

「创维群欣」已提供与被评估资产相关的部分设备的购置合同、发票、付款凭证、《机动车行驶证》及其年检记录等产权证明文件的复印件。

（三）主要产品用途

「创维群欣」产品主要可以分为显示终端和智能锁，主要产品分类及其用途如下：

产品大类	产品名称	产品用途
显示终端	液晶监视器	商用显示的终端
	大屏幕液晶拼接系统、	同上
	数字智能 DLP 无缝拼接系统	同上
	室内外 LED 拼接显示系统	同上
	商用特殊定制显示终端	同上
	智能交互式会议屏	智能化交互设备，用于会议、指挥中心，调度中心，教育等领域
智能锁	公寓、家用智能锁	住宅公寓用途

（四）生产工序

显示终端线路板的具体工序说明如下表所示：

序号	工序名称	工序工作内容说明	工序质量要求
1	上料	上板机	经烘烤后的覆铜板基材
2	印刷	锡膏印刷机	美国的印制电路行业组织规范（以下简称 IPC）IPC/EIA J-STD-005
3	印刷检测	3D 锡膏印刷自动光学检测机	IPC-RB-276、IPC-A-600、IPC-A-610
4	贴片	高速贴片机贴片	IPC-AJ-820
5	回流焊	锡膏融化线路板融合焊接	IPC-7530

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	工序名称	工序工作内容说明	工序质量要求
6	返修	瓦楞纸板分切压痕	IPC-RB-276、IPC-A-600、IPC-A-610
7	插件	日本 JUKI 插件机	IPC-AJ-820
8	波峰焊接	无铅回流焊机	IPC-TA-722、IPC-TA-723
9	ICT/FCT 检测		IPC-RB-276、IPC-A-600、IPC-A-610

智能锁的生产加工不在「创维群欣」厂区内进行。

（五）各类设备的评估方法

对各类设备均采用成本法评估。

成本法数学模型为：评估值=重置价值×综合成新率

1. 需要安装的大型机器设备的重置价值和成新率的估算方法

重置价值=设备购买价+设备运杂费用+设备安装费用-可以抵扣的增值税

综合成新率=理论成新率×40%+现场观察打分成新率×60%

$$\text{理论成新率}=\frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限}+\text{尚可使用年限}}\times 100\%\text{或理论成新率}=\frac{\text{经济使用年限-已使用年限}}{\text{已使用年限}}\times 100\%$$

现场观察打分成新率是通过现场观察设备的生产能力、动力、电气控制、润滑系统等，并对各部分进行评分，各项评分结果与对应权重之积的和即为现场观察打分成新率。

2. 不需要安装的关键机器设备的重置价值和成新率的估算方法

重置价值=设备购买价-可以抵扣的增值税

综合成新率=理论成新率×40%+现场观察打分成新率×60%

理论成新率和现场观察打分成新率的估算方法同上。

3. 通用运输设备的重置价值和成新率的估算方法

重置价值=不含税车辆购置价+车辆附加费+牌照费等

综合成新率=现场勘察打分法成新率×60%+理论成新率×40%

理论成新率按孰低原则确定，取里程法成新率与年限法成新率的较低者，其中：

$$\text{里程法成新率}=\frac{\text{经济行驶里程-已行驶里程}}{\text{经济行驶里程}}\times 100\%\text{；年限法成新率}=\frac{\text{经济使用年限-已使用年限}}{\text{经济使用年限}}\times 100\%$$

4. 除上述设备以外的其他设备的重置价值和成新率的估算方法

重置价值=设备购买价-可以抵扣的增值税

综合成新率=理论成新率

上述计算公式中，设备购置价主要通过直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、《机电产品报价手册》、相关专业网站发布的价格信息等，并考虑其价格可能浮动因素确定；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定；对非标制作和特种专用设备则根据该类设备的订货合同以及制作厂家询价确定购置价；对于进口设备，其购买价以到岸价为基础，包括进口环节收取的海关关税。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（六）需要安装的大型机器设备评估示例

固定资产—机器设备清查评估明细表第 24 项。

设备名称：高速贴片机，规格型号：KE-2070VAL，启用时间：2012 年 2 月，数量：两台，账面原值：1,320,512.80 元，账面净值：132,051.28 元，存放地：净化车间，生产厂家：日本 JUKI（重机）。

1. 设备概述

日本 JUKI（重机）KE-2070VAL 贴片机是通用性高速生产设备，设备由上海西易电子公司在国内代理销售，具体技术性能为：

高速贴片机		KE-2070M/KE-2070L/KE-2070E
基板尺寸	M 基板用	330×250mm
	L 基板用	410×360mm
	E 基板用	510×460mm
元件高度	规格	6-25mm
元件尺寸	激光识别	0402（英制 01005）芯片～33.5mm 方元件
	图像识别	1.0×0.5mm～33.5mm 方元件
元件贴装速度	最佳条件	0.155 秒/芯片（23300CPH）
	IC 元件	4600CPH*
元件贴装精度	激光识别	±0.05mm
	图像识别	±0.04mm
元件贴装种类		最多 80 种（换算成 8mm 带）
电源		三相 AC200~415V
额定电力		3KVA
使用空气压力		0.5±0.05Mpa
空气消费量（标准状态）		345L/分
装置尺寸（W×D×H）	M 基板	1,400×1,393×1,455mm
	L 基板	1,500×1,500×1,455mm
	E 基板	1,730×1,600×1,455mm
重量		约 1530kg

2. 重置价值的估算

（1）经在企一网查询，深圳市恒君科技发展有限公司代理销售的同型号贴片机报价为人民币 70 万元/台（含税，下同），两台贴片机 140 万元。

（2）运杂费的确定：报价中已包含各种进口手续费、关税、运杂费等成本。

（3）安装调试费的确定，根据《资产评估常用数据与参数手册》，安装调试费率取设备购置价的 4%。

（4）资金成本：该设备自订货到正式投入运营其资金占用周期按 3 个月计算，资金成本忽略不计。

（5）两台贴片机重置价值的计算过程如下：

重置价值=1,400,000.00×(1+4%)-(1,400,000.00/1.16)×0.16-(1,400,000.00×4%/1.1) ×0.1

=1,257,810.00 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3. 综合成新率的估算

综合成新率 n=年限法成新率 n1×40%+现场勘察成新率 n2×60%。

（1）年限法成新率

根据被评估企业填报的《设备评估调查表》和评估人员的现场勘查，设备运行状态良好，完全可达到设计的技术指标，满足生产需要。评估人员根据《资产评估常用数据与参数手册》第二版第三章中的有关资料，参考设备管理人员及技术人员对该套设备的整体情况介绍和经验判断，确定该设备的经济寿命年限为 14 年，自 2012 年 2 月至评估基准目已使用 6 年 9 个月，则：

年限法成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

=（168 个月-81 个月）/168 个月×100%

=51.79%。

（2）现场勘察成新率

该设备现场勘察打分表如下表所示：

序 号	设备部位	技术状态	标准分	评估分
1	机架部分	支撑整个元件贴装系统稳定可靠。	10	5
2	PWB 传送系统	传送入口 PWB 接收,送至贴装位置,制动器,传送出口正常。	5	2.5
3	送料系统	送料器底座和智能送料器均工作正常,平稳。	10	5
4	元件贴装系统	XY 轴,贴片头,仰视摄像机,自动吸嘴和自动吸嘴更换装置工作正常,灵敏,在设计公差范围中。	40	21
5	控制系统	包括了视觉系统,电脑主机,摄像机,视觉处理器等,电脑老化,尚可使用。	20	10.5
6	动力系统	步进电机、伺服电机、驱动器均工作正常。	15	8
	合计		100	52

现场勘察打分为 52 分，即成新率为 52%，权重取 60%。

（3）综合成新率

综合成新率 n=年限法成新率 n1×40%＋现场勘察成新率 n2×60%。

=51.79%×40%＋52%×60%

=52% （取整）

4. 评估值的计算

评估值=重置价值×综合成新率

=1,257,810.00×52%=654,061.00 元

其它机器设备评估方法与此类似，根据设备种类的区别，经济使用年限分别取 12～15 年。

（七）通用运输设备的评估示例

固定资产—运输设备清查评估明细表第 16 项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

车辆名称：雷克萨斯 4609CC 轿车，车牌号：粤 B036UP，规格型号：JTHGM46F，启用时间：2011 年 11 月，数量：1 台，行驶里程：192,600Km，账面原值：1,520,000.00 元，账面净值：152,000.00 元，生产厂家：德国。

1. 设备概述

雷克萨斯 4609CC 轿车是「创维群欣」办公用车之一，属于高级轿车，车辆已行驶 192,600Km，其主要参数为：额定载客 5 人，排量 2.384L，功率 137KW，LAF 发动机，电控多点燃油喷射，最大马力 110PS，最大扭矩 155Nm，最高时速 180km/h，车外廓长宽高：5256X1878X1800mm，功率转速 6200rpm，环保标准：欧 4。

2. 重置价值的估算

经在太平洋汽车商城查阅汽车行情，雷克萨斯 4609CC 轿车，目前市场报价为人民币 134 万元，扣除增值税后为 1,155,172.00 元，计算车辆购置附加费 10%，证照费 500.00 元，车辆重置价值的计算如下表所示：

现购入价格（JG1）	1,155,172
车辆购置税（JG2）	115,517
牌照及手续费（JG3）	500
重置价值 JG= JG1+ JG2+ JG3=	1,271,200

3. 综合成新率

该车辆经济使用年限为 15 年，截至评估基准日已使用 7 年；经济行驶里程为 600,000Km，目前已行驶 192,600Km，按照行驶里程和使用年限法孰低原则：

使用年限理论成新率= [(180 个月-84 个月)/ 180 个月]×100%=53.33%

行驶里程理论成新率= [(600,000Km -192,600Km)/ 600,000Km]×100%=67.9%

根据孰低原则，该车辆理论成新率为 53%，公司用车，维护保养一般，成新率不做技术调整，综合成新率为 53%。

4. 评估值的计算

评估值=重置价值×综合成新率

= 1,271,200.00×53%

= 673,736.00 元。

其它运输设备评估方法与此类似，根据车辆种类的区别，经济使用年限分别取 12～15 年。

（八）通用电子设备的评估示例

固定资产—电子设备清查评估明细表第 158 项。

设备名称：服务器，规格型号：powerEdge R730 Sever，启用时间：2016 年 11 月，数量：两台，账面原值：77,777.78 元，账面净值：28,086.43 元，存放地：五楼机房，生产厂家：戴尔。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1. 设备概述

