

中联资产评估集团有限公司
对深圳证券交易所《关于对 TCL 集团股份有限公司的重组问询函》评估问题的回复的核查意见

深圳证券交易所：

根据贵会 2018 年 12 月 13 日出具的《关于对 TCL 集团股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函（2018）第 26 号），中联资产评估集团有限公司作为本次交易的资产评估机构，已会同上市公司与各中介机构，经本公司组织项目评估人员、审核人员、复核人员，对上市公司的回复进行了核查。上市公司对相关问题的回复和本公司对上市公司回复的核查意见如下：

（三）关于交易标的及评估定价

2. 报告书显示，截至报告书签署日，TCL 实业在消费电子行业存在部分商标及专利许可（包括阿尔卡特、黑莓、东芝等）。请你公司根据《26 号准则》第十九条的要求，补充披露相关许可的内容并说明本次重组对上述许可合同效力的影响；并说明上述商标及专利许可的在本次交易中的评估结论，确定依据及其合理性。请独立财务顾问、评估机构进行核查并发表明确意见。

一、回复说明

（一）补充披露相关许可的内容并说明本次重组对上述许可合同效力的影响

TCL 实业及其下属公司在消费电子行业存在部分商标及专利许可，主要包括阿尔卡特、黑莓、东芝、汤姆逊，其中阿尔卡特、黑莓由 TCL 通讯使用，东芝、汤姆逊由 TCL 电子使用，主要合同内容如下：

许可人	被许可人	许可资产	许可期间	许可方式	主要内容	重组对合同效力影响
东芝生活电器株式会社	东芝视频产品（中国）有限公司	在液晶电视等产品使用东芝商标	截至 2020 年 8 月 16 日	非独占、非排他许可	按被授权产品销售收入的一定比例	不影响
BlackBerry	Super	在移动终端	截至 2023	非独占许	视当年被授	不影响

Limited（黑莓公司）	Concept Global Limited	等产品使用黑莓的软件成果、工业设计和商标	年 11 月 29 日	可	权产品的销售额而定，费率根据销售额波动	
ALCATEL LUCENT（阿尔卡特-朗讯）	TCL 通讯科技控股有限公司	在移动终端等产品使用阿尔卡特商标	截至 2024 年 12 月 31 日	独占许可	按被授权产品净销售额的一定比例	不影响
RCA TRADEMARK MANAGEMENT	TTE Corporation	在电视等产品使用汤姆逊商标	截至 2020 年 12 月 31 日	独占许可	视当年被授权产品的销售额而定，费率根据销售额波动	不影响

除上述披露的商标及专利许可外，TCL 实业及其下属公司不存在其他重大商标及专利许可。上述许可合同不存在特别约定以致重组后合同效力受到影响，且重组后签署主体及实施主体均不会发生变化。

（二）说明上述商标及专利许可的在本次交易中的评估结论，确定依据及其合理性

本次评估采用收益法和市场法对 TCL 电子及 TCL 通讯整体进行评估，并采用了收益法的评估结果作为评估结论，TCL 电子和 TCL 通讯管理层对公司进行未来盈利预测时已充分考虑了上述商标及专利许可对收入的影响，并根据相关商标及专利许可协议的约定同时考虑了对成本费用的影响，故上述商标及专利许可价值均已合理反映在 TCL 电子和 TCL 通讯的收益法估值中。

二、补充披露

上市公司已于《TCL 集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(修订稿)》之报告书“第五节 交易标的情况”之“二、TCL 实业”之“(十) 交易标的涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况”补充披露相关许可内容及本次重组对许可合同的效力影响。

三、评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：上市公司补充披露相关许可的内容及本次重组对相关许可合同效力的影响，并分析相关许可的在本次交易中的定价处理及其合理性和公允性。相关分析和披露具有合理性。

3. 请你公司根据《26号准则》第十六条第（二）项的规定，补充披露标的资产最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性，股权变动相关方的关联关系，是否履行了必要的审议和批准程序，是否符合相关法律法规及公司章程的规定，是否存在违反限制或禁止性规定而转让的情形，当中涉及标的资产的重要下属企业的，请参照上述要求披露相关内容；在此基础上，进一步说明本次交易价格与上述增减资及股权转让的作价之间的差异及其原因。请独立财务顾问、评估机构进行核查并发表明确意见。

一、回复说明

（一）补充披露标的资产最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性，股权变动相关方的关联关系，是否履行了必要的审议和批准程序，是否符合相关法律法规及公司章程的规定，是否存在违反限制或禁止性规定而转让的情形

标的资产中 TCL 实业、酷友科技、客音商务及简单汇 4 家公司最近三年进行了增减资及股权转让，具体情况说明如下：

1、TCL 实业最近三年增减资及股权转让情况说明

2018 年 5 月 28 日，TCL 实业全体董事签署偿付能力陈述书 NSC17，同日召开董事会决议召开股东特别大会。2018 年 6 月 4 日，TCL 实业召开股东特别大会，通过减少股本的特别决议案。2018 年 6 月 15 日，TCL 实业在香港政府宪报刊登减少股本的公告，并向香港公司注册处提交偿付能力陈述书 NSC17。2018 年 7 月 10 日，TCL 实业向香港公司注册处提交《股本减少申报表》，完成股本减少法定程序，共计注销 36,970,816 股，对应金额 36,970,816.00 港元。

本次减资后，TCL 实业股权结构如下所示：

序号	股东名称	实缴出资额（港元）	持股比例（%）
1	TCL 集团	1,541,971,690.00	100.00
	合计	1,541,971,690.00	100.00

本次减资原因系 TCL 集团受让 TCL 实业下属公司 65%股权，TCL 实业经协商拟向 TCL 集团回收 36,970,816 股股份作为转让对价。本次减资作价以 2018 年 3 月 31 日该 65%股权在 TCL 实业资产负债表上的账面净值 3,697.0816 万港元为依据，并注明于

转让协议中。据此，TCL 集团向 TCL 实业转让其所持有的 TCL 实业股票 3,697.0816 万股，作为该 65%股权的对价。TCL 实业将收到的股票予以注销，完成本次减资。

本次减资相关方为 TCL 集团，与 TCL 实业构成关联关系。根据境外法律意见书，本次减资经董事会及股东大会审议通过，履行了必要的审议和批准程序，已在香港公司注册处办理相关程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

2、酷友科技最近三年增减资及股权转让情况说明

(1) 2015 年 3 月，股权转让

本次股权转让的原因为惠州五合神科技投资合伙企业（有限合伙）作为酷友科技的外部投资人，需投资退出。本次转让作价为 4,457.94 万元（对应 4,375 万元出资额），定价经交易双方经友好协商确定。

本次股权变动相关方惠州五合神科技投资合伙企业（有限合伙）与酷友科技不存在关联关系。

(2) 2015 年 3 月，股权转让

本次股权转让的原因为惠州碰碰科技投资合伙企业（有限合伙）是酷友科技的员工持股平台，部分员工寻求投资退出。本次转让作价为每单位出资额 0.838 元，定价依据为酷友科技 2014 年 12 月 31 日的每股账面净资产。

本次股权变动相关方惠州五合神科技投资合伙企业（有限合伙）与酷友科技不存在关联关系。

(3) 2016 年 12 月，股权转让

本次股权转让的原因为惠州碰碰科技投资合伙企业（有限合伙）作为员工持股平台，惠州罗杰斯达客投资合伙企业（有限合伙）和惠州友汇科技投资合伙企业（有限合伙）作为外部投资人，都有投资退出需求。以上转让股权分别作价为 683.1 万元（对应 610 万元出资额）、362.25 万元（对应 350 万元出资额）、446.085 万元（对应 431 万元出资额），定价依据为经交易各方友好协商。

本次股权变动相关方惠州碰碰科技投资合伙企业（有限合伙）与酷友科技存在关

联关系，惠州罗杰斯达客投资合伙企业（有限合伙）、惠州友汇科技投资合伙企业（有限合伙）与酷友科技不存在关联关系。

（4）2017年8月，股权转让

本次转让相关方佛山市南海 TCL 家用电器有限公司、TCL 家用电器（中山）有限公司都是惠州家电的全资子公司，本次股权转让的原因为惠州家电内部股权架构调整。本次股权转让作价 750 万元（对应 750 万元出资额），定价依据为内部调整，故平价转让。

本次股权变动相关方佛山市南海 TCL 家用电器有限公司、TCL 家用电器（中山）有限公司和酷友科技在本次重组前同为 TCL 集团的子公司，故存在关联关系。

酷友科技最近 3 年的股本变动和股权转让履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

3、客音商务最近三年增减资及股权转让情况说明

（1）2015年6月，股权转让

2015年6月，酷友科技将客音商务 100%股权转回至 TCL 集团。本次股权转让原因系 TCL 集团内部架构调整。酷友科技将客音商务 100%股权转回至 TCL 集团。本次股权转让对价为 10,000.00 万元（对应出资额 10,000.00 万元），属于平价转让，定价合理。

本次股权转让方为 TCL 集团，与客音商务构成关联关系。

（2）2016年10月，减资

2016年10月，TCL 集团对客音商务减资。本次减资原因系 TCL 集团内部业务整合。酷友科技根据业务发展需求，成立了深圳十分到家服务科技有限公司，客音商务将售后服务相关的业务剥离至十分到家，客音商务仅保留呼叫中心业务。因此根据客音商务剥离售后业务后的业务范围，运作模式以及在 TCL 集团 O2O 平台中的协同作用，注册资本由 10,000.00 万元减至 3,500.00 万元。本次减资未进行资产评估，减资价格为每单位出资额 1 元。

本次减资相关方为 TCL 集团，与客音商务构成关联关系。

客音商务最近 3 年的股本变动和股权转让履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

4、简单汇最近三年增减资及股权转让情况说明

(1) 2018 年 9 月，增资

2018 年 9 月，简单汇注册资本由 1,000.00 万元增加至 3,000.00 万元，新增注册资本 2,000.00 万元由 TCL 金控、宁波领卓联禾股权投资管理合伙企业(有限合伙)认缴。本次 TCL 金控增资 1,250 万元的目的是补充简单汇的运营资金，宁波领卓联禾股权投资管理合伙企业(有限合伙)增资 750 万元是为了实施员工持股计划，价格为每单位出资额/1 元，定价依据是根据注册资本平价增资，与本次重组估值不具有可比性。

本次股权变动相关方为 TCL 金控、宁波领卓联禾股权投资管理合伙企业(有限合伙)，是简单汇的关联方。

简单汇最近 3 年的股本变动和股权转让履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

(二) 当中涉及标的资产的重要下属企业的，请参照上述要求披露相关内容

标的资产中 TCL 实业、TCL 产业园的重要下属企业最近三年进行了增减资及股权转让，具体情况说明如下：

1、TCL 实业重要下属企业最近三年增减资及股权转让情况说明

(1) TCL 电子

①2016 年，配发

2015 年 12 月 11 日，TCL 电子与乐视致新投资(香港)有限公司签订认购协议，约定由后者按每股 6.50 港元的价格认购 TCL 电子新增股份 348,850,000 股。2015 年 12 月 27 日，TCL 电子发布董事会通函。2016 年 1 月 14 日，TCL 电子召开股东特别大会，通过批准认购协议的议案。2016 年 5 月 11 日，乐视致新投资(香港)有限公司按每股 6.50 港元的价格完成认购交割，TCL 电子据此新增股份 348,850,000 股。

本次增资后，TCL 电子股权结构如下所示：

序号	股东名称	股份数目(股)	持股比例(%)
1	TCL 实业	892,548,475	51.42%
2	乐视致新投资(香港)有限公司	348,850,000	20.10%

3	李东生	41,522,430	2.39%
4	其他股东	452,963,638	26.09%
合计		1,735,884,543	100.00%

本次增资原因系乐视网具有明确业务合作需求，希望与 TCL 电子以股权为纽带，在战略资源和商业模式方面形成多维度的深度战略合作，所募集款项主要用于电视产品研发、海外市场拓展以及自动化技术升级改进。本次增资价格系双方参考 TCL 电子当时的股价及股票流动性，经公平磋商确定，其中每股 6.50 港元的价格高于当时的最后交易日收盘价和此前的股票均价，定价是合理的。

本次增资相关方乐视致新是乐视网（股票代码 300104.SZ）的子公司。本次增资相关方乐视致新与 TCL 集团及标的资产不存在关联关系。本次增资经董事会及股东大会审议通过，经联交所上市委员会批准，履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

②2018 年，供股

2017 年 11 月 28 日，TCL 电子发布公告，拟按 3: 1 的基准以每股 3.46 港元的认购价，进行不少于 582,253,403 股及不多于 596,378,593 股股份的供股。2018 年 1 月 25 日，TCL 电子完成了本次供股，每股价格为 3.46 港元，共发行 582,544,371 股，其中 TCL 实业认购 318,859,164 股，认购金额为 11.03 亿元。

本次供股后，TCL 电子股权结构如下所示：

序号	股东名称	股份数目（股）	持股比例（%）
1	TCL 实业	1,224,181,639	52.52
2	乐视致新投资（香港）有限公司	348,850,000	14.97
3	其他股东	757,829,759	32.51
合计		2,330,861,398	100.00

本次供股背景系 TCL 电子计划筹集资金用于供应链垂直整合及推进智能制造项目、未来合资及并购机会、加大创新研发投入及满足日常运营需求。而本次 TCL 实业作为 TCL 电子的控股股东认购新增股份，原因系支持其业务发展且维持控股地位。本次供股价格系董事会参考股价确定，其中每股 3.46 港元的价格相较最后交易日的平均收盘价存在一定折价，主要原因为为在 A 股和香港股票市场，供股属于公开发行股票，

往往需要一定折扣方可完成发行目标。

本次供股相关方为 TCL 实业，与 TCL 电子构成关联关系。本次供股经董事会及股东大会审议通过，履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

根据境外法律意见书，TCL 电子最近 3 年的股本变动和股权转让履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

(2) TCL 通讯

①2016 年，退市

2016 年 6 月 13 日，TCL 通讯发布公告，公布要约收购方案，计划由控股股东 TCL 实业以 7.50 港元/股的价格收购除一致行动人外的其他股份，总对价约为 36.3568 亿港币。2016 年 9 月 14 日，TCL 通讯召开股东特别大会，通过批准私有化的议案。2016 年 9 月 30 日，TCL 通讯撤销联交所上市地位。

本次要约收购后，TCL 通讯股权结构如下所示：

序号	股东名称	股份数目（股）	持股比例（%）
1	TCL 实业	1,271,571,034	100.00%
	合计	1,271,571,034	100.00%

本次收购原因系 TCL 集团为促进公司长远发展，在 TCL 通讯整体经营情况较好时，提前准备以应对行业变化所带来的巨大挑战，同时优化公司整体产业布局，实现股东利益最大化。本次收购价格系要约人参考当时股价确定，其中每股 7.50 港元的价格高于最后交易日收盘价和市场均价。且该收购价格提供的溢价与市场上其他私有化要约收购所提供的溢价水平相符

本次股权变动相关方为 TCL 实业，与 TCL 通讯构成关联关系。本次收购履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

②2017 年，股权转让

2017年9月30日，TCL集团第六届董事会第二次会议通过《关于转让子公司TCL通讯科技股权的议案》，拟由TCL实业向紫光集团有限公司旗下Unisplendour Technology Venture Capital Ltd、云南省城市建设投资集团有限公司旗下Oriente Grande Investment Fund L.P.以及Vivid Victory Developments Limited转让其所持有的TCL通讯合计626,702,217股股份。

本次股权转让完成后，TCL通讯的股权结构如下：

序号	股东名称	实缴出资额（万港元）	持股比例（%）
1	TCL 实业	65,228.19	51.00
2	Unisplendour Technology Venture Capital Ltd.	23,021.71	18.00
3	Oriente Grande Investment Fund L.P.	23,021.71	18.00
4	Vivid Victory Developments Limited	16,626.79	13.00
合计		127,898.41	100.00

本次收购原因系TCL集团推动TCL通讯的战略调整和业务重组，以适应通讯行业的快速变化和激烈的市场竞争，并降低其近期业务低迷对上市公司整体业绩改善的影响，本次转让对价以TCL通讯净资产值约10亿港币作为依据，故49%股权的交易对价为4.9亿港币。

本次股权转让受让方为Unisplendour Technology Venture Capital Ltd.、Oriente Grande Investment Fund L.P.和Vivid Victory Developments Limited，与TCL通讯不存在关联关系，本次转让履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

根据境外法律意见书，TCL通讯最近3年的股本变动和股权转让履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

2、TCL产业园重要下属企业最近三年增减资及股权转让情况说明

（1）广州科技发展

2018年8月，广州科技发展股东会作出决议，同意注册资本由23,000.00万元人民币增至98,448.00万元人民币，由TCL集团以货币方式全额认缴。

本次增资原因系为了满足广州科技发展的项目开发的资金需求，增资金额为75,448万元，定价依据是根据注册资本平价增资。

本次股权变动相关方为TCL集团，广州科技发展是TCL集团的子公司，双方构成关联关系。

广州科技发展最近3年的股本变动和股权转让履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

（三）本次交易价格与上述增减资及股权转让的作价之间的差异及其原因

1、TCL实业

本次重组评估结果对应TCL实业的每股价值为-0.60港元，而TCL实业前次减资对应每股价格为1港元。由于该次减资前，TCL实业是TCL集团的全资子公司，TCL集团对TCL实业的出资价格一般为每股1港元，故TCL集团按照每股1港元的价格进行减资。TCL实业是TCL集团的全资子公司，该次减资不存在损害TCL实业其他股东利益的情形，与本次交易价格不具有可比性。

2、酷友科技

在本次重组中，经中联评估，截至评估基准日酷友科技的账面净资产为39,425.54万元，评估值为47,376.47万元，折合每单位出资额0.991元，原因系酷友网络是连接家电厂商与下游零售商的O2O企业，所有的业务采购均依赖于TCL集团内部关联方交易。酷友科技2013~2018年6月的历史收入增长率分别为524%、84%、47%、17%、38%、39%，增长率较以前年度已趋平缓；考虑目前公司下游的终端客户已渐趋稳定，以后年度收入增长率较难再保持历史期高增长，应与厂家销售增长率趋同，故出于稳健性考虑，预测未来年度收入增长率低于历史水平。

本次评估采用收益法评估结果，折合每单位出资额0.991元。酷友科技2015年3月第一次转让价格为每单位出资额1.019元，较本次评估值高每单位出资额0.028元；2015年3月第二次股权转让价格为每单位出资额0.838元，较本次评估值低每单位出资额0.153元；2016年12月股权转让价格为每单位出资额1.035元，较本次评估值高每单位出资额0.044元；2017年8月，股权转让每单位出资额1元，较本次评估值高每单位出资额0.009元。上述差异系交易背景不同所致：酷友科技近三年股权转让具体

交易背景参见本题回复之“（一）补充披露标的资产最近三年增减资及股权转让的原因…的情形”之“2、酷友科技最近三年增减资及股权转让情况说明”，而本次评估背景为资产出售。故本次重组交易价格与历史股权转让作价不存在重大差异。

3、客音商务

根据本次重组评估结果，客音商务交易价格为 1.61 元/注册资本，而客音商务 2015 年 6 月股权转让价格及 2016 年 10 月减资价格均为 1 元/注册资本，较本次交易价格低 0.61 元/注册资本。上述差异系交易背景不同所致：本次背景为资产出售，而 2015 年 6 月股权转让及 2016 年 10 月减资背景均为 TCL 集团内部架构调整。

4、简单汇

简单汇 2018 年 9 月的增资价格为 1 元/注册资本，由 TCL 金控、宁波领卓联禾股权投资管理合伙企业（有限合伙）认缴，本次 TCL 金控增资目的是补充简单汇的运营资金，宁波领卓联禾股权投资管理合伙企业（有限合伙）增资目的为实施员工持股计划，定价依据是根据注册资本平价增资，与本次重组估值不具有可比性。

5、TCL 电子

根据本次重组中联出具的评估结果，TCL 电子 100.00%股权价值为人民币 63.45 亿元（按照 2018 年 6 月 30 日中国银行外汇牌价 0.8431 折合港币 75.26 亿元），对应股价约为每股 3.23 港元，低于 2016 年配发价格和 2018 年供股价格，高于目前（2018/12/18）收盘价 3.04 港元，主要原因如下：

（1）2016 年配发价格每股 6.50 港元系参考股票价格和股票流动性协商决定，且参与该次配发的投资人自身诉求较高，故存在较高溢价。而 2018 年供股价格每股 3.46 港元同样参考股票价格和股票流动性确定，虽然存在部分折价，但受当时市场环境影响较大，有其特殊性，加之自 2018 年始 TCL 电子股价便处于下行波动通道，使得本次估值对应股价略低于供股价格；

（2）由于 TCL 电子属于传统彩电制造类企业，在国内市场面对产品同质化严重而导致的频繁价格战，且随着互联网彩电企业采取低价策略，未来盈利水平将面临更严峻的挑战；而海外市场长期由三星、LG 占据，TCL 电子海外产品定价较低，且随着国内彩电厂家陆续进军海外市场，面临的海外市场竞争将日趋激烈；

(3) 彩电产品更新换代较快，产品趋势为高清、智能、大尺寸等，为保持原有市场份额，需要投入大量的资金进行研发及产线升级，对本次估值产生影响；

(4) TCL 电子的产品大部分出口，受国家政策（美国发起的贸易战、国际制裁海外销售）影响，企业未来经营存在一定的不确定性，未来经营风险较大。

6、TCL 通讯

TCL 通讯 2016 年 9 月私有化价格参考股票价格，存在部分溢价，为每股 7.50 港元。对应股东全部权益交易价格为 95.92 亿港元。与市场上其他私有化要约收购所提供的溢价水平相符。

比较基准	最后交易日收市价	截止最后交易日止 30 个交易日平均收市价
TCL 通讯溢价水平	34.65%	47.06%
市场平均溢价水平	34.7%	47.1%

而 TCL 通讯 2017 年 10 月股权转让价格参考转让基准日 2017 年 8 月 31 日归母净资产账面价值确定，为 4.9 亿港元，对应股东全部权益交易价格为 10 亿港元。

本次对 TCL 通讯采用收益法评估，股东全部权益评估值为-1.12 亿人民币，按照 2018 年 6 月 30 日中国银行外汇牌价 0.8431 折合约-1.33 亿港元，对应股东全部权益交易价格为 0。

本次重组交易价格低于 TCL 通讯前次私有化和股权转让作价，主要原因系 TCL 通讯 2016 年以来持续出现大幅亏损。TCL 通讯最近两年一期经审计的归母净利润和归母净资产如下：

单位：人民币亿元

TCL 通讯	2016 年度/ 2016 年 12 月 31 日	2017 年度/ 2017 年 12 月 31 日	2018 年 1-6 月/ 2018 年 6 月 30 日
归母净利润	-3.93	-20.41	-2.85
归母净资产	25.05	1.02	-2.81

2015 年，TCL 通讯手机出货量全球排名靠前业绩突出，净利润约 8.86 亿人民币，因此 2016 年 9 月私有化价格基于公司股价及参考市场上其他私有化溢价水平确定；2016 年以来，随着市场竞争加剧和战略布局调整，诺基亚、爱立信、摩托罗拉等行业知名企业经营相继恶化，行业整体下滑，TCL 通讯持续出现大幅亏损，2017 年 10 月股权转让的价格基于公司 2017 年 8 月 31 日的净资产值确定。故本次评估基于 TCL 通

讯评估基准日经审计的资产及相关负债进行评估，而由于公司近年来持续亏损，归母净资产为-2.81 亿元，评估值为-1.12 亿元，长期股权投资评估值为零是合理的。

7、广州科技发展

2018 年 8 月，TCL 集团对广州科技发展增资 75,448.00 万元。本次增资属于注册资本平价增资，与本次重组估值不具有可比性。

二、补充披露

上市公司已于《TCL 集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(修订稿)》之“第五节 交易标的情况”之“二、TCL 实业”、“五、酷友科技”、“六、客音商务”、“七、TCL 产业园”、“八、简单汇”补充披露最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性，股权变动相关方的关联关系，是否履行了必要的审议和批准程序，是否符合相关法律法规及公司章程的规定，是否存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

三、评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：上市公司对标的资产最近三年增减资及股权转让情况及作价依据进行了说明，分析了本次交易价格与上述增减资及股权转让作价间的差异原因。相关说明和分析具有合理性。

4. 报告书显示，本次出售的标的资产评估值合计 396,515.12 万元，其中 TCL 实业与格创东智的评估值均为负值。本次交易合计作价为 476,000.00 万元，其中包括了基准日后 TCL 集团及 TCL 金控已向标的公司及其下属子公司新增实缴注册资本 80,298.00 万元。请你公司：

(1) 详细说明标的资产评估值合计数的计算过程；

(2) 详细说明本次交易作价略低于评估值与基准日后新增实缴注册资本之和的原因，是否有利于维护上市公司利益；

(3) 详细说明本次交易作价中 TCL 实业与格创东智相关股权是否仍以负值作价，如是，请说明原因及其合理性，是否符合一般商业逻辑，是否有利于维护上市公司利益。

请独立财务顾问、评估机构进行核查并发表明确意见。

一、回复说明

（一）详细说明标的资产评估值合计数的计算过程

标的资产评估值如下所示：

单位：万元

序号	标的	标的公司 100%股权评估值	标的资产评估值
1	TCL 实业 100.00%股权	-79,842.58	-79,842.58
2	惠州家电 100.00%股权	106,269.91	106,269.91
3	合肥家电 100.00%股权	8,302.80	8,302.80
4	客音商务 100.00%股权	5,624.86	5,624.86
5	酷友科技 56.50%股权	47,376.47	25,804.18
6	TCL 产业园 100.00%股权	329,371.41	329,371.41
7	简单汇 75.00%股权	985.32	985.32
8	格创东智 36.00%股权	-2.18	-0.78
	合计	418,086.01	396,515.12

1、酷友科技评估值

交易标的酷友科技 56.5%股权分别由 TCL 集团持有的 55%股权和 TCL 照明电器持有的 1.5%股权组成。

根据酷友科技公司章程，公司登记认缴注册资本为 50,000.00 万元人民币，其中股东 TCL 集团认缴出资 27,500.00 万元，认缴比例为 55%；截止评估基准日，TCL 集团尚有 2,215.00 万元未实际出资到位；其他股东均出资均已实缴到位。本次评估对于持有的酷友科技股权估值按照以下公式进行计算：