该服务器是「创维群欣」的办公用设备，用于管理与分配网络资源，机房网络设备由核心交换机主机、接入层交换机主机、防火墙和机柜四大部分组成，其设备的配置为：

服务器	部件	技术参数
处理器	CPU 系列	Intel,至强处理器 E5 系列
	CPU 核心	六核
	CPU 线程数	六线程
	CPU 型号	Xeon E5-2603 v3
	CPU 主频	1.6GHz
	三级缓存	15M
主板	主板芯片组	英特尔 C610 系列芯片组
		插槽 1:半长,半高,第三代 x8 PCIe（x16 接口）半高支架
		插槽 2:半长,半高,第三代 x8 PCIe（x16 接口）半高支架
		插槽 3:半长,半高,第三代 x8 PCIe（x16 接口）半高支架
		插槽 4:全长,全高,第三代 x16 PCIe（x16 接口）
		插槽 5:全长,全高,第三代 x8 PCIe（x16 接口）
		插槽 6:全长,全高,第三代 x8 PCIe（x16 接口）
		插槽 7:全长,全高,第三代 x8 PCIe（x16 接口）
		专用 RAID 卡插槽
内存	内存类型	DDR4
	标配内存	4G
	内存插槽数	24
	最大内存容量	768G
存储	硬盘接口类型	硬盘:SATA,SAS,近线 SAS,固态硬盘:SAS,SATA
	标配硬盘	300G
	存储控制器	内部:PERC S130,PERC H330,PERC H730,PERC H730P;外部:PERC H830
	硬盘热插拔	支持
其它	网卡	4 个 1Gb 端口,2 个 1Gb 端口+2 个 10Gb 端口,4 个 10Gb 端口（提供 18 种网卡可选）
	管理工具	嵌入式虚拟机管理程序（可选）
		可选的受支持的虚拟机管理程序：
		Microsoft Windows Server 2012（含 Hyper-V）
		Citrix XenServer
		VMware vSphere ESXiTM
		Dell OpenManage 系统管理解决方案产品组合
		带生命周期控制器的 iDRAC8
		iDRAC Direct
		iDRAC Quik Sync
		OpenManage Mobile

2. 重置价值的估算

经在太平洋电脑网查询，powerEdge R730 Sever 服务器报价为 18,000 元（含税），系统集成费按 10%计算，扣除增值税后，则设备的重置价值为：

每台重置价值=18,000.00×(1+10%)-(18,000.00/1.16)×0.16-(18,000.00×10%/1.1)×0.1

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

=17,150.00 元（取整）

两台设备重置价值 34,300.00 元。

3. 综合成新率的估算

该设备 2016 年 11 月正式启用，根据被评估企业填报的《设备评估调查表》和评估人员的现场勘查，设备运行状态良好，达到设计要求。评估人员根据《资产评估常用数据与参数手册》第二版第三章中的有关资料，确定该设备的经济寿命年限为 8 年，至基准日已经使用 2 年，则：

综合成新率= （尚可使用年限/经济寿命年限） ×100%

=（72 个月/96 个月）×100%

=75%

4. 评估值的计算

评估值=重置价值×成新率

=34,300.00×75%

= 25,725.00 元

其它电子设备评估方法与此类似，根据设备种类的区别，经济使用年限分别取 5～8 年。

（九）各类设备的评估结果

「创维群欣」各类设备账面净值 9,985,352.37 元，评估值 15,230,446.00 元，评估增值 5,245,093.63 元，增值率 52.53%

增值原因主要系评估中考虑的各类设备经济使用年限长于「创维群欣」的设备会计折旧年限；部分尚有使用价值的资产账面净值为零，评估增值。

七、在建工程评估说明

在建工程为土建工程支付的勘测设计费和容积率调整公示费等费用，本次评估，有关价值已在房屋建筑物中考虑，故本科目评估为零。

八、无形资产——土地使用权评估说明

（一）土地使用权基本情况

「创维群欣」申报的土地使用权位于深圳市龙岗区宝龙工业城创维群欣科技园，占地面积 30,447.11 平方米。原始价值 4,884,218.66 元，评估基准日账面值 3,398,705.06 元。

截至评估基准日，该宗地土地开发程度已达到“五通一平”，地面地上建筑面积为 45,609.36 平方米，系「创维群欣」于 2010 年至 2013 年期间自建取得，用于「创维群欣」生产基地。包括生产厂房两栋、宿舍一栋、设备用房一栋以及室外道路及绿化、围墙与大门等配套设施。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）产权及权益状况

「创维群欣」于 2003 年 11 月 11 日与深圳市规划与国土资源局签订深地合字（2003）5105 号《深圳市土地使用权出让合同书》，以出让方式取得 G02320-0004 号宗地的土地使用权。

上述宗地于 2016 年 7 月 5 日办理粤（2016）深圳市不动产权第 0143956 号《不动产权证书》，证载权利人为「创维群欣」，宗地面积 30,447.11 平方米，证载土地用途为工业用地，土地使用年限 50 年，自 2003 年 11 月 11 日起至 2053 年 11 月 10 日止。《不动产权证书》附记如下：

（1）该宗地属于高新技术项目用地，按照深府[2001]94 号文仅收取工业基准地价的 25%。「创维群欣」在项目投产后，必须以所申报的高新技术项目为主要产品，否则，政府将依法收回土地。

（2）该宗地如转让须按照转让时的市场地价标准补交差价。

（3）非市场商品房。《不动产权证书》所记载的房地产不得买卖。抵押（典当）、出租须按有关规定办理。

（三）土地使用权的评估方法

结合被评估资产的产权状况，考虑到市场上无法找到同类限制用途下可比土地使用权成交案例，故不宜采用市场法；同时该类土地及其附着物无法单独产生收益，故不宜采用收益法评估；根据待估宗地的区域特征、资料收集情况等相关条件，本次评估主要采用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就被评估宗地区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，对照基准地价修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日市场价值的方法。其基本计算公式为：

V＝V1b×K1×K2×K3×K4

其中：V—待估宗地的市场价值

V1b—宗地所在区域的基准地价

K1—建筑类型系数

K2—期日修正系数

K3—土地使用年期修正系数

K4—土地容积率修正系数

根据深圳市规划和国土资源委员会《关于发布深圳市 2013 年基准地价的通告》（深规土告〔2013〕1 号），深圳市公告基准地价内涵是指宗地达到五通一平的土地使用权价格，在确定各类用地楼面地价是以网格地块为单元，土地用途分为商业、办公、住宅、工业等土地利用类型，按商业 40 年、办公 40 年、住宅 70 年，工业 30 年，在设定的土地利用状况及开发条件下的土地使用权区域平均价格。公告基准地价为楼面地价已包含了临街状况、宗地条件等因素的修正，因

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

此不需再对地块的临街状况、宗地条件等因素进行修正，只需对其进行期日修正、建筑类型、容积率修正及年期修正。

（四）评估过程

1. 公告基准地价的确定

根据深圳市规划和国土资源委员会《关于发布深圳市 2013 年基准地价的通告》（深规土告〔2013〕1 号），深圳市公告基准地价内涵是指宗地达到五通一平的土地使用权价格，在确定各类用地楼面地价是以网格地块为单元，该区域工业用地公告基准地价（楼面地价）为 342.00 元/平方米。

2. 建筑类型修正

根据 2016 年 5 月 19 日深圳市规划和国土资源委员会深规土[2013]12 号关于印发《深圳市宗地地价测算规则（试行）》的通知，建筑类型修正系数 K1 为 1.3。

3. 期日修正

根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》的通知，该基准地价公布日为 2013 年 1 月 1 日，我们查阅了《中国城市地价监测网》，至评估基准日期间深圳市工业用地地价指数上涨为 63.28%，故期日修正系数 K2=1.6328。

4. 年期修正

根据《不动产权证书》记载，待估宗地的土地出让使用年限至 2053 年 11 月 10 日止。截至评估基准日，土地剩余使用年限为 35.03 年。根据 2016 年 5 月 19 日深圳市规划和国土资源委员会深规土[2013]12 号关于印发《深圳市宗地地价测算规则（试行）》的通知，查询年期修正系数为 K3=1.1120。

5. 容积率修正

根据 2016 年 5 月 19 日深圳市规划和国土资源委员会深规土[2013]12 号关于印发《深圳市宗地地价测算规则（试行）》的通知，对工业用地进需行容积率修正，容积率修正系数 K4= 1.1011。

6. 评估值的计算

评估值＝基准地价×建筑面积×用地类型修正×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数

＝342.00×1.3×1.6328×1.1120×1.1011

＝888.85 元/平方米（楼面地价）

宗地单位地面地价＝宗地单位楼面地价×容积率

＝888.85×1.5＝1,333.27 元/平方米

根据《不动产权证书》附记的记载：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）该宗地属于高新技术项目用地，按照深府[2001]94 号文仅收取工业基准地价的 25%。「创维群欣」在项目投产后，必须以所申报的高新技术项目为主要产品，否则，政府将依法收回土地。

（2）该宗地如转让须按照转让时的市场地价标准补交差价。

则宗地评估值＝该宗地单位地面地价×（1-75%）×宗地土地面积

＝1,333.27×（1-75%）×30,447.11＝10,148,600.00（取整）

（五）土地使用权的评估结果

「创维群欣」土地使用权原始入账价值 4,884,218.66 元，截至评估基准日账面值 3,398,705.06 元，本次评估值 10,148,600.00 元，评估增值 6,749,894.94 元，增值率 198.60% %。

增值原因为：深圳市土地价格近年来有一定上涨。

九、无形资产——其他无形资产评估说明

「创维群欣」申报的其他无形资产账面值 1,080,518.00 元，共 15 项，为购入的用友软件、企业信息管理软件（加密系统）、电路板绘图设计软件、代码扫描工具 Fortify sca 等，其账面值为该等无形资产的摊销余额，以核实后的账面值作为评估值。

「创维群欣」申报的表外无形资产系指其名下的软件著作权、专利权和域名。鉴于软件著作权、专利权所适用的应用领域或产品更新换代较快，与之相关的收益对企业价值的贡献较小，故本次评估基于重要性原则和谨慎性原则，采用资产基础法评估时未对上述无形资产单独发表估值意见；对被评估企业名下的域名，同样基于其对企业价值的贡献程度考虑，本次评估忽略不计。

十、长期待摊费用评估说明

评估人员采取核查原始记账凭证，进行核实、了解长期待摊费用的内容、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益日期，经核实后的账面摊余价值确定评估值。

十一、递延所得税资产评估说明

本次评估范围内的递延所得税资产是应收款项坏账准备、存货跌价准备、长期股权投资减值准备和其他非流动负债核算的政府补助造成暂时性差异而产生的，账面价值为 2,121,162.88 元。

此次评估中其他应收款坏账准备、长期股权投资减值准备和其他非流动负债中政府补助递延收益评估为零，故由此产生的递延所得税资产相应评估为零。其余递延所得税资产按经核实后的账面值确定评估值。

经上述评估程序后，「创维群欣」申报的递延所得税资产的评估结果如下：

递延所得税资产账面值 2,121,162.88 元，评估值 1,022,641.84 元，评估减值 1,098,521.04 元，减值率为 51.79%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十二、其他非流动资产评估说明

其他非流动资产主要为预付的设备和软件购置款，账面价值为 383,708.44 元，按核实后的账面值确认评估值。

十三、各类负债评估说明

「创维群欣」申报的各类负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和其他非流动负债。

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

经上述评估程序后，「创维群欣」申报评估的各类负债的评估结果如下：

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
短期借款	11,000,000.00	11,000,000.00	-	-
应付票据	1,836,606.30	1,836,606.30	-	-
应付账款	23,236,882.62	23,236,882.62	-	-
预收款项	9,860,287.28	9,860,287.28	-	-
应付职工薪酬	5,292,128.79	5,292,128.79	-	-
应交税费	1,734,461.73	1,734,461.73	-	-
应付利息	50,041.68	50,041.68	-	-
其他应付款	12,597,618.97	12,597,618.97	-	-
其他非流动负债	5,865,891.47	-	-5,865,891.47	-100.00
流动负债合计	71,473,918.84	65,608,027.37	-5,865,891.47	-8.21

十四、采用资产基础法评估的评估结果

（一）评估结果

经上述资产基础法评估后，「创维群欣」于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 30,161.25 万元，评估值 35,252.64 万元，评估增值 5,091.39 万元，增值率 16.88%。

总负债账面价值 7,147.39 万元，评估值 6,560.80 万元，评估增值-586.59 万元，增值率-8.21%。

净资产账面价值 23,013.86 万元，评估值 28,691.84 万元，评估增值 5,677.98 万元，增值率 24.67%。

评估结果如下表所示（金额单位：人民币万元）：

项　　目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	22,902.12	22,936.47	34.35	0.15
非流动资产	7,259.13	12,316.17	5,057.04	69.66
其中：长期应收款	39.35	39.35	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　　目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
长期股权投资	132.68	132.68	-	-
固定资产	6,345.89	10,877.90	4,532.01	71.42
在建工程	40.11	-		
无形资产	447.92	1,122.91	674.99	150.69
长期待摊费用	2.69	2.69	-	-
递延所得税资产	212.12	102.26	-109.85	-51.79
其他非流动资产	38.37	38.37	-	-
资产总计	30,161.25	35,252.64	5,091.39	16.88
流动负债	6,560.80	6,560.80	-	-
非流动负债	586.59	-	-586.59	-100.00
负债总计	7,147.39	6,560.80	-586.59	-8.21
净 资 产	23,013.86	28,691.84	5,677.98	24.67

各类资产/负债评估的详细情况参见评估明细表。

（二）评估增减值主要原因说明

评估增减值主要原因为：

1．流动资产评估增值原因：计提的其他应收款项坏账准备评估为零。

2．房屋建筑物评估增值原因：建造成本较资产购建时有所提高，导致重置价值较账面值增幅较大；「创维群欣」房屋建筑物的会计折旧年限短于评估中考虑的经济使用年限。

3．各类设备评估增值原因：评估中考虑的各类设备经济使用年限长于「创维群欣」的设备会计折旧年限；部分尚有使用价值的资产账面净值为零，评估增值。

4．土地使用权评估增值原因：深圳市土地价格近年来有一定上涨。

5．递延所得税资产减值原因：其他应收款坏账准备和政府补助评估为零，由此形成的递延所得税评估为零。

6．其他非流动负债减值原因：无需支付的政府补助款评估为零。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附录二：收益法应用的说明

一、收益法评估思路及其评估模型

企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值，即：

$$V_{OE}=V_{En}-V_{IBD}$$

上式中：

V_{OE}——表示股东全部权益价值

V_{En}——表示企业整体价值

V_{IBD}——表示付息债务价值。

企业整体价值V_{En}的模型为：企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值，即：

$$V_{En}=V_{OA}+V_{CO}+V_{NOA}$$

上式中：

V_{En}——表示企业整体价值

V_{OA}——表示经营性资产价值

V_{CO}——表示溢余资产价值

V_{NOA}——表示非经营性资产价值

经营性资产价值V_{OA}采用以下自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA}=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}}+\frac{F_n\times(1+g)}{(r-g)\times(1+r)^{n-\frac{m}{12}}}$$

上式中：

V_{OA}——表示评估基准日经营性资产价值

F_i——表示预测期第i年预计的自由现金流量，$i=1,2,\Lambda,n$

F_n——表示预测期末年即第n年预计的自由现金流量

r——表示折现率

n——表示预测期

i——表示预测期第i年

g——表示永续期各年的自由现金流量预计的年平均增长率

m——表示当评估基准日所在的月数（仅当评估基准日为年末时，m=0）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第i年自由现金流量F_i根据以下模型计算：

自由现金流量=税后净利润+利息支出+折旧摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{Wi}$$

上式中：

F_i ——表示预测期第i年预计的自由现金流量，$i=1,2,\Lambda,n$

P_i ——表示预测期第i年预计的税后净利润

I_i ——表示预测期第i年预计的利息支出

D_{Ai}——表示预测期第i年预计的经营性资产的折旧和摊销

C_{Ai}——表示预测期第i年预计的资本性支出

ΔC_{Wi}——表示预测期第i年预计的营运资金的增量

折现率r利用加权平均资本成本模型（WACC）计算：

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1-T)$$

而权益资本成本r_e采用资本资产定价模型（CAPM）计算：

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c$$

上式中：

r_e ——表示权益资本成本

r_d ——表示付息债务资本成本

r_f ——表示无风险报酬率（取长期国债利率）

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

V_E ——表示评估基准日权益资本的市场价值

V_D ——表示评估基准日付息债务的市场价值

T ——表示企业所得税税率

MRP——表示市场风险溢价

β_e——表示权益的系统风险系数

付息债务成本r_d：根据付息债务的实际情况计算其偿还周期，而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率r_f：本次评估用长期国债利率对无风险报酬率r_f进行估计。

市场风险溢价MRP：根据 Stern School of Business 的 Aswath Damodaran 的研究，市场风险溢价MRP与市场所在的国家或地区的市场完善成度相关，假定美国

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的国家风险溢价（Country Risk Premiums，用 CRP 表示）为零即并以此为基础，综合考虑其他国家或地区的市场完善程度、历史风险数据的完备情况及其可靠性、主权债务评级等因素而对其他国家或地区市场相对于美国市场的风险进行估计。

权益的系统风险系数β_e：

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{V_D \times (1-T)}{V_E}\right]$$

上式中：β_u——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数r_c：综合考虑行业周期性波动、技术研发风险、人才流失风险等因素确定。

溢余资产价值V_{CO}：

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值V_{NOA}：

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值V_{IBD}：付息债务价值V_{IBD}采用成本法评估。

二、收益法应用过程说明

（一）宏观经济形势分析

2018 年上半年，我国经济继续稳定增长，经济结构继续优化升级，新动能持续显著成长，总体继续保持稳中向好的态势。

据国家统计局发布的信息，初步核算，上半年国内生产总值 418,961 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.8%。分季度看，一季度同比增长 6.8%，二季度增长 6.7%，连续 12 个季度保持在 6.7%～6.9%的区间。分产业看，第一产业增加值 22,087 亿元，同比增长 3.2%；第二产业增加值 169,299 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 227,576 亿元，增长 7.6%。

农业种植结构优化，生产形势较好。粮食种植结构调整，全国夏粮有望获得较好收成。农业供给侧结构性改革深化，棉花、大豆播种面积增加。畜牧业生产稳定。上半年，猪牛羊禽肉产量 3,995 万吨，同比增长 0.9%；其中，猪肉产量

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2,614 万吨，增长 1.4%。生猪存栏 40,904 万头，同比下降 1.8%；生猪出栏 33,422 万头，增长 1.2%。

工业增长总体平稳，结构继续优化。经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 7.6%，集体企业下降 1.9%，股份制企业增长 6.7%，外商及港澳台商投资企业增长 6.2%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 1.6%，制造业增长 6.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 10.5%。高技术产业和装备制造业增加值同比分别增长 11.6%和 9.2%，分别快于规模以上工业 4.9 和 2.5 个百分点。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.0%。1～5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 27,298 亿元，同比增长 16.5%；规模以上工业企业主营业务收入利润率为 6.36%，比上年同期提高 0.35 个百分点。

服务业较快增长，新兴服务业蓬勃发展。上半年，全国服务业生产指数同比增长 8.0%，增速比一季度回落 0.1 个百分点，保持较快增速。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业保持较快增长。6 月份，全国服务业生产指数同比增长 8.0%。1～5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 13.3%，比上年同期加快 0.2 个百分点；其中，战略性新兴服务业、科技服务业和高技术服务业营业收入分别增长 18.1%、17.5%和 15.4%，分别比上年同期加快 2.4、5.0 和 4.5 个百分点。

居民消费和市场销售增势平稳，消费升级类商品较快增长。上半年，全国居民人均消费支出 9,609 元，同比名义增长 8.8%，比一季度加快 1.2 个百分点，扣除价格因素实际增长 6.7%，加快 1.3 个百分点。其中，城镇居民人均消费支出名义增长 6.8%，加快 1.1 个百分点；农村居民人均消费支出名义增长 12.2%，加快 1.2 个百分点。上半年，社会消费品零售总额 180,018 亿元，同比增长 9.4%，增速比一季度回落 0.4 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 154,091 亿元，增长 9.2%；乡村消费品零售额 25,927 亿元，增长 10.5%。按消费类型分，餐饮收入 19,457 亿元，增长 9.9%；商品零售 160,561 亿元，增长 9.3%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位家用电器和音像器材类、通讯器材类和化妆品类同比分别增长 10.6%、10.6%和 14.2%，分别比上年同期加快 0.2、0.5 和 2.9 个百分点。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 9.0%，比上月加快 0.5 个百分点。

固定资产投资平稳增长，民间投资和制造业投资回升。上半年，全国固定资产投资（不含农户）297,316 亿元，同比增长 6.0%，增速比一季度回落 1.5 个百分点。其中，民间投资 184,539 亿元，同比增长 8.4%，比上年同期加快 1.2 个百分点。分产业看，第一产业投资增长 13.5%；第二产业投资增长 3.8%，其中制造业投资增长 6.8%，增速连续三个月回升，比一季度加快 3.0 个百分点，比上年同期加快 1.3 个百分点；第三产业投资增长 6.8%，其中基础设施投资增长 7.3%。高技术制造业投资同比增长 13.1%，增速比全部投资快 7.1 个百分点。上半年，全国房地产开发投资 55,531 亿元，同比增长 9.7%。全国商品房销售面积 77,143 万平方米，增长 3.3%。全国商品房销售额 66,945 亿元，增长 13.2%。

居民收入稳定增长，就业形势稳中向好。上半年，全国居民人均可支配收入 14,063 元，同比名义增长 8.7%，扣除价格因素实际增长 6.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 19,770 元，同比名义增长 7.9%，扣除价格因素实际增长 5.8%；农村居民人均可支配收入 7,142 元，同比名义增长 8.8%，扣除价格因素实