酷友相关股东单位持有的酷友科技股权评估值=（酷友科技股东全部权益评估值+酷友科技全部股东欠缴资本金额）×相关股东单位认缴股权比例-相关股东单位欠缴资本金额。

故 TCL 集团持有的酷友科技 55%股权评估值

$$= (47,376.47 + 2,215.00) \times 55\% - 2,215.00$$

=25,060.31 万元

TCL 照明电器持有的酷友科技 1.5%股权评估值

= (47,376.47+2215.00) ×55% -0

=743.87 万元

交易标的酷友科技 56.5%股权的评估值

=TCL 集团持有的 55%股权评估值+TCL 照明电器持有的 1.5%股权评估值

=25,060.31 +743.87

=25,804.18 万元

2、简单汇评估值

交易标的简单汇 75.00%股权。截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，TCL 集团持有简单汇 100%，评估值为 985.32 万元。因期后有外部股东对简单汇进行了增资，将 TCL 集团原持有比例 100%稀释至 75%，故重组报告书中交易标的为简单汇 75%股权，但其评估值仍为 985.32 万元。

3、其他标的资产评估值

除酷友科技和简单汇外，其他标的评估值计算结果均等于标的公司 100%股权评估值乘以持股比例。

(二) 详细说明本次交易作价略低于评估值与基准日后新增实缴注册资本之和的原因，是否有利于维护上市公司利益

本次交易作价系参考了具有证券期货从业资格的评估机构所出具评估报告的评估结果，由交易各方协商确定。本次交易价格略低于评估值与基准日后新增实缴注册资本之和，系交易各方协商确定。本次交易达成后，上市公司将剥离利润水平较低的终端业务、降低人员成本，提高上市公司盈利水平；降低上市公司债务规模，优化上市公司资本结构；有利于上市公司聚焦主业，增强竞争力。因此，本次交易作价安排有利于维护上市公司长远利益。

(三) 详细说明本次交易作价中 TCL 实业与格创东智相关股权是否仍以负值作

价，如是，请说明原因及其合理性，是否符合一般商业逻辑，是否有利于维护上市公司利益

本次交易为一揽子整体交易，根据《重大资产出售协议》，本次交易的各项标的资产转让互为前提条件，构成整体交易，若其中任何一项标的资产转让终止或不能实施，其他标的资产转让也不实施。其中 TCL 实业与格创东智全部股东权益的评估值为负数。2 家公司的评估均是基于会计师出具的备考审计报告，以持续经营为评估假设前提。TCL 实业资产负债及评估情况如下：

单位：万元

TCL 实业	账面值	评估值	评估增值
总资产	1,233,126.20	1,269,889.37	36,763.17
总负债	1,350,229.20	1,349,731.95	-497.25
净资产	-117,103.00	-79,842.58	37,260.42

本次纳入 TCL 实业评估范围的资产和负债是上市公司根据重组后拟继续保留在上市公司作为主业的产业金融与创投投资业务的需要，进行了部分有效资产剥离（包括花样年控股等联营公司权益，吉利汽车、腾讯、阿里巴巴等策略性投资的股票及拥有香港监管机构许可的证券交易、证券顾问、资产管理等资格的钟港资本等；上述有效资产均未纳入本次评估范围内，截至本问询函回复出具之日，除钟港资本股权变动尚需监管部门审批外，其他均已经办理完毕工商过户手续，仍保留在上市公司体系内）后剩余的资产负债；资产交易完成后，交易对方在承接 TCL 实业资产的同时承接了其相关负债，并对其中部分负债有担保义务。由于负债金额大于资产公允价值，所以评估值为负值。

格创东智资产负债及评估情况如下：

单位：万元

格创东智	账面值	评估值	评估增值
总资产	997.82	997.82	-
总负债	1,000.00	1,000.00	-
净资产	-2.18	-2.18	-

由于原股东在基准日对格创东智并未出资，格创东智的负债规模大于资产规模。交易完成后，交易对方要按公司章程承担后续出资责任和义务；同时在承接格创东智

的资产的同时需要承接相关负债。

本次交易所涉及的 8 个标的系根据所转让业务对应的资产和负债所确定，该标的范畴本质上构成一揽子的整体交易。上市公司在本次重组中所涉及标的范畴未能在本次交易前归集至一个法人主体，而分散在 8 个标的中进行转让，主要是为了能在较短时间内推进交易的交割和完成；因此，本次交易对价依据 8 个标的的评估值加总计算作为基础具有合理性，符合一般商业逻辑，由于出售 TCL 实业和格创东智降低了 TCL 集团的负债规模和债务成本，故不会损害上市公司利益。

二、评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：上市公司对标的资产评估值合计数的计算过程进行补充说明；对本次交易作价中 TCL 实业与格创东智相关股权以负值作价的原因及合理性进行了分析和披露。相关说明及分析披露具有合理性。

5. 报告书显示，截至报告书签署日，标的公司酷友科技的股权结构为 TCL 集团持有 55% 股份，惠州王牌持有 16% 股份，中山空调持有 10% 股份，惠州移动持有 10% 股份，合肥家电持有 6% 股份，中山家电持有 1.5% 股份，TCL 照明电器持有 1.5% 股份。请你公司明确说明本次交易是否直接和间接置出了酷友科技 100% 股权，如是，请补充披露并说明本次交易作价是否已体现酷友科技 100% 股权的价值。请独立财务顾问、评估机构进行核查并发表明确意见。

一、回复说明

1、本次交易直接和间接置出了酷友科技 100% 股权

本次交易直接和间接置出酷友科技 100% 股权，酷友科技 100% 股权的评估值为 47,376.47 万元。酷友科技各股东认缴及实缴出资情况、股权评估情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	股权归属	认缴出资额	实缴出资额	认缴出资比例	长投评估值
1	TCL 集团		27,500.00	25,285.00	55.00%	25,060.31
2	中山空调	惠州家电、 TCL 实业	5,000.00	5,000.00	10.00%	4,959.15
3	TCL 王牌电器（惠州）有限公司	TCL 实业	8,000.00	8,000.00	16.00%	7,934.63
4	惠州 TCL 移动通信	TCL 实业	5,000.00	5,000.00	10.00%	4,959.15

	有限公司					
5	TCL 家用电器(合肥)有限公司		3,000.00	3,000.00	6.00%	2,975.49
6	TCL 家用电器(中山)有限公司	惠州家电	750.00	750.00	1.50%	743.87
7	惠州 TCL 照明电器有限公司	TCL 集团	750.00	750.00	1.50%	743.87
合计			50,000.00	47,785.00	100%	47,376.47

本次交易直接置出的酷友科技股权为 TCL 集团持有的 55%股权和惠州 TCL 照明电器有限公司持有的 1.5%股权；其他间接置出的 43.5%股权分别归属于本次交易标的惠州家电、TCL 实业和合肥家电，间接置出的 43.5%的股权评估值分别在惠州家电、TCL 实业和合肥家电的评估值中体现。因此，酷友科技 100%股权本次交易全部置出，置出股权的评估值为 47,376.47 万元。

二、补充披露

上市公司已于《TCL 集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》之“第一节 重大事项提示”之“六、标的资产评估和定价”、“第三节 本次交易概况”之“三、本次交易的具体方案”之“（四）标的资产评估和定价”补充披露酷友科技 100%股权置出情况。

三、评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：上市公司补充披露本次交易直接和间接置出了酷友科技 100%股权，本次交易作价已体现酷友科技 100%股权的价值。符合评估报告估值处理。

6. 报告书显示，中联资产评估集团有限公司（以下简称“中联评估”）对 TCL 实业、简单汇及格创东智均只采用了资产基础法进行了评估。请你公司说明只用一种评估方法进行评估的原因及评估结果的合理性，是否符合《重组管理办法》第二十条第三款的规定。请独立财务顾问、评估机构进行核查并发表明确意见。

一、回复说明

1、TCL 实业、简单汇及格创东智的评估方法说明

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第二十条规定，重大资产重组中相关资产以资产评估结果作为定价依据的，评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的

方法进行评估或者估值；根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条：执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。TCL 实业、简单汇及格创东智的评估方法的选择说明如下：

（1）TCL 实业

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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价值的思路。

市场法分上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司的股票价格、经营、财务数据是公开的，也容易获取。由于 TCL 实业实为控股平台，子公司众多，业务涉及产业较多，上市公司中很难找到可比上市公司；交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于 TCL 实业近几年业绩波动巨大，模拟净资产已为负值，可比交易案例的获取难度较高。故本次评估中市场法不适用。

被评估单位作为持股平台公司，自身无主营业务，主要持有 TCL 电子、TCL 通讯、通力电子、中山空调等公司股权，子公司业务涉及产业较多，且行业跨度大，近几年业绩波动巨大，模拟净资产已为负值，且由于 TCL 电子、TCL 通讯、通力电子、中山空调等公司已分别采用收益法和市场法进行评估，故本次评估对 TCL 实业不再合并采用收益法进行评估。

本次评估目的是反映 TCL 实业所有者权益于评估基准日的市场价值，是确定资产在持续使用和公开市场原则前提下的价值。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

（2）简单汇

简单汇于 2017 年 6 月 15 日方成立，截至基准日实收资本 1000 万元。主要尝试探索从事供应链服务平台建设与运营。成立至基准日，尚未获得任何收入，公司持续亏损中。简单汇管理层目前尚无法对企业未来的盈利情况作出合理预测，故无法采用收益法评估。

市场法分上市公司比较法和交易案例比较法。由于简单汇规模较小，与上市公司规模差别大，不具有可比性；简单汇规模较小，成立以来没有实现营业收入，在持续亏损中，经营上尚未建立自己运营模式，无法在市场上找到同类可比交易案例，无法采用交易案例比较法评估，因此无法采用市场法评估。

在不能采用收益法和市场法的情况下，本次评估选择资产基础法对简单汇进行评估。

（3）格创东智

格创东智成立于 2018 年 9 月 21 日，本次是模拟于基准日成立，由 TCL 集团股份有限公司、深圳 TCL 数字技术有限公司、宁波聚格盈睿投资合伙企业(有限合伙)、宁波星兴久力投资管理合伙企业（有限合伙）、深圳市华星光电技术有限公司和何军共同出资投建，初始注册资本 10,000.00 万元人民币，模拟实收资本为 0。基准日模拟持有 2018 年 05 月 29 日成立的格创东智深圳股权（注册资本 1000 万元），及其格创东智深圳持有的格创东智武汉（2018 年 07 月 31 日成立，注册资本 1000 万元）。

由于格创东智规模较小，公司实收资本为 0，与上市公司规模差别大，不具有可比性，故无法采用上市公司比较法。格创东智规模较小，基准日模拟成立，没有实现营业收入，在持续亏损中，经营上尚未建立自己运营模式，无法在市场上找到同类可比交易案例，无法采用交易案例比较法评估。综上，无法采用市场法评估。

格创东智模拟于基准日成立，没有建立自己的有效运营模式，尚未获得任何收入。格创东智管理层目前尚无法对企业未来的盈利情况作出合理预测，故无法采用收益法评估。

在不能采用收益法和市场法的情况下，本次评估选择资产基础法对格创东智进行评估。

综上，本次评估机构已根据《上市公司重大资产重组管理办法》及相关评估准则的要求，对 TCL 实业、简单汇及格创东智 3 家标的公司采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）等评估方法的适用性进行了全面的论证，基于企业的实际情况，上述 3 家标的的仅能采用资产基础法进行评估。

二、评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：上市公司对 TCL 实业、简单汇及格创东智均只采用资产基础法进行评估原因，以及符合《重组管理办法》第二十条第三款规定的理由进行了补充说明和分析。相关说明和分析具有合理性。

7. 报告书显示，中联评估对 TCL 实业 100%的股权采用资产基础法进行了评估，评估基准日为 2018 年 6 月 30 日，经资产基础法评估，TCL 实业 100%股权净资产账面价值为-117,103.00 万元，评估值为-79,842.58 万元，评估增值 37,260.42 万元。请你公司：

(1) 根据《26 号准则》第二十四条（七）项的规定，补充披露 TCL 实业重要下属企业的评估详情，并补充列示纳入本次评估范围的 23 项长期股权投资的评估基本情况，包括但不限于评估方法、选取理由、评估结果；

(2) 报告书显示，TCL 实业持有 TCL 电子 52.46%和通力电子 48.73%的股权，TCL 电子和通力电子均为香港上市公司，请你公司分析说明对上述两家企业采用收益法评估而非市场法评估的原因及合理性，评估结果是否充分体现了上市主体股权的流动性溢价、控制权溢价等，是否有利于维护上市公司的利益；补充披露 TCL 电子和通力电子截至评估基准日的股票价格，说明相关股权市场价与评估值之间存在的差异及其合理性。请独立财务顾问、评估机构进行核查并发表明确意见；

(3) 报告书显示，TCL 实业于 2016 年 9 月通过协议计划将 TCL 通讯私有化，请你公司补充披露上述公司股权私有化的价格，并说明其与本次评估值之间存在的差异及其合理性。请独立财务顾问、评估机构进行核查并发表明确意见；

(4) 报告书显示，纳入评估的 23 项长期股权投资共计提了 319,581.32 万元的减值准备，请你公司补充列示该等 23 项长期股权投资分别对应的减值准备额，相关减值准备形成的原因，是否符合实际情况。请独立财务顾问、会计师、评估机构进行核查

并发表明确意见；

(5) 报告书显示，TCL 实业作为持股平台公司，自身无主营业务，请你公司说明 TCL 实业负债 1,350,229.20 万元的主要构成及其形成原因，是否符合实际情况；请独立财务顾问、会计师进行核查并发表明确意见。

一、回复说明

(一) 根据《26 号准则》第二十四条（七）项的规定，补充披露 TCL 实业重要下属企业的评估详情，并补充列示纳入本次评估范围的 23 项长期股权投资的评估基本情况，包括但不限于评估方法、选取理由、评估结果

1、TCL 实业重要下属企业的评估详情

1) TCL 电子

(1) 本次评估的基本情况

中联对 TCL 电子 100%的股权分别采用市场法和收益法进行了评估：评估基准日为 2018 年 6 月 30 日，TCL 电子的归母净资产账面价值 760,405.20 万元，经收益法评估，评估值为 634,836.06 万元，评估减值 125,568.14 万元，减值率 16.51%；经市场法评估，评估值为 708,677.24 万元，评估减值 51,727.96 万元，减值率 6.80%。

市场法是从企业经营情况及整体市场的表现来评定企业的价值，收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值。一般而言，市场法是从整体市场的表现和未来的预期来评定企业的价值，而收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值，两者是相辅相成的，市场法的结果是收益法结果的市场表现，收益法结果是市场法结果的坚实基础。市场法结果与收益法结果差异的主要原因在于市场法是企业某时点所反映的外部市场价格，其结果会受到市场投资环境、投机程度、以及投资者信心等一些因素影响而波动相对剧烈，而收益法则是在评估人员对企业历史经营状况进行专业分析的基础上，对企业未来收益做出合理预测而得出的结论，相比市场法波动相对较小。

TCL 电子是全球最大的电视机生产及分销企业之一，其产品销售遍及全球各市场。市场法是参照同行上市公司的股价间接定价，评估结果受股市波动影响较大。收益法

是通过对被评估单位内在经营情况及外部市场经营环境进行全面分析后，结合被评估单位的历史盈利情况、未来的业务发展预测等诸多因素后的价值判断，评估结果更能体现企业股东权益价值。

故本次评估选用收益法评估结果作为 TCL 电子全部股东权益的评估结果。

（2）基本假设

①假设评估基准日后被评估单位持续经营；

②假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

③假设评估基准日后评估实体所处国家和地区的宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

④假设与被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后，除公众已获知的变化外，不发生重大变化；

⑤假设截止评估基准日，在本报告披露的涉诉事项及或有事项外，被评估单位及其下属子公司不存在影响其期后经营或评估结果的涉诉事项及或有事项；

⑥假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；公司产品在必要的研发投入下，技术保持领先；

⑦假设被评估单位遵守相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

⑧假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

⑨委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

⑩假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营方式除评估报告中披露事项外不发生重大变化；

⑪假设评估对象在未来预测期内的资产构成，主营业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其基准日前后的状态持续，并随经营规模的变化而

同步变动；

⑫假设评估基准日后被评估单位及其下属子公司仍可合法使用 TCL 品牌，并参照基准日前的比例投入品牌费用；

⑬评估对象现有在惠州的生产经营场所为自有厂房和租赁厂房；

⑭假设评估对象在未来预测期内的国内销售比例占销售总收入的比例不变，国外销售部分根据海关的出口退税政策，出口产品的原材料进口免征关税及增值税；

⑮在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用的构成不会在现有基础上发生大幅的变化，并随经营规模的变化而同步变动。本评估所指的财务费用是企业生产经营过程中，为筹集正常经营或建设性资金而发生的融资成本费用。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益；

⑯评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

⑰假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

⑱本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（3）本次评估的评估方法

被评估单位下属子公司众多，股权架构较为复杂，不适宜采用资产基础法，但其核心业务突出，故适宜采用合并口径收益法和市场法（上市公司比较法）进行评估。考虑到市场法是企业某时点所反映的外部市场价格，其结果受到市场投资环境、投机程度、以及投资者信心等一些因素影响而波动相对剧烈，而收益法则是在对企业历史经营状况进行专业分析的基础上，对企业未来收益做出合理预测而得出的结论，故选取收益法结果作为评估结论。

（4）收益法评估情况

①基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，TCL 电子模拟合并报表中的各法人主体分别为液晶电视及显示产品的生产、研发、销售服务，可视为同一利润主体，故本次评估的基本思路是以评估对象经审计的 TCL 电子模拟合并报表为基础估算其权益资本价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算评估对象的经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

本次评估的基本评估思路是：

A.对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

B.对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的现金类资产（负债）等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

C.由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

②评估模型

A.基本模型

本次评估的基本模型为：

$$P = E - M \quad (1)$$

式中：

P：归属于母公司所有者权益评估价值；

E：所有者权益评估价值；

M：少数股东权益评估价值；

$$M = \text{所有者权益评估价值} \times \text{少数股东权益比例} \quad (2)$$

少数股东权益比例 = 少数股东权益价值账面价值 / (少数股东权益账面价值 + 母公司所有者权益账面价值)。

其中：

$$E = B - D \quad (3)$$

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (4)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (5)$$

式中：

R_i ：评估对象合并口径未来第*i*年的预期收益(自由现金流量)；

R_n ：评估对象合并口径永续期的预期收益(自由现金流量)；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来经营期。

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (6)$$

式中：

C_1 ：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C_2 ：基准日现金类资产（负债）价值；

C_3 ：预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程价值；

C_4 ：基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值；

D：评估对象付息债务价值。

B.收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (7)$$

式中：

$$\text{净利润} = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{销售税金及附加} - \text{期间费用（营业费用} + \text{管理费用} + \text{财务费用）} - \text{所得税} \quad (8)$$

折旧摊销=成本和费用（营业费用及管理费用）中的折旧摊销

扣税后付息债务利息=长短期付息债务利息合计×（1-所得税）

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资本增加额} + \text{新增长期资产投资} \quad (9)$$

其中：

$$\text{资产更新投资} = \text{房屋建筑物更新} + \text{机器设备更新} + \text{其他自动化设备（电子、运输等）更新} + \text{无形资产更新} \quad (10)$$

$$\text{营运资金增加额} = \text{当期营运资金} - \text{上期营运资金} \quad (11)$$

其中：

$$\text{营运资金} = \text{现金保有量} + \text{存货} + \text{应收款项} - \text{应付款项} \quad (12)$$

本次评估基于企业的具体情况，假设为保持企业的正常经营，所需的最低现金保有量为企业 53 天的年付现成本费用。

$$\text{年付现成本总额} = \text{销售成本总额} + \text{期间费用总额} + \text{税金} - \text{非付现成本总额} \quad (12-1)$$

$$\text{存货周转率} = \text{销售成本} / \text{期末存货} \quad (12-2)$$

$$\text{应收款项周转率} = \text{销售收入} / \text{期末应收款项} \quad (12-3)$$

$$\text{应付款项周转率} = \text{销售成本} / \text{期末应付款项} \quad (12-4)$$

$$\text{应收款项} = \text{应收票据} + \text{应收账款} - \text{预收款项} + \text{其他应收款（扣减非经营性其他应收款后）} \quad (12-5)$$

$$\text{应付款项} = \text{应付票据} + \text{应付账款} - \text{预付款项} + \text{其他应付款（扣减非经营性其他应付款后）} \quad (12-6)$$

$$\text{期末留抵增值税} = \text{期初可抵扣增值税} + \text{增值税进项税} - \text{增值税销项税} - \text{增值税出口退}$$

$$\text{新增长期资产投资} = \text{新增固定资产投资} + \text{新增无形或其他长期资产} \quad (13)$$

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一个较长的永续期，在永续期内评估对象的预期收益等额于其预测期最后一年的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

C.折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (14)$$

式中：

W_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (15)$$

W_e ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (16)$$

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (17)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

D.预测期的确定

企业已经正常运行，运营状况比较稳定，故预测期取 5 年 1 期，即 2018 年 7 月~2023 年，2024 年起收入保持稳定。

E.收益期的确定

企业通过正常的固定资产等长期资产更新，是可以保持长时间的运行的，故收益期按永续确定。

③未来预期收益现金流

A.主营业务收入与成本预测

a.对未来主营业务收入的预测

被评估单位 TCL 电子是电视机生产及分销企业，目前主导产品是液晶电视，销售网络 and 渠道遍布全球。

I. TV 业务

TV 业务收入约占 TCL 电子主营收入 98%。行业内统一认同国内市场规模 5000 万台是行业天花板，由于产品同质化原因，彩电销售的价格战愈演愈烈。特别是线上销售获得不少的市场份额，故国内销售收入预测在现有收入水平上每年平稳增长。尽管 TCL 电子基于海外市场布局较早，但随着国内市场饱和，国内彩电厂家陆续进军海外市场，海外市场的竞争将日趋激烈，2018 年后国外销售的增长率将放缓。

II. 显示类收入

显示类收入包括智能桌面、交互业务和专显 3 块业务：

i.智能桌面：随着网咖牌照申请完全放开、游戏电竞列入国家体育项目；政府项目采购，教育行业设备升级持续投入，智能桌面的行业规模将有一个较大的上升。

ii.交互业务：交互平板整体市场未来三年将持续增长，其中普教增速降缓，幼教和会议市场平稳增长；行标的执行和用户需求加快大尺寸切换；教育市场应用来看，用户的需求从单一交互硬件向软件应用、内容和管理平台转变。

iii.专业显示：面向政府、交通、能源客户的液晶拼接解决方案为主要市场，在政

策指引及政府投资类行业的驱动下仍将稳步发展。

III. 警用类产品

警用设备深改组持续推动执法规范化建设，执法记录仪市场将持续增长。

b.对未来主营业务成本的预测

TCL 电子的 TV 业务主营业务成本主要由原材料、人工工资、固定资产折旧费、租赁费及其他制造费用等组成。显示类产品和警用类产品主要采用整机采购和委外加工方式，除材料成本外无其他成本。通过对企业历史成本及产品生产定额的分析，对 TCL 电子的 TV 成本进行预测如下：原材料根据被评估单位提供的产品平均定额和未来销量测算；工资薪金根据企业未来产能的需要按所需人员数量与平均工资计算；运费根据企业历史运费占收入的比例预测；固定资产折旧费由于未来年度陆续有新建固定资产投资投入生产中，故未来年度固定资产折旧费有一定比例增加；固定制造费用主要是租金及保险费等；变动制造费用根据企业的历史年度占收入的比例进行预测。

B.其他业务预测

TCL 电子其他业务收入为原材料销售，收入按一定的增长率进行增长，毛利率维持不变。

C.期间费用估算

a.营业费用估算

TCL 电子营业费用主要是销售人员人工、福利、社保、促销费、广告费、售后服务费、运输费、品牌使用费、专利费等，根据期间各营业费用占营业收入的比例结合固定费用和变动费用分析，进行预测。

b.管理费用的估算

TCL 电子管理费用主要包括管理员工资薪金、社保、固定资产折旧、技术转让费、通讯费、交通费、业务招待费、办公费、差旅费、中介服务等，根据期间各管理费用占营业收入的比例结合固定费用和变动费用分析，进行预测

c.财务费用的估算

TCL 电子财务费用为利息收入、利息支出、汇兑损失及手续费等。本次评估中，企业产能持续扩大，至 2021 年一直有固定资产投入；因 TCL 电子多年经营收入稳定增长，利润持续增加，经营活动现金净流入也同步增加，本次评估假设基准日债务结构是符合公司经营目标的，预测期间，如果净现金流不能满足生产经营需要，则通过市场化成本增加付息债务，净现金流充足时将优先偿还新增的付息债务，以恢复基准日合理的短期债务结构。根据本次评估假设，企业的现金流的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本次评估不考虑存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损失和金额较小的银行业务的手续费支出。

D.税金及附加的估算

TCL 电子的营业税金及附加包括城建税、教育费及教育附加费。根据 TCL 电子历史销售情况，出口产品的销售收入约占主营收入的 50%左右。根据海关的出口免税政策，出口产品的进口原材料免征关税及增值税；由于 TCL 电子合并报表层面无法逐家计算其应缴增值税和所得税，企业采取合并层面的增值税负率和所得税负率计算未来应缴纳的增值税和所得税，并根据各期应交流转税额与城建税率、教育附加费率乘积预测城建税额与教育费附加额。

E.折旧与摊销预测

a.折旧预测

TCL 电子的未来年度固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估中，按照企业执行的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。

b.摊销估算

本次评估假定，基准日后企业将不再产生新增的无形资产，无形资产和长期待摊费用在经营期内维持这一规模，按照企业的无形资产摊销政策估算未来各年度的无形资产及长期待摊费用摊销额。

F.追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如生产线升级改造所需的资本性投资(购置固定资产或其他长期资产)；持续经营所必须的资产更新以及经营规模变化所需的新增营运资金等。

追加资本=扩大性资本支出+资产更新投资+营运资金增加额

a.扩大性资本支出估算

在本次评估中，企业为扩大产能将持续进行固定资产投资和无形资产投资至 2021 年，自 2022 年起资产规模基本保持稳定，收入与成本的构成基本保持稳定关系。

b.资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，在维持 2022 年资产规模和资产状况的前提下，在 2023 年起以年金的方式计算房产和土地更新支出维持现有的经营规模。

c.营运资金增加额估算

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加。

G.净现金流量的预测结果

TCL 电子为注册在开曼群岛的公司；合并层面的主要税项主要有增值税、城建税、教育税附加和所得税等。城市维护建设税按流转税额的 7%计缴，教育费及附加按流转税额的 5%计缴；制造工厂的企业所得税率 25%，软件开发企业享受增值税即征即退及所得税率 15%的优惠税率。海外销售公司按各国的税率缴纳增值税和所得税。

本次评估中对未来收益的估算，主要是在评估对象报表揭示的历史营业收入、成本和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。未来年度 TCL 电子营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营在评估预测中未做考虑等。

未来经营期内的净现金流量预测见下表：

单位：万元

项目	2018年7-	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至

	12月						永续
净现金流量	-23,004	-18,316	25,829	62,947	58,333	43,484	82,379

(4) 权益资本价值估算

①折现率的确定

A. 无风险收益率 r_f ，参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平，按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 r_f 的近似，即 $r_f=3.97\%$ 。

B. 市场期望报酬率 r_m ，一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自 1992 年 5 月 21 日全面放开股价、实行自由竞价交易后至 2018 年 6 月 30 日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场期望报酬率的近似，即： $r_m=9.60\%$ 。

C. β_e 值。首先，取沪深两市消费类电子上市公司股票、以 2015 年 6 月至 2018 年 6 月 150 周的市场价格按照式(20)估算得到历史资产贝塔 $\beta_x=1.2086$ ，并由式(19)得到的调整资产贝塔 $\beta_t=1.1377$ ，并由式(18)得到的可比公司的无杠杆市场风险系数 $\beta_u=0.7068$ ，最后由式(17)得到评估对象的权益资本市场风险系数的估计值 $\beta_e=0.7470$ 。未来年度 β_e 见下表：

项目	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至永续
权益 β_e	0.7642	0.7873	0.7594	0.7501	0.7501	0.7501	0.7501

D. 权益资本成本 r_e ，本次评估考虑到评估对象虽然是香港上市公司，但公司大部分收入在海外（北美占比较高），考虑到目前国际贸易环境、融资条件、资本流动性等方面与国内可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数 $\varepsilon=0.03$ ；最终由式(16)得到评估对象基准日的权益资本成本 r_e ：

$$r_e=0.0397+0.7476\times(0.0960-0.0397)+0.03=0.1118$$

未来年度 r_e 见下表：

项目	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至永续
权益资本成本 r_e	0.1127	0.1140	0.1125	0.1119	0.1119	0.1119	0.1119

E. 截止评估基准日 2018 年 6 月 30 日，TCL 电子经会计师审计的资产负债表披

露，在评估基准日被评估对象付息债务共计 46,905.92 万元，各年债务成本（税后）计算如下表：

项目	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至稳定年
债务成本	0.0398	0.0527	0.0526	0.0525	0.0557	0.0557	0.0557

F. 由式(14)和式(13)计算得到基准日权益比率 $W_e=0.9317$ ；债务比率 $W_d=0.0683$ ；未来年度的权益比率 W_e 与债务比率 W_d 见下表：

项目	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至稳定年
权益比 W_e	0.9053	0.8804	0.9183	0.9317	0.9317	0.9317	0.9317
债务比 W_d	0.0947	0.1196	0.0817	0.0683	0.0683	0.0683	0.0683

G. 基准日的折现率 r ，将上述各值分别代入式(12)即得到基准日的折现率 r ：

$$r = r_d \times W_d + r_e \times W_e = 0.1057$$

未来年度折现率 r 见下表：

项目	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至稳定年
折现率 r	0.1058	0.1067	0.1076	0.1079	0.1081	0.1081	0.1081

②经营性资产价值

将得到的预期净现金流量表代入式(3)，得到 TCL 电子模拟合并口径的经营性资产价值为 522,831.87 万元。

③非经营性资产或溢余性资产价值

经核实，在评估基准日 2018 年 6 月 30 日，TCL 电子账面有如下一些资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属本次评估所估算现金流之外的非经营性或溢余性资产，在估算企业价值时应予另行单独估算其价值。

A. 预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值 C_1 ：

$$C_1 = 114,809.02 \text{ 万元}$$

B. 基准日现金类资产（负债）价值 C_2

$$C_2 = -89,762.58 \text{ 万元}$$

C. 基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值 C_4 ;

$$C_4 = 138,567.06 \text{ 万元}$$

将上述各项代入式(4)得到 TCL 电子基准日非经营性或溢余性资产的价值为:

$$\begin{aligned} \sum C_i &= 114,809.02 - 89,762.58 + 138,567.06 \\ &= 163,613.50 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

④付息债务价值

截至评估基准日, 在评估基准日被评估对象付息债务共计 46,905.92 万元。

⑤权益资本价值的确定

A. 企业价值

将得到的经营性资产的价值 $P = 522,831.87$ 万元, 基准日的非经营性或溢余性资产的价值 $\sum C_i = 163,613.50$ 万元代入式(2), 即得到 TCL 电子企业价值为:

$$\begin{aligned} B &= P + \sum C_i \\ &= 522,831.87 + 163,613.50 = 686,445.36 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

B. 净资产价值

将 TCL 电子的付息债务的价值 $D = 46,905.92$ 万元代入式(1), 得到 TCL 电子的权益资本价值为

$$\begin{aligned} E &= B - D \\ &= 686,445.36 - 46,905.92 \\ &= 639,539.44 \text{ 万元} \end{aligned}$$

C. 归属于母公司股东的权益资本价值

2018 年 6 月 30 日模拟合并资产负债表显示, 母公司少数股东权益占所有者权益的比例为 0.735%。

归属于母公司权益资本价值

=净资产价值×(1-少数股东权益占所有者权益比例)

= 639,539.44 × (1-0.735%)

= 634,836.06 万元

(5) 市场法评估情况

①可比上市公司的选取

TCL 电子主营业务为从事液晶电视及商业显示器、警用显示器的研发、生产、销售，属于消费电子行业，H 股消费电子行业及家用电器行业有类似业务的上市公司，因此本次评估选择了 15 家主营业务类似的上市公司作为可比公司。

②TCL 电子与可比公司间的比较量化

本次评估从盈利能力、发展能力、营运能力及偿付能力四个方面来评价企业的绩效。具体选取以下 10 个指标作为评价体系中的可比指标：a、盈利能力：营业利润率、总资产报酬率、净资产收益率；b、发展能力：营业收入增长率、总资产增长率；c、营运能力：总资产周转率、应收账款周转率、存货周转率；d、偿付能力：流动比率、速动比率。

③价值比率的确定

在市场法评估中所采用的价值比率一般有市盈率(PE)、市净率(PB)、市销率(PS)、企业价值与折旧息税前利润比率(EV/EBITA)、企业价值与税后经营收益比率(EVIAT)等。在上述五个指标中，企业价值与折旧息税前利润比率(EV/EBITA)、企业价值与税后经营收益比率(EVIAT)侧重企业整体价值的判断；而市盈率(PE)、市净率(PB)、市销率(PS)侧重股东权益价值的判断，以合理确定评估对象的价值为目的，适合选取市盈率(PE)、市净率(PB)、市销率(PS)作为价值比率。

根据被评估企业的特点，在确定价值比率时综合考虑了盈利能力、融资结构以及折旧销摊销政策等因素，结合被评估单位的实际情况，公司成立时间较长，历史年度均有较稳定的收入及利润，盈利状况良好，本次评估选择市盈率(PE)为价值比率。

④计算比准价值比率

可比公司市盈率的选取：本次选择的可比公司价值比率为市盈率（PE）。

本次按照盈利能力、偿债能力、营运能力、发展能力各占权重 25%计算，得到各可比案例的价值比例调整系数，然后乘以可比案例中对应的市盈率得到各可比案例的比准市盈率，对各企业比准市盈率求平均得到被评估企业的市盈率。剔除偏离最大的最高值与最低值后，可比公司中最终计算的比准市盈率平均值为 9。

4、计算 TCL 电子扣除流动性折扣前股东全部权益的价值

由于选用的市盈率为 LYR，对应最新一期年报数据，故乘以被评估企业 2017 年的归属于母公司所有者的净利润，由此得出 TCL 电子归属于母公司所有者权益的价值。

⑤评估对象扣除流动性折扣前归属于母公司所有者权益的价值：

扣除流动性折扣前归属于母公司所有者权益的价值=归属于母公司所有者的净利润×市盈率价值比率

$$= 79,325.30 \times 9.00$$

$$= 713,927.70 \text{ 万元}$$

⑥确定流动性折扣

由于被评估单位与本次选用的可比公司均为上市公司，其股份具有较强的流动性，不需考虑流动性折扣。故流动性折扣=0%。

⑦归属于母公司所有者权益价值计算

归属于母公司所有者权益价值=扣除流动性折扣前归属于母公司所有者权益的价值×（1-流动性折扣）

$$= 713,927.70 \times (1-0\%)$$

$$= 713,927.70 \text{ 万元}$$

⑧计算归属于母公司股东权益价值。

2018 年 6 月 30 日合并资产负债表显示，母公司少数股东权益占所有者权益的比例为 0.735%。

归属于母公司股东权益价值=股东全部权益价值×（1-少数股东权益占所有者权益比例）

$$= 713,927.70 \times (1 - 0.735\%)$$

$$= 708,677.24 \text{ 万元}$$

（6）评估减值的原因分析

TCL 电子在评估基准日的合并归母净资产账面价值 760,405.20 万元，评估值 634,836.06 万元，评估减值 125,568.14 万元，减值率 16.51%。

本次减值原因：一是 TCL 电子属于传统彩电制造类企业，在国内市场，面对国内彩电产品同质化严重而导致的频繁价格战，使得公司在国内的盈利水平较差，随着互联网彩电企业以低价抢夺市场，未来公司的盈利水平将面临更严峻的挑战；海外市场的高端市场长期由三星、LG 占据，TCL 产品定价较低，另外随着国内彩电市场饱和，国内彩电厂家已陆续进军海外市场，海外市场的竞争将日趋激烈；二是彩电产品更新换代较快，产品趋势为更大尺寸、高清、智能等，为保持原有的市场份额，企业需要投入大量的资金进行研发和产线升级；三是企业的产品大部分出口，受国家政策（美国发起的贸易战、国际制裁海外销售）影响，企业未来经营存在一定的不确定性，未来经营风险较大。

综上，当前 TCL 电子股权评估值 634,836.06 万元具有合理性。

2) TCL 通讯

（1）本次评估的基本情况

中联对 TCL 通讯 100%的股权分别采用市场法和收益法进行了评估：评估基准日为 2018 年 6 月 30 日，TCL 通讯的归母净资产账面价值-28,096.30 万元，经收益法评估，评估值为-11,213.37 万元，评估增值 16,882.93 万元；经市场法评估，评估值为-18,213.39 万元，评估增值 9,882.91 万元。

市场法是从企业经营情况及整体市场的表现来评定企业的价值，收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值。一般而言，市场法是从整体市场的表现和未来的预期来评定企业的价值，而收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价

值，两者是相辅相成的，市场法的结果是收益法结果的市场表现，收益法结果是市场法结果的坚实基础。市场法结果与收益法结果差异的主要原因在于市场法是企业在某时点所反映的外部市场价格，其结果会受到市场投资环境、投机程度、以及投资者信心等一些因素影响而波动相对剧烈，而收益法则是在对企业历史经营状况进行专业分析的基础上，对企业未来收益做出合理预测而得出的结论，相比市场法波动相对较小。

TCL 通讯是 TCL 集团下属子公司，主营业务为生产手机、平板电脑、移动互联设备、可穿戴设备及配件，同时也为用户提供先进的互联网应用及服务。TCL 通讯已建立了以六大销售区域为核心的全球化营销网络，并与全球主流运营商 VODAFONE、ORANGE 以及零售巨头 WALMART、BESTBUY、Amazon 等建立了长期稳固的战略合作伙伴关系。市场法是参照同行上市公司的股价间接定价，评估结果受股市波动影响较大。

收益法是通过对被评估单位内在经营情况及外部市场经营环境进行全面分析后，结合被评估单位的历史盈利情况、未来的业务发展预测等诸多因素后的价值判断，评估结果更能体现企业股东权益价值。

故本次评估选用收益法评估结果作为 TCL 通讯全部股东权益的评估结果。

（2）基本假设

①假设评估基准日后被评估单位持续经营；

②假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

③假设评估基准日后评估实体所处国家和地区的宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

④假设与被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后，除公众已获知的变化外，不发生重大变化；

⑤假设截止评估基准日，在本报告披露的涉诉事项及或有事项外，被评估单位及其下属子公司不存在影响其期后经营或评估结果的涉诉事项及或有事项；

⑥假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职

务；公司产品在必要的研发投入下，技术保持领先；

⑦假设被评估单位遵守相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重
大违规事项；

⑧假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计
政策在重要方面保持一致；

⑨委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

⑩假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，其经营范
围、经营方式除评估报告中披露事项外不发生重大变化；

⑪假设评估对象在未来预测期内的资产构成，主营业务的结构，收入与成本的构成
以及销售策略和成本控制等仍保持其基准日前后的状态持续，并随经营规模的变化而
同步变动；

⑫假设评估基准日后被评估单位及其下属子公司仍可合法使用 TCL 品牌，并参照
基准日前的比例投入品牌费用；

⑬假设评估对象在未来预测期内的国内销售比例占销售总收入的比例不变，国外
销售部分根据海关的出口退税政策，出口产品的原材料进口免征关税及增值税；

⑭在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用的构成不会在现有基础上发生大
幅的变化，并随经营规模的变化而同步变动。本评估所指的财务费用是企业生产经营
过程中，为筹集正常经营或建设性资金而发生的融资成本费用。鉴于企业的货币资
金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生
的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益；

⑮评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被
评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

⑯假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

⑰本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（3）本次评估的评估方法

被评估单位下属子公司众多，股权架构较为复杂，不适宜采用资产基础法，但其核心业务突出，故适宜采用合并口径收益法和市场法（上市公司比较法）进行评估。考虑到市场法是企业在某时点所反映的外部市场价格，其结果受到市场投资环境、投机程度、以及投资者信心等一些因素影响而波动相对剧烈，而收益法则是在对企业历史经营状况进行专业分析的基础上，对企业未来收益做出合理预测而得出的结论，故选取收益法结果作为评估结论。

（4）收益法评估情况

①基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，TCL 通讯合并报表中的各法人主体分别为手机、平板电脑等产品的生产、研发、销售服务，可视同为同一利润主体，故本次评估的基本思路是以评估对象经审计的 TCL 通讯合并报表为基础估算其权益资本价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算评估对象的经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

本次评估的基本评估思路是：

A.对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

B.对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的现金类资产（负债）等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

C.由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

②评估模型

A.基本模型

本次评估的基本模型为：

$$P = E - M \quad (1)$$

式中：

P：归属于母公司所有者权益评估价值；

E：所有者权益评估价值；

M：少数股东权益评估价值；

$$M = \text{所有者权益评估价值} \times \text{少数股东权益比例} \quad (2)$$

少数股东权益比例 = 少数股东权益价值账面价值 / (少数股东权益账面价值 + 母公司所有者权益账面价值)。

其中：

$$E = B - D \quad (3)$$

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (4)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (5)$$

式中：

R_i ：评估对象合并口径未来第*i*年的预期收益(自由现金流量)；

R_n ：评估对象合并口径永续期的预期收益(自由现金流量)；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期。

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (6)$$

式中：

C_1 ：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C_2 ：基准日现金类资产（负债）价值；

C_3 ：预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程价值；

C_4 ：基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值；

D: 评估对象付息债务价值。

B.收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (7)$$

式中：

$$\text{净利润} = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{销售税金及附加} - \text{期间费用} (\text{营业费用} + \text{管理费用} + \text{财务费用}) - \text{所得税} \quad (8)$$

折旧摊销 = 成本和费用 (营业费用及管理费用) 中的折旧摊销

扣税后付息债务利息 = 长短期付息债务利息合计 × (1 - 所得税)

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资本增加额} + \text{新增长期资产投资} \quad (9)$$

其中：

$$\text{资产更新投资} = \text{房屋建筑物更新} + \text{机器设备更新} + \text{其他自动化设备} (\text{电子、运输等}) \text{更新} + \text{无形资产更新} \quad (10)$$

$$\text{营运资金增加额} = \text{当期营运资金} - \text{上期营运资金} \quad (11)$$

其中：

$$\text{营运资金} = \text{现金保有量} + \text{存货} + \text{应收款项} - \text{应付款项} \quad (12)$$

本次评估基于企业的具体情况，假设为保持企业的正常经营，所需的最低现金保有量为企业 14 天的年付现成本费用。

$$\text{年付现成本总额} = \text{销售成本总额} + \text{期间费用总额} + \text{税金} - \text{非付现成本总额} \quad (12-1)$$

$$\text{存货周转率} = \text{销售成本} / \text{期末存货} \quad (12-2)$$

$$\text{应收款项周转率} = \text{销售收入} / \text{期末应收款项} \quad (12-3)$$

$$\text{应付款项周转率} = \text{销售成本} / \text{期末应付款项} \quad (12-4)$$

应收款项=应收票据+应收账款-预收款项+其他应收款（扣减非经营性其他应收款后）
(12-5)

应付款项=应付票据+应付账款-预付款项+其他应付款（扣减非经营性其他应付款后）
(12-6)

期末留抵增值税=期初可抵扣增值税+增值税进项税-增值税销项税-增值税出口退税-进口设备退税
(12-7)

新增长期资产投资=新增固定资产投资+新增无形或其他长期资产 (13)

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一个较长的永续期，在永续期内评估对象的预期收益等额于其预测期最后一年的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

C.折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (14)$$

式中：

w_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (15)$$

w_e ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (16)$$

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ：

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (17)$$

式中：

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

D.预测期的确定

企业已经正常运行，运营状况比较稳定，故预测期取 5 年 1 期，即 2018 年 7 月~2023 年，2024 年起收入保持稳定。

E.收益期的确定

企业通过正常的固定资产等长期资产更新，是可以保持长时间的运行的，故收益期按永续确定。

③未来预期收益现金流

A.主营业务收入与成本预测

a.对未来主营业务收入的预测

TCL 通讯的主要产品包括手机、平板电脑、移动互联设备、可穿戴设备及配件，同时也为用户提供先进的互联网应用及服务。未来盈利预测中，由于 2018 年和 2019 年 TCL 通讯的收入仍以运营商为主，基于未来 5G 技术的应用，未来年度的产品平均售价上升，故在总体销量稳定的情况下销售收入将有一定的上升。

b.对未来主营业务成本的预测

TCL 通讯的主营业务成本主要由原材料、人工工资、固定资产折旧费、其他制造费用、模具、夹具费、软件成本和 IPR (技术提成费) 等组成。通过对企业历史成本及产品生产定额的分析，对 TCL 通讯的成本进行预测如下：未来年度额毛利率水平基本保持稳定，原材料根据历史年度 BOM 材料占收入的比例计算；工资薪金根据企业未来产能的需要按所需人员数量与平均工资计算；模具、夹具费、软件成本和 IPR (技术提成费) 等变动成本根据企业的历史年度占收入的比例进行预测。

B.其他业务预测

TCL 通讯其他业务收入为原材料销售和 EMS 加工收入，收入按一定的增长率进行增长，毛利率维持不变。

C.期间费用估算

a.营业费用估算

TCL 通讯营业费用主要是销售人员人工、福利、促销费、广告费、运输费、仓储费、售后服务费、品牌基金、信保费、办公费、差旅费、外包服务等，根据期间各营业费用占营业收入的比例结合固定费用和变动费用分析，进行预测。

b.管理费用的估算

TCL 通讯管理费用主要包括管理员工资、福利费、固定资产折旧、无形资产摊销、行政管理费、研发费用、业务招待费、水电费、租赁费、中介服务等，根据期间各管理费用占营业收入的比例结合固定费用和变动费用分析，进行预测。

c.财务费用的估算

截至评估基准日，TCL 通讯经审计的合并报表显示付息债务 271,292.77 万元。财务费用为利息收入、利息支出、汇兑损失及手续费等。因 TCL 通讯多年已持续经营多年，且未来收入规模变动不大，本次评估假设基准日债务结构是符合公司经营目标的，预测期间，如果净现金流不能满足生产经营需要，则通过市场化成本增加付息债务，净现金流充足时将优先偿还新增的付息债务，以恢复基准日合理的短期债务结构。根据本次评估假设，企业的现金流的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本次评估不考虑存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损失和金额较小的银行业务的手续费支出。

D.税金及附加的估算

TCL 通讯的营业税金及附加包括城建税、教育费及教育附加费。根据 TCL 通讯历史销售情况，出口产品的销售收入约占主营收入的 90%左右。根据海关的出口免税政策，出口产品的进口原材料免征关税及增值税；由于 TCL 通讯合并报表层面无法逐家计算其应缴增值税和所得税，企业采取合并层面的增值税负率和所得税负率计算未来应缴纳的增值税和所得税。并根据各期应交流转税额与城建税率、教育附加费率乘积

预测城建税额与教育费附加额。

E. 折旧与摊销预测

a. 折旧预测

TCL 通讯的未来年度固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估中，按照企业执行的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。

b. 摊销估算

本次评估假定，基准日后企业将不再产生新增的无形资产，无形资产和长期待摊费用在经营期内维持这一规模，按照企业的无形资产摊销政策估算未来各年度的无形资产及长期待摊费用摊销额。

F. 追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如生产线升级改造所需的资本性投资(购置固定资产或其他长期资产)；持续经营所必须的资产更新以及经营规模变化所需的新增营运资金等。

追加资本=扩大性资本支出+资产更新投资+营运资金增加额

a. 扩大性资本支出估算

TCL 通讯的目前无产能扩建计划，无扩大性资本性支出。

b. 资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，在维持 2022 年资产规模和资产状况的前提下，在 2023 年起以年金的方式计算房产和土地更新支出维持现有的经营规模。

c. 营运资金增加额估算

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加。

G.净现金流量的预测结果

TCL 通讯为注册在开曼群岛的公司；合并层面的主要税项主要有增值税、城建税、教育税附加和所得税等。城市维护建设税按流转税额的 7%计缴，教育费及附加按流转税额的 5%计缴；制造工厂的企业所得税率 25%，软件开发企业享受增值税即征即退及所得税率 15%的优惠税率。制造类法人单位由于本身的利润情况较低即使略有盈利也可通过研发费用加计扣除将所得税控制为 0；软件类公司根据整体税收筹划情况确定；海外销售公司的所得税根据各大区未来预测销售收入占销售收入的比例乘以利润留存率再乘以综合所得税率确定。

本次评估中对未来收益的估算，主要是在评估对象报表揭示的历史营业收入、成本和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。未来年度 TCL 通讯营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营在评估预测中未做考虑等。

未来经营期内的净现金流量预测见下表：

单位：万元

项目	2018年 7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年至 永续
净现金流量	-101,547	4,184	10,319	18,393	22,839	25,729	28,924	29,177

(4) 权益资本价值估算

①折现率的确定

A.无风险收益率 r_f ，参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平，按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 r_f 的近似，即 $r_f=3.97\%$ 。

B.市场期望报酬率 r_m ，一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自 1992 年 5 月 21 日全面放开股价、实行自由竞价交易后至 2018 年 6 月 30 日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场期望报酬率的近似，即： $r_m=9.60\%$ 。

C. β 值。首先，取沪深两市通讯终端设备上市公司股票、以 2015 年 6 月至 2018 年 6 月

150周的市场价格按照式(20)估算得到历史资产贝塔 $\beta_x=1.4471$ ，并由式(19)得到的调整资产贝塔 $\beta_t=1.2951$ ，并由式(18)得到的可比公司的无杠杆市场风险系数 $\beta_u=1.0307$ 。

D.特性风险调整系数，本次评估考虑到评估对象大部分收入在海外，考虑到目前国际贸易环境、融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司资本债务结构等方面与国内可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数 $\epsilon=0.05$ 。

E.截止评估基准日2018年6月30日，TCL通讯经会计师审计的资产负债表披露，在评估基准日被评估对象付息债务共计271,292.77万元，各年债务成本（税后）计算如下表：

项目	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至稳定年
债务成本	0.0417	0.0550	0.0574	0.0556	0.0556	0.0556	0.0556

F.折现率 $r=rd \times Wd + re \times We$ ，未来年度折现率 r 如下：

项目	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
折现率	0.0884	0.1021	0.1045	0.1026	0.1025	0.1024	0.1022

②经营性资产价值

将得到的预期净现金流量表代入式(3)，得到TCL通讯合并口径的经营性资产价值为125,095.58万元。

③非经营性资产或溢余性资产价值

经核实，在评估基准日2018年6月30日，评估对象账面有如下一些资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属本次评估所估算现金流之外的非经营性或溢余性资产，在估算企业价值时应予另行单独估算其价值。

A.预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值 C_1 ：

$C_1=29,310.43$ 万元

B.基准日现金类资产（负债）价值 C_2

$C_2=79,244.62$ 万元

C.基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值 C_4 ;

$$C_4 = 26,428.78 \text{ 万元}$$

将上述各项代入式(4)得到 TCL 通讯基准日非经营性或溢余性资产的价值为:

$$\begin{aligned}\sum C &= 29,310.43 + 79,244.62 + 26,428.78 \\ &= 134,983.83 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

④付息债务价值

截至评估基准日, 在评估基准日被评估对象付息债务共计 271,292.77 万元。

⑤权益资本价值的确定

A.企业价值

将得到的经营性资产的价值 $P=125,095.58$ 万元, 基准日的非经营性或溢余性资产的价值 $\sum C_i=134,983.83$ 万元代入式(2), 即得到 TCL 通讯企业价值为:

$$\begin{aligned}B &= P + \sum C_i \\ &= 125,095.58 + 134,983.83 = 260,079.40 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

B.净资产价值

将 TCL 通讯的付息债务的价值 $D=271,292.77$ 万元代入式(1), 得到 TCL 通讯公司的权益资本价值为

$$\begin{aligned}E &= B - D \\ &= 260,079.40 - 271,292.77 \\ &= -11,213.37 \text{ 万元}\end{aligned}$$

C.归属于母公司股东的权益资本价值

2018 年 6 月 30 日合并资产负债表显示, 母公司少数股东权益占所有者权益的比例为 0%。

归属于母公司权益资本价值

=净资产价值×(1-少数股东权益占所有者权益比例)

= -11,213.37 × (1-0%)