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

际增长 6.8%。城乡居民人均收入倍差 2.77，比上年同期缩小 0.02。全国居民人均可支配收入中位数 12,186 元，同比名义增长 8.4%。6 月份，全国城镇调查失业率为 4.8%，与上月持平，比上年同月下降 0.1 个百分点；31 个大城市城镇调查失业率为 4.7%，与上月持平，比上年同月下降 0.2 个百分点。二季度末，外出务工农村劳动力总量 18,022 万人，比上年同期增加 149 万人，增长 0.8%。外出务工劳动力月均收入 3,661 元，同比增长 7.5%。

居民消费价格温和上涨，工业品价格涨势平稳。上半年，全国居民消费价格同比上涨 2.0%，涨幅比一季度回落 0.1 个百分点。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 1.4%，衣着上涨 1.1%，居住上涨 2.3%，生活用品及服务上涨 1.6%，交通和通信上涨 1.2%，教育文化和娱乐上涨 2.1%，医疗保健上涨 5.5%，其他用品和服务上涨 1.1%。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 1.9%，涨幅比上月扩大 0.1 个百分点，环比下降 0.1%。上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨 3.9%，涨幅比一季度扩大 0.2 个百分点；全国工业生产者购进价格同比上涨 4.4%。6 月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨 4.7%，涨幅比上月扩大 0.6 个百分点，环比上涨 0.3%；全国工业生产者购进价格同比上涨 5.1%，环比上涨 0.4%。

转型升级成效明显，新动能加快成长。经济结构继续优化。从产业结构看，上半年第三产业增加值增速比第二产业快 1.5 个百分点；占国内生产总值的比重为 54.3%，比上年同期提高 0.3 个百分点，高于第二产业 13.9 个百分点。从需求结构看，最终消费支出对经济增长的贡献率为 78.5%，高于资本形成总额 47.1 个百分点。新产业新产品快速成长。从工业结构看，上半年工业战略性新兴产业增加值同比增长 8.7%，比规模以上工业快 2.0 个百分点。新能源汽车产量同比增长 88.1%，工业机器人增长 23.9%，集成电路增长 15.0%。新消费蓬勃发展。从贸易结构看，上半年全国网上零售额 40,810 亿元，同比增长 30.1%。其中，实物商品网上零售额 31,277 亿元，增长 29.8%，占社会消费品零售总额的比重为 17.4%，同比提高 3.6 个百分点；非实物商品网上零售额 9,533 亿元，增长 30.9%。绿色发展稳步推进。从节能减排看，上半年单位国内生产总值能耗同比下降 3.2%。

总的来看，2018 年上半年国民经济延续总体平稳、稳中向好的发展态势，支撑经济迈向高质量发展的有利条件积累增多，为实现全年经济社会主要发展目标打下良好基础。但也要看到，外部环境不确定性增多，国内结构调整正处于攻关期。

（二）被评估企业所在行业现状与发展前景简析

1. 智能安防基本概述

智能安防技术，指的是服务的信息化、图像的传输和存储技术。其随着科学技术的发展与进步以及二十一世纪信息技术的腾飞已迈入了一个全新的领域，智能化安防技术与计算机之间的界限正在逐步消失。

一个完整的智能安防系统主要包括门禁、报警和监控三大部分。从产品的角度讲：应具备防盗报警系统、视频监控报警系统、出入口控制报警系统、保安人员巡更报警系统、GPS 车辆报警管理系统和 110 报警联网传输系统等等。这些子系统可以是单独设置、独立运行，也可以由中央控制室集中进行监控，还可以与其它综合系统进行集成和集中监控。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物联网技术的普及应用，使得城市的安防从过去简单的安全防护系统向城市综合化体系演变，城市的安防项目涵盖众多的领域，有街道社区、楼宇建筑、银行邮局、道路监控、机动车辆、警务人员、移动物体、船只等。特别是针对重要场所，如：机场、码头、水电气厂、桥梁大坝、河道、地铁等场所，引入物联网技术后可以通过无线移动、跟踪定位等手段建立全方位的立体防护。兼顾了整体城市管理系统、环保监测系统、交通管理系统、应急指挥系统等应用的综合体系。

2. 智能安防行业现状

自从安防智能化相关技术研发开始计算，智能化在安防行业内已经发展了十余年，但是安防行业的智能化应用一直没有达到预期。目前安防智能化主要的表现还是集中在前端的设备产品的某些智能功能，以及一些配备智能分析的NVR/DVR 和后端的智能分析平台系统。目前智能化水平还处在初级阶段，周边的硬件及软件设备还未完善，还有很多环境和应用限制条件。

相对于传统安防，智能安防的技术门槛有了极大程度的提高，系统的复杂性和技术性都呈指数增长。大数据、云计算、深度学习、人工智能应用等等技术，是安防智能化发展的关键技术。对于企业来说，安防智能化的建设需要的专业知识面非常广，并且要求有相当的整合能力，这一切都对安防企业的技术发展提出了不小的要求。

传统的安防龙头企业依赖对于安防行业和应用市场的深刻理解、多年的技术积累以及规模化资源聚集优势，迅速开启了自己的智能化安防之路。而对于很多中小型的企业来说，在技术以及对于行业的理解上皆与龙头企业有一定的差距，因此对他们来说，进入智能安防需要找准切入点，并进行技术的研发和提升。

3. 安防行业发展概况

（1） 全球安防行业发展概况

国外安防经过半个多世纪的发展和演变，逐渐发展成为一个市场规模庞大的成熟行业。演变过程分为横、纵两个方向。横向上，市场竞争激烈程度的演化使得国外安防企业不断拓展新的应用领域，从最早的政治、军事敏感领域发展到办公楼、医院、学校等商业领域，再发展到居民家庭领域，为居民提供系统的安全服务解决方案，应用领域的扩展拓宽了安防市场的发展空间。纵向上，国外安防行业经历了从设备生产、销售的第一阶段，发展到提供系统解决方案的第二阶段，最后发展到在系统解决方案的基础上实现联网运营收费服务的第三阶段。目前处于后两阶段并存期，实现了由有线（电话线）报警、本地视频监控转变为有线/无线双路报警、远程视频监控。

发展至今，国外安防行业已经形成了较高的准入门槛，对行业内现有企业而言，收入来源和经营模式都实现了较大的转变，企业在市场的地位也相对稳定，其风险程度和经营难度较第一阶段更易控制。国外安防企业转变过程表现为：从收入来源来看，由以设备销售、工程安装收入为主变为收取联网服务费为主；从经营规模来看，由以小型单体的监控中心，转变为以大型联网监控中心为主，实现了以联网报警为主线的“大串联”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

总体来讲，全球安防市场规模庞大，市场领域和市场类型都已成熟，供应商不断向低成本地区转移，客户也稳步增长。

（2） 我国安防行业发展概况

我国安防产业萌芽于上个世纪七十年代末和八十年代初，虽然比国外发达国家起步晚了近 20 年，但一路发展过来也已经走过了起步阶段、初步发展阶段和高速发展阶段，目前步入成熟阶段。我国的安防产业经历了 30 多年的发展，从最初的只能用于一些非常重要或特殊的单位和部门，到现在应用领域大幅拓展，安防摄像头随处可见，我国安防产业发生了翻天覆地的变化，取得了巨大的进展。

我国安防行业大体可分为 4 个阶段：

①安防行业起步阶段（1979 年-1992 年）

1979 年，公安部“全国刑事技术预防专业工作会议”在石家庄召开，此次会议讨论并通过了《关于使用科学技术预防刑事犯罪的试行规定》，被公认为是安防行业诞生的标志。期间先后成立了全国安全防范报警系统标准化技术委员会（SAC/TC100）、公安部安全与警用电子产品质量检测中心、公安部安全防范报警系统产品质量监督检验测试中心和中国安全防范产品行业协会。这一时期产品技术以探测、报警及实体防护为主；监控建设以博物馆、要害单位为主，视频监控开始由国外引入并起步发展，形成了初步的产品技术形态和产业链形态。

②安防行业发展阶段（1993 年-2002 年）

针对这一阶段安防企业发展较快，安防产品市场混乱的情况，为保证市场有序发展，公安部重点开始对安防技术进行立法，并积极对安防产品进行规范化管理，实施了一系列专项工作和课题研究。这一时期，安防产品的应用范围也越来越广，深入到金融、房地产、运输服务等行业。电子安防产品企业发展迅速，初步形成了“珠三角”、“长三角”、“京津地区”的三大产业集群。

③安防行业壮大阶段（2003 年-2009 年）

这一时期，全国开始了平安城市建设，各地城市报警与监控系统建设陆续展开，大大推动了安防产品的应用。随着安防应用的社会化、民用化水平的提高，以及与 IT、家电、电信等行业与安防协会的交融发展，“大安防”的市场格局已经呈现。据统计，截至 2008 年底，我国具有一定条件和规模的安防企业超过 2 万家，从业人员超过了 100 万人，行业总产值达到 2,000 亿元左右。此时，行业产业链和产品系列不断丰富，技术更加成熟。视频监控产品向着数字化、高清化、网络化和智能化过渡。

④安防行业成熟阶段（2010 年-目前）

2010 年以来，数字监控技术日益成熟，国产的核心芯片逐步取代了进口芯片，视频监控行业进入了快速发展期，国内视频监控产品生产企业不断发展壮大，随着产品成本的逐年下降，国内产品的应用市场迅速扩大，民用市场成为新的增长点。国产品牌在国内市场占据主流的同时，国际市场份额也在迅速提升。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4. 安防行业市场规模分析

近年来，安防行业市场规模快速发展。同时，随着智能化成为行业大趋势，智能安防也逐渐成为安防企业转型升级的方向，智能安防占比将越来越大。据数据预测，2018 年中国安防行业市场规模将达 6570 亿元。其中，智能安防行业市场规模近 300 亿元，预计在 2020 年智能安防将创造一个千亿的市场，这也将是安防领域不可小觑的市场。

数据来源：中商产业研究院数据库

随着智能化的发展，智能安防越来越受消费者们的热衷。智能安防系统包括了门禁系统、防盗报警系统以及视频监控系统。

随着人们生活水平的不断提高，智能生活成为大多数人的向往。作为家居生活中入户层面的门禁系统也越来越智能。手机开门、二维码开门、远程开门、云端数据记录等等技术和门禁系统的融合越来越常见，门禁系统随之越来越智能化。据数据统计显示，2017 年中国门禁系统市场规模近 170 亿元。据预测，2018 年中国门禁系统市场规模将突破 200 亿元。

自 2000 年起，我国防盗报警行业呈快速发展。据数据统计显示：近年来，我国防盗报警器的销售数量和总销售额均以年均 30%～60%的幅度高速攀升。具体来看，2016 年我国防盗报警行业市场规模为 180 亿元左右，2017 年突破 200 以元。据预测，2018 年我国防盗报警行业市场规模将突破 250 亿元。

近年来我国的视频监控市场经历了持续强劲的发展，速度超过全球其他地区。我国视频监控市场的高速增长反映了对个人安全及财产保护担忧的增加。为解决该担忧，企业及个人机构大量投资安全防范系统的主要组成部分—视频监控系统。据数据统计，2012～2016 年我国视频监控行业增长率均保持在 15%以上。2017 年，我国视频监控市场规模突破 2000 亿元。

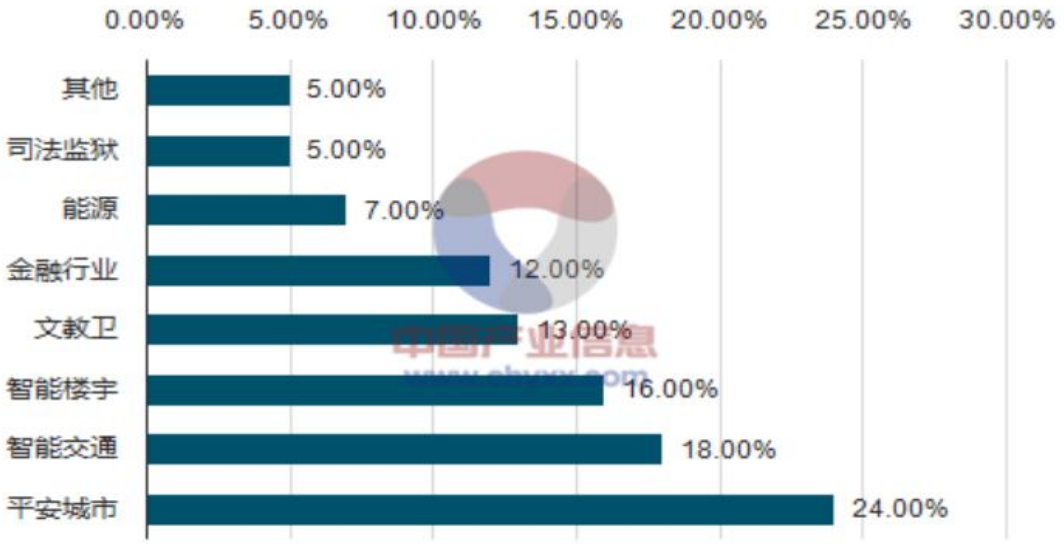
5. 安防行业需求分析

安防市场需求范围很广，主要分为三大类，第一类政府，如“平安城市”建设、各级党政机关、公安监所管理等；第二类各企事业单位，如金融、电力、教育、交通、石化、工矿等行业；第三类商用、民用市场，如小型连锁店、中小商铺、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

娱乐场所、家庭等。其中交通运输、政府、城市治安、金融行业是视频监控产品应用最主要的市场，但是近几年在这些传统安防需求市场平稳增长的同时，电力、电信、文化教育、企业等行业的应用也越来越广，并不断向商用、民用市场扩散。面对如此巨大的商用、民用市场。下面将重点分析几个行业的市场需求情况。

安防产品在各行业应用占比



资料来源：公开资料、智研咨询整理

（1） “平安城市”建设的需求

根据发达国家的经验，城镇化率要达到80%以上城镇化才步入成熟阶段。截止2016年底，我国的城镇化率仅为57.4%，离这一标准仍然有较大的增长空间。由于我国的城镇化率仍将持续提升，因此城市的安保投入也必将随之持续增长。与此同时，未来我国“平安城市”建设将加速向三、四线城市加速发展。

此外，随着全球化进程的不断推进，不同国家之间经济和文化交流也愈加频繁，但与此同时，全球范围内的恐怖袭击也愈演愈烈，各类犯罪事件常有发生。由恐怖袭击造成的死亡人数也在持续的增加。在此环境下，各国通过各种技术手段稳定本国局势和保障本国一个安全的环境亦刻不容缓。

（2） 交通行业需求

随着城市规模的不断扩大，城市化进程不断加快，城市整体交通体系所承受的巨大压力，目前中国所具备的传统交通解决方案已经不能够满足城市日益前进的步伐。因此新的一代“智能交通”加“智能物联网”的全新管理手段正在飞速的发展中，根据最新数据表示，我国的智能交通产业得到迅猛的发展，年均复合增长率达到20%以上。智能交通行业将迎来稳定的持续增长期，视频监控作为智能交通中信息采集和处理的重要应用，在未来随着智能交通的发展，对于视频监控设备需求也会进一步扩大。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）智能楼宇的安防建设需求

国务院于2016年2月6日发布的《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》中提出，不再建设封闭住宅小区，已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，打通各类“断头路”，加强自行车道和步行道系统建设，倡导绿色出行，合理配置停车设施，逐步缓解停车难问题。

全开放式小区是将围墙全部拆除，小区不再有围栏和围墙。这将出现一系列问题：商业圈住宅区不分，人流量、车流量加大，噪音污染严重，人员复杂，偷盗违法犯罪问题加重，停车难问题更加凸显，小区物理周界的消失，那么相联的，首先随之消失的是出入口形成的第一道屏障，围墙及围栏的防护也会随之消失。

令小区安全防护措施大打折扣。小区物理周界的消失，将使人们对个人住宅的安全需求提升，智能家居，家用防盗报警系统将会走进千家万户。多数厂商均以此为契机推动民用市场家庭安防观念的转变和普及。

（4）文教卫安防建设加速

教育事业的发展是一个国家发展的根本，校园安全关系到社会的稳定、家庭的和谐。校园安全一直是我国各级政府高度重视的问题，目前，“平安校园”建设项目已经纳入了各级教育行政部门的议事日程。根据国家教育部门和公安部门的有关规定，学校安全防范主要以设立安全防范监控，采用报警、视频监控、电子巡查、出入口控制等技术手段，并结合安保人员巡逻为主，以实现对学校的安全保障。

根据教育部公布的数据显示，截至2015年底，全国共有各级各类学校51.2万所，各级各类学历教育在校生为2.6亿人。其中学前教育阶段学校22.4万所，入园幼儿为2,008.9万人；义务教育阶段学校24.3万所，在校生人数为1.4亿人；高中阶段学校2.49万所，在校生人数为4,037.7万人；普通、成人高等学校2,852所，在校生人数为3,647万人。

早期的校园监控建设的全部是模拟摄像机，不仅覆盖范围小，而且图像质量差，早已不能满足高校高清智能监控的需求。不仅如此，校园重点区域监控前端设备往往缺乏必要的日常维护，导致设备损毁严重，遇到突发事件时无法进行视频录像的调取查看，事后也缺乏处理事件的依据。同时，设备维护也缺乏相应的监督机制，导致处理不及时。

文博安防应用领域法规标准相对比较完善，系统框架体系基本稳定，应用管理模式较为规范，安防产品和技术在其应用中发挥的作用也早已得到相关部门的认可。作为高风险等级的公共场所，作为博物馆的安防系统应该是一个多模块、多功能、智能化、高灵敏的软硬件结合的系统。目前来看，主要需求除了原有文博场馆的系统升级改造，新建文博场馆的系统建设数量也是非常巨大的，对于众多安防业者而言，自然是一个不可多得的机遇。

医院传统安防系统建设一般采用模拟标清监控设备，清晰度十分有限，而且难以与公安系统互联互通。随着高清化、网络化及智能化的普及应用，医院面临着视频监控设备的升级改造，以期实时获取全高清视频图像资料，满足对视频图

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

像的细节查看和数据结构化处理，而不是仅仅将监控设备作为纯粹的录像记录机器。

目前，文教卫行业的安防业务应用大多还处于初级阶段，如何将先进的技术，稳定的产品及丰富的解决方案提供给最终用户，深入挖掘用户的实际需求，提升用户体验，切实解决用户的安防管理和服务问题，将成为行业发展的新挑战和未来安防设备需求的增长点。

（5）金融行业的需求

金融行业作为对安全要求高、标准规格高、投资力度大的一个行业，面对各个业务部门和安全保卫不断提出新的需求，以及对企业正常运营，并取得良好的经济和社会效益具有极其重要的意义。安防在金融行业已经深耕了很长时间，金融行业的安防体系是由人防系统、技防系统、物防系统和管理系统多角度多纬度复合型的安全技术防范体系。

随着对金融安防管理要求越来越高，不仅仅要满足安全防范的功能，同时还要满足对金融机构各个日常经营业务管理的需求。例如对各营业网点经营秩序的远程检查、对工作人员的远程督察、对客户投诉的事后认证和处理、对相关业务管理中音视频数据与业务管理系统的无缝结合等。

随着科学技术不断普及和金融安防管理要求的不断深入，未来金融安防发展将会从先进技术和数据融合应用两个方面来建设规划。在先进技术方面，高清化、智能化、网络化将作为是未来金融安防发展的核心技术支撑。同时另一方面数据共享互联、智能挖掘及大数据实现，将更多需要信息数据共享互联、系统业务深度融合。只有在先进技术有效支撑、数据互联共享融合应用的有效结合下，金融安防产业才能创造更多的经济价值，最终实现整个金融安防产业的持续繁荣发展。

6. 安防行业壁垒

（1）行业资质壁垒

完备的资质是开展安防业务的必要前提条件，随着国家相关部门对安防及其下游应用行业的相关标准日益完善和规范，招标方对企业拥有的资质等级提出了更高的要求。在安防行业从事生产经营，参与市场竞争，需要企业通过计算机信息系统集成资质、涉密信息系统集成资质证书、软件企业和 ISO9001 等资质认证。这些行业资质等级代表着软件和信息技术服务企业的行业经验、专业技术水平、质量管理水平和综合实力。因此，完备的资质是企业在安防行业实现良好发展的立足之本。

（2）行业技术壁垒

智能安防运用专业化的信息技术、较高要求的行业相关领域背景知识和业务经验，以及关乎公共安全的行业特性使该行业的技术壁垒相对较高。具体来说，智能安防采用的信息技术是计算机技术、视频流媒体技术、模式识别技术、网络技术、数据挖掘技术、数据建模、统计学、运筹学等技术的综合运用，具有较强的专业性和跨学科性。随着应用范围的扩大和智能化要求的提高，未来可能还要求企业掌握人工智能技术、无线移动技术、云存储技术等新技术的应用和研发能

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

力，同时该行业的相关产品需要长时期的不断的调试和实地运用，不断积累技术经验和调整参数指标，方可使产品与实际应用环境相适应和匹配，更好的满足客户要求。因此能够进入这一领域的企业需要具备较强的行业应用知识，客观上形成了较高的行业技术壁垒。