= -11,213.37 万元

(5) 市场法评估情况

①可比上市公司的选取

TCL 通讯主营业务为生产、销售手机等通讯产品，属于通信设备行业，A 股有类似业务的上市公司，因此本次评估选择了 26 家主营业务类似的上市公司作为可比公司。

②TCL 通讯与可比公司间的比较量化

本次评估参考中联资产评估集团有限公司开发的上市公司业绩评价体系，对评估对象及各可比公司进行业绩评价，并给出相应的分值。

本次主要从企业盈利能力、营运能力、偿债能力、成长能力等方面对被评估企业与可比公司间的差异进行量化

③价值比率的确定

在市场法评估中所采用的价值比率一般有市盈率(PE)、市净率(PB)、市销率(PS)、企业价值与折旧息税前利润比率(EV/EBITA)、企业价值与税后经营收益比率(EVIAT)等。在上述五个指标中，企业价值与折旧息税前利润比率(EV/EBITA)、企业价值与税后经营收益比率(EVIAT)侧重企业整体价值的判断；而市盈率(PE)、市净率(PB)、市销率(PS)侧重股东权益价值的判断，以合理确定评估对象的价值为目的，适合选取市盈率(PE)、市净率(PB)、市销率(PS)作为价值比率。

根据被评估企业的特点，在确定价值比率时综合考虑了盈利能力、融资结构以及折旧摊销政策等因素，结合被评估单位的实际情况，公司近几年均仍处于亏损状态。故未选用市盈率(PE)。

市销率(PS)适用于销售收入稳定、波动小的企业。从企业历史财务数据来看，被评估企业销售收入呈下降趋势，而管理层预测后续年度会逐步缓慢增长，于评估基

准日公司正处于收入拐点，营业收入无法完全体现企业的实际盈利能力。故未选用市销率（PS）。

市净率（PB）为资产价值比率，极少出现负值，因此可运用于大多数企业，数据容易取得，且较为稳定。故本次评估最终选取了市净率（PB）作为本次市场法评估的价值比率。

④计算比准价值比率

假设股票市场价值与业绩评价分值正相关，在此基础上进行比较量化。将各可比公司及被评估企业各项财务指标与中联资产评估集团有限公司开发的上市公司业绩评价体系进行比较，并计算出相应得分。根据被评估企业的得分与各可比公司得分进行比较，可得各比准市净率。

可比公司中最终计算的比准市净率为 1.00。

⑤确定流动性折扣

因为本次选用的可比公司均为上市公司，其股份具有很强的流动性，而被评估单位为非上市公司，因此需考虑缺乏流动性折扣。市场流动性是指在某特定市场迅速地以低廉的交易成本买卖证券而不受阻的能力。市场流动性折扣(DLOM)是相对于流动性较强的投资，流动性受损程度的量化。一定程度或一定比例的市场流动性折扣应该从该权益价值中扣除，以此反映市场流动性的缺失。借鉴国际上定量研究市场流动性折扣的方式，本次评估结合国内实际情况采用新股发行定价估算市场流动性折扣。

所谓新股发行定价估算方式就是研究国内上市公司新股 IPO 的发行定价与该股票正式上市后的交易价格之间的差异来研究缺少流通折扣的方式。国内上市公司在进行 IPO 时都是采用一种所谓的询价的方式为新股发行定价，新股一般在发行期结束后便可以上市交易。新股发行的价格一般都要低于新股上市交易的价格。可以认为新股发行价不是一个股票市场的交易价，这是因为此时该股票尚不能上市交易，也没有“市场交易机制”，因此尚不能成为市场交易价。当新股上市后这种有效的交易市场机制就形成了，因此可以认为在这两种情况下价值的差异就是由于没有形成有效市场交易机制的因素造成的。

本次评估采用新股发行定价估算方式计算流动性折扣。通过 wind 资讯金融终端收

集案例上市公司数据，分别计算上市后 30 日均价、60 日均价、90 日均价、120 日均价，求出对应流动性折扣 35.18%。

⑥确定归属于母公司所有者权益价值

根据上述各过程所得到的评估参数，根据被评估企业基准日的合并报表，被评估企业 2018 年 6 月归属于母公司所有者权益为-28,096.30 万元，由此可以得出归属于母公司所有者权益价值评估结果：

A.评估对象扣除流动性折扣前归属于母公司所有者权益的价值：

扣除流动性折扣前归属于母公司所有者权益的价值=归属于母公司所有者的净利润×市盈率价值比率

$$= -28,096.30 \times 1.00$$

$$= -28,096.30 \text{ 万元}$$

B.归属于母公司所有者权益价值计算

归属于母公司所有者权益价值=扣除流动性折扣前归属于母公司所有者权益的价值×（1-流动性折扣）

$$= -28,096.30 \times (1-35.18\%)$$

$$= -18,213.39 \text{ 万元}$$

（6）评估增值的原因分析

TCL 通讯在评估基准日的合并归母净资产账面价值-28,096.30 万元，评估值-11,213.37 万元，评估增值 16,882.93 万元。

本次评估增值原因为：收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政策影响以及资产的有效使用、品牌价值等多种条件的影响。本次评估中收益法将无法在账面价值中核算的销售渠道和市场资源优势、产业整合能力优势、规模优势、品牌优势等的价值在未来经营预测中合理体现，故造成评估增值。

综上，当前 TCL 通讯股权评估增值 16,882.93 万元具有合理性。

3) 通力电子

(1) 本次评估的基本情况

中联对通力电子 100%的股权分别采用市场法和收益法进行了评估。截至评估基准日，采用收益法评估，通力电子的归母净资产账面价值 121,898.74 万元，评估值 133,307.25 万元，评估增值 11,408.50 万元，增值率 9.36%；采用市场法评估，通力电子在评估基准日 2018 年 6 月 30 日的归母净资产账面价值 121,898.74 万元，评估值 119,774.25 万元，评估减值 2,124.49 万元，减值率 1.74%。

一般而言，市场法是从整体市场的表现和未来的预期来评定企业的价值，而收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值，两者是相辅相成的，市场法的结果是收益法结果的市场表现，收益法结果是市场法结果的坚实基础。市场法结果与收益法结果差异的主要原因在于市场法是企业某时点所反映的外部市场价格，其结果会受到市场投资环境、投机程度以及投资者信心等一系列因素影响而波动相对剧烈，而收益法则是在评估人员对企业历史经营状况进行专业分析的基础上，对企业未来收益做出合理预测而得出的结论，相比市场法波动相对较小。

根据管理层的预测，目前是一个产品结构调整阶段，在传统业务萎缩或消失的情况下，智能产品将成为公司收入的主要来源。目前公司的财务状况不能反映通力电子的实际盈利能力。且市场法是参照同行上市公司的股价间接定价，评估结果受股市波动影响较大。

收益法是通过对被评估单位内在经营情况及外部市场经营环境进行全面分析后，结合被评估单位的历史盈利情况、未来的业务发展预测等诸多因素后的价值判断，评估结果更能体现企业股东权益价值。

故本次评估选用收益法评估结果作为通力电子全部股东权益的评估结果。

(2) 基本假设

- ①假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- ②假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大

变化；

③假设评估基准日后评估实体所处国家和地区的宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

④假设与被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后，除公众已获知的变化外，不发生重大变化；

⑤假设截止评估基准日，在本报告披露的涉诉事项及或有事项外，被评估单位及其下属子公司不存在影响其期后经营或评估结果的涉诉事项及或有事项。

⑥假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；公司产品在必要的研发投入下，技术保持领先；

⑦假设被评估单位遵守相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

⑧假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

⑨委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

⑩假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营方式除评估报告中披露事项外不发生重大变化；

⑪假设评估对象在未来预测期内的资产构成，主营业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其基准日前后的状态持续，并随经营规模的变化而同步变动；

⑫假设评估对象在未来预测期内的国内销售比例占销售总收入的比例不变，国外销售部分根据海关的出口退税政策，出口产品的原材料进口免征关税及增值税；

⑬在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用的构成不会在现有基础上发生大幅的变化，并随经营规模的变化而同步变动。本评估所指的财务费用是企业生产经营过程中，为筹集正常经营或建设性资金而发生的融资成本费用。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益；

⑭评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

⑮假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

⑯本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（3）本次评估的评估方法

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益法（现金流折现方法）、市场法估算通力电子的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

市场法是通过选取同行业可比上市公司，对被评估企业及各可比公司在盈利能力、运营能力、偿债能力、成长能力等方面的差异进行分析调整并考虑流动性折扣后，确定被评估企业股东全部权益于评估基准日的市场价值。

（4）收益法评估情况

①基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，通力电子合并报表中的各法人主体分别为音箱、耳机等音视频产品的生产、研发、销售服务，可视同为同一利润主体，故本次评估的基本思路是以评估对象经审计的通力电子合并报表为基础估算其权益资本价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算评估对象的经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，

来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值

本次评估的基本评估思路是：

A、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

B、对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的现金类资产（负债）等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

C、由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

②评估模型

A、基本模型

本次评估的基本模型为

$$P = E - M \quad (1)$$

式中：

P：归属于母公司所有者权益评估价值；

E：所有者权益评估价值；

M：少数股东权益评估价值；

$$M = \text{所有者权益评估价值} \times \text{少数股东权益比例} \quad (2)$$

少数股东权益比例 = 少数股东权益价值账面价值 / (少数股东权益账面价值 + 母公司所有者权益账面价值)。

其中：

$$E = B - D \quad (3)$$

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (4)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (5)$$

式中:

R_i: 评估对象模拟合并口径未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

R_n: 评估对象模拟合并口径永续期的预期收益(自由现金流量);

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期。

ΣC_i: 基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (6)$$

式中:

C₁: 预期收益(自由现金流量)中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值;

C₂: 基准日现金类资产(负债)价值;

C₃: 预期收益(自由现金流量)中未计及收益的在建工程价值;

C₄: 基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值;

D: 评估对象付息债务价值。

B、收益指标

本次评估, 使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (7)$$

式中:

净利润=营业收入-营业成本- 销售税金及附加-期间费用(营业费用+管理费用+财

务费用)-所得税 (8)

折旧摊销=成本和费用（营业费用及管理费用）中的折旧摊销

扣税后付息债务利息=长短期付息债务利息合计×（1-所得税）

追加资本=资产更新投资+营运资本增加额+新增长期资产投资 (9)

其中：

资产更新投资=房屋建筑物更新+机器设备更新+其他自动化设备（电子、运输等）更新 +无形资产更新 (10)

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金 (11)

其中：

营运资金=现金保有量+存货+应收款项-应付款项 (12)

本次评估基于企业的具体情况，假设为保持企业的正常经营，所需的最低现金保有量为企业 49 天的年付现成本费用。

年付现成本总额=销售成本总额+期间费用总额+税金-非付现成本总额 (12-1)

存货周转率=销售成本/期末存货 (12-2)

应收款项周转率=销售收入/期末应收款项 (12-3)

应付款项周转率=销售成本/期末应付款项 (12-4)

应收款项=应收票据+应收账款-预收款项+其他应收款（扣减非经营性其他应收款后） (12-5)

应付款项=应付票据+应付账款-预付款项+其他应付款（扣减非经营性其他应付款后） (12-6)

期末留抵增值税=期初可抵扣增值税+增值税进项税-增值税销项税-增值税出口退税-进口设备退税 (12-7)

新增长期资产投资=新增固定资产投资+新增无形或其他长期资产 (13)

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一个较长的永续期，在永续期内评估对象的预期收益等额于其预测期最后一年的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

C、折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (14)$$

式中：

w_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (15)$$

w_e ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (16)$$

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (17)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

D、预测期的确定

企业已经正常运行，运营状况比较稳定，故预测期取 5 年 1 期，即 2018 年 7 月

~2023 年，2024 年起收入保持稳定。

E、收益期的确定

企业通过正常的固定资产等长期资产更新，是可以保持长时间的运行的，故收益期按永续确定。

③未来预期收益现金流

A、主营业务收入与成本预测

通力电子的主营业务为音频、视频、电声及智能家居类产品的 ODM 业务，公司的生产基地在广东省惠州市。根据企业的预测，目前通力电子处于一个产品结构调整阶段，在传统业务萎缩或消失的情况下，智能产品和智能音响部品将成为通力电子收入的主要来源：

a、随着市场的变化，传统的视频产品（DVD、蓝光）收入将大幅下降，甚至消失，故本次预测 2021 年起不再生产视频产品；

b、传统的音频产品也将逐渐被蓝牙音箱，智能音箱取代，音频产品的收入逐年下降；

c、智能产品的收入由于 2015 年刚刚起步基数很小，在 2015~2018 年出现高速增长，智能产品包括音视频交互产品、智能音箱、智能平板、智能耳机等。2018 年后由于市场增速放缓，而各互联网巨头加入使市场竞争加剧，故 2019 年后智能产品的收入的增速放缓，2023 年起保持稳定。

d、通力电子部品的预测 2019~2022 年增速放缓，2022 年后不再增长。

通力电子的主营业务成本主要由材料费、人工工资、固定资产折旧费用、动能费及其他制造费用等组成。通过对企业历史成本及产品生产定额的分析，对通力电子的产品成本进行预测如下：未来年度额毛利率水平基本保持稳定，原材料根据历史年度 BOM 材料占收入的比例计算；工资薪金根据企业未来产能的需要按所需人员数量与平均工资计算；固定资产折旧费由于未来年度陆续有新建固定资产投入生产中，故未来年度固定资产折旧费有一定比例增加；固定制造费用主要是租金及保险费等；变动制造费用根据企业的历史年度占收入的比例进行预测。

B、其他业务收入成本预测

通力电子其他业务收入为研发及模具、样机收入，收入按一定的增长率进行增长，毛利率保持稳定。

C、期间费用预测

a、营业费用预测

通力电子营业费用主要是销售人员人工、福利、社保费、公积金、广告宣传及市场费、物流费、售后服务费、品牌基金、财产保险费、办公费、差旅费、固定资产折旧等，根据期间各营业费用占营业收入的比例结合固定费用和变动费用分析，进行预测。

b、管理费用预测

通力电子营业费用主要包括管理员工资、福利费、固定资产折旧、无形资产摊销、研发费用、业务招待费、水电费、租赁费、中介机构费等，根据期间各管理费用占营业收入的比例结合固定费用和变动费用分析，进行预测。

c、财务费用预测

截至评估基准日，通力电子经审计的合并报表显示无付息债务。财务费用为利息收入、利息支出、汇兑损失及手续费等。因通力电子多年已持续经营多年，且未来收入规模变动不大，本次评估假设基准日债务结构是符合公司经营目标的，预测期间，如果净现金流不能满足生产经营需要，则通过市场化成本增加付息债务，净现金流充足时将优先偿还新增的付息债务，以恢复基准日合理的短期债务结构。根据本次评估假设，企业的现金流的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本次评估不考虑存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损失和金额较小的银行业务的手续费支出。

d、营业税金及附加预测

通力电子的营业税金及附加包括城建税、教育费及教育附加费。根据通力电子历史销售情况，出口产品的销售收入约占主营收入的 50%左右。根据海关的出口免税政策，出口产品的进口原材料免征关税及增值税；由于通力电子合并报表层面无法逐家计算其应缴增值税和所得税，企业采取合并层面的增值税负率和所得税负率计算未来

应缴纳的增值税和所得税。并根据各期应交流转税额与城建税率、教育附加费率乘积预测城建税额与教育费附加额。

D、折旧与摊销预测

a、折旧预测

通力电子的未来年度固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估中，按照企业执行的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。

b、摊销预测

本次评估假定，基准日后企业将不再产生新增的无形资产，无形资产和长期待摊费用在经营期内维持这一规模，按照企业的无形资产摊销政策估算未来各年度的无形资产及长期待摊费用摊销额。

E、追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入：

追加资本=扩大性资本支出+资产更新投资+营运资金增加额

a、扩大性资本支出估算

在本次评估中，企业为扩大产能将持续进行固定资产投资至 2020 年，自 2021 年起资产规模基本保持稳定，收入与成本的构成基本保持稳定关系。

b、资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，在维持 2022 年资产规模和资产状况的前提下，在 2023 年起以年金的方式计算房产和土地更新支出维持现有的经营规模。

c、营运资金增加额预测

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加。

F、净现金流量的预测结果

通力电子为注册在香港的公司；合并层面的主要税项主要有增值税、城建税、教育费附加和所得税等。城市维护建设税按流转税额的 7% 计缴，教育费附加按流转税额的 5% 计缴；制造工厂的企业所得税率 25%，软件开发企业享受增值税即征即退及所得税率 15% 的优惠税率。

本次评估中对未来收益的估算，主要是在评估对象报表揭示的历史营业收入、成本和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。估算时除不考虑未来年度通力电子营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营在评估预测中未做考虑等。未来经营期内的净现金流量预测如下：

单位：万元

项目	2018年 7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至 永续
净现金流量	718	17,015	20,596	20,301	18,725	19,398	19,383

④权益资本价值预测

A、折现率的确定

经计算，截至评估基准日的折现率 $r=11.81\%$ 。

B、经营性资产价值

通力电子合并口径的经营性资产价值为 155,063.96 万元。

C、非经营性资产或溢余性资产价值

经核实，在评估基准日 2018 年 6 月 30 日，通力电子账面有一些资产（负债）的价值在本次评估的净现金流量中未予考虑，应属本次评估所估算现金流之外的非经营性或溢余性资产，在估算企业价值时应予另行单独估算其价值。

a、预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值 C_1 ：

$C_1=2,861.14$ 万元

b、基准日现金类资产（负债）价值 C_2

$$C_2 = -24,149.06 \text{ 万元}$$

将上述各项代入式（4）得到通力电子基准日非经营性或溢余性资产的价值为：

$$\begin{aligned} \sum C_i &= 2,861.14 - 24,149.06 \\ &= -21,287.93 \text{（万元）} \end{aligned}$$

D、付息债务价值

截至评估基准日，评估对象经会计师审计的模拟合并资产负债表披露，在评估基准日被评估对象无付息债务。

E、权益资本价值的确定

a、企业价值

将得到的经营性资产的价值 $P=155,063.96$ 万元，基准日的非经营性或溢余性资产的价值 $\sum C_i = -21,287.93$ 万元代入式(2)，即得到通力电子企业价值为：

$$\begin{aligned} B &= P + \sum C_i \\ &= 155,063.96 - 21,287.93 = 133,776.03 \text{（万元）} \end{aligned}$$

b、净资产价值

将通力电子的付息债务的价值 $D=0$ 代入式(1)，得到通力电子的权益资本价值为

$$\begin{aligned} E &= B - D \\ &= 133,776.03 \text{ 万元} \end{aligned}$$

c、归属于母公司股东的权益资本价值

2018年6月30日合并资产负债表显示，母公司少数股东权益占所有者权益的比例为0.352%。

归属于母公司权益资本价值

$$\begin{aligned} &= \text{净资产价值} \times (1 - \text{少数股东权益占所有者权益比例}) \\ &= 133,776.03 \times (1 - 0.352\%) \end{aligned}$$

= 133,307.25 万元

（5）市场法评估情况

①技术思路

市场法是通过选取同行业可比上市公司，对被评估企业及各可比公司在盈利能力、运营能力、偿债能力、成长能力等方面的差异进行分析调整并考虑流动性折扣后确定被评估企业股东全部权益于评估基准日的市场价值。

A、可比上市公司的选取

通力电子主营业务生产及销售音视频产品以及提供研发服务，属于消费电子行业，H股有类似业务的上市公司，因此本次评估选择了 14 家主营业务类似的上市公司作为可比公司。

B、通力电子与可比公司间的比较量化

本次评估从盈利能力、发展能力、营运能力及偿付能力四个方面来评价企业的绩效。具体选取以下 10 个指标作为评价体系中的可比指标：a、盈利能力：营业利润率、总资产报酬率、净资产收益率；b、发展能力：营业收入增长率、总资产增长率；c、营运能力：总资产周转率、应收账款周转率、存货周转率；d、偿付能力：流动比率、速动比率。

C、价值比率的确定

在市场法评估中所采用的价值比率一般有市盈率（PE）、市净率（PB）、市销率（PS）、企业价值与折旧息税前利润比率（EV/EBITA）、企业价值与税后经营收益比率（EVIAT）等。在上述五个指标中，企业价值与折旧息税前利润比率（EV/EBITA）、企业价值与税后经营收益比率（EVIAT）侧重企业整体价值的判断；而市盈率（PE）、市净率（PB）、市销率（PS）侧重股东权益价值的判断，以合理确定评估对象的价值为目的，适合选取市盈率（PE）、市净率（PB）、市销率（PS）作为价值比率。

根据被评估企业的特点，评估人员在确定价值比率时综合考虑了盈利能力、融资结构以及折旧摊销政策等因素，结合被评估单位的实际情况，公司成立时间较长，历史年度均有较稳定的收入及利润，盈利状况良好，本次评估选择市盈率（PE）为价值

比率。

D、计算比准价值比率

a、查询被评估单位和可比公司的指标值：营业利润率、总资产报酬率、净资产收益率、营业收入增长率、总资产增长率、总资产周转率、应收账款周转率、存货周转率、流动比率、速动比率。

b、对上述指标均以被评估单位为标准分 100 分进行对比调整：低于（劣于）被评估单位指标系数的则调整系数小于 100，高于（优于）被评估单位指标系数的则调整系数大于 100。

打分规则：对于盈利能力指标、发展能力指标，评估人员根据可比公司指标与被评估单位指标相差数额进行加、减分值；对于营运能力指标和偿付能力指标，考虑到可比公司指标与被评估单位指标相差数额较小，采用可比公司指标与被评估单位指标相差数额的一定乘数进行加、减分值。计算出各可比公司的价值比率修正系数。

c、各可比公司的价值比率修正系数分别乘以各可比公司的市盈率，得出被评估单位对应各可比公司的各比准市盈率；

E、计算通力电子扣除流动性折扣前股东全部权益的价值

将以上得到的各比准市盈率进行平均，得出被评估企业的市盈率。由于选用的市盈率为 LYR，对应最新一期年报数据，故乘以被评估企业 2017 年的归属于母公司所有者的净利润，得出通力电子归属于母公司所有者权益的价值。

F、确定流动性折扣

由于被评估单位与本次选用的可比公司均为上市公司，其股份具有很强的流动性，不需考虑流动性折扣。故流动性折扣=0%。

G、确定归属于母公司所有者权益价值

归属于母公司所有者权益价值=扣除流动性折扣前归属于母公司所有者权益×（1-流动性折扣）

H、计算归属于母公司股东权益价值。

归属于母公司股东权益价值=股东全部权益价值×（1-少数股东权益占所有者权益比例）

②评估过程

A、可比上市公司的选取

通力电子主营业务生产及销售音视频产品以及提供研发服务，属于消费电子行业，H股有类似业务的上市公司，因此本次评估选择了 13 家主营业务类似的上市公司作为可比公司。

B、通力电子与可比上市公司间的对比分析

本次主要从企业盈利能力、营运能力、偿债能力、成长能力等方面对被评估企业与可比公司间的差异进行量化。

C、计算比准价值比率

本次选择的可比公司价值比率为市盈率（PE）。本次按照盈利能力、偿债能力、营运能力、发展能力各占权重 25%计算，得到各可比案例的价值比例调整系数，然后乘以可比案例中对应的市盈率得到各可比案例的比准市盈率，对各企业比准市盈率求平均得到被评估企业的市盈率。剔除比准市盈率的最高值与最低值后，可比公司中最终计算的比准市盈率平均值为 7。

D、计算通力电子扣除流动性折扣前股东全部权益的价值

由于选用的市盈率为 LYR，对应最新一期年报数据，故乘以被评估企业 2017 年的归属于母公司所有者的净利润，由此得出通力电子归属于母公司所有者权益的价值。

（1）评估对象扣除流动性折扣前归属于母公司所有者权益的价值：

扣除流动性折扣前归属于母公司所有者权益的价值=归属于母公司所有者的净利润×市盈率价值比率

$$= 17,170.78 \times 7$$

$$= 120,195.45 \text{ 万元}$$

E、确定流动性折扣

由于被评估单位与本次选用的可比公司均为上市公司，其股份具有很强的流动性，不需考虑流动性折扣。故流动性折扣=0%。

F、归属于母公司所有者权益价值计算

归属于母公司所有者权益价值=扣除流动性折扣前归属于母公司所有者权益的价值×（1-流动性折扣）

$$= 120,195.45 \times (1-0\%)$$

$$= 120,195.45 \text{ 万元}$$

G、计算归属于母公司股东权益价值。

2018年6月30日合并资产负债表显示，母公司少数股东权益占所有者权益的比例为0.350%。

归属于母公司股东权益价值=股东全部权益价值×（1-少数股东权益占所有者权益比例）

$$= 120,195.45 \times (1-0.350\%)$$

$$= 119,774.25 \text{ 万元}$$

③市场法评估结果

采用市场法评估，被评估单位的归属于母公司所有者权益价值为119,774.25万元。

（6）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

采用收益法对通力电子的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2018年6月30日的评估结论与账面价值变动情况如下：

通力电子在评估基准日2018年6月30日的模拟合并的归母净资产账面价值121,898.74万元，评估值133,307.25万元，评估增值11,408.50万元，增值率9.36%。增值原因是通力电子在市场上处于领先地位，在音频产品研发与制造工艺能力在行业中拥有较强的市场竞争力，考虑到公司未来的业务发展预期，故评估增值。

综上，当前通力电子股权评估增值11,408.50万元具有合理性。

2、23 项长期股权投资的评估情况

本次评估对 TCL 实业的被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，以被投资单位评估基准日净资产评估值乘以持股比例确定评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位净资产评估值×持股比例。

长期股权投资单位评估方法的选择及评估结论的选择原则如下：

(1) 对于 TCL 电子控股有限公司、TCL 通讯科技控股有限公司、TCL 空调器(中山)有限公司、通力电子控股有限公司，其下属子公司众多，股权架构较为复杂，不适宜采用资产基础法，但公司核心业务突出，故适宜采用合并口径收益法和市场法（上市公司比较法）进行评估。考虑到市场法是企业某时点所反映的外部市场价格，其结果受到市场投资环境、投机程度、以及投资者信心等一些因素影响而波动相对剧烈，而收益法则是在评估人员对企业历史经营状况进行专业分析的基础上，对企业未来收益做出合理预测而得出的结论，故上述几家公司选取收益法结果作为评估结论。