（3）行业经验与客户资源壁垒

安防行业，落实到具体应用上最终还是根据客户的具体情况进行软件产品的开发和销售，这要求软件开发企业对客户所在行业的业务规则、流程及应用环境有较深刻的理解，具有一定的行业经验。特别是政府客户等大型客户，对应用软件的安全性、稳定性要求较高，更加关注软件和信息技术服务商以往行业成功案例，行业经验壁垒较高。同时，经过长期、良好的应用和服务，先进入者在其竞争领域能够建立起良好的用户基础、积累丰富的成功案例。客户更换信息技术服务商可能会承担较大的成本。所以客户通常会选择与其认可的软件和信息技术服务商长期合作，客户对软件和信息技术服务商具有较高的黏性。行业新进入者往往缺乏行业经验和成功案例，也难以在短期内培养出稳定的客户资源，对其构成一定的进入障碍。

（4）资金壁垒

一方面，软件产品的开发需要大量的研发资金投入；另一方面，大型智能工程、IT 整体解决方案、系统集成项目对软件和信息技术服务商的资金实力要求较高，较大的资金需求对行业新进入者构成了壁垒。

7. 安防行业发展趋势

（1）行业市场规模将不断扩大

根据中安协发布《中国安防行业“十三五”（2016-2020 年）发展规划》指出，“十三五”期间，安防行业将向规模化、自动化、智能化转型升级，且到 2020 年，安防企业总收入达到 8000 亿元左右，年增长率达到 10%以上。

（2）传统安防行业同质化严重

平台从定制化向通用化、标准化、模块化的产品化改造加快传统安防行业存在的主要问题是解决方案同质化问题：不能够满足客户需求，也加剧行业竞争。目前，前期安防项目注重前端基础设备布设，存在明显的数据烟冲、扩展性差的问题。随之平安城市建设规模的逐步扩大，以及各级部门、社会资源的视屏监控资源联网需求，后端架构亟待更新，必须要满足视屏监控资源的互通性、可扩展性基本要求，对于平台稳定性、开放性、存储性能提出更高要求。

视频管理平台是视频监控网络化、集成化、智能化技术的集大成者，无论在平安城市还是行业应用方面都是最核心、最重要的产品，但当前大多数安防企业的平台产品都需要根据具体项目进行定制化开发，耗费了大量的研发资源。目前国家互联标准已经出台，视频平台的通用化、标准化和模块化发展趋势已经明显，今后视频平台会分为多个专业化平台，包括接入平台、云存储平台、互联互通平台、安全平台、运维平台、大数据处理平台等等，因此平台从定制化向通用化、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

标准化、模块化的产品化改造将随之加快。今后企业的平台会变得更加通用和标准，对项目中的二次开发工作会不断减少，安装实施也会更加简化易行，无论是对日常研发资源的投入、项目实施成本还是平台市场化推广都会带来积极作用，同时也能节约研发资源从事新的产品研发。

（3）智能化应用成为下一个趋势

过去 10 年，安防行业发展的方向是：从销售收入以后端产品为主走向以前端产品为主；摄像机从标清化走向高清化和联网化；监控模式从依靠人力被动监控走向智能主动防御；安防行业重心从产品销售走向运营服务。10 年来安防前进方向未曾改变，但行业所处的现实环境已和 10 年前大相径庭：一方面是监控设备铺设的广度和深度大大提升，包括摄像头数量和密度的增加，高清化、联网化摄像头占比的提高，以及后端处理平台和软件性能的提升等；另一方面，基于深度学习的人工智能理论的突破，将智能技术提升到一个新台阶，智能化技术的发展从此驶入快车道。

8. 智能安防发展方向

前端化：随着芯片的集成度越来越高，处理能力越来越强，许多厂商推出了智能 IPC、智能 DVR 和智能 NVR，将 一些简单通用的智能移植到前端设备中。未来将有更多的复杂专用的智能算法在前端设备中实现。在前端设备上实 现的优势在于组网灵活，延时低，成本低，也减轻了一部分后端分析的压力，为大规模部署提供了可能。

云端化：已有的智能化产品大多是将多种智能功能固化在某一类硬件中，每台硬件设备提供一种或有限的几种智能 化服务。未来，硬件资源的概念将逐步淡化，智能化以服务模块的方式提供给客户。云端会根据客户的需要（功能、 路数等）提供服务，实现资源按需分配，最大化地满足客户需求和提高资源利用率。

平台化：每个安防厂商在推进自己的智能化解决方案时，都越来越多地需要对软件平台极其配套的硬件设备的整合， 这个整合方案的兼容性，稳定性，安全性等，其标准也越来越趋于统一。尽管目前国内的主流监控厂商基本都具备 自己的软件平台，但是不同的是这些平台的定位和规模大小都不太一样。未来几年安防监控的应用类型也越来越清 晰，其技术标准，开发接口等将越来越趋于统一。大厂商制定标准，小厂商兼容标准的合理产业模式将逐渐形成， 所以有实力的安防厂商推出自己有主导力的解决方案平台，就是安防企业发展道路中必须要考虑的课题。

行业化：智能化解决的是行业客户在业务应用中存在的问题，因此智能化需要往行业化方向进一步深化。首先智能 化厂家要从行业出发，定位目标行业和细分市场，确定自己的发展方向。其次，在具体行业中深入业务应用、业务 流程等，剖析行业问题，寻找解决之道。最后，结合自身的技术积累，为行业客户提供优质的行业智能解决方案， 未来的智能化将是行业智能化的天下。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）被评估企业经营业务简析

1. 被评估企业主要产品或者服务

「创维群欣」成立于 2003 年，是中国著名家电企业创维集团旗下负责专业显示业务和安全智控解决方案的产业公司，具有独立法人资格的国家级高新技术企业。「创维群欣」具有独立完成的产品研发、生产、质量管理、市场销售、系统安装和服务体系。依托创维集团在显示技术方面的优势，在规范经营的同时，「创维群欣」不断加大技术研发投入，在专业显示终端领域拥有多项国家专利与自主知识产权，致力于成为全球专业定制显示产品及解决方案的领导者。

目前，「创维群欣」已开发出多系列、多品种的 Skyworth 品牌专业显示终端产品，按照应用领域不同主要分为专业安防监控显示终端与专业商用显示终端两大产品阵营，主要产品有液晶监视器、大屏幕液晶拼接系统、数字智能 DLP 无缝拼接系统、室内外 LED 拼接显示系统、商用特殊定制显示终端、智能交互式会议屏、智能电子锁、智慧家庭系列产品等。

「创维群欣」产品应用于安防、智慧城市、智慧家庭、智能办公室、智能物流、商用显示等显示领域，借助互联网和云存储、云计算等技术，不断提升产品的智能化水平，通过企业建立的定制化、小批量、多品种等研发、供应链和制造能力，满足客户个性化需要，为客户提供完整的系统方案。

2. 被评估企业的竞争优势分析

（1）品牌优势

「创维群欣」专业终端显示设备已经成为业内中高端产品的主流标尺，公司为西昌、酒泉卫星发射中心提供优质的专业安防监控显示终端，「创维群欣」监视器亦连续多年荣获“中国航天专用产品”光荣称号，直至今日，「创维群欣」仍是行业中唯一获此殊荣的企业。「创维群欣」所参与的多数安防、商用项目均已成为示范工程，得到广大客户的一致赞誉，并成为中国安防显示终端领域的领先品牌，曾多次被评为“国家级高新技术企业”、“深圳市高新技术企业”、“深圳市企业技术中心”、“中国安防最具影响力十大品牌”、“安防行业创新产品奖”等众多荣誉，具有较高的品牌知名度。

（2）管理优势

「创维群欣」自成立以来高管团队稳定，人才流失较小。经过十几年的发展，公司核心管理团队积累了丰富的液晶显示设备生产线的管理、技术开发、市场营销经验，对于行业的发展认识深刻。公司总经理胡朝晖先生从事液晶显示行业近十年，积累了丰富的营销、管理经验。

（3）技术研发优势

「创维群欣」拥有优秀的专业显示研发团队，具有专业显示系列产品的前瞻技术，提供多媒体触摸广告机、异形拼接、多媒体数字标牌、大屏拼接、平板式 IWB 以及软件、控制系统等产品，并针对传媒、商业零售、酒店、金融、医疗、电讯、交通、楼宇、教育等众多行业提供专业的细分产品与行业解决方案。「创

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

维群欣」掌握并成功推出 4K 超高清显示技术、智能拼接控制技术、H.264\H.265 网络编解码技术、B/S 架构运维级商用信息云发布系统技术、FPGA 架构硬件技术及视频图像智能分析技术。累计申报专利软件著作权 200 多项，获得授权 100 多项，发明专利占 40%以上，累计申报获得授权的软件著作权 100 多项。在行业内率先推出一体化数字智能液晶拼接系列产品，率先推出透雾低照度功能、运动补偿功能具有国际技术领先的个性功能。

（4）产品质量优势

「创维群欣」在制度上拥有从来料检测到生产制造，再到出厂检测的整套检测管理规范，并根据不同产品和检测流程及规范运作，使得公司的产品能够具有良好的质量。公司客户对产品运行的稳定性及公司售前、售中和售后的专业、及时、有效服务给予了肯定。

（5）项目经验

在专业显示行业，「创维群欣」采用区域代理商、与核心工程商及集成商相结合的销售渠道，加上公司总部的大项目直投和总部入围的销售模式，取得了丰富的大项目经营管理经验。2011 年，「创维群欣」为深圳博物馆定制“深圳市总体数字沙盘”用于动态展示深圳市改革开放以来的建设成就及远期规划，成为目前全球最大的单体超窄边液晶拼接项目。在项目投标及交付安装过程中，「创维群欣」积累了丰富的经验，行业竞争力逐步提升。

3. 被评估企业经营风险分析

（1）技术更新换代的风险

视频监控行业是典型的技术密集型行业，行业更新换代极为迅速。公司历来重视技术创新与新产品研发工作，具备较强的持续创新能力。若公司不能紧跟行业技术的发展趋势，充分关注客户多样化的个性需求，后续研发投入不足，则仍将面临因无法保持持续创新能力导致市场竞争力下降的风险。

（2）商业模式转变风险

随着网络通信、云计算、大数据等技术的发展和智能手机的普及，物联网时代的商业模式可能对传统行业发展模式带来了冲击，如公司不能及时把握商业模式转变带来的机遇可能面临原有市场格局被打破的风险。

（3）网络安全风险

公司高度重视并持续加强保障系统安全可靠运行的资源投入，以应对防范产品在互联网应用环境下的安全风险，但仍可能存在受到黑客攻击、计算机病毒、物理安全漏洞、自然灾害、事故、电源中断、电信故障、其他恐怖主义或战争行为的影响，从而发生安全漏洞、系统故障或服务中断的影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）内部管理风险

随着行业内的市场竞争逐步加剧，公司新产品和新业务不断增加，对于专业人才的需求还会进一步增加，公司如不能根据市场的发展提供更为具有竞争力的薪酬待遇或良好的职业发展空间，将可能无法保持团队的稳定及吸引足够的专业人才，从而对公司的业务发展造成不利影响。

（四）被评估企业财务状况和调整情况

1. 历史财务数据

「创维群欣」历史年度经审计简要资产负债表（母公司口径）如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	2016-12-31	2017-12-31	2018-10-31
流动资产	31,999.98	25,520.80	22,902.12
非流动资产	10,533.41	10,519.86	7,259.13
其中：长期应收款	118.65	75.32	39.35
长期股权投资	2,275.31	2,275.31	132.68
投资性房地产	108.51	96.82	-
固定资产	7,339.00	7,324.57	6,345.89
在建工程	33.31	40.11	40.11
无形资产	408.67	466.74	447.92
长期待摊费用	13.18	6.08	2.69
递延所得税资产	89.23	119.43	212.12
其他非流动资产	147.55	115.48	38.37
资产总计	42,533.39	36,040.66	30,161.25
流动负债	16,880.44	12,809.72	6,560.80
非流动负债	399.33	342.42	586.59
负债总计	17,279.77	13,152.14	7,147.39
净 资 产	25,253.61	22,888.51	23,013.86

上表数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，下同。

「创维群欣」历史年度经审计利润表（母公司口径）如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1～10 月
一、营业收入	48,558.76	45,918.10	29,787.74
减：营业成本	41,338.50	38,737.28	22,142.82
税金及附加	182.45	275.92	226.19
营业费用	2,641.47	4,221.86	3,032.18
管理费用	4,162.54	5,521.49	3,911.23
财务费用	600.64	230.94	113.27
资产减值损失	-134.54	341.64	504.04

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1～10 月
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	291.30	249.44	-414.31
其他收益	-	777.89	589.21
二、营业利润	59.01	-2,383.71	32.91
加：营业外收入	648.07	8.52	0.00
减：营业外支出	17.81	15.58	0.26
三、利润总额	689.27	-2,390.76	32.65
减：所得税	51.90	-25.66	-92.69
四、净利润	637.37	-2,365.10	125.34

2. 财务报表的调整与估值的确定方法

根据企业的业务性质，按照收益法模型的口径，对评估基准日的资产负债表进行调整，将资产/负债划分为：

溢余资产/溢余负债——成本法评估、非经营性资产/非经营性负债——成本法评估、经营性资产/经营性负债——收益法（自由现金流量折现法）评估。

评估人员经对「创维群欣」经营业务及资产负债表分析后，认为以下资产可作为溢余资产：

金额单位：人民币万元

科目	账面值	评估值
长期股权投资	132.68	132.68
递延所得税资产	212.12	102.26
小计	344.79	234.94
其他非流动负债	586.59	0.00
小计	586.59	0.00
合计	-241.79	234.94

长期股权投资系其持有创维群欣智能科技（中山）有限公司（以下简称「群欣智控」）70%的股权。鉴于「群欣智控」目前无经营业务，故将长期股权投资界定为溢余资产；对企业所得税预测时，未考虑递延所得资产的抵减因素，故将递延所得税资产界定为溢余资产。

对上述溢余资产调整后，本次收益法评估对应的资产负债表（母公司口径）如下：

金额单位：人民币万元

资产	2018-10-31	负债和股东权益	2018-10-31
货币资金	2,532.55	短期借款	1,100.00
应收票据	1,182.08	应付票据	183.66
应收账款	7,285.28	应付账款	2,323.69
预付款项	371.09	预收款项	986.03

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产	2018-10-31	负债和股东权益	2018-10-31
其他应收款	2,416.15	应付职工薪酬	529.21
存货	9,032.99	应交税费	173.45
一年内到期的非流动资产	81.98	应付利息	5.00
其他流动资产	-	其他应付款	1,259.76
流动资产合计	22,902.12	流动负债合计	6,560.80
长期应收款	39.35	长期应付款	-
长期股权投资	-	专项应付款	-
固定资产	6,345.89	预计负债	-
在建工程	40.11	递延所得税负债	-
无形资产	447.92	其他非流动负债	-
长期待摊费用	2.69	非流动负债合计	-
递延所得税资产	-	负债合计	6,560.80
其他非流动资产	38.37	实收资本(或股本)	16,000.00
非流动资产合计	6,914.33	股东权益合计	23,255.65
资产总计	29,816.45	负债和股东权益总计	29,816.45

（五）被评估企业提供的其未来经营收益预测

1. 营业收入和营业成本预测

「创维群欣」从传统的安防显示终端设备已经发展成了全系列智能化设备公司，涵盖智能安防、智慧社区、智能办公、智能物流、智能公寓、智慧商显、房地产、大数据可视化等解决方案。

「创维群欣」历史年度营业收入和营业成本如下所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2016 年	2017 年	2018 年 1～10 月
安防产品	20,228.23	21,650.93	17,989.20
商显产品	5,904.23	5,861.20	3,833.40
智能办公	-	180.77	740.82
其他业务	1,520.87	748.42	1,592.46
电教产品	20,905.43	17,476.78	5,631.86
营业收入合计	48,558.76	45,918.10	29,787.74
安防产品	14,760.46	16,112.53	12,406.26
商显产品	4,727.21	4,550.90	2,746.63
智能办公	-	130.26	527.00
其他业务	1,331.95	459.35	911.86
电教产品	20,518.88	17,484.24	5,551.07
营业成本合计	41,338.50	38,737.28	22,142.82

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）营业收入预测

「创维群欣」的营业收入来源于安防产品、商显产品、智能办公、电教产品及其他业务，其中电教产品因创维集团的业务整合，「创维群欣」于评估基准日之后将不再从事该项业务。

目前，「创维群欣」已开发出多系列、多品种的 Skyworth 品牌专业显示终端产品，按照应用领域不同主要分为专业安防监控显示终端与专业商用显示终端两大产品阵营，产品主要应用于安防、智慧城市、智慧家庭、智能办公室、智能物流、商用显示等显示领域，并借助互联网和云存储、云计算等技术，不断提升产品的智能化水平。

公司以客户需求为导向，不断延展和升级业务模式，经历了从单一产品到多系列产品销售、到提供视频监控解决方案、再到提供城市智能化综合解决方案和服务运营的业务模式的转变，成为可在整个视频监控产业链独立提供全套解决方案和运营服务的企业。

对营业收入进行预测时，主要以历史数据为基础，参考公司近期的销售情况，并结合所在行业发展趋势、产品市场前景、企业未来经营规划等因素综合估算未来的营业收入。营业收入预测结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2018 年 10～12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
安防产品	7,000.00	29,490.00	34,210.00	38,320.00	41,770.00	44,690.00
商显产品	1,500.00	6,000.00	7,500.00	9,000.00	10,620.00	12,210.00
智能办公	200.00	2,500.00	4,500.00	6,000.00	7,000.00	8,000.00
其他业务	80.00	500.00	600.00	700.00	800.00	800.00
收入合计	8,780.00	38,490.00	46,810.00	54,020.00	60,190.00	65,700.00

（2）营业成本预测

「创维群欣」营业成本包括直接材料、人工成本、制造费用等。根据「创维群欣」提供的审计报告，2016 年度、2017 年度和 2018 年 1～10 月营业成本占营业收入的比重分别为 85.13%、84.36%和 74.34%。

「创维群欣」以前年度的营业收入构成中电教产品占比较大，但电教产品的毛利率相对较低，由于「创维群欣」于评估基准日后不再从事电教产品的业务，故将历史营业成本占营业收入的比重剔除电教产品的影响，则 2016 年度、2017 年度和 2018 年 1～10 月营业成本占营业收入的比重分别为 75.29%、74.73%和 68.69%。

对营业成本预测时，主要以公司历史的毛利率为基础，考虑未来随着市场竞争因素导致的毛利率下降，并结合公司未来的销售情况对各项收入的成本分别进行分析预测。营业成本预测结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目/年度	2018 年 10～12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
安防产品	5,180.00	21,881.58	25,486.45	28,663.36	31,327.50	33,517.5
商显产品	1,170.00	4,710.00	5,925.00	7,155.00	8,496.00	9,768.00
智能办公	140.00	1,750.00	3,150.00	4,200.00	4,900.00	5,600.00
其他业务	9.60	60.00	72.00	84.00	96.00	96.00
成本合计	6,499.60	28,401.58	34,633.45	40,102.36	44,819.50	48,981.50

2. 营业税金及附加预测

税金及附加主要包括城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、土地使用税等。

税金及附加参考历史财务数据，按营业收入的 0.60%进行预测。

3. 营业费用预测

营业费用主要由职工薪酬、业务招待费、差旅费、运输费、销售业务费、办公费、广告宣传费、售后服务费、展览费、会务费、租赁费、安装费和其他费用构成。「创维群欣」2016 年度、2017 年度和 2018 年 1～10 月的营业费用构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2016 年	2017 年	2018 年 1～10 月
职工薪酬	1,022.61	1,836.47	1,387.51
业务招待费	55.74	97.07	102.14
差旅费	274.49	262.76	273.08
运输费	484.88	528.95	370.82
销售业务费	1.56	142.14	113.17
办公费	88.90	124.00	55.77
广告宣传费	59.01	111.29	83.08
售后服务费	548.07	948.21	489.64
展览费	42.86	73.37	58.30
会务费	17.00	29.42	3.53
租赁费	34.79	30.30	29.05
安装费	-	16.85	48.13
其他费用	2.18	7.88	4.46
折旧摊销	9.37	13.16	13.50
营业费用合计	2,641.47	4,221.86	3,032.18

对于人力资源费，本次评估参照被评估企业历史年度营业人员数量及薪酬福利水平，结合当地社会平均劳动力成本变化趋势及被评估企业人力资源规划进行估算；其他付现营业费用主要在历史付现营业费用的分析基础上，结合公司未来发展规划及市场营销计划进行预测。未来年度营业费用预测结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目/年度	2018 年 11～12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
职工薪酬	320.00	1,792.88	1,882.53	1,976.65	2,075.49	2,179.26
业务招待费	30.00	150.00	180.00	200.00	200.00	200.00
差旅费	60.00	300.00	315.00	330.75	347.29	364.65
运输费	120.00	500.00	530.00	580.00	620.00	650.00
销售业务费	50.00	187.65	215.79	248.16	285.39	328.20
办公费	10.00	80.00	100.00	120.00	140.00	160.00
广告宣传费	30.00	124.38	136.82	150.50	165.55	182.11
售后服务费	100.00	607.33	625.55	644.32	663.64	683.55
展览费	20.00	100.00	120.00	150.00	180.00	200.00
会务费	2.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
租赁费	6.00	36.10	37.19	38.30	39.45	40.63
安装费	10.00	80.00	100.00	120.00	150.00	180.00
其他费用	10.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
折旧摊销	2.01	11.86	7.64	5.04	6.01	5.31
营业费用合计	770.01	3,995.21	4,275.52	4,588.73	4,897.82	5,198.72