(2) 对于持股平台公司永富投资有限公司、GoliveLimited、冠荣企业有限公司、亿兆控股有限公司、TCL 数码科技(深圳)有限责任公司、PURE TALENT CORPORATION、汇宜发展有限公司、加利投资有限公司等 8 家公司，由于母公司没有实际业务，故母公司采用资产基础法进行评估，其长期股权投资分别根据被投资单位的实际经营情况、评估资料的取得情况，分别采用适宜的方法进行评估。

(3) 对于台湾梯西爱尔电器股份有限公司、TCL 财务(香港)有限公司、其盛有限公司、BroomdateProfitLtd.4 家公司，由于近年来的经营情况较差或多年来无实际业务，且公司管理层也无法对公司未来的盈利情况进行合理预测，故采用资产基础法进行评估。

(4) 其他 7 家仅提供财务报表的长期股权投资，TCL 实业承诺上述公司中除 Active Industries International Limited 外，其他公司均无实际业务。由于 TCL 实业仅能提供上述长期股权单位基准日的财务报表，本次评估谨以基准日财务报表的净资产乘以持股比例列示评估值。

TCL 实业长期股权投资单位采用的评估方法汇总如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	评估方法	确定评估结论的评估方法
1	TCL 电子控股有限公司	2007 年或之前	52.46	收益法/市场法	收益法
2	TCL 通讯科技控股有限公司	2007 年或之前	51.00	收益法/市场法	收益法
3	TCL 空调器(中山)有限公司	2008 年或之前	25.00	收益法/市场法	收益法
4	OptaCorporation	2007 年之前	19.20	报表折算	报表折算
5	BroomdateProfitLtd.	2007 年之前	100.00	资产基础法	资产基础法
6	东茗工业(惠州)有限公司	1992-06	90.00	报表折算	报表折算
7	TCL 通讯设备(惠州)有限公司	2004-1	25.00	报表折算	报表折算
8	永富投资有限公司	2007-07	84.25	资产基础法	资产基础法
9	TCL 光源节能科技(惠州)有限公司	2016-1	25.00	报表折算	报表折算
10	TCL 明创(西安)有限公司	2003-9	26.00	报表折算	报表折算
11	TCL 南洋电器(广州)有限公司	2012-07	25.00	报表折算	报表折算
12	台湾梯西爱尔电器股份有限公司	2014-01	100.00	资产基础法	资产基础法
13	TCL 数码科技(深圳)有限责任公司	2010-12	100.00	资产基础法	资产基础法
14	亿兆控股有限公司	2011-03	100.00	资产基础法	资产基础法
15	通力电子控股有限公司	2013-08	48.73	收益法/市场法	收益法
16	GoliveLimited	2013-09	100.00	资产基础法	资产基础法
17	冠荣企业有限公司	2014-11	100.00	资产基础法	资产基础法
18	其盛有限公司	2015-05	100.00	资产基础法	资产基础法
19	ActiveIndustriesInternationalLimited	2015-12	12.28	报表折算	报表折算
20	TCL 财务(香港)有限公司	2016-10	100.00	资产基础法	资产基础法
21	PURETALENTCORPORATION	2017-05	100.00	资产基础法	资产基础法
22	汇宜发展有限公司	2014-07	100.00	资产基础法	资产基础法
23	加利投资有限公司	2017-09	100.00	资产基础法	资产基础法

按照上述方法，长期股权投资的账面价值 802,879.52 万元、账面净值 483,298.20 万元，评估值 497,366.09 万元，评估增值 14,067.89 万元，增值率 2.91%。评估增值原因主要是长期投资单位中山空调和通力电子未来盈利能力较好，采用收益法评估有较大幅度的增值所致。具体评估结果如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面金额	账面净值	评估价值	增值率%
1	TCL 电子控股有限公司	2007 年前	52.46	360,839.22	360,839.22	333,035.00	-7.71
2	TCL 通讯科技控股有限公司	2007 年前	51.00	307,382.90	2,819.50	-	-100.00
3	TCL 空调器(中山)有限公司	2008 年前	25.00	30,384.17	30,384.17	46,881.17	54.29
4	Opta Corporation	2007 年前	19.20	4,871.60	0.00	-	-
5	Broomdate Profit Ltd.	2007 年前	100.00	2,600.20	0.00	-	-
6	东茗工业(惠州)有限公司	1992-06	90.00	567.60	0.00	-	-
7	TCL 通讯设备(惠州)有限公司	2004-1	25.00	2,329.78	2,329.78	2,055.45	-11.78
8	永富投资有限公司	2007-07	84.25	35,503.50	35,498.60	18,627.28	-47.53
9	TCL 光源节能科技(惠州)有限公司	2016-1	25.00	539.77	539.77	539.76	-
10	TCL 明创(西安)有限公司	2003-9	26.00	116.50	0.00	-	-
11	TCL 南洋电器(广州)有限公司	2012-07	25.00	235.07	235.07	266.07	13.18
12	台湾梯西爱尔电器股份有限公司	2014-01	100.00	2,190.00	1,813.10	816.22	-54.98
13	TCL 数码科技(深圳)有限责任公司	2010-12	100.00	4,069.50	2,166.70	6,291.18	190.36
14	亿兆控股有限公司	2011-03	100.00	0.01	0.01	10,890.22	167,748,259.63
15	通力电子控股有限公司	2013-08	48.73	43,230.75	43,230.75	64,960.62	50.26
016	Golive Limited(HQ)	2013-09	100.00	2,614.36	2,614.36	-	-100.00
17	冠荣企业有限公司	2014-11	100.00	0.00	0.00	-	-100.00
18	其盛有限公司	2015-05	100.00	0.00	0.00	-	-100.00
19	Active Industries International Limited	2015-12	12.28	827.19	827.19	10,486.99	1,167.78
20	TCL 财务(香港)有限公司	2016-10	100.00	4,577.40	0.00	-	-100.00
21	PURE TALENT CORPORATION	2017-05	100.00	0.00	0.00	2,516.14	373,314,988.43
22	汇宜发展有限公司	2014-07	100.00	0.00	0.00	0.00	-26.85
23	加利投资有限公司	2017-09	100.00	0.00	0.00	0.00	-100.00
	合计			802,879.52	483,298.20	497,366.09	2.91

其中：Golive Limited 为持股平台公司，其通过 VIE 控制的全球播科技(北京) 有限

公司因经营亏损,使母公司 Golive Limited 于评估基准日净资产的评估值为-1,166.30 万美元,因此 TCL 实业持有的 Golive Limited 长期股权投资的评估值为零,具有合理性。

(二)报告书显示, TCL 实业持有 TCL 电子 52.46%和通力电子 48.73%的股权, TCL 电子和通力电子均为香港上市公司,请你公司分析说明对上述两家企业采用收益法评估而非市场法评估的原因及合理性,评估结果是否充分体现了上市主体股权的流动性溢价、控制权溢价等,是否有利于维护上市公司的利益;补充披露 TCL 电子和通力电子截至评估基准日的股票价格,说明相关股权市场价与评估值之间存在的差异及其合理性。请独立财务顾问、评估机构进行核查并发表明确意见

1、TCL 电子和通力电子采用收益法评估而非市场法评估具有合理性

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十七条,采用资产基础法进行企业价值评估,各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出,所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法,应当考虑其对企业价值的贡献。

TCL 实业采用资产基础法进行企业整体评估,对持有香港上市公司 TCL 电子 52.46%和通力电子 48.73%的股权,均同时采用了收益法和市场法进行评估。收益法采用现金流折现模型,通过将企业未来预期净现金流量折算为现值评估资产价值。市场法为上市公司比较法,对被评估企业及各可比公司进行分析调整后确定被评估企业股东全部权益。

市场法评估结果反映的是公司在某一时点的外部市场价格,该价格会受到市场投资环境、投机程度、以及投资者信心等一些因素影响而波动相对剧烈;TCL 电子、通力电子基准日的市值并不能反映 TCL 电子、通力电子对 TCL 实业贡献价值。特别是当前股市波动较大,标的公司股票市场活跃程度不高的情况下,市场法评估结果不适宜于作为定价依据。

收益法采用现金流折现模型(DCF),通过将企业未来预期净现金流量折算为现值,评估资产价值的一种方法。其适用的基本条件是:企业具备持续经营的基础和条件,经营与收益之间存有较稳定的对应关系,并且未来收益和风险能够预测及可量化。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时,其估值结果具有

较好的客观性。TCL 电子和通力电子历史经营情况相对稳定，收益法结果是通过对被评估单位内在经营情况及外部市场经营环境进行全面分析，结合被评估单位的历史盈利情况、未来的业务发展预测等诸多因素后的价值判断，评估结果更能体现企业股东权益的内在价值。最终采用收益法定价。收益法评估结果已合理体现了企业股东全部权益的内在价值。

综上，本次评估 TCL 电子和通力电子选用收益法更能体现企业内在价值。

2、TCL 电子和通力电子采用收益法评估结果不另外考虑流动性和控股权溢价具有合理性

本次重组所涉及的 TCL 实业持有的 2 家香港上市公司股权与其他股权是同股同权，TCL 实业按其持股比例分占收益并享有表决、转让和处置等股东权利，TCL 实业并未存在超过持股比例之外的贡献。因此本次评估对 TCL 实业持有 TCL 电子 52.46% 和通力电子 48.73% 的股权的评估值采用全部股东权益评估值乘以持股比例确定，以合理体现了长期股权投资对于 TCL 实业的贡献价值。

事实上，DCF 模型区别于股利折现模型（DDM）其中隐含了一个重要的条件，即对标的公司现金流具有控制和重要影响。故《资产评估执行准则——企业价值》在操作要求，以及资产评估实务中，在选用收益法评估模型恰当的情况下，一般不另计算流动性溢折价和控股权或少数股权溢折价。

3、TCL 电子和通力电子的股权市场价与评估值之间存在的差异具有合理性

(1) TCL 电子（1070.HK）、通力电子（1249.HK）基准日及基准日前后股价及市值情况如下：

TCL 电子基准日前后、总市值

项目	2017/06/30	2017/12/31	2018/3/31	2018/6/30	2018/9/30	2018/11/30	2018/12/10	收益法评估值
均价 (港币元)	3.62	3.93	3.69	3.70	3.65	3.21	2.99	
市值 (人民币亿元)	55.22	75.99	68.58	73.58	76.45	67.11	61.99	63.48

通力电子基准日前后、总市值

项目	2017/06/30	2017/12/31	2018/3/31	2018/6/30	2018/9/30	2018/11/30	2018/12/10	收益法 评估值
均价 (港币元)	6.64	8.20	8.48	7.70	5.55	5.88	6.01	
市值 (人民币亿元)	14.89	19.37	18.24	17.38	12.99	14.00	14.28	13.33

TCL 电子、通力电子评估基准日前后股票价格波动较大。上市公司的市值反映的是公司在某一时点的外部市场价格，虽然市场价格是公司内在价值的外在体现，但股价会受到市场投资环境、投机程度、以及投资者信心等一些中短期因素影响而波动相对剧烈。

(2) 经查询，TCL 电子（1070.HK）、通力电子（1249.HK）的换手率情况如下：

单位：%

证券简称	2018-06-30 1 月前	2018-06-30 3 月前	2018-06-30 6 月前	2017-06-30 至 2018-06-30	2016-06-30 至 2018-06-30	2015-06-30 至 2018-06-30
TCL 电子	3.60	8.35	19.60	33.17	46.47	95.42
通力电子	1.15	2.37	10.67	50.21	72.02	84.37
全部港股	3.88	10.05	22.32	47.69	94.47	156.47

上表区间换手率数据显示，TCL 电子、通力电子的换手率均低于港股市场平均水平，3 年的累计成交量均未能达到换手率 100%。TCL 实业分别持有 TCL 电子和通力电子 52.46%和 48.73%股权，如该部分股权直接在市场上进行交易会对股价产生非常大的影响。TCL 电子和通力电子在二级市场交易量，以及股价，无法支持其对 TCL 实业在基准日的贡献价值。

综上，上市公司的市值反映的是公司在某一时点的外部市场价格，该价格会受到市场投资环境、投机程度、以及投资者信心等一些因素影响而波动相对剧烈；TCL 电子、通力电子评估基准日前后股票价格波动较大、交易不活跃、换手率较低，基准日的市值并不宜作为 TCL 电子、通力电子对 TCL 实业贡献价值。而收益法结果是通过对被评估单位内在经营情况及外部市场经营环境进行全面分析，结合被评估单位的历史盈利情况、未来的业务发展预测等诸多因素后的价值判断，评估结果相对基准日市价更能合理体现企业股东权益的内在价值。

(三) 报告书显示，TCL 实业于 2016 年 9 月通过协议计划将 TCL 通讯私有化，请你公司补充披露上述公司股权私有化的价格，并说明其与本次评估值之间存在的差

异及其合理性。请独立财务顾问、评估机构进行核查并发表明确意见

1、上述公司股权私有化的价格，与本次评估值之间存在的差异及其合理性

根据 2016 年 8 月 TCL 通讯私有化公告，T.C.L.实业控股（香港）有限公司根据公司法第 86 条作为要约人通过协议计划按注销价每股计划股份 7.50 港元将 TCL 通讯科技控股有限公司私有化。该注销价提供的溢价与市场上其他私有化建议所提供的溢价相符。

比较基准	最后交易日收市价	截止最后交易日止 30 个交易日平均收市价
TCL 通讯溢价水平	34.65%	47.06%
市场平均溢价水平	34.7%	47.1%

根据公告数据，全面执行建议所需的现金金额（包括购股权金额及股份奖励金额）将约为 36.3568 亿港元，2015 年 12 月 31 日 TCL 通讯经审计的归母所有者权益为 39.52614 亿港元。

自 2016 年起 TCL 通讯持续出现大幅亏损，2016 年-2018 年 6 月经审计的归母净利润及归母所有者权益如下表：

单位：人民币亿元

TCL 通讯	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
归母净利润	-3.93	-20.41	-2.85
TCL 通讯	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
归母所有者权益	25.05	1.02	-2.81

TCL 通讯私有化与本次评估情况对比如下：

	基准日	基准日账面净资产（归母）	TCL 通讯评估值	交易作价
私有化	2016 年 9 月	39.53 亿港元（2015 年底）	95.92 亿港元	36.36 亿港元
本次评估	2018-6-30	-2.81 亿人民币	-1.12 亿人民币	0

2016 年私有化价格与本次评估值之间差异较大的原因是 TCL 通讯自 2016 年起持续出现大幅亏损，TCL 通讯的归母净资产为-2.81 亿元人民币，评估值为-1.12 亿元人民币，长期股权作价为零，具有合理性。

（四）报告书显示，纳入评估的 23 项长期股权投资共计提了 319,581.32 万元的减

值准备，请你公司补充列示该等 23 项长期股权投资分别对应的减值准备额，相关减值准备形成的原因，是否符合实际情况。请独立财务顾问、会计师、评估机构进行核查并发表明确意见

截至 2018 年 6 月 30 日，TCL 实业长期股权投资减值准备金额总计人民币 319,581.32 万元，其明细及相关减值准备形成原因如下：

单位：人民币万元

2018 年 6 月 30 日				
长期股权投资	投资成本	减值准备	账面净值	减值原因
联营公司：				
Opta Corporation	4,871.60	-4,871.60	-	停止运营，账面净资产为零，
TCL 明创(西安)有限公司	116.50	-116.50	-	资产的可收回金额低于其账面价值
子公司：				停止运营，账面净资产为零，
TCL 通讯	307,382.90	-304,563.40	2,819.50	资产的可收回金额低于其账面价值
Broomdate Profit Ltd.	2,600.20	-2,600.20	-	
东茗工业(惠州)有限公司	567.60	-567.60	-	主要从事通讯产品的研发、生产和销售，近年来销售呈现下降趋势，持续亏损，资产的可收回金额低于其账面价值
永富投资有限公司	35,503.50	-4.90	35,498.60	停止运营，账面净资产为负，
台湾梯西爱尔电器股份有限公司	2,190.00	-376.90	1,813.10	资产的可收回金额低于其账面价值
TCL 数码科技(深圳)有限责任公司	4,069.50	-1,902.80	2,166.70	停止运营，账面净资产为零，
TCL 财务(香港)有限公司	4,577.40	-4,577.40	-	资产的可收回金额低于其账面价值
合计	361,879.20	-319,581.30	42,297.90	

对 TCL 实业截至 2018 年 6 月 30 日的重要长期股权投资减值分析如下：

由于通讯产品的销售呈现下降趋势及 TCL 通讯数年较大亏损，TCL 实业对 TCL 通讯的长期股权投资进行减值测试，可回收金额按照资产组的预计未来现金流量的现值确定，其预计未来现金流量根据管理层批准的 5 年期的财务预算为基础的现金流量预测来确定。于 2017 年 12 月 31 日，TCL 实业根据减值测试对 TCL 通讯的长期股权投资计提减值准备，金额为人民币 304,563.40 万元。于 2018 年 6 月 30 日，管理层更

新上述减值测试，认为无需进一步计提减值。

二、补充披露

上市公司已于《TCL 集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(修订稿)》之“第六节 交易标的评估情况”之“二、交易标的的评估情况”之“(一) TCL 实业”补充披露重要下属企业的评估情况，以及 TCL 电子、通力电子截至评估基准日的股票价格，并说明相关股权市场价与评估值的差异及合理性，TCL 通讯私有化作价与评估值的差异及合理性。

三、评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：

(1) 上市公司对 TCL 电子和通力电子采用收益法评估的原因、评估结果的合理性进行了分析。相关分析具有合理性。

(2) 上市公司补充说明了 TCL 通讯股权私有化的价格与本次评估值之间存在的差异的原因。相关分析具有合理性。

(3) 上市公司补充披露纳入评估的 23 项长期股权投资的减值准备金额、减值准备形成原因。相关补充披露具有合理性。

8. 报告书显示，惠州家电主要从事空调及健康电器产品的研发、生产和销售，其中中山空调为惠州家电的重要子公司。评估报告显示，2015 年至 2018 年 6 月，惠州家电空调业务收入占主营业务收入比例分别为 90.79%、93.61%、93.45%、93.84%；2016 年和 2017 年，空调业务收入的增长率分别为 29.83%、37.22%。根据被评估单位管理层的预计，2018 年以后空调业务仍会保持一定的增长但较历史年度将有所放缓，2018 年至 2023 年，惠州家电管理层预测的空调业务收入的增长比例分别为 9.87%、2.47%、3.01%、2.50%、3.01%、3.23%。本次交易对惠州家电选取收益法评估结果为最终结果，经收益法评估，评估值为 106,269.91 万元，评估增值 46,329.87 万元，增值率 77.29%。请你公司：

(1) 结合空调行业的发展趋势，分析说明惠州家电空调业务收入增长率预测的依据及其合理性，是否符合行业实际，当中请重点说明 2018 年及 2019 年的预测增长率

有较大幅度下降的原因、依据及其合理性；

(2) 请根据《26号准则》第二十四条(七)项的规定，补充披露惠州家电重要下属企业评估的详细情况。

请独立财务顾问、评估机构进行核查并发表明确意见。

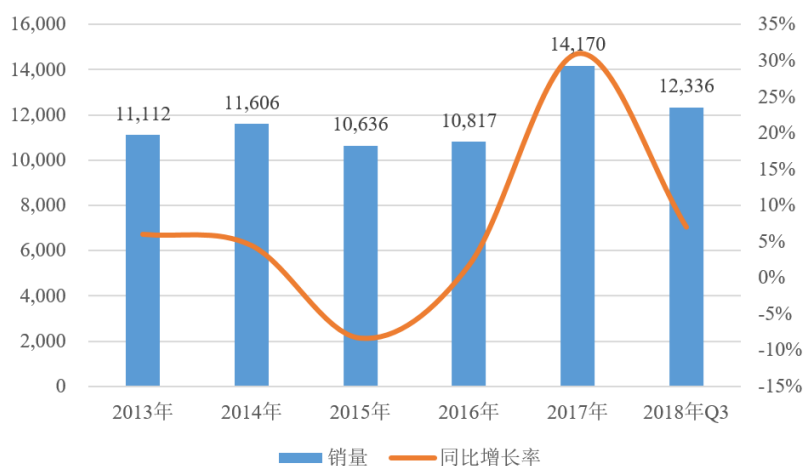
一、回复说明

(一) 结合空调行业的发展趋势，分析说明惠州家电空调业务收入增长率预测的依据及其合理性，是否符合行业实际，当中请重点说明 2018 年及 2019 年的预测增长率有较大幅度下降的原因、依据及其合理性

1、惠州家电空调业务收入增长率预测与空调行业的发展趋势相符

空调行业存在周期性波动，2015 年，空调行业受到消费需求不畅、产能过剩、库存压力加大等因素的影响，年销量大幅下滑 12%。2016 年，受房地产市场去库存效果明显等利好因素影响，空调行业开始回暖。2017 年，受到房地产行业增长、高温天气、空调更新置换需求等多重因素叠加影响，空调行业年销量大幅增长 31%。

经过两年高速增长后，全国空调销量从 2018 年 7 月开始持续出现负增长。根据产业在线数据，2018 年 9 月家用空调销量为 901 万台，同比下降 8.2%；从累计数据看，2018 年 1-9 月销量累计为 12336 万台，增速已降至 6.7%。



同时，根据产业在线数据，当前空调渠道库存水平大约是 3,500 多万台，加上 858 万台的主机厂库存，整体库存约为 4,500 万台，库存量达接近 2015 年的空调库存历史峰值，整个行业将进入弱周期。

一方面，空调属于耐用消费品，需求经过前两年快速释放，2018年增速已明显放缓；另一方面受房地产政策调控，房地产业增长呈回落态势也导致空调行业需求放缓，但三、四级市场仍有普及空间。因此，空调业未来总体仍然会维持增长趋势，整个行业将进入弱周期。

2、惠州家电空调业务收入增长率预测与其历史收入情况相符

2016年和2017年空调业务收入的增长率分别为29.83%、37.22%。2015年至2018年6月惠州家电抓住了空调行业的增长点，从功能和需求方面迎合消费者的口味，实现了空调业务快速增长，空调业务发展趋势与空调行业整体发展趋势保持一致。2015年至2018年6月惠州家电存货余额分别为69,570.83万元、167,199.32万元、202,913.22万元、235,498.90万元，由此可见，随着空调业务规模的增长，惠州家电也面临了一定高库存压力。因此，2018年以后家电空调业务仍会保持一定的增长但较历史年度将有所放缓。

综上，惠州家电空调业务收入增长率预测既符合空调行业的发展趋势也与惠州家电历史业务增长情况吻合，主营业务收入预测数据具有合理性。

（二）请根据《26号准则》第二十四条（七）项的规定，补充披露惠州家电重要下属企业评估的详细情况

惠州家电的重要下属企业为中山空调，中山空调最近两年及一期的资产总额、营业收入、净资产、净利润以及占惠州家电比例情况如下：

单位：万元

项目	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总额	1,038,535.40	796,281.15	677,175.14
占惠州家电比例	95.10%	93.73%	94.44%
营业收入	835,033.27	1,218,419.98	881,016.76
占惠州家电比例	94.55%	94.66%	94.09%
净资产	125,023.27	108,985.15	95,704.24
占惠州家电比例	77.78%	75.70%	75.13%
净利润	16,108.86	17,773.27	18,254.14
占惠州家电比例	98.08%	99.44%	98.59%

由上表可知，中山空调为惠州家电主要资产和利润贡献主体。本次评估机构并未

对中山空调单独出具评估说明，但对中山空调单独采用收益法进行评估测算，其收益法的预测思路及预测模型与惠州家电一致，在评估基准日中山空调母公司净资产账面值为 103,400.06 万元，评估后的价值为 187,524.66 万元，评估增值 84,124.60 万元，增值率为 81.36%。

中山空调主要从事空调产品的研发、生产和销售，经过多年的规模化发展和产品创新具有一定的竞争力，考虑到公司未来的业务发展预期，故评估增值。

综上，当前中山空调股权评估增值 84,124.60 万元具有合理性。

二、补充披露

上市公司已于《TCL 集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(修订稿)》之“第六节 交易标的评估情况”之“二、交易标的的评估情况”之“(二) 惠州家电”补充披露重要下属企业的评估情况。

三、评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：上市公司结合空调行业的发展趋势，对惠州家电空调业务收入增长率预测的依据进行了补充分析说明，符合权威机构对于行业未来发展预期。上市公司补充对惠州家电下属主要资产“中山空调”股权评估情况进行了披露。相关分析和披露具有合理性。

9. 报告书显示，TCL 产业园主营业务是开发、运营 TCL 集团智能终端业务的厂房、办公物业等，其中广州 TCL 科技发展有限公司为 TCL 产业园的重要子公司。本次交易选取资产基础法对 TCL 产业园进行评估，其（母公司口径）净资产账面价值 181,555.15 万元，评估值 329,371.41 万元，增值 147,816.26 万元，增值率 81.42%。请你公司：

(1) 根据《26 号准则》第二十四条的规定，详细列示 TCL 产业园长期股权投资的评估基本情况，包括但不限于评估方法、选取理由、评估结果等，当中针对 TCL 产业园的重点子公司，应当补充披露其评估的详细情况；

(2) 分析说明 TCL 科技产业园（武汉）有限公司于 2018 年 8 月 10 日分别以 20,698 万元和 101,271 万元竞得 P（2018）055 号地块和 P（2018）056 号地块对 TCL

产业园的评估结果是否构成影响，如是，说明影响程度及拟采取的措施。

请独立财务顾问、评估机构进行核查并发表明确意见。

一、回复说明

(一) 根据《26号准则》第二十四条的规定，详细列示 TCL 产业园长期股权投资的评估基本情况，包括但不限于评估方法、选取理由、评估结果等，当中针对 TCL 产业园的重点子公司，应当补充披露其评估的详细情况

1、TCL 产业园长期股权投资的评估基本情况说明

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。

由于同类型企业成交案例较少，不适宜采用市场比较法进行评估；本次主要对 TCL 科技产业园有限公司整体收益法进行评估，故未对下属子公司单独进行收益法评估。

本次 TCL 科技产业园有限公司及下属子公司从经营模式、经营品种与资产类型可分为四大类，即房地产建设管理企业、房地产开发企业、出租物业企业和物业管理企业；从持有股权是否具有控制权分为控股子公司、非控投子公司二类。针对上述情况，各长期投资的评估方法如下：

(1) 对控股子公司 TCL 建设管理(深圳)有限公司、深圳 TCL 房地产有限公司、TCL 科技产业园(深圳)有限公司、TCL 科技产业园（武汉）有限公司、深圳 TCL 工业研究院有限公司、惠州市 TCL 国际酒店有限公司、广州 TCL 科技发展有限公司、广州喜天科技信息有限公司和广州云升天纪科技有限公司的评估，对评估基准日的整体资产采用资产基础法进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以占股比例计算确定评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位净资产评估值×持股比例

(2) 对于非控股子公司深圳市长城商用物业服务有限公司的评估，在执行评估业务过程中，由于评估人员不能到现场进行评估，评估程序受到限制，无法履行完整的

评估程序，采用替代程序，根据报表折算法对其进行评估，以评估基准日会计报表的净资产为基础，乘以占股比例计算确定评估值：

$$\text{长期股权投资评估值} = \text{被投资单位净资产账面值} \times \text{持股比例}$$

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权及股权流动性等因素产生的溢价和折价。

按照上述方法，长期股权投资合计账面值 76,874.52 万元，评估值 224,690.80 万元，评估增值 147,816.26 万元，增值率 192.28%，增值的原因因为子公司股权账面是投资成本，不动产评估增值导致净资产增加，故长期股权投资评估增值。具体评估结果如下：

单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值	评估价值	增值率%	评估方法
1	TCL 建设管理(深圳)有限公司	2018-1-9	60%	300.00	300.00	37.59	-87.47	资产基础法
2	深圳 TCL 房地产有限公司	2018-1-31	70%	21,295.80	21,295.80	86,539.50	306.37	资产基础法
3	TCL 科技产业园(深圳)有限公司	2018-1-18	100%	5,000.00	5,000.00	746.28	-85.07	资产基础法
4	TCL 科技产业园(武汉)有限公司	2018-2-7	100%	500.00	500.00	455.59	-8.88	资产基础法
5	深圳 TCL 工业研究院有限公司	2018-6-30	100%	5,000.00	5,000.00	90,439.58	1,708.79	资产基础法
6	惠州市 TCL 国际酒店有限公司		100%	-	4,999.25	-	-100.00	资产基础法
7	广州 TCL 科技发展有限公司		100%	-	23,000.00	28,265.04	22.89	资产基础法
8	广州喜天科技信息有限公司		50%	-	1,500.00	1,768.74	17.92	资产基础法
9	广州云升天纪科技有限公司		50%	-	15,000.00	16,159.01	7.73	资产基础法
10	深圳市长城商用物业服务服务有限公司		20%	-	279.47	279.47	-	报表折算
合计					76,874.52	224,690.80	192.28	

其中：惠州市 TCL 国际酒店有限公司自成立以来出现较大亏损，该公司评估基准日经审计的净资产账面值为-1,766.54 万元人民币，净资产评估值为-46.33 万元人民币，故 TCL 产业园持有的惠州市 TCL 国际酒店有限公司长期股权评估值为零，具有合理

性。

2、TCL 产业园重点子公司的评估情况

TCL 产业园的重要子公司为广州科技发展，采用资产基础法进行评估，详情如下：

1) 流动资产

(1) 货币资金

货币资金账面值为 180,323.76 元，其中银行存款 180,323.76 元。对于人民币存款，以核实无误后的账面价值作为评估值，故货币资金评估值为 180,323.76 元。

(2) 其他应收款

其他应收款账面余额 1,658,935.22 元，已计提坏账准备金 0 元，账面净额 1,658,935.22 元。主要为保证金、职工个人借款、安保服务费等。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其他应收款采用个别认定的方法确定评估风险损失进行评估。由于其他应收款均为保证金和在职职工个人借款，预计暂无评估风险损失。

其他应收款评估值为 1,658,935.22 元。

(3) 存货

①存货-开发成本

开发成本账面值 1,844,921,280.07 元，主要为前期工程费、建安工程费和资金成本等，该土地为广州 TCL 科技发展有限公司于 2017 年 2 月 28 日在广州公共资源交易中心竞价而得，2017 年 3 月 10 日签署了《土地出让合同》，2017 年 9 月 6 日取得土地证。根据《土地出让合同》该地块位于广州市海珠区琶洲西区，宗地总面积 8,464.69 m²，为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地，使用年限为商业旅游娱乐用地 40 年、综合或其他用地 50 年。总规划建筑面积 145,685.10 平方米。出让合同附则中要求（1）地块项目建成后，受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的 70%，自持物业必须整体确权，不得分割销售（含预售和现售）；（2）本合同项下出让价格不含

地下空间（包括地下计算容积率建筑面积）价格。地下属于计算容积率建筑面积的已出让并明确地下空间规划方案后，地下负一层面积，按成交楼面单价（成交总价/地上计算容积率建筑面积）的 50%计收国有建设用地使用权出让价款。地下负二层及以下面积按成交楼面单价（成交总价/地上计算容积率建筑面积）的 25%计收国有建设用地使用权出让价款，其中商业部分仍按成交楼面单价（成交总价/地上计算容积率建筑面积）的 50%计收国有建设用地使用权出让价款；地下不属于计算容积率建筑面积的部分已出让并明确地下空间规划方案后，受让人需申请办理地下空间补交土地出让金手续，按宗地公开出让成交时点的市场评估地价，地下负一层按与其使用性质相对应的地上首层市场评估地价的 50%计收土地出让金，地下负二层及以下面积按与其使用性质相对应的地上首层市场评估地价的 50%计收土地出让金，地下负二层及以下面积按与其使用性质相对应的地上首层市场评估地价的 25%计收土地出让金。待估的宗地较为规则，截至评估基准日，待估宗地已平整待开发，红线外通水、通路、通电均已开通。

物业类型	项目总规划建筑面积（平方米）
地上	116,278.00
其中：办公	104,144.70
商业	743.00
公建配套	2,594.50
首层架空	1,551.00
其它架空层	790.10
避难层	5,617.30
屋顶机房	837.00
地下	29,407.10
其中：地下车库	22,748.4（513 个车位）
地下非机动车库	767.30
地下设备用房	5,869.30
其他（垃圾房）	22.20
合计	145,685.10

其中可售写字楼面积 32,251.22 平米，可租写字楼面积 71,893.48 平米，可租商业面积 3,337.50 平米，可租车位 513 个。

根据项目的情况，对于待开发的房地产开发成本，评估人员采用假设开发法进行

评估，即在对其区域因素、个别因素进行分析，对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行详细调查分析的基础上，参考企业预计销售定价，确定销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值。假设开发法的公式如下：

评估价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-销售费用-销售税金-管理费用-所得税-投资利息-投资利润-土地增值税

其中：

A、开发完成后的房地产价值：报告出具日前尚未售出的部分，按市场价并参考企业定价预测销售收入。

B、续建成本：根据开发项目的基准日建安工程信息造价预测的总成本为基数减去项目实际已发生的合理成本求得。

C、销售费用：参照沪深两市房地产开发企业上市公司近年平均数据 2.8%，故预计项目销售费用占房产销售收入的比例为 2.8%。

D、管理费用：参照沪深两市房地产开发企业上市公司近年平均数据 5.2%，管理费用按房产开发成本的 5.2%计算。

E、销售税费：指城建税及教育费附加、印花税，按企业实际缴纳比例计算。

F、应缴土地增值税：按项目清算口径计算。

G、应缴企业所得税：按照项目实际情况测算。

H、投资利息：

投资利息=开发成本评估值×[(1+贷款利率)^{续建周期-1}]+（续建成本+续建管理费用）×[(1+贷款利率)^{续建周期/2-1}]

I、投资利润：

投资利润=(开发成本评估值+续建成本)×直接成本利润率×(1-企业所得税率)。

其中：企业所得税率为 25%；直接成本利润率在参照沪深两市房地产开发企业上市公司近年直接成本利润率的基础上，考虑到项目开发进度、项目市场接受度、未开

发物业的开发租赁可能发生的风险，确定直接成本利润率为 16.00%。

②假设开发法估价过程

A、确定开发完成后市场价值

截至现场勘察日，项目已开发至第一阶段，考虑到项目实际情况及周边同类物业销售情况，对办公楼不含税售价为 43,000.00 元/平方米，可售写字楼价值为 1,354,551,240.00 元。

该项目土地使用权届满，由广州市国土资源和规划委员会无偿收回土地使用权和该地块上的建筑物及其他附着物。具体测算如下：

a、写字楼

委估物业名称		写字楼				
项目内容		计算公式	2018/6/30- 2021/3/31	2021/3/31- 2024/3/31	2024/3/31- 2029/3/31	2029/3/31 - 2067/9/5
原建购单价(元/m ²)		原登记价/建筑面积	10,139.40	10,139.40	10,139.40	10,139.40
建筑面积						
n	收益年限	n=N-C	2.75	3.00	5.00	38.43
r	资本化率		6.5%	6.5%	6.5%	6.5%
E 年收益(元/m ²)		(1)×(2)×12×[1-(3)]		1,268.19	1,663.82	2,262.33
1	月租金(元/m ²)	根据物业具体情况取值	155.00	155.00	179.43	218.30
2	不含税月租金(元/m ²)	含税月租金/(1+10%)	140.91	140.91	163.12	198.45
3	可出租面积比例	可出租面积占总建筑面积的比例	100%	100%	100%	100%
4	空置和租金损失率			25.00%	15.00%	5.00%
F 年经租成本				253.41	321.26	423.90
5	业主管理费(元/m ²)	年租金×3.5%		48.83	64.06	87.10
6	房产税(元/m ²)	年租金×12%		152.18	199.66	271.48
7	增值税(元/m ²)	年租金×10%		126.82	166.38	226.23
8	教育费附加(元/m ²)	增值税×5%		6.34	8.32	11.31
9	城建税(元/m ²)	增值税×7%		8.88	11.65	15.84
10	印花税(元/m ²)	年租金×0.1%		1.27	1.66	2.26

11	维修费(元/m ²)	20 元/平方米		20.00	20.00	20.00
12	保险费(元/m ²)	房产原值×0.15%		15.21	15.21	15.21
13	土地使用税(元/m ²)	12 元/每平土地		0.70	0.70	0.70
D 押金年收益(元/m ²)				1.74	2.29	3.11
A 年纯收益(元/m ²)		E-F-S+D		1,016.52	1,344.85	1,841.54
年纯收益递增率(%)		根据市场调查确定		5.0%	5.00%	4.0%
PV 市场单价(元/m ²)		$A \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n] \div (r-g)$		2,823.30	5,081.74	26,644.17
						35,000.00

b、商业

委估物业名称		商业				
项目内容		计算公式	2018/6/30- 2021/3/31	2021/3/31- 2024/3/31	2024/3/31- 2029/3/31	2029/3/31 - 2057/9/5
原建购单价(元/m ²)		原登记价/建筑 面积	10,139.40	10,139.40	10,139.40	10,139.40
建筑面积						
n 收益年限		n=N-C	2.75	3.00	5.00	28.43
r 资本化率			8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
E 年收益(元/m ²)		$(1) \times (2) \times 12 \times [1 - (3)]$		2,454.57	3,313.16	4,725.98
1	月租金(元/m ²)	根据物业具体情 况取值	300.00	300.00	357.30	456.02
2	不含税月租金(元/m ²)	含税月租金 /(1+10%)	272.73	272.73	324.82	414.56
3	可出租面积比例	可出租面积占总 建筑面积的比例	100%	100%	100%	100%
4	空置和租金损失率			25.00%	15.00%	5.00%
F 年经租成本				456.86	604.12	846.42
5	业主管理费(元/m ²)	年租金×3.5%		94.50	127.56	181.95
6	房产税(元/m ²)	年租金×12%		294.55	397.58	567.12
7	增值税(元/m ²)	年租金×10%		245.46	331.32	472.60
8	教育费附加(元/m ²)	增值税×5%		12.27	16.57	23.63
9	城建税(元/m ²)	增值税×7%		17.18	23.19	33.08
10	印花税(元/m ²)	年租金×0.1%		2.45	3.31	4.73
11	维修费(元/m ²)	20 元/平方米		20.00	20.00	20.00

12	保险费(元/m ²)	房产原值 ×0.15%		15.21	15.21	15.21
13	土地使用税(元/m ²)	12 元/每平土地		0.70	0.70	0.70
D 押金年收益(元/m ²)				3.38	4.56	6.50
A 年纯收益(元/m ²)			E-F-S+D	2,001.09	2,713.60	3,886.06
年纯收益递增率 (%)			根据市场调查确定	6.0%	6.00%	5.0%
PV 市场单价(元/m ²)			$A \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n] \div (r-g)$	5,456.28	9,610.30	38,566.34
				54,000.00		

c、车位

委估物业名称		车位				
项目内容		计算公式	2018/6/30 -	2021/3/31 -	2024/3/31 -	2029/3/31 -
			2021/3/31	2024/3/31	2029/3/31	2067/9/5
原建购单价(元/个)		原登记价/建筑面积	88,687.72	88,687.72	88,687.72	88,687.72
建筑面积						
n 收益年限		n=N-C	2.75	3.00	5.00	38.43
r 资本化率			6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
E 年收益(元/个)		$(1) \times (2) \times 12 \times [1 - (3)]$		6,872.71	8,727.26	10,800.00
1	月租金(元/个)	根据物业具体情况取值	900.00	900.00	1,000.00	1,100.00
2	不含税月租金(元/个)	含税月租金 / (1+10%)	818.18	818.18	909.09	1,000.00
3	可出租面积比例	可出租面积 占总建筑面积的比例	100%	100%	100%	100%
4	空置和租金损失率			30.00%	20.00%	10.00%
F 年经租成本				1,681.90	2,091.76	2,549.83
5	业主管费(元/个)	年租金×8%		604.80	768.00	950.40
6	房产税(元/个)	年租金×12%		824.73	1,047.27	1,296.00
7	增值税(元/个)	年租金×10%		687.27	872.73	1,080.00
8	教育费附加(元/个)	增值税×5%		34.36	43.64	54.00
9	城建税(元/个)	增值税×7%		48.11	61.09	75.60
10	印花税(元/个)	年租金×0.1%		6.87	8.73	10.80
11	维修费(元/个)	30 元/个		30.00	30.00	30.00
12	保险费(元/个)	房产原值 ×0.15%		133.03	133.03	133.03
D 押金年收益(元/个)						

A 年纯收益(元/个)	E-F-S+D		5,190.81	6,635.50	8,250.17
年纯收益递增率(%)	根据市场调查确定				
PV 市场单价(元/个)	$A \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n] \div (r-g)$		13,747.73	22,827.95	69,873.67
			106,000.00		

经租金还原测算，可租办公楼评估单价为 35,000.00 元/平方米，评估值=35,000.00 × 71,893.48=2,516,271,800.00 元；可租商业评估单价为 54,000.00 元/平方米，评估值=54,000.00 × 3,337.50=180,225,000.00 元；可租车位评估单价为 106,000.00 元/个，评估值=106,000.00 × 513.00=54,378,000.00 元。

B、确定续建成本

根据企业提供的成本预算，评估人员计算了建安成本。经计算，总建安成本（含税）为 3,065,571,080.21 元，其中土地征用及拆迁补偿费包含了根据土地出让合同计算所得的补缴地价款，共 142,412,715.49 元。总建安成本已发生 1,712,322,912.29 元，剩余需投入含税建安成本 1,353,248,167.92 元，不含税价为 1,242,318,030.02 元，建安成本可抵扣进项增值税 110,930,137.90 元，即续建成本为 1,242,318,030.02 元。

C、确定销售费用

销售费用是企业为实现销售而需支出的相关费用，同行业上市公司平均销售费用率为含税销售收入的 2.8%，则：

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= 1,354,551,240.00 \times 2.8\% \\ &= 37,927,434.72 \text{ 元} \end{aligned}$$

D、确定管理费用

管理费用是企业为组织和管理房地产开发经营活动所必需的费用，包括人员工资及福利费、办公费，同行业上市公司平均管理费用率为含税续建成本的 5.2%，则：

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= 1,242,318,030.02 \times 5.2\% \\ &= 64,600,537.56 \text{ 元} \end{aligned}$$

E、确定销售税金

销售税金包括城建税、印花税等，各项税金的计税依据其税率如下：

税项	计税依据	税率
城建税	增值税	7%
教育费附加	增值税	5%
印花税	销售收入	0.05%

因增值税为价外税，不作为销售税金，仅作为计税的基数考虑。故应交增值税为23,387,163.06元。计算后确定销售税金如下：

销售税金=城建税+教育费附加+印花税

= 3,483,735.18 元

F、确定土地增值税

土地增值税=增值额×适用税率

经计算，土地增值税为 96,026,203.40 元。

G、确定投资利息

该项目的投资利息主要为项目融资成本，根据项目规划、建设情况分析，项目的续建周期为 2.75 年，投资利息率 4.75%。

后续投资利息计算公式为：

投资利息=开发成本评估值×[(1+4.75%)续建周期-1]+(续建成本+管理费用)×[(1+4.75%)续建周期/2-1]

投资利息= 344,473,354.46 元

H、确定投资利润

直接成本利润率在参照沪深两市房地产开发企业上市公司近年直接成本利润率的基础上，考虑到项目开发进度、项目市场接受度、未开发物业的开发租赁可能发生的风险，确定直接成本利润率为 16.00%，则

根据投资利润=(开发成本评估值+续建成本)×直接成本利润率×(1-企业所得税率)

投资利润= 376,846,719.60 元

I、确定所得税

企业所得税率为 25%，根据确定的各项收入及成本费用计算确定税前利润为 165,179,833.88 元，则所得税为 41,294,958.47 元。

J、项目评估值

代入公式：

评估价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-销售费用-销售税金-管理费用-所得税-投资利息-投资利润-土地增值税

=1,898,071,300.00 元

(4) 其他流动资产

其他流动资产账面值 2,914,285.28 元，核算内容为未交增值税和待抵扣进项税等，以清查核实后的账面值确定评估值，评估值为 2,914,285.28 元。

2) 固定资产

纳入本次评估范围的固定资产为被评估单位申报的全部电子设备，评估基准日的账面值为 7,146.68 元，主要采用重置成本法进行评估，评估值为 5,808.00 元。

3) 无形资产

(1) 无形资产-土地使用权评估技术说明

①评估对象概况

纳入本次评估范围的土地使用权共 1 宗，原始入账价值 1,676,926,864.72 元，账面值 1,649,443,896.64 元，其基本情况如下：

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	土地使用权面积 (m ²)	准用年限	土地使用权使用期限
1	粤(2017)广州市不动产权第 00254615 号	广州市海珠区琶洲西区 AH040113 地块	广州市海珠区琶洲西区	综合用地	8,464.69	50 年	至 2067-9-5

该宗地价值通过假设开发法已反应在存货中，故土地评估值为 0。

(2) 其他无形资产评估技术说明

企业账面记录的其他无形资产为工程造价软件，原始入账价值为 21,900.71 元，账面值 16,425.56 元。该软件为外购软件，采用重置成本法进行评估，评估值为 20,258.62 元。

4) 其他非流动资产

其他非流动资产账面值 271,219.84 元，核算内容为预付工程款等，以清查核实后账面值确认评估值，评估值 271,219.84 元。

5) 负债

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款，非流动负债为长期应付款，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

(1) 职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 299,000.00 元。为工资、奖金、津贴和补贴，以清查核实后账面值确定为评估值，评估值为 299,000.00 元。

(2) 应交税费

应交税费账面值为 18,748.60 元，主要为个人所得税，以清查核实后账面值确认评估值，评估值为 18,748.60 元。

(3) 应付利息

应付利息账面值 132,598,367.78 元，主要为应付 TCL 集团股份有限公司财务结算中心的借款利息。经核实有关账簿记录，文件资料，对企业提取利息进行复核和测算，确定账面值的准确性，以账面值作为评估值，评估值为 132,598,367.78 元。

(4) 其他应付款

其他应付款账面值为 535,260,649.46 元，主要为内部往来款、保证金和代垫的社保、公积金。经核实，以账面值为评估值，评估值为 535,260,649.46 元。

(5) 长期应付款

长期应付款账面值为 952,295,000.00 元，为向 TCL 集团股份有限公司财务结算中心借款，按核实无误的账面值作为评估值，评估值为 952,295,000.00 元。

6) 评估结果

采用资产基础法对广州 TCL 科技发展有限公司的全部资产和负债进行评估，得出广州 TCL 科技发展有限公司净资产在评估基准日 2018 年 6 月 30 日的评估结论如下：

资产账面价值 184,996.96 万元，评估值 190,312.21 万元，评估增值 5,315.25 万元，增值率 2.87%；

负债账面价值 162,047.18 万元，评估值 162,047.18 万元，评估无增减值；

净资产账面价值 22,949.78 万元，评估值 28,265.03 万元，评估增值 5,315.25 万元，增值率 23.16%。详见下表：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	184,967.48	190,282.48	5,315.00	2.87
非流动资产	29.48	29.73	0.25	0.85
其中：长期股权投资		-	-	
投资性房地产		-	-	
固定资产	0.71	0.58	-0.13	-18.31
在建工程		-	-	
无形资产	1.64	2.03	0.39	23.78
其中：土地使用权		-	-	
其他非流动资产	27.12	27.12	-	-
资产总计	184,996.96	190,312.21	5,315.25	2.87
流动负债	66,817.68	66,817.68	-	-
非流动负债	95,229.50	95,229.50	-	-
负债总计	162,047.18	162,047.18	-	-
净资产（所有者权益）	22,949.78	28,265.03	5,315.25	23.16

由于（1）广州 TCL 科技发展有限公司土地使用权取系竞价取得，且持有时间不长，同时期市场价值变化不大；（2）取得的地块项目建成后，受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的 70%，自持物业必须整体确权，不得分割销售；（3）与近期同地段同类土地使用权成交价格相比，广州 TCL 科技发展有限公司土地使用权

的评估价值不存在重大差异。

综上，当前广州 TCL 科技发展有限公司股权评估增值 5,315.25 万元具有合理性

（二）分析说明 TCL 科技产业园（武汉）有限公司于 2018 年 8 月 10 日分别以 20,698 万元和 101,271 万元竞得 P（2018）055 号地块和 P（2018）056 号地块对 TCL 产业园的评估结果是否构成影响，如是，说明影响程度及拟采取的措施

TCL 科技产业园（武汉）有限公司于 2018 年 8 月 10 日分别以 20,698 万元和 101,271 万元竞得 P（2018）055 号地块和 P（2018）056 号地块，均属于期后事项，对 TCL 产业园于评估基准日 2018 年 6 月 30 日的评估结果不构成影响。且 TCL 科技产业园（武汉）有限公司期后购地的同时相应增加负债，故对 TCL 科技产业园（武汉）有限公司净资产也不构成影响。

本次评估报告中对上述期后事项进行了披露，未考虑该期后事项对评估结果的影响。

二、补充披露

上市公司已于《TCL 集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》之“第六节 交易标的评估情况”之“二、交易标的的评估情况”之“（六）TCL 产业园”补充披露重要下属企业的评估情况。

三、评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：（1）上市公司根据《26 号准则》第二十四条的规定，详细列示 TCL 产业园长期股权投资的评估基本情况。（2）上市公司对 TCL 科技产业园（武汉）有限公司期后取得地块对 TCL 产业园的评估结果的影响进行的补充分析说明。相关分析具有合理性。

11. 请你公司根据《主板信息披露业务备忘录第 6 号备——资产评估相关事宜》的要求，结合标的资产评估报告中的“特别事项说明”所列事项，逐项说明相关事项对评估结论和交易作价是否构成影响，如是，说明影响程度及拟采取的措施。请独立财务顾问、评估机构进行核查并发表明确意见。

一、回复说明

（一）特别事项说明对评估结论和交易作价是否构成影响、影响程度及拟采取的措施

标的资产评估报告中的“特别事项说明”所列事项，相关事项对评估结论和交易作价是否构成影响、影响程度及如下所示：

序号	标的公司	对评估结论影响	对交易作价的影响
1	TCL 实业	可能产生影响，但影响较小	可能产生影响，但影响较小
2	惠州家电	可能产生影响，但影响较小	对整体作价无影响
3	合肥家电	无影响	对整体作价无影响
4	酷友科技	无影响	对整体作价无影响
5	客音商务	无影响	对整体作价无影响
6	TCL 产业园	无影响	对整体作价无影响
7	简单汇	无影响	对整体作价无影响
8	格创东智	无影响	对整体作价无影响

由于标的资产评估报告中的“特别事项说明”所列事项对评估结论和交易作价可能产生影响，但影响程度较小，故未安排拟采取的措施。

1、TCL 实业

1) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，TCL 实业及其长期股权投资单位申报范围内有 35 项房屋建筑物未办理相关产权登记，其中 TCL 电子 32 项、通力电子 3 项。房屋具体情况如下表：

（1）TCL 电子未办理房产证房屋建筑物情况

单位：平方米

序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	结构	建成年月	建筑 面积/容积	备注
1	粤房地权证惠州字第 1100279986 号	TCL 海外电子（惠州）有限公司	四期仓库(六栋)仲恺高新区 19 号小区（仓库）A	钢筋混凝土	2014/9/2	9,871.44	海外电子 2017 年 12 月 1 日签订转让协议转让给惠州市茂佳电子科技有限公司，截至评估基准日房产证证载
2	粤房地权证惠州字第 1100279985 号	TCL 海外电子（惠州）有限公司	五期仓库(七栋)仲恺高新区 19 号小区（厂房）A	钢筋混凝土	2014/9/2	13,547.04	
3	粤房地权证惠州字第	TCL 海外电子（惠州）	五期仓库(八栋)仲恺高新区 19	钢筋混凝土	2014/9/2	10,167.04	

	1100279989号	有限公司	号小区(厂房)B					权利人仍为海外电子，惠州市茂佳电子科技有限公司的房产证正在办理中
4	粤房地权证惠州字第1100279994号	TCL海外电子(惠州)有限公司	PMC大楼(三栋)仲恺高新区19号小区(仓库)B	钢筋混凝土	2014/9/2	13,927.00		
5	粤房地权证惠州字第1100279992号	TCL海外电子(惠州)有限公司	三期仓库(五栋)仲恺高新区19号小区(厂房)C	钢筋混凝土	2014/9/2	21,471.87		
6	粤房地权证惠州字第1100279991号	TCL海外电子(惠州)有限公司	塑胶厂(四栋)仲恺高新区19号小区注塑厂房	钢筋混凝土	2014/9/2	14,463.84		
7	粤房地权证惠州字第1100279990号	TCL海外电子(惠州)有限公司	主厂房主体工程仲恺高新区19号小区主厂房	钢筋混凝土	2014/9/2	39,394.00		
9	无	兰州TCL电器销售有限公司	房屋及建筑物(范利军)	钢混	1998/8/1	145.86	员工福利房，截至评估基准日房产证证载权利人为范利军	
10	无	沈阳TCL电器销售有限公司	房屋(刘源发)	砖混	1996/7/1	85.00	员工福利房，截至评估基准日房产证证载权利人为离职员工刘源发	
11	无	沈阳TCL电器销售有限公司	房屋(肖静波)	砖混	1997/7/29	122.00	员工福利房，截至评估基准日房产证证载权利人为离职员工肖静波	
12	无	长春TCL电器销售有限公司	分公司办公楼	钢筋混凝土	1999	1,081.28	-	
13	无	TCL王牌电器(惠州)有限公司	蓝图一期与TOT厂房间两个连廊	砖混	2013/8/30	260.00	-	
14	粤(2018)惠州市不动产权第5029998号	TCL王牌电器(惠州)有限公司	液晶产业园C栋(饭堂)	砖混	2013/9/30	10,339.99	2018/9/19取得不动产权证书	
15	粤(2018)惠州市不动产权第5029998号	TCL王牌电器(惠州)有限公司	液晶产业园D栋	砖混	2013/9/30	18,920.81		

16	无	TCL 王牌电 器（惠州） 有限公司	TCL 蓝图二期围 墙建设工程	砖混	2013/12/30	891.00	-
17	无	TCL 王牌电 器（惠州） 有限公司	工业蓝图二期连 廊 3、4 工程	砖混	2013/12/30	385.19	-
18	无	TCL 王牌电 器（惠州） 有限公司	38#小区 6#7#宿 舍	砖混	2014/5/31	17,086.36	-
19	无	TCL 王牌电 器（惠州） 有限公司	11#公寓楼	砖混	2014/11/30	18,771.52	-
20	无	TCL 王牌电 器（惠州） 有限公司	新建一混凝土结 构的建筑物	砖混	2016/10/19	80.60	-
21	无	TCL 王牌电 器（惠州） 有限公司	新建一 500 立方 的防腐消防水池	砖混	2017/6/24	500.00	-
23	无	TCL 王牌电 器（惠州） 有限公司	D-E 仓库连廊	砖混	2017/7/29	217.30	-
24	无	内蒙古 TCL 光电科技有 限公司	100000-生产厂 房	框架	2012/11/29	35,610.00	-
25	无	内蒙古 TCL 光电科技有 限公司	100001-生活区 厂房	框架	2012/11/29	16,145.00	-
26	无	内蒙古 TCL 光电科技有 限公司	100002-注塑设 备房	框架	2012/11/29	270.00	
27	无	内蒙古 TCL 光电科技有 限公司	100003-保安室 1	框架	2012/11/29	128.00	
28	无	内蒙古 TCL 光电科技有 限公司	100004-保安室 2	框架	2012/11/29	42.00	-
29	无	内蒙古 TCL 光电科技有 限公司	100005-保安室 3	框架	2012/11/29		
30	无	内蒙古 TCL 光电科技有 限公司	100006-连廊	框架	2012/11/29	240.00	-
31	无	内蒙古 TCL 光电科技有	100034-危废库 （三间）	简易	2014/4/30	95.00	-

		限公司					
32	无	惠州市科达精密部品有限公司	废品仓库项目--I栋厂房	钢筋混凝土	2016/4/29	880.91	-

(2) 通力电子未办理房产证房屋建筑物情况

单位：m2

序号	权证编号	权利人	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积
1	无	TCL 通力电子（惠州）有限公司	38#项目 8 号楼员工宿舍	框架	2014/12/25	10,562.30
2	无	TCL 通力电子（惠州）有限公司	38#项目 12 号宿舍楼	框架	2015/7/30	24,612.82
3	无	TCL 通力电子（惠州）有限公司	41#新工厂	框架	2017/3/31	45,199.21

企业承诺上述房屋建筑物属于其所有，由于企业原因相关产权登记手续没有办理。本次评估以企业申报面积进行评估，如未来产权登记的面积与企业申报面积有差异，需进行相应调整。

针对“特别事项说明”的说明如下：

本次评估未考虑期后办理产权登记所需缴纳的相关税费及费用。未办理产权登记的房屋建筑物除 TCL 电子的第 18、19、32 项房屋外，其他均为经营性资产，纳入收益法的经营性资产的估值中，期后实际产权登记面积与申报面积变化对估值无影响。TCL 电子的第 18、19、32 项房屋作为非经营性资产，采用租金收益法对房产价值进行评估，如未来产权登记的面积与企业申报面积有差异，需根据差异情况进行相应调整。

根据重大资产出售协议约定，“过渡期间，标的资产产生的损益由资产购买方享有或承担，不因该项损益的产生而调整转让对价及其支付”，故期后办理产权登记所需缴纳的相关税费及费用对评估结果和交易作价无影响。3 项房产申报面积合计为 36,738.79 平方米，如与实际登记面积差异为 1%，则对估值及交易作价的影响金额约为 98 万元。

综上，TCL 实业的权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的房产，可能对本次评估

结论和交易作价产生影响，但影响较小，对该等影响无特殊安排。

2) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，根据企业申报，TCL 实业及其子公司涉及的重要未决事项、法律纠纷等如下：

(1) TCL 实业子公司-TCL 电子及其子公司涉诉事项进展说明

序号	原告名称	案件性质	发案时间	案情概况	涉案金额	案件最新进展
1	Personalized Media Communications LLC	专利诉讼	2017-5-17	PMC 公司针对 TCL 集团和 TCL 电子的专利侵权诉讼，涉及美国数字电视技术，诉讼请求包括判决侵权成立、赔偿侵权损失和原告律师费、颁发禁止令等等	170 万美元	2018 年 10 月已和解结案，TCL 电子赔付 170 万美元。

(2) TCL 实业子公司-TCL 通讯及其子公司涉诉事项进展说明

序号	原告名称	案件性质	发案时间	案情概况	涉案金额	案件最新进展
1	Godo Kaisha IP Bridge	专利侵权纠纷	2015-7-24	原告主张 TCL 手机产品涉嫌侵犯原告的三件移动通信标准专利	200 万美元	等待一审法院开庭审理
2	IRONWORKS	专利侵权纠纷	2018-03-27	原告主张 TCL 手机产品涉嫌侵犯原告的三件移动通信专利	50 万美元	2018 年 11 月已和解结案，TCL 通讯赔付 50 万美元
3	Wireless Protocol Innovations, Inc.	专利侵权纠纷	2015-10-23	原告主张 TCL 手机产品涉嫌侵犯原告的两件移动通信专利	500 万美元	TCL 通讯无效专利成功，原告不服对无效判决进行上诉中

(3) TCL 实业子公司-通力电子及其子公司涉诉事项进展说明

序号	原告名称	案件性质	发案时间	案情概况	涉案金额	案件最新进展
1	TCL 通力电子(惠州)有限公司	定合同纠纷	2016-5	TCL 通力电子(惠州)有限公司于 2014 年 8 月与乐升世纪(北京)科技有限公司签订游戏机顶盒供货《框架协议》，同时乐升向通力电子下达 50,000 台不可撤销订单。2015 年 1 月，乐升与 TCL 通力电子(惠州)有限公司就新的产品订单达成一	358.72 万元(人民币)	已完成 3 次开庭，呆滞物料审计及公证工作已完成，待律师提交审计报告及公证书给法官跟进后续庭审；已替换财产保全担保为保函

				致意见，并下订单 10,000 台。后乐升未能如约完整履行前述订单采购，造成 TCL 通力电子（惠州）有限公司呆料、物料折价转卖、仓储费等损失，遂起纠纷		
2	TCL 通力电子（惠州）有限公司	凭样品买卖合同	2018-4	TCL 通力电子（惠州）有限公司于 2016 年 12 月 19 日与乐视致新电子科技（天津）有限公司签订《采购框架协议》，内容为乐视致新电子科技（天津）有限公司有意向 TCL 通力电子（惠州）有限公司采购/加工产品，TCL 通力电子（惠州）有限公司同意按采购协议向乐视致新电子科技（天津）有限公司提供产品。框架协议下一共执行有 LHT-V16S、LHT-V16SPro 以及 ATMOS 三个项目，乐视致新电子科技（天津）有限公司在前述项目中向 TCL 通力电子（惠州）有限公司下发订单，但是未能完整履约，造成 TCL 通力电子（惠州）有限公司呆料等损失。同时，为履行合同义务，TCL 通力电子（惠州）有限公司产生了模具费、研发费等多项费用。因乐视致新电子科技（天津）有限公司违约，双方遂起纠纷	2,479.96 万元 (人民币)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已收到财产保全裁定（2018）津执保 116 号，但因该账户信息不符及有多家法院轮候查封，银行账户冻结未成果，须后续跟进（提供被告新的财产线索） 2. 2018 年 7 月 27 日，收到天津二中院的民事裁定书，裁定驳回乐视的管辖权异议申请 3. 2018 年 8 月 13 日，从原告方律师处得悉乐视已针对裁定上诉

企业未对上述未决事项、法律纠纷计提相关的预计负债。本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。另外根据委托方 TCL 集团及被评估单位出具的承诺函，截至评估基准日，除上述涉诉事项外，被评估单位不存在影响其期后经营或评估结果的其他重要涉诉事项及或有事项。

针对“特别事项说明”的说明如下：

本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。截至目前，部分涉诉事项尚未结案，评估人员无法预测上述事项对估值的具体影响金额。根据重大资产出售协议“过渡期间，标的资产产生的损益由资产购买方享有或承担，不因该项损益的产生而调整转让

对价及其支付”，故对交易作价无影响。

3) 重大期后事项

(1) 2018年7月10日，TCL实业向香港公司注册处提交《股本减少申报表》，完成股本减少法定程序，共计注销36,970,816股，对应金额36,970,816.00港元。

针对“特别事项说明”的说明如下：

期后减资事项对评估结果无影响。本次交易的交易对价未考虑该减资事项对交易对价的调整。

(2) 评估基准日后，人民币兑美元、欧元、日元、港币等主要外币汇率均出现了较大幅度的下跌。本次评估没有考虑期后汇率下跌对评估结果的影响。

针对“特别事项说明”的说明如下：

由于汇率波动较大且无法可靠预测，评估人员无法预测期后汇率变动对估值的影响金额。根据重大资产出售协议约定，“过渡期间，标的资产产生的损益由资产购买方享有或承担，不因该项损益的产生而调整转让对价及其支付”，故上述事项对交易作价无影响。

4) 其他需要说明的事项

(1) 本次评估范围中，TCL实业及其下属子公司基准日2018年6月30日申报范围内有以下被投资单位在休眠停业状态。相关股东单位对该部分单位出资额为0，或已全额提取投资减值准备。具体情况具体如下：

序号	公司名称	上一级公司	上一级投资比例 (%)	投资成本 (元)	备注
1	Opta Corporation	TCL实业	19.20	48,716,341.00	已停业
2	TCL明创(西安)有限公司	TCL实业	26.00	1,452,244.00	已停业
3	China United Magnesium Co.,Ltd.	TCL资源控股有限公司	48.00	149,532,043.00	已停业
4	鼎宇投资有限公司	TCL电子	100.00	-	出资额为零，当前无经营
5	雷鸟海外销售有限公司	深圳市雷鸟网络科技有限公司	100.00	-	出资额为零，当前无经营

6	TTE (North America) Holdings Limited	TTE Corporation	100.00		出资额为零，当前无经营
7	TCL Netherlands B.V.	TTE Corporation	100.00		出资额为零，当前无经营
8	DRAGON EXPERTISE LIMITED	NOVEL STATE LIMITED	100.00		出资额为零，当前无经营
9	TCT Mobile Kenya Limited	TCT Mobile International Limited	99.00		出资额为零，当前无经营
10	Cheerleap Global Holdings Limited	TCL 通讯	100.00		出资额为零，当前无经营

TCL 集团及被评估单位对上述公司于评估基准日的法律权属、公司状态、申报的资产负债状态进行了承诺，本次评估按账面值（含减值准备）在评估结果中列示。

针对“特别事项说明”的说明如下：

对以上被投资单位的评估对评估结果和交易作价无影响。

(2) 截至评估基准日，TCL 实业子公司中山空调、TCL 王牌电器（惠州）有限公司、惠州 TCL 移动通信有限公司均持有酷友科技股权。酷友科技章程登记认缴注册资本为 50,000.00 万元人民币，工商信息登记实收资本为 50,000.00 万元人民币。经律师核查与审计审定，股东 TCL 集团尚有 2,215.00 万元尚未实际出资到位，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	认缴出资比例(%)
1	TCL 集团	27,500.00	25,285.00	55.00
2	中山空调	5,000.00	5,000.00	10.00
3	惠州王牌	8,000.00	8,000.00	16.00
4	惠州移动	5,000.00	5,000.00	10.00
5	合肥家电	3,000.00	3,000.00	6.00
6	中山家电	750.00	750.00	1.50
7	TCL 照明电器	750.00	750.00	1.50
合计		50,000.00	47,785.00	100.00

截至评估基准日，股东 TCL 集团出资义务未履行完毕，根据公司章程，TCL 集团仍承担按期缴足出资的责任。本次评估对于持有的酷友科技股权估值按照以下公式进行计算：长期股权投资评估值=（被投资单位股东全部权益评估值+被投资单位全部股

东欠缴资本金额) × 被评估单位认缴股权比例 - 被评估单位欠缴资本金额。

针对“特别事项说明”的说明如下：

TCL 集团尚有出资义务未履行，对 TCL 实业持有的酷友网络长期股权投资评估值无影响，对交易作价无影响。

(3) 评估基准日后，TCL 实业进行了股权架构调整，本次评估基于委托方经济行为的需要，以安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(安永华明[2018]专字第 60931828_H01 号)审定的评估基准日 TCL 实业模拟报表的基础上进行评估。

本次模拟报表模拟处置的长期股权投资和可供出售金融资产如下：

序号	公司名称	上一级公司	上一级投资比例	情况
1	花样年控股集团有限公司	TCL 实业	20.08%	模拟剥离
2	TCL 教育网有限公司	TCL 实业	100.00%	模拟剥离
3	禧永投资有限公司	TCL 实业	100.00%	模拟剥离
4	亚太石油有限公司	TCL 实业	45.00%	模拟剥离
5	TCL 智显控股有限公司	TCL 实业	100.00%	模拟剥离
6	TCL 医疗控股有限公司	TCL 实业	66.67%	模拟剥离
7	颂扬有限公司	TCL 实业	100.00%	模拟剥离
8	O LUXE HOLDINGS LIMITED	TCL 实业	4.83%	模拟剥离

本次模拟报表模拟并入的长期股权投资和可供出售金融资产如下：

序号	公司名称	上一级公司	上一级投资比例	情况
1	TCL 智慧工业(惠州)有限公司	TCL 数码科技	100.00%	模拟合并
2	泰和电路科技(惠州)有限公司	TCL 数码科技	20.00%	模拟合并
3	泰洋光电(惠州)有限公司	TCL 数码科技	20.00%	模拟合并
4	高盛达控股(惠州)有限公司	TCL 数码科技	20.00%	模拟合并
5	惠州高盛达金属有限公司	TCL 数码科技	20.00%	模拟合并
6	华瑞光电(惠州)有限公司	TCL 数码科技	20.00%	模拟合并
7	TCL 华瑞照明科技(惠州)有限公司	TCL 数码科技	20.00%	模拟合并
8	TCL 商用信息科技(惠州)股份有限公司	TCL 电子	100.00%	模拟合并
9	海纳百川通讯科技(深圳)有限公司	TCL 数码科技	100.00%	模拟合并

针对“特别事项说明”的说明如下：

以上股权架构调整对评估结果和交易作价无影响。

(4) 全球播科技(北京)有限公司因生产经营需要,通过全影科技(北京)有限公司向 TCL 集团财务中心借款 218,440,000.00 元,其中全球播科技(北京)有限公司向全影科技(北京)有限公司借款 214,102,446.86 元,根据 TCL 集团、全影科技、TCL 实业、全球播有限公司签署的两份《四方合作协议》,TCL 集团向全影科技提供人民币 2,500 万元和 1,000 万元贷款,TCL 实业以其有权处分的定期存单项下的权利作质押提供担保,全球播有限公司以其有权处分的应收存单作质押,对 TCL 实业的前述担保提供反担保责任,即全球播有限公司对该等债务承担担保责任。由于全球播科技(北京)有限公司已资不抵债,无偿还能力的情况,全球播有限公司对全球播科技(北京)有限公司计提了 253,925,337.76 港元预计负债,故此次评估考虑了该预计负债对评估结果的影响。

针对“特别事项说明”的说明如下:

全球播有限公司计提了 253,925,337.76 港元预计负债,故此次评估考虑了该预计负债对评估结果的影响,对交易作价无影响。

(5) 本次评估范围内 TCL 实业申报的 4 家一级长期投资单位,由于投资日期较早或持股比例较低等原因,TCL 实业仅能提供上述公司工商资料及基准日财务报表,无法安排评估人员履行现场核查等评估程序。本次评估谨以基准日财务报表的净资产乘以持股比例列示评估值。

单位:元

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	投资成本 (港元)	账面价值	评估值
1	TCL 通讯设备(惠州)有限公司	25.00	25,000,000.00	23,297,832.56	20,554,481.00
2	TCL 光源节能科技(惠州)有限公司	25.00	4,717,000.00	5,397,650.72	5,397,587.12
3	TCL 南洋电器(广州)有限公司	25.00	14,817,390.55	2,350,735.49	2,660,650.70
4	Active Industries International Limited	12.28	16,275,840.00	8,271,944.19	104,869,935.23
合计			60,810,230.55	39,318,162.96	133,482,654.05

针对“特别事项说明”的说明如下:

评估人员无法测算该事项对评估结果的具体影响金额。根据重大资产出售协议约

定，“过渡期间，标的资产产生的损益由资产购买方享有或承担，不因该项损益的产生而调整转让对价及其支付”，故上述事项对交易作价无影响。

(6) 本次评估范围内 TCL 实业一级子公司 TCL 通讯持有的 3 项可供出售金融资产-其他投资，由于持股比例较低的原因，TCL 实业无法提供上述投资整体评估所需资料，也无法安排评估人员履行现场核查等评估程序，由于上述被投资单位评估基准日的财务报表目前尚无法取得，故评估谨以核实后的账面值列示评估值：

单位：元

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	投资成本 (人民币)	账面价值 (人民币)	评估值 (人民币)
1	Screlec S.A.	8.60	233,348.34	233,348.34	233,348.34
2	贵州泛联 (UbiLink) 信息技术有限公司	3.46	1,500,001.37	1,500,001.37	1,500,001.37
3	北京聚视互动科技有限公司	40.00	4,000,003.64	4,000,003.64	4,000,003.64
合计			5,733,353.34	5,733,353.34	5,733,353.34

针对“特别事项说明”的说明如下：

评估人员无法测算该事项对评估结果的具体影响金额。根据重大资产出售协议约定，“过渡期间，标的资产产生的损益由资产购买方享有或承担，不因该项损益的产生而调整转让对价及其支付”，故上述事项对交易作价无影响。

2、惠州家电

1) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截止评估基准日，惠州家电及其子公司申报范围内有 7 项房屋建筑物未办理相关产权登记。房屋具体情况如下表：

序号	权证编号	权利人	建筑物名称	结构	建成年份	建筑面积(m ²)
1	无	TCL 空调器(中山)有限公司	A 栋厂房	框架	2012 年	5,853.7
2	无	TCL 空调器(中山)有限公司	B 栋厂房	框架	2012 年	5,867.47
3	无	TCL 空调器(中山)有限公司	C 栋厂房	框架	2012 年	5,852.4
4	无	TCL 空调器(中山)有限公司	新厂房	框架	2012 年	56,141.89
5	无	TCL 空调器(中山)有限公司	5 栋宿舍	框架	2012 年	3,318.91
6	无	TCL 空调器(中山)有限公司	6 栋宿舍	框架	2012 年	2,513.85
7	无	TCL 空调器(中山)有限公司	7 栋宿舍	框架	2012 年	7,077.65

合计				86,625.87
----	--	--	--	-----------

惠州家电承诺上述房屋建筑物属于其所有，由于企业原因相关产权登记手续没有办理。本次评估以企业申报面积进行评估，如未来产权登记的面积与企业申报面积有差异，需进行相应调整。

除上述事项外，本报告未发现其他产权瑕疵事项。

针对“特别事项说明”的说明如下：

本次评估未考虑期后办理产权登记所需缴纳的相关税费及费用。根据重大资产出售协议约定，“过渡期间，标的资产产生的损益由资产购买方享有或承担，不因该项损益的产生而调整转让对价及其支付”，故上述期后办理产权登记所需缴纳的相关税费及费用对评估结果和交易对价无影响。未办理产权登记的房屋建筑物均为经营性资产，纳入收益法的经营性资产的估值中，期后实际产权登记面积与申报面积变化对估值和交易作价无影响。

2) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截止评估基准日，惠州家电及子公司涉及的重要未决事项、法律纠纷等如下：

(1) 侵害商标权及不正当竞争案

2017年9月，TCL空调器（中山）有限公司为广东双凤电器股份有限公司贴牌生产的空调产品涉嫌侵犯无锡小天鹅股份有限公司的商标权，无锡小天鹅股份有限公司就此提起诉讼。经一审判决，TCL空调器（中山）有限公司对广东双凤电器股份有限公司该案涉及的金钱债务在2,000,000元范围内承担补充清偿责任。目前已TCL空调器（中山）有限公司申请上诉，现等待开庭。

针对“特别事项说明”的说明如下：

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。根据重大资产出售协议约定，“过渡期间，标的资产产生的损益由资产购买方享有或承担，不因该项损益的产生而调整转让对价及其支付”，故该事项对交易作价无影响。

(2) 澳洲 Castel 电子公司买卖合同纠纷案

澳洲 Castel 电子公司买卖合同纠纷共涉及 3 个案件：

案件 1：2008 年 7 月 25 日，澳洲 Castel Electronic Pty Ltd 以 TCL 空调器（中山）有限公司违反与之签订的《General distributorship agreement》（编号 OMC-DA-G031299）为由向澳大利亚墨尔本的仲裁机构提起仲裁。

案件 2：2011 年 4 月 15 日，Castel 公司向中山市中级人民法院申请，请求承认与执行澳洲仲裁机构的裁决。该裁决（含 5%年利率）涉及金额 2,530 万元，对方取得有利仲裁裁决后在中国申请承认和执行。

案件 3：2012 年 3 月 26 日，TCL 空调器（中山）有限公司向中山市中级人民法院以 Castel 公司未能履行《总经销协议》约定义务造成的经济损失提起诉讼，申请索赔金额 6,600 万元人民币及利息。该案为 TCL 空调器（中山）有限公司主动提起，旨在对抗 Castel 公司已经赢得的仲裁裁决和正在进行的澳洲诉讼。

目前澳洲 Castel 电子公司买卖合同纠纷涉及的上述 3 个案件尚未全部结案，最终赔偿金额应以终审判决确定的金额为准。

对于澳洲 Castel 电子公司买卖合同纠纷涉及的案件 1 和 3，本次评估中未考虑诉讼事项的影响。

对于澳洲 Castel 电子公司买卖合同纠纷涉及的案件 2，截至评估基准日 TCL 空调器（中山）有限公司已在账上计提了 23,441,247.93 元人民币的律师费和赔偿款，记账科目为其他应付款。本报告收益法评估中在未来现金流预测中未考虑此类款项的影响，将其作为非经营性负债。

企业均未对上述未决事项、法律纠纷计提相关的预计负债。本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。根据 TCL 集团及被评估单位出具的承诺函，承诺截止评估基准日，被评估单位不存在影响其期后经营或评估结果的涉诉事项及或有事项。如期后被评估单位因基准日前已发生的诉讼、或有事项影响公司经营的，必须支付相关赔偿或享有相关补偿的，须相应调整评估值。

针对“特别事项说明”的说明如下：

由于企业未对上述未决事项、法律纠纷计提相关的预计负债，本次评估未考虑上

述事项对评估值的影响。根据重大资产出售协议约定，“过渡期间，标的资产产生的损益由资产购买方享有或承担，不因该项损益的产生而调整转让对价及其支付”，故对交易作价无影响。

3) 其他需要说明的事项

截至评估基准日，惠州酷友网络科技有限公司章程登记认缴注册资本为 50,000.00 万元人民币，工商信息登记实收资本为 50,000.00 万元人民币。经核查，股东 TCL 集团股份有限公司尚有 2,215.00 万元尚未实际出资到位，故审定后实收资本为 47,785.00 万元人民币。

本次评估以审定后实收资本 47,785.00 万元人民币为基础进行。

根据惠州酷友网络科技有限公司章程规定，股东的出资期限不得超过章程规定的公司营业期限（公司的经营期限为长期），股东不按照章程规定缴纳出资的，除应当向公司足额缴纳外，还应当已向足额缴纳出资的股东承担违约责任。截至评估基准日，股东 TCL 集团股份有限公司出资义务未履行完毕，仍承担按期缴足出资的责任。本次评估对于惠州酷友网络科技有限公司估值考虑上述需归还实收资本金 2,215.00 万元后按照以下公式进行计算：长期股权投资评估值=（被投资单位股东全部权益评估值+被投资单位全部股东欠缴资本金额）×被评估单位认缴股权比例-被评估单位欠缴资本金额。

针对“特别事项说明”的说明如下：

TCL 集团尚有出资义务未履行对惠州家电持有的酷友网络长期股权投资评估值无影响，对交易作价无影响。

3、合肥家电

1) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，合肥家电的房屋建筑物均未办理产权登记。据企业表述，合肥家电建设厂区时尚未取得建设用地规划许可证、建设工程施工许可证等相关批准文件，截至评估基准日，合肥家电仍在补办上述批准文件，待完善文件后方可取得房产证。未取得产权登记的房屋具体情况如下表：

序号	建筑物名称	房屋位置	土地使用权 权证号	建筑面积 (m ²)
1	冰箱厂房一	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005541号	55,709.82
2	仓库一	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005541号	19,015.34
3	注塑厂房一	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005541号	26,950.78
4	废品库	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005541号	383.04
5	35M3环戊烷储	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005541号	170.00
6	辅料库	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005541号	390.30
7	消防水泵房及地	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005541号	429.25
8	35KV变电站	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005541号	766.94
9	仓库二	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005541号	18,000.92
10	洗衣机厂房一	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005541号	38,632.04
11	办公楼	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005541号	9,278.35
12	倒班宿舍1#	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005542号	6,329.85
13	倒班宿舍2#	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005542号	6,329.85
14	倒班宿舍3#	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005542号	6,329.85
15	倒班宿舍5#	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005542号	6,329.85
16	食堂二	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005542号	6,907.51
17	配套厂房一	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005542号	43,055.51
18	倒班宿舍7#	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005542号	7,082.78
19	倒班宿舍8#	桃花工业园	皖(2017)肥西不动产权第0005542号	7,082.78
合计				259,174.76

本次评估在企业申报的基础上，对上述房屋建筑物进行清查核实，以清查核实后的结果计算评估值，如未来取得的房产产权登记面积与上述面积有差异，须相应调整评估结果。

针对“特别事项说明”的说明如下：

本次评估未考虑期后办理产权登记所需缴纳的相关税费及费用。根据重大资产出售协议“过渡期间，标的资产产生的损益由资产购买方享有或承担，不因该项损益的产生而调整转让对价及其支付”，故上述期后办理产权登记所需缴纳的相关税费及费用对评估结果和交易对价无影响。

未办理产权登记的房屋建筑物均为经营性资产，纳入收益法的经营性资产的估值中，期后实际产权登记面积与申报面积变化对估值和交易作价无影响。

2) 其他需要说明的事项

截至评估基准日，惠州酷友网络科技有限公司章程登记认缴注册资本为 50,000.00 万元人民币，工商信息登记实收资本为 50,000.00 万元人民币。经核查，股东 TCL 集团尚有 2,215.00 万元尚未实际出资到位，故审定后实收资本为 47,785.00 万元人民币。

本次评估以审定后实收资本 47,785.00 万元人民币为基础进行。

根据惠州酷友网络科技有限公司章程规定，股东的出资期限不得超过章程规定的公司营业期限（公司的经营期限为长期），股东不按照章程规定缴纳出资的，除应当向公司足额缴纳外，还应当向已足额缴纳出资的股东承担违约责任。截至评估基准日，股东 TCL 集团股份有限公司出资义务未履行完毕，仍承担按期缴足出资的责任。本次评估对于惠州酷友网络科技有限公司估值考虑上述需归还实收资本金 2,215.00 万元后按照以下公式进行计算：长期股权投资评估值=（被投资单位股东全部权益评估值+被投资单位全部股东欠缴资本金额）×被评估单位认缴股权比例-被评估单位欠缴资本金额。

针对“特别事项说明”的说明如下：

TCL 集团尚有出资义务未履行，对合肥家电持有的酷友网络长期股权投资评估值无影响，对交易作价无影响。

4、酷友科技

1) 被评估单位申报评估范围内账面记录的以下商标，注册人为惠州碰碰科技投资合伙企业（有限合伙），惠州酷友科技有限公司实际支付注册费、使用费和维护费，使用人也为惠州酷友科技有限公司，惠州碰碰科技投资合伙企业（有限合伙）和被评估单位承诺将产权归被评估单位所有，将变更商标注册人。

商标名称	申请日期	取得日期	申请人	申请地址	使用商品	状态	注册证号	类别
酷友	2015年8月17日	2016年10月7日	惠州碰碰科技投资合伙企业（有限合伙）	广东省惠州市鹅岭南路6号工业大厦4楼	游戏器具；棋；体育活动器械；护膝（体育用品）；连冰刀的溜冰鞋；圣诞树用装饰品（照明用物品和糖果除外）；钓鱼用具；玩具；球拍；锻炼身体器械	已注册	17677706	28

针对“特别事项说明”的说明如下：

上述事项不影响商标的正常使用，对评估结论和交易作价不构成影响。

2) 截至评估基准日，酷友科技章程登记认缴注册资本为 50,000.00 万元人民币，工商信息登记实收资本为 50,000.00 万元人民币。经律师核查与审计审定，股东 TCL 集团股份有限公司尚有 2,215.00 万元尚未实际出资到位，故审定后实收资本为 47,785.00 万元人民币，股东出资明细情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实收出资（万元）	认缴出资比例
1	TCL 集团股份有限公司	27,500.00	25,285.00	55.00%
2	TCL 空调器（中山）有限公司	5,000.00	5,000.00	10.00%
3	TCL 王牌电器（惠州）有限公司	8,000.00	8,000.00	16.00%
4	惠州 TCL 移动通信有限公司	5,000.00	5,000.00	10.00%
5	TCL 家用电器（合肥）有限公司	3,000.00	3,000.00	6.00%
6	TCL 家用电器（中山）有限公司	750.00	750.00	1.50%
7	惠州 TCL 照明电器有限公司	750.00	750.00	1.50%
合计		50,000.00	47,785.00	100.00%

本次评估以审定后实收资本 47,785.00 万元人民币为基础进行。

根据酷友科技有限公司章程规定，股东的出资期限不得超过章程规定的公司营业期限（公司的经营期限为长期），股东不按照章程规定缴纳出资的，除应当向公司足额缴纳外，还应当已向足额缴纳出资的股东承担违约责任。截至评估基准日，股东 TCL 集团股份有限公司出资义务未履行完毕，仍承担按期缴足出资的责任。

针对“特别事项说明”的说明如下：

TCL 集团尚有未履行的出资义务 2,215 万元，对酷友网络基准日的评估值无影响，对交易对价无影响。

3) 截至评估基准日，本次评估长期股权投资单位惠州联动投资合伙企业（有限合伙）合伙协议登记认缴出资额为 720.00 万元人民币，实缴出资额为 310.888 万元人民币，该实缴出资包含基准日后已退伙陈飞雄出资款 4.50 万元，陈飞雄不属于合伙协议约定的合伙人，评估基准日惠州联动投资合伙企业（有限合伙）账面尚未处理归还该笔款项。基准日未实缴出资合伙人名称、出资额和出资比例如下：

序号	合伙人名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	认缴出资比例(%)
1	酷友科技	413.54	-	57.44
2	杨斌	0.072	-	0.01
合计		413.61	0.00	57.45

根据惠州联动投资合伙企业（有限合伙）之有限合伙协议规定，各合伙人缴付期限为在 2020 年 12 月 31 日前缴付出资。截至评估基准日，以上合伙人出资义务未履行完毕，仍承担按期缴足出资的责任。本次评估对于惠州联动投资合伙企业（有限合伙）估值考虑上述需归还实缴出资额 4.50 万元后按照以下公式进行计算：

长期股权投资评估值=（被投资单位全部合伙权益评估值+被投资单位全部合伙人欠缴出资金额）×被评估单位认缴出资比例-被评估单位欠缴出资金额。

针对“特别事项说明”的说明如下：

评估结果中已考虑部分合伙人出资未到位对评估结果的影响，该事项对交易作价不构成影响。

4) 至评估基准日，本次评估长期股权单位深圳十分到家服务科技有限公司章程登记认缴注册资本为 3,899.15 万元人民币，实收资本为 3,274.24 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	认缴出资比例(%)
1	惠州铁粉投资合伙企业（有限合伙）	240.00	240.00	6.16
2	惠州联动投资合伙企业（有限合伙）	935.80	310.89	24.00
3	宁波梅山保税港区国美信盛达创业投资合伙企业（有限合伙）	844.15	844.15	21.65
4	惠州酷友科技科技有限公司	1879.21	1879.21	48.20
合计		3,899.15	3,274.24	100.00

根据深圳十分到家服务科技有限公司章程规定和相关投资协议规定，惠州联动投资合伙企业（有限合伙）原始认缴的 720.00 万元注册资本应于 2036 年 5 月 20 日前实际缴付到位，余下为增资款最迟缴付期限为深圳十分到家公司为合格上市之目的从有限责任公司整体变更为股份有限公司前缴足。截至评估报告出具日，惠州联动对十分到家公司尚有 624.91 万元出资义务未履行完毕，出资人仍承担按期缴足出资的责任。

本次评估对于深圳十分到家公司估值按照以下公式进行计算：

长期股权投资评估值=（被投资单位股东全部权益评估值+被投资单位全部股东欠缴资本金额）×被评估单位认缴股权比例-被评估单位欠缴资本金额。

针对“特别事项说明”的说明如下：

评估结果中已考虑部分合伙人出资未到位对评估结果的影响，该事项对交易作价不构成影响。

5) 被评估单位申报评估范围内账面未记录的 12 项商标，注册人为客音商务，使用人为酷友科技，客音商务仅支付这 12 项商标的设计注册费，后期与使用和维护相关的费用均为酷友科技支付。客音商务和酷友科技承诺，12 项商标都将转移至酷友科技，转让款根据设计与申请费确定。被评估单位书面说明将此部分资产纳入本次评估范围。被评估单位承诺产权归其所有，将变更商标注册人。

本次评估，考虑相关设计与申请费，对 12 项商标采用成本法评估。

客音商务和酷友科技将参考历史年度支付的设计费与申请费确定商标转让价格。本次评估未考虑被评估单位期后将支付的转让价款对评估值的影响。

针对“特别事项说明”的说明如下：

期后将支付的转让价款 1.92 万元，将减少酷友估值 1.92 万元。同时客音商务的估值将增加 1.92 万元。由于酷友网络和客音商务均为本次出售标的，且出售比例均为 100%（酷友直接和间接置出合计 100%），故该事项对整体交易作价无影响。

5、客音商务

1) 评估基准日客音商务拥有 12 项未在账面记录的商标，此部分商标实际由酷友科技使用，本次评估已在酷友科技对该部分商标价值进行评估。客音商务与酷友科技已说明：历史年度上述商标的使用、维护费用均由酷友科技承担，客音商务仅承担设计、申请费用。客音商务与酷友科技承诺：在基准日后，上述商标将由客音商务转让至酷友科技使用。因客音商务支出费用较少，转让款根据设计与申请费确定。客音商务已书面表示不将 12 项商标纳入本次评估范围，本次评估未考虑此部分商标对评估值的影响。

2) 本次评估过程中, 客音商务拥有 3 项未在账面记录的软件著作权。因登记时间距本次评估基准日时间过长, 且客音商务未找到相关软件著作权的使用记录以及相关入账资料, 无法提供著作权的实际用途、研发记录和取得成本等任何信息。客音商务确定此部分软件著作权不纳入本次评估范围, 并书面承诺历史和预测期均不使用上述软件, 本次评估未考虑此部分著作权对评估值的影响。

针对“特别事项说明”的说明如下:

期后客音商务将收到商标转让价款 1.92 万元, 将增加估值 1.92 万元。同时酷友网络的估值将减少 1.92 万元。由于酷友网络和客音商务均为本次出售标的, 且出售比例均为 100% (酷友直接和间接置出合计 100%), 故该事项对交易作价无影响。

6、TCL 产业园

1) 产权瑕疵事项

(1) 深圳 TCL 房地产有限公司持股 60%控股子公司深圳 TCL 光电科技有限公司取得 TCL 国际 E 城项目, 根据《深房地字第 3000378325 号房地产证》, 他项权利摘要及附记中记载: 土地性质, 非商品房, 不得进行房地产开发经营; 建筑容积率不得超过 1.66; 计入容积率的总建筑面积不超过 438,690 m² (其中工业研发厂区 392,690 m²、生活配套设施 4,600 m²), 生活配套设施占地面积不得超过总用地面积的 7%, 即 18,430 m², 生活配套设施中主要包括职工宿舍和职工活动中心等功能, 不得安排住宅、商业、办公等房地产项目; 建筑层数: 厂房不超过 6 层, 其余不超过 18 层。本用地仅用于高新技术项目, 不得转让, 不能分割登记; 未经出让方批准, 不得用于抵押。截止评估基准日, 深圳 TCL 光电科技有限公司持有的 TCL 国际 E 城 160,992.56 m², 架空层 8,528.92 m²和地下室 129,482.58 m²。

TCL 科技产业园 (深圳) 有限公司通过购买方式持有的 TCL 国际 E 城使用权 (D4、F2、F4、B6 宿舍 8 套) 和深圳 TCL 房地产有限公司通过购买方式持有的 TCL 国际 E 城使用权 (B8 宿舍 3 套) 均未能获得独立办证, 限制转让。

鉴于上述情况, 上述房产只能通过出租来获取收益, 本次对上述房产采用收益法进行评估。

(2) 深圳 TCL 工业研究院有限公司取得 TCL 工业研究院大厦项目，根据《深房地字第 4000243817 号房地产证》，他项权利摘要及附记中记载：土地性质：非商品房。TCL 工业研究院大厦项目位于深圳经济特区高新技术产业园区，根据《深圳经济特区高新技术产业园区条例》规定，禁止转让高新区内以协议方式出让并减免土地使用权出让金的土地及其地上建筑物。

根据深圳市高新技术产业园区领导小组办公室和深圳市房屋租赁管理办公室深高新办规(2007)1号《深圳经济特区高新技术产业园区协议类空置厂房调剂管理办法》，高新区内厂房所有人应当将其拥有的厂房按《高新区条例》和土地使用权出让合同约定的用途自用。在其自用面积达到厂房建筑面积的 50%时，可向高新区行政管理机构书面申请将空置厂房调剂给其他企业或项目使用，空置厂房的调剂使用价格标准按非盈利原则执行，实行最高限价。高新区行政管理机构应当会同市房屋租赁管理部门依据厂房建筑成本、同期银行贷款利息、维修费用和折旧年限的加权平均数制定高新区空置厂房调剂使用最高限价标准并定期公布。空置厂房的调剂使用期不超过 5 年，调剂期限届满，除原调剂使用合同续期外，不得再申请调剂。

根据深圳市人民政府办公厅深府办(2016)3号《关于印发深圳市创新型产业用房管理办法的通知》，创新型产业用房，坚持以租为主、租售并举的配置原则，出租比例原则上不低于 50%。租金价格原则上应为同片区同档次产业用房市场评估价格的 30%—70%，重点企业确有必要超出此范围的，需经领导小组办公室审核后报市政府批准。

鉴于上述情况，上述房产只能通过出租来获取收益，TCL 工业研究院大厦主要采用市场租金对外出租，本次对上述房产采用收益法进行评估。

(3) 根据广州云升天纪科技有限公司与广州市国土资源和房屋管理局签订的穗国地出合 440116-2015-000028 号《国有建设用地使用权出让合同》，出让合同补充条款中表述：地块建成的所有建筑（包括地下建筑及地上建筑）必须整体确权，不得分割转让。

鉴于上述情况，上述房产只能通过出租来获取收益，本次对上述房产采用收益法进行评估。

(4) 根据广州 TCL 科技发展有限公司与广州市国土资源和规划委员会签订的穗国地出合 440105-2017-000002 号《国有建设用地使用权出让合同》，出让合同附则中表述：(1) 地块项目建成后，受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的 70%，自持物业必须整体确权，不得分割销售（含预售和现售）；(2) 本合同项下出让价格不含地下空间（包括地下计算容积率建筑面积）价格。地下属于计算容积率建筑面积的已出让并明确地下空间规划方案后，地下负一层面积，按成交楼面单价（成交总价/地上计算容积率建筑面积）的 50% 计收国有建设用地使用权出让价款。地下负二层及以下面积按成交楼面单价（成交总价/地上计算容积率建筑面积）的 25% 计收国有建设用地使用权出让价款，其中商业部分仍按成交楼面单价（成交总价/地上计算容积率建筑面积）的 50% 计收国有建设用地使用权出让价款；地下不属于计算容积率建筑面积的部分已出让并明确地下空间规划方案后，受让人需申请办理地下空间补交土地出让金手续，按宗地公开出让成交时点的市场评估地价，地下负一层按与其使用性质相对应的地上首层市场评估地价的 50% 计收土地出让金，地下负二层及以下面积按与其使用性质相对应的地上首层市场评估地价的 50% 计收土地出让金，地下负二层及以下面积按与其使用性质相对应的地上首层市场评估地价的 25% 计收土地出让金。

鉴于上述情况，持有的 70% 房产只能通过出租来获取收益，本次对上述房产采用收益法进行评估；评估对地下负一层和负二层分别采用市场评估地价的 50% 和 25% 计算补缴土地出让金。

(5) 根据广州喜天科技信息与广州市国土资源和房屋管理局签订的穗国地出合 440116-2015-000021 号《国有建设用地使用权出让合同》，出让合同补充条款中表述：地块建成的所有建筑（包括地下建筑及地上建筑）必须整体确权，不得分割转让。

因其宗地原土地类别不明确，无法确定土地取得成本，故未采用成本逼近法进行评估；由于宗地为工业用地，且企业非房地产开发企业，项目建成后用于部分生产经营、部分出租，但具体开发规划未确定，故不宜采用剩余法评估；另企业不出租空地，故本项目不宜采用收益还原法评估。本次选用基准地价修正系数法和市场比较法进行评估。

针对“特别事项说明”的说明如下：

上述产权瑕疵涉及到限制转让，产权人可能无法办理相关产权手续，但不影响资产的使用，对评估结论和交易作价不构成影响。

2) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

3) 其他需要说明的事项

(1) TCL 科技产业园有限公司由 TCL 集团股份有限公司认缴出资 300,000 万元（占出资比例 100%）组建。2017 年 10 月 12 日，TCL 集团股份有限公司实缴出资 110,000 万元。TCL 科技产业园有限公司章程中约定其余出资在 2027 年 8 月 1 日前缴足，股东后续还有出资义务。

(2) TCL 建设管理（深圳）有限公司由 TCL 科技产业园有限公司认缴出资 600 万元（占出资比例 60%）和深圳嘉汇建设工程咨询企业（有限合伙）认缴出资 400 万元（占出资比例 40%）组建，2017 年 11 月 16 日，TCL 科技产业园有限公司和深圳嘉汇建设工程咨询企业分别实缴出资 300 万元和 200 万元。TCL 建设管理（深圳）有限公司章程中约定其余出资在 2020 年 6 月 30 日前缴足，股东后续还有出资义务。

(3) 广州喜天科技信息有限公司由 TCL 集团股份有限公司认缴出资 10,000 万元（占出资比例 50%）和深圳正广达投资有限公司认缴出资 10,000 万元（占出资比例 50%）组建，2015 年 6 月 5 日，TCL 集团股份有限公司和深圳正广达投资有限公司分别实缴出资 1,500 万元和 1,500 万元。2018 年 9 月 6 日，TCL 科技产业园有限公司获得 TCL 集团股份有限公司划入的广州喜天科技信息有限公司 50% 股权。广州喜天科技信息有限公司章程中约定其余出资在 2035 年 6 月 5 日前缴足，TCL 科技产业园有限公司作为股东后续还有出资业务。

针对“特别事项说明”的说明如下：

评估结果中已考虑上述公司出资未到位的影响，对评估结果和交易作价无影响。

8、评估基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响

1) 2018 年 8 月 10 日，TCL 科技产业园（武汉）有限公司分别以 20,698 万元和

101,271 万元竞得 P（2018）055 号地块和 P（2018）056 号地块，P（2018）055 号地块位于东湖新技术开发区神墩五路以南、光谷六路以西，属于商服用地，楼面地价 1,497 元/平方米，P（2018）056 位于东湖新技术开发区光谷四路以西、流芳园横路以南，属于住宅 70 年用地，楼面地价 4,506 元/平方米。2018 年 10 月 31 日，TCL 科技产业园（武汉）有限公司以 44,310 万元竞得 P（2018）120 号地块，P（2018）120 号地块位于东湖新技术开发区高新二路以北、高科园路以东，属于住宅 70 年用地，楼面地价 4,888 元/平方米。本次评估未考虑该期后事项的影响。

针对“特别事项说明”的说明如下：

上述期后事项对评估值无影响，对交易对价无影响。

2) TCL 科技产业园（武汉）有限公司由 TCL 集团股份有限公司认缴出资 50,000 万元（占出资比例 100%）组建。2017 年 6 月 15 日，TCL 集团股份有限公司将全部出资转让给 TCL 科技产业园有限公司。2018 年 2 月 12 日，TCL 集团股份有限公司实缴出资 500 万元。2018 年 7 月 26 日，TCL 科技产业园有限公司实缴剩余出资 49,500 万元，已履行完毕出资义务。本次评估未考虑该期后事项的影响。

针对“特别事项说明”的说明如下：

上述期后事项对评估结果无影响，对交易对价无影响。

3) 广州 TCL 科技发展有限公司由 TCL 集团股份有限公司认缴出资 98,448 万元（占出资比例 100%）组建。2012 年 4 月 28 日，TCL 集团股份有限公司实缴出资 23,000 万元。2018 年 8 月 10 日，TCL 集团股份有限公司实缴剩余出资 75,448 万元，已履行完毕出资义务。本次评估未考虑该期后事项的影响。

针对“特别事项说明”的说明如下：

TCL 集团期后出资对 TCL 产业园持有的广州 TCL 科技发展有限公司长投评估值无影响，已在交易作价中考虑上述事项。

7、简单汇

简单汇信息科技（珠海）有限公司于 2018 年 09 月 27 日将认缴注册资本增加至 3000 万元，其中原股东 TCL 金融控股集团（广州）有限公司增加出资 1250 万元，

于 2018 年 10 月 24 日实缴出资 1250 万元到位；新股东宁波领卓联禾股权投资管理合伙企业（有限合伙）出资 750 万元，至评估报告日，未实缴出资。本次评估未考虑上述期后事项对评估结果的影响。

针对“特别事项说明”的说明如下：

该期后事项对基准日评估结果无影响，交易对价中已考虑期后出资的影响。

8、格创东智

1) 格创东智实际注册成立时间于 2018 年 9 月 21 日、格创东智（深圳）系 TCL 集团股份有限公司全资子公司，实际注册时间为 2018 年 5 月 29 日，格创东智在评估基准日实际未成立且本身未开展生产经营活动，是由委托人根据本次评估特定评估目的，综合考虑有利于评估目的实现，确定在本次评估基准日模拟格创东智已设立，且模拟格创东智（深圳）为格创东智的全资子公司，并由大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具备考审计报告，评估是在审计的基础上进行。本次评估已考虑上述期后事项对评估结果的影响。

针对“特别事项说明”的说明如下：

本次评估已考虑上述期后事项对评估结果，对交易对价无影响。

2) 武汉格创实际注册时间为 2018 年 7 月 31 日，系由深圳格创以货币出资成立，认缴注册资本 1000 万元，占注册资本的 100%，截止评估基准日，格创东智（武汉）的注册资本已认缴未实缴，根据格创东智（武汉）公司章程规定，股东认缴的注册资本应于 2038 年 7 月 15 日交缴到位，股东应承担相应出资到位的责任。本次评估未考虑上述期后事项对评估结果的影响。

针对“特别事项说明”的说明如下：

股东未出资到位事项对评估结果和交易对价无影响。

3) 格创东智于 2018 年 9 月 21 日成立，系由 TCL 集团股份有限公司、深圳 TCL 数字技术有限公司、宁波聚格盈睿投资合伙企业（有限合伙）、宁波星兴久力投资管理合伙企业（有限合伙）、深圳市华星光电技术有限公司、自然人何军共同出资成立，认缴注册资本 1 亿元。其中：TCL 集团股份有限公司以货币认缴 3,600.00 万元，占

注册资本的 36%；深圳 TCL 数字技术有限公司以货币认缴 2,000.00 万元，占注册资本的 20%；宁波聚格盈睿投资合伙企业（有限合伙）以货币认缴 1,400.00 万元，占注册资本的 14%；宁波星兴久力投资管理合伙企业（有限合伙）以货币认缴 400.00 万元，占注册资本的 4%；深圳市华星光电技术有限公司以货币认缴 2,000.00 万元，占注册资本的 20%；自然人何军以货币认缴 600.00 万元，占注册资本的 6%；截止评估基准日，格创东智的注册资本均已认缴未实缴,根据格创东智公司章程规定，各股东认缴的注册资本应分别于 2018 年 10 月 31 日、2018 年 11 月 30 日、2022 年 12 月 31 日交缴到位，股东应承担相应出资到位的责任。公司注册资本缴纳期数、出资时间如下表所示：

单位：万元

序号	股东名称	缴纳期数	出资额	出资方式	出资时间
1	TCL 集团股份有限公司	1	2,600.00	货币	2018 年 10 月 31 日
		—	1,000.00	货币	2018 年 11 月 30 日
2	深圳 TCL 数字技术有限公司	1	2,000.00	货币	2018 年 10 月 31 日
3	宁波聚格盈睿投资合伙企业（有限合伙）	1	1,400.00	货币	2022 年 12 月 31 日
4	宁波星兴久力投资管理合伙企业（有限合伙）	1	400.00	货币	2018 年 10 月 31 日
5	深圳市华星光电技术有限公司	1	2,000.00	货币	2018 年 10 月 31 日
6	何军	1	600.00	货币	2022 年 12 月 31 日

格创东智（深圳）于 2018 年 5 月 29 日成立，系由 TCL 集团出资成立，认缴注册资本 1,000 万元，占注册资本的 100%，截止评估基准日，格创东智（深圳）的注册资本已于 2018 年 6 月 26 日实缴到位；本次评估在评估结果中已考虑了格创东智出资未到位对评估结果的影响。

针对“特别事项说明”的说明如下：

评估结果中已考虑了格创东智出资未到位对评估结果的影响，对交易对价无影响。

4) 根据格创东智公司章程规定，各股东认缴的注册资本应分别于 2018 年 10 月 31 日、2018 年 11 月 30 日、2022 年 12 月 31 日交缴到位，其中：TCL 集团认缴的注册资本金第一期 2,600.00 万元已于 2018 年 10 月 29 日实缴到位，第二期 1,000.00

万元已于 2018 年 11 月 13 日实缴到位；深圳 TCL 数字技术有限公司认缴的注册资本金 2,000.00 万元已于 2018 年 11 月 1 日实缴到位；宁波星兴久力投资管理合伙企业（有限合伙）认缴的注册资本金 400.00 万元已实缴到位（2018 年 9 月 29 日实缴到位 390.00 万元，2018 年 10 月 12 日实缴到位 10.00 万元）。本次评估未考虑上述期后事项对评估结果的影响。

针对“特别事项说明”的说明如下：

股东期后出资对基准日的评估结果无影响。交易对价中已考虑期后出资的影响。

二、评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：上市公司已结合标的资产评估报告中的“特别事项说明”所列事项，逐项说明了相关事项对评估结论和交易作价是否构成影响。相关分析和补充披露具有合理性。