4. 管理费用预测

管理费用主要由管理人员工资薪酬、研发费用、交通费、会务费、办公费、维修费、卫生清洁费、保险费、差旅费、业务招待费、中介机构费、房租水电、警卫消防费、其他费用和折旧摊销等构成。「创维群欣」2016 年度、2017 年度和 2018 年 1～10 月的营业费用构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2016 年	2017 年	2018 年 1～10 月
职工薪酬	991.33	1,565.62	1,177.90
研发费用	2,102.57	2,662.70	1,858.10
交通费	80.70	56.35	48.62
会务费	26.86	9.78	0.70
办公费	130.21	148.91	73.86
维修费	112.01	49.10	49.65
卫生清洁费	46.64	58.64	39.86
保险费	19.87	36.55	31.94
差旅费	67.92	79.79	87.60
业务招待费	25.14	44.79	34.55
中介机构费	126.95	51.68	36.82
房租水电	18.23	25.13	15.90
警卫消防费	-	16.94	54.82
其他费用	58.15	357.53	78.66
折旧摊销	355.96	357.98	322.24
管理费用合计	4,162.54	5,521.49	3,911.23

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对未来管理费用预测时，主要以公司历史的付现管理费用率为基础，结合公司未来的发展情况对各费用明细分别进行分析预测，其中：折旧、摊销的预测按企业评估基准日现有固定资产，结合以后每年新增的资本性支出预算，按公司现行对各类资产的折旧摊销年限计算确定。未来年度管理费用预测结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2018 年 11～12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
职工薪酬	250.00	1,470.74	1,514.86	1,560.31	1,607.12	1,655.33
研发费用	395.10	1,732.05	2,106.45	2,430.90	2,708.55	2,956.50
交通费	10.00	70.00	80.00	90.00	100.00	100.00
会务费	9.00	10.00	12.00	15.00	18.00	20.00
办公费	30.00	120.00	130.00	140.00	150.00	150.00
维修费	10.00	60.00	70.00	80.00	90.00	100.00
卫生清洁费	8.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
保险费	8.00	40.00	42.00	44.00	46.00	48.00
差旅费	20.00	110.83	114.16	117.58	121.11	124.74
业务招待费	10.00	50.00	60.00	60.00	60.00	60.00
中介机构费	15.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
房租水电	5.00	21.52	22.17	22.84	23.52	24.23
警卫消防费	10.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
其他费用	30.00	120.00	150.00	180.00	200.00	200.00
折旧摊销	61.62	380.62	277.27	221.69	223.96	236.39
管理费用合计	871.72	4,345.77	4,738.91	5,122.31	5,508.25	5,835.19

5. 财务费用预测

「创维群欣」财务费用主要包括利息收入、利息支出、汇兑损益和手续费等，本次评估预测时，参照企业历史上述费用占营业收入的比重，考虑财务费用金额较小，对企业价值的影响可忽略不计，故未来年度不做预测。

6. 折旧摊销及资本性支出预测

（3）折旧摊销预测

本次评估在预测折旧时，主要考虑现有设备类资产的折旧和更新上述固定资产后的折旧。

具体测算时，根据每项资产的账面值、会计折旧摊销年限和企业会计中的残值率来预计折旧；对于永续期的折旧摊销，按照每项资产的年折旧摊销额年金现值系数折算为年金。在测算新增资产折旧摊销时，假设新增资产在所需添加或更新时的前一年会计期末投入。

未来年度折旧摊销预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目/年度	2018 年 11～12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
折旧	114.37	675.61	456.92	362.83	406.20	388.99
摊销	3.99	23.91	22.10	22.98	22.98	14.14

（4）资本性支出预测

本次评估在测算资本性支出时，主要考虑现有设备未来的更新支出。

对存量固定资产的更新支出，根据「创维群欣」的资产结构和固定资产的经济使用年限进行。其中：对预测期内需要更新的资产，假设其于经济使用年限到期后进行更新；对于预测期外需要更新的资产，本次评估根据未来年度应当安排的资本性支出总额折算为年金。

综上所述，未来年度的资本支出如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2018 年 11～12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
资本性支出	208.14	273.91	584.22	726.98	689.20	192.89

7. 所得税预测

「创维群欣」于 2017 年 8 月 17 日取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局批准编号为 GR201744200715《高新技术企业证书》，有效期自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日。公司享受高新技术企业所得税优惠政策，所得税率为 15%。

8. 净营运资金变动预测

于评估基准日，「创维群欣」流动资产减去流动负债的净营运资金为 16,341.32 万元。

未来年度营运资金预测时，主要考虑应收账款、存货及应付账款、日常经营费用所需资金等因素，并参考历史财务数据。预测结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2018 年 11～12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
营运资金	9,513.37	13,779.97	16,722.98	19,262.69	21,438.28	23,371.63
营运资金追加	-6,827.94	4,266.60	2,943.01	2,539.71	2,175.59	1,933.35

至永续期，公司经营达到稳定，故营运资金不再增加。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9. 企业自由现金流预测结果

根据上述测算过程,「创维群欣」未来年度企业自由现金流预测如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目	2018 年 11～12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续期
一、营业收入	8,780.00	38,490.00	46,810.00	54,020.00	60,190.00	65,700.00	65,700.00
减:营业成本	6,499.60	28,401.58	34,633.45	40,102.36	44,819.50	48,981.50	48,981.50
营业税金及附加	52.68	230.94	280.86	324.12	361.14	394.20	394.20
销售费用	770.01	3,995.21	4,275.52	4,588.73	4,897.82	5,198.72	5,198.72
管理费用	871.72	4,345.77	4,738.91	5,122.31	5,508.25	5,835.19	5,835.19
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	585.99	1,516.51	2,881.26	3,882.48	4,603.29	5,290.39	5,290.39
加:营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减:营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	585.99	1,516.51	2,881.26	3,882.48	4,603.29	5,290.39	5,290.39
减:所得税费用	-	-	393.85	582.37	690.49	793.56	793.56
四、净利润	585.99	1,516.51	2,487.41	3,300.11	3,912.79	4,496.83	4,496.83
加:折旧	114.37	675.61	456.92	362.83	406.20	388.99	388.99
摊销	3.99	23.91	22.10	22.98	22.98	14.14	14.14
五、经营现金流	704.34	2,216.03	2,966.44	3,685.91	4,341.97	4,899.97	4,899.97
减:资本性支出	208.14	273.91	584.22	726.98	689.20	192.89	192.89
营运资金追加额	-6,827.94	4,266.60	2,943.01	2,539.71	2,175.59	1,933.35	-
六、企业自由现金流	7,324.14	-2,324.48	-560.79	419.22	1,477.18	2,773.73	4,707.08

(六)折现率的估计

1. 无风险利率 r_f 的估计

据中国债券信息网查询的中国固定利率收益率曲线显示,于评估基准日 2018 年 10 月 31 日,10 年期的国债到期收益率为 3.5086%,故选用 3.5086% 为无风险报酬率 Rf。

2. 市场风险溢价 *MRP* 的估计

市场风险溢价反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场与投资于风险相对较低(或无风险)的债券市场所得到的风险补偿。它的基本计算方法是市场在一段时间内的平均收益水平和无风险报酬率之差额。我国的资本市场属于新兴市场,其无论是在市场的发展历史、各项法规的设置、市场的成熟度和投资者的理性化方面均存在不足。这就导致了我国的资本市场经常出现较大幅度的波动,整体的市场风险溢价水平较难确定。在本次估值中,我们采用成熟市场的风险溢价进行调整确定,计算公式如下:

市场风险溢价 = 成熟股票市场的风险溢价 + 国家风险溢价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上式中，成熟股票市场的风险溢价参考美国股票市场的历史风险溢价水平，国家风险溢价则依据美国的权威金融分析公司 Moody'sInvestorsService 所统计的国家金融等级排名（longtermrating）和此排名的波动程度来综合考虑一个国家的金融风险水平。

据统计，美国股票市场的历史风险溢价为 6.00%，我国的国家风险溢价为 1.05%（依据 Moody's Investors Service 最近一期对我国的主权债务评级来确定），综合的市场风险溢价水平为 7.05%。

3. 权益的系统风险系数 β_e 的估计

风险系数 β：通过查询同行业上市公司的无财务杠杆风险系数 βu，以这些公司 βu 值的算数平均值作为被评估企业的 βu，然后根据被评估企业的资本结构换算为被评估企业的有财务杠杆风险系数，作为此次评估的 β 值。

βu 与 β 的换算公式为：β=βu×[1+D/E×（1-T）]；

上式中：D/E=0。

βu 值查询结果如下：

板块名称	计算机、通信及其他电子设备制造业
证券数量	255
标的指数	沪深 300
计算周期	周
时间范围	从 2016-10-31 至 2018-10-31
收益率计算方法	普通收益率
加权方式	算数平均
加权剔除财务杠杆调整 Beta	0.7509

数据来源：同花顺 iFinD

根据被评估企业的资本结构换算的 β=βu×[1+D/E×（1-T）]=0. 7509

4. 个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c 的估计

考虑到被评估企业在业务规模、市场竞争、经营风险等方面相比同行业公司所具有的特有风险，本项目特有风险调整值确定为 3.80%。

5. 权益资本成本 r_e 的计算

$r_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$ =12.60%

6. 折现率 r 的计算

「创维群欣」无有息债务，故本次评估「创维群欣」企业现金流的折现率确定为 12.60%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（七）被评估企业股东全部权益价值的计算

1. 被评估企业经营性资产价值V_{OA}的计算

$$V_{OA}=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}}+\frac{F_n\times(1+g)}{(r-g)\times(1+r)^{n-\frac{m}{12}}}=28{,}965.21\text{ 万元}$$

上式中，永续增长率 g 为零。

2. 被评估企业溢余资产价值V_{CO}的计算

如前文所述，本次收益法评估确认的溢余资产包括长期股权投资、递延所得税资产和其他非流动负债。其中：长期股权投资账面价值 132.68 万元，评估值 132.68 万元；递延所得税资产账面值 212.12 万元，评估值 102.26 万元；其他非流动负债账面值 586.59 万元，评估值 0.00 万元。

3. 被评估企业非经营性资产价值V_{NOA}的计算

被评估企业无非经营性资产。

4. 被评估企业股东全部权益价值V_{OE}

根据前述测算过程，「创维群欣」股东全部权益价值计算如下：

股东全部权益价值= 经营性资产评估值+溢余资产评估值-付息债务价值

= 28,965.21+234.94

= 29,200.16 万元

故，「创维群欣」股东全部权益价值为 29,200.00 万元（取整）。

三、采用收益法评估的评估结果

经上述收益法评估后，「创维群欣」的股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的评估结果为 29,200.00 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn