

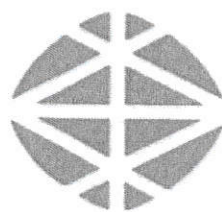
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海飞乐音响股份有限公司拟公开挂牌转让所持有的
北京申安投资集团有限公司 100%股权所涉及的北
京申安投资集团有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0100 号

（报告书）

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2020 年 03 月 25 日



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查，并对由于国内新型冠状病毒感染肺炎疫情及部分工程项目自身等原因无法实施现场调查的情况采取了充分的替代措施；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



资产评估报告

(目录)

目录.....	3
摘要.....	4
正文.....	8
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	8
(一) 委托人概况.....	8
(二) 被评估单位概况.....	9
(三) 委托人与被评估单位之间的关系.....	16
(四) 其他资产评估报告使用人.....	16
二、 评估目的.....	17
三、 评估对象和评估范围.....	17
四、 价值类型及其定义.....	23
五、 评估基准日.....	24
六、 评估依据.....	24
(一) 经济行为依据.....	24
(二) 法律法规依据.....	24
(三) 评估准则依据.....	26
(四) 资产权属依据.....	27
(五) 评估取价依据.....	27
(六) 其他参考资料.....	28
七、 评估方法.....	28
(一) 评估方法概述.....	28
(二) 评估方法的选择.....	29
(三) 成本法(资产基础法)介绍.....	30
(四) 市场法介绍.....	39
八、 评估程序实施过程和情况.....	40
九、 评估假设.....	42
(一) 基本假设.....	43
(二) 一般假设.....	43
(三) 市场法评估特别假设.....	44
十、 评估结论.....	44
(一) 相关评估结果情况.....	44
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论.....	45
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明.....	46
(四) 关于评估结论的其他考虑因素.....	48
(五) 评估结论有效期.....	48
(六) 有关评估结论的其他说明.....	48
十一、 特别事项说明.....	48
十二、 评估报告使用限制说明.....	68
十三、 评估报告日.....	69



上海飞乐音响股份有限公司拟公开挂牌转让所持有的北京申安投资集团有限公司 100%股权所涉及的北京申安投资集团有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0100 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海飞乐音响股份有限公司

被评估单位：北京申安投资集团有限公司

评估目的：股权转让

经济行为：根据上海飞乐音响股份有限公司沪飞音（2019）113号《关于出售子公司北京申安投资集团有限公司100%股权的评估立项请示》、上海仪电电子（集团）有限公司沪仪电子（2019）136号《关于北京申安投资集团有限公司整体资产评估立项的批复》、上海仪电（集团）有限公司沪仪集（2019）187号《关于北京申安投资集团有限公司整体资产评估立项的批复》、上海飞乐音响股份有限公司第十一届董事会第十三次会议决议，上海飞乐音响股份有限公司拟转让所持有的北京申安投资集团有限公司100%股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值2,312,916,121.79元，负债合计账面价值1,556,428,052.84元，股东权益合计账面价值756,488,068.95元。合并报表全部资产合计账面价值5,153,864,977.18元，负债合计账面价值4,822,826,787.78元，股东权益合计账面价值331,038,189.40元，归属于母公司的股



东权益合计账面值257,132,160.52元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2019年12月31日

评估方法：采用成本法（资产基础法）和市场法，本评估报告结论依据成本法（资产基础法）的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 481,563,695.36 元。大写人民币：肆亿捌仟壹佰伍拾陆万叁仟陆佰玖拾伍元叁角陆分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2020 年 12 月 30 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

合并口径的特别事项如下：

(1)截至评估基准日，北京申安投资集团有限公司受 PPP 业务政策变动、照明行业产品升级、项目结算延期及诉讼等原因影响，同时已建项目前期投资较大，收款期限较长，资金回笼速度较慢，导致资金紧张，造成在建项目进展较不乐观，进度推进缓慢。货币资金中 6,053,364.86 元被诉讼冻结、应收账款中 14,398,500.00 元附追索权应收账款保理、固定资产中 162,186,251.33 元被冻结或抵押、无形资产中 63,997,966.70 元被冻结或抵押，公司目前主要工作为前期项目款项的催讨和诉讼的执行，暂未承接新的大型工程项目。

北京申安投资集团有限公司的全资股东上海飞乐音响股份有限公司出具了财务支持承诺书，承诺对北京申安投资集团有限公司及其下属子公司在 2020 年 1 月 1 日至上海飞乐音响股份有限公司不再持有北京申安投资集团有限公司股权之日期间的持续经营提供必要且力所能及的财务支持，以维持北京申安投资集团有限公司之日常运营及持续经营状态的资金。上海飞乐音响股份有限公司承诺不催收对北京申安投资集团有限公司的未到期债务，并保证自 2020 年 1 月 1 日至上海飞乐音响股份有限公司不再持有北京申安投资集团有限公司股权之日不会清算北京申安投资集团有限公司。



有鉴于被评估单位的实际情况和上海飞乐音响股份有限公司出具的财务支持承诺书，本次评估结论在持续经营假设前提得出，未考虑因标的公司上述经营情况在未来可能导致的重大不利变化对评估值的影响，特提请报告使用者关注。

(2) 自 2020 年 1 月新型冠状病毒肺炎疫情爆发以来，截至目前，疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。疫情将对包括湖北省在内的部分省市和部分行业企业的经营、以及整体经济运行造成一定的影响。根据近期媒体的报道以及国家各部委出台的相关支持政策分析看，批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业短期内受疫情影响较大，对其他相关行业企业的经营状况的影响暂时难以确定。

受疫情影响，标的公司及其下属子公司恢复上班时间延后，部分地区春节快递停运，且标的公司下属部分子公司、客户及供应商处于本次疫情重灾区。

鉴于此客观原因，截至报告出具日，评估人员已发出的被评估单位及各子公司银行和往来函证尚有部分暂未收到。评估人员已尽可能地以替代程序来弥补该部分核查工作内容。我们采取了补充抽查财务明细、原始凭证、相关合同以及对能够联系上的收函人员进行了电话确认等替代措施，我们认为采取的上述措施一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响。评估人员认为，本次评估程序受限情况未对评估程序产生重大影响，特提请报告使用者关注。

(3) 截至评估基准日，被评估单位因行业政策调整、项目结算延期及诉讼等原因造成大量应收款项逾期，由于未来是否能够收回难以具体确认，本次对该类逾期应收款项进行账龄分析确认预估坏账损失。

(4) 经清查，本次合并范围内部分公司目前存货积压较多，由于相关企业暂时停产不再安排生产任务，故导致存货库龄较长。由于企业主要从事 LED 照明工程，主要存货均为非标产品，同时企业暂时停产，无法通过公开渠道或者近期交易获得存货采购销售的市场价格及折扣率。故本次评估根据企业提供询价的采购销售价格以及库龄折扣率作为依据，通过向询价公司人员联系对相关参数进行复核并测算。

(5) 存货-建造合同形成的已完工未结算资产中项目金额较大的贵州 PPP 项目（即智慧镇宁一期工程 PPP 项目、“智慧岑巩”基础设施建设 PPP 项目和黎平县“智慧黎平”扶贫旅游配套项目工程）以及部分涉及诉讼的工程项目，因项目位置较为偏远，且涉诉或纠纷等原因对方单位不愿意接待，同时由于受到新型冠状病毒感染肺炎疫情



的影响，上述项目难以实施现场勘查和访谈程序。鉴于此客观原因，评估人员核查了项目投资建设合同、施工合同及相关补充协议等文件，对能够电话联系的进行了电话访谈，作为替代程序。

(6) 根据《股权托管协议》，上海飞乐投资有限公司受托管理被评估单位北京申安投资集团有限公司旗下海外子公司。根据上海飞乐投资有限公司出具的情况说明，截至评估基准日，被评估单位下属三家海外子公司（INESA EUROPE、HAWAII LED STAR LLC 和 CENTURY STAR A LLC）均处于歇业状态，评估人员通过搜集境外歇业子公司的基本资料，并在对其基准日财务报表进行了必要的分析之后，按照境外子公司基准日未审报表归属于母公司的所有者权益及北京申安投资集团有限公司按其享有的份额确认评估值。

(7) 对于暂未办理产权证明的不动产，企业已出具相关承诺该类资产均为企业所有。本次评估主要以企业填报的《资产申报表》、相关许可证、提供的相关说明为主要依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场勘查的实际情况予以确定面积进行评估。本次评估未考虑上述产权瑕疵对评估值的影响。

(8) 经清查，因被评估单位及部分子公司处于停产状态，停产后设备缺乏正常封存保养工作，部分设备存在锈蚀、积灰等情况，评估人员结合了现场勘察发现被评估单位该类资产的现状，本次评估考虑了上述事项对评估值的影响。

(9) 截至报告出具日，被评估单位及部分子公司存在多项未决和已判决未执行的诉讼，对于相关诉讼仲裁庭裁决结果明确的事项，被评估单位已计提了相关负债，本次评估按核实后的账面值评估，对于相关诉讼、仲裁庭裁决结果尚未明确的，本次评估未再考虑相关事项对评估值的影响。

各母子公司特别事项明细详见报告书正文十一、特别事项说明，提请报告使用者关注。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。



上海飞乐音响股份有限公司拟公开挂牌转让所持有的北京
申安投资集团有限公司 100%股权所涉及的北京申安投资
集团有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0100 号

正文

上海飞乐音响股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法（资产基础法）和市场法，按照必要的评估程序，对上海飞乐音响股份有限公司拟公开挂牌转让所持有的北京申安投资集团有限公司 100%股权所涉及的北京申安投资集团有限公司股东全部权益于 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

公司名称：上海飞乐音响股份有限公司（简称“委托人”）（证券代码：600651.SH）

统一社会信用代码：91310000132805038E

企业类型：其他股份有限公司（上市）

注册地址：上海市嘉定区嘉新公路 1001 号第七幢

法定代表人：李鑫

注册资本：98522.000200 万人民币

成立日期：1989 年 06 月 09 日

营业期限至：无限期

经营范围：计算机网络技术、智能卡应用、多媒体通信及智能化系统集成等领域的软件、系统开发及四技服务，数码电子及家电、智能卡及终端设备、照明电器、灯具、电光源的销售及技术服务，音响、电子、制冷设备、照明、音视频、制冷、安保电子网络系统工程（涉及专项审批按规定办）设计、安装、调试及技术服务，实业投

资，本企业及控股成员企业进出口业务（范围见资格证书）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）被评估单位概况

公司名称：北京申安投资集团有限公司（简称“被评估单位”、“北京申安”或者“申安集团”）

统一社会信用代码：91110000755274376A

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：北京市大兴区榆垓镇工业区榆顺路7号

法定代表人：庄申安

注册资本：236885.500000 万人民币

成立日期：2003 年 10 月 20 日

营业期限至：2023 年 10 月 19 日

经营范围：制造高亮度 LED 户外照明产品；投资及投资管理；投资咨询；高效节能光源及高亮度 LED 户外照明产品、电子信息、通讯网络技术、景观照明设备、生物食品、浓缩果汁、包装食品饮料、环保设备的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；销售照明设备；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

1. 公司历史沿革及股东结构

北京申安投资集团有限公司原名北京申安投资有限公司（“北京申安投资”），设立于 2003 年。

2003 年 9 月 18 日，北京申安食品有限公司（以下简称“北京申安食品”）和北京申安紫阳商贸有限公司（以下简称“北京申安紫阳商贸”）签署了北京申安投资的《公司章程》，北京申安投资的注册资本为 5,000.00 万元人民币，北京申安食品和北京申安紫阳商贸分别持有 60%和 40%的股权。

根据北京三乾会计师事务所有限公司于 2003 年 10 月 17 日出具的《开业验资报告》



(2003 乾会验字第 0689 号)，北京申安紫阳商贸和北京申安食品于 2003 年 10 月 17 日分别缴纳 2,000.00 万元和 3,000.00 万元的货币出资。

北京申安投资设立时的股东和股权比例如下表所示：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	北京申安食品有限公司	3,000.00	60%
2	北京申安紫阳商贸有限公司	2,000.00	40%
	合 计	5,000.00	100%

2004 年 6 月 30 日，股东北京申安食品将其持有的北京申安投资 3,000.00 万元股权转让给庄申安(自然人)；股东北京申安紫阳商贸将其持有的北京申安投资 2,000.00 万元股权转让给王芸。

股权转让后，北京申安投资的股东和股权比例如下表所示：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	庄申安(自然人)	3,000.00	60%
2	王芸(自然人)	2,000.00	40%
	合计	5,000.00	100%

2004 年 7 月 9 日，公司名称由“北京申安投资有限公司”变更为“北京申安投资集团有限公司”(“申安集团”)。

2014 年 4 月 16 日，股东庄申安(自然人)、王芸(自然人)分别将其持有的北京申安投资集团有限公司 45%和 40%的股权转让给北京申安联合有限公司。

本次变更后，申安集团的股东情况如下表所示：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	庄申安(自然人)	750.00	15%
2	北京申安联合有限公司	4,250.00	85%
	合计	5,000.00	100%

2014 年 5 月 21 日，股东北京申安联合有限公司和庄申安(自然人)分别向北京申安投资集团有限公司增资 21,080.00 万元和 3,720.00 万元。本次增资后，申安集团的注册资本增加至 29,800.00 万元。

本次变更后，申安集团的股东情况如下表所示：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	庄申安(自然人)	4,470.00	15%
2	北京申安联合有限公司	25,330.00	85%



序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
	合计	29,800.00	100%

2014 年 12 月, 上海飞乐音响股份有限公司以发行股份及支付现金的方式购买了北京申安投资集团有限公司 100% 的股权。

本次变更后, 申安集团的股东情况如下表所示:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海飞乐音响股份有限公司	29,800.00	100%
	合计	29,800.00	100%

2014 年 12 月, 上海飞乐音响股份有限公司对北京申安集团有限公司进行增资, 使得申安集团注册资本从 29,800.00 万元上升至 36,885.50 万元。

本次变更后, 申安集团的股东情况如下表所示:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海飞乐音响股份有限公司	36,885.50	100%
	合计	36,885.50	100%

2019 年 12 月, 根据债转股协议书和母公司上海飞乐音响股份有限公司 2019 年第三次临时股东大会决议, 上海飞乐音响股份有限公司以债权对北京申安投资集团有限公司增资, 使得申安集团注册资本从 36,885.50 万元上升至 236,885.50 万元。

本次变更后, 申安集团的股东情况如下表所示:

序号	股东名称	认缴及实缴金额(万元)	出资比例
1	上海飞乐音响股份有限公司	236,885.50	100%
	合计	236,885.50	100%

截至本次评估基准日, 公司股权结构、比例未再发生变化。

2. 公司概况

北京申安投资集团有限公司是一家集高亮度 LED 照明产品设计、研发、生产、销售, 户外照明、景观亮化、室内照明等照明工程项目承包施工于一体的综合型企业, 公司致力于为客户提供综合的 LED 照明解决方案。北京申安主营业务为向客户提供各类户外照明、景观亮化、室内照明等照明工程项目设计、施工、承包及技术服务, 随附配套销售各类 LED 照明产品或定制类照明产品, 以及为客户提供合同能源管理服务等。

LED 是以半导体为原材料, 加以高科技电脑芯片而产生的发光二极管照明产品, 它



以无灯丝、无汞、无电子粉、纯净照明的光源走进人类生活，高亮度 LED 绿色照明产品与传统照明产品相比具有绿色、无污染、寿命长、冷光源等特点，“高亮度 LED 绿色照明产品”是在北京申安投资集团全体科研人员近一年的共同努力下，采用美国先进的照明芯片技术，加上申安集团的光学技术和结构工艺，以大功率、高亮度 LED 为主要光源，加以多变化的先进结构造型开发研制而成。高亮度 LED 绿色照明产品光照可控性强，不会造成光污染，色温为 4500-6300K 白光，与传统的高压钠灯相比可节能 50%-70%，减少二氧化碳排放 70%，节约线路费用 50%，光源寿命可达 50000 小时以上，七年免维护。高亮度 LED 绿色照明产品无重金属、无二氧化碳排放，无紫外线及红外线放射，完全符合国际和国内照明行业标准。

2017 年北京申安开展业务转型，从传统项目模式向 PPP 项目模式转变。近年，受 PPP 业务政策变化、照明行业产品升级等因素影响，北京申安新承接项目数量及收入减少；已建项目前期投资较大，收款期限较长，资金回笼速度较慢，导致公司现金流紧张；对于原已承接的部分在建项目，由于政策变化、现金流紧张等原因，出现较长时间停工、未验收、未审价等情况。尽管北京申安经营管理层采取了包括逾期应收账款催收、加强对项目管理人员的培训等措施，公司经营状况仍不容乐观。

北京申安投资集团有限公司的全资股东上海飞乐音响股份有限公司出具了财务支持承诺书，承诺对北京申安投资集团有限公司及其下属子公司在 2020 年 1 月 1 日至上海飞乐音响股份有限公司不再持有北京申安投资集团有限公司股权之日期间的持续经营提供必要且力所能及的财务支持，以维持北京申安投资集团有限公司之日常运营及持续经营状态的资金。上海飞乐音响股份有限公司承诺不催收对北京申安投资集团有限公司的未到期债务，并保证自 2020 年 1 月 1 日至上海飞乐音响股份有限公司不再持有北京申安投资集团有限公司股权之日不会清算北京申安投资集团有限公司。

3. 股权投资情况

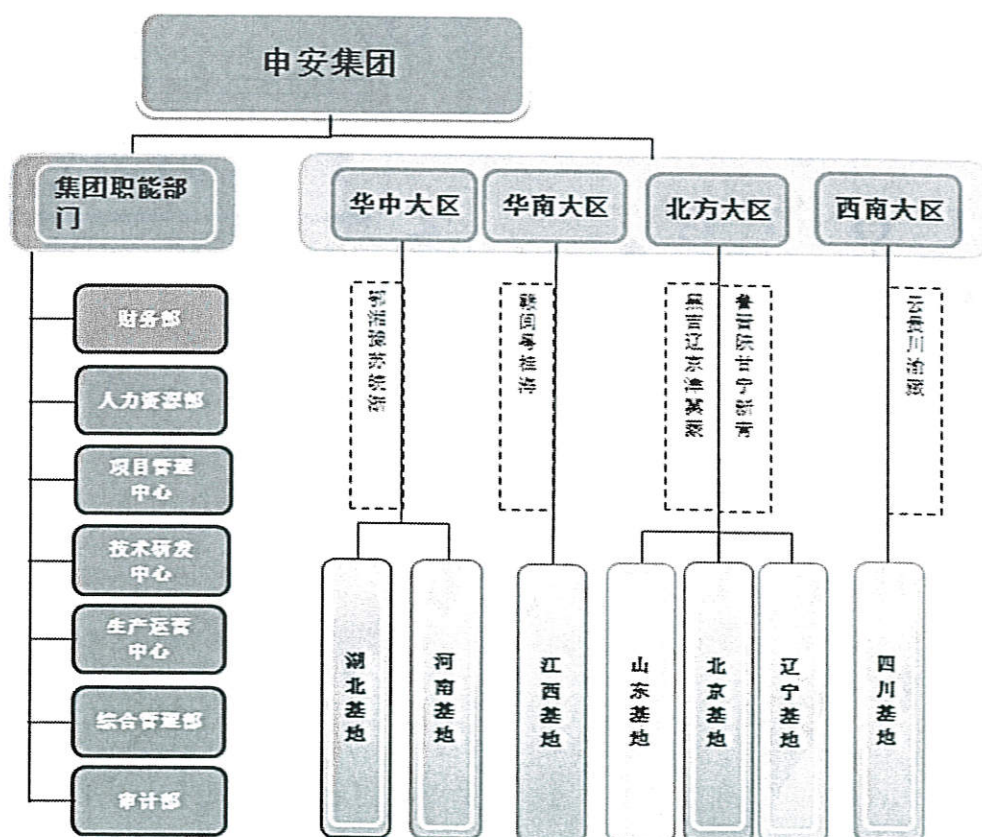
基准日企业股权投资明细如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面原值（元）
1	四川亚明照明有限公司	2009/11/23	100%	126,642,794.47
2	山东亚明照明科技有限公司	2010/5/18	100%	104,958,965.29
3	湖北申安亚明照明科技有限公司	2011/6/13	100%	51,965,098.03



序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面原值(元)
4	河南亚明照明科技有限公司	2013/7/5	100%	49,222,694.05
5	辽宁申安节能照明科技有限公司	2012/10/24	100%	51,563,633.51
6	江西申安亚明光电科技有限公司	2011/7/8	100%	56,378,541.49
7	INESA EUROPE	2015/5/7	100%	20,873,100.00
8	HAWAII LED STAR LLC	2014/6/6	77%	7,448,925.00
9	INESA Europa KFT	2015/9/1	100%	6,848,362.69
10	贵州申安盘南投资有限公司	2015/12/21	48%	85,222,746.37
11	株洲云赛智城信息技术有限公司	2016/9/30	40%	18,000,000.00
12	德州申安贸易有限公司	2016/9/18	100%	1,000,000.00
13	CENTURY STAR A LLC	2014/5/12	60%	10,281,160.00
14	黑龙江亚明照明科技有限公司	2014/11/20	100%	0.00

4. 组织架构图



1. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日, 母公司资产合计为 231,291.61 万元, 负债合计为 155,642.81



万元，股东权益为 75,648.81 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	377,739.02	231,291.61
负债	403,208.36	155,642.81
净资产	-25,469.35	75,648.81

项 目	2018 年度	2019 年度
营业收入	6,070.25	793.03
营业利润	-21,304.69	-98,700.02
净利润	-22,637.12	-98,817.86

(2) 合并报表资产、负债及财务状况：

合并资产、负债及财务状况

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	688,706.70	515,386.50
负债	745,427.75	482,282.68
净资产	-56,721.05	33,103.82
归属于母公司所有者权益	-72,159.71	25,713.22

项 目	2018 年度	2019 年度
营业收入	26,417.19	6,915.13
营业利润	-109,464.59	-109,603.96
净利润	-114,331.24	-110,222.64
归属于母公司股东的净利润	-111,620.16	-102,174.58

上述报表数据摘自于上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（上会师报字（2020）第0954号），报告提醒财务报表使用者关注，由于项目长期停工导致申安集团2019年度净利润是-110,222.64万元，截至 2019年12月31日，流动负债高于流动资产60,269.53万元；公司经营资金主要来源于母公司的财务支持。公司已在财务报表附注三、财务报表的编制基础/2、持续经营中充分披露了拟采取的改善措施，但



其持续经营能力仍然存在重大不确定性。该段内容不影响已发表的审计意见。

北京申安投资集团有限公司执行企业会计准则，合并范围公司具体税项情况如下：

增值税：

公司名称	所在地	增值税纳税事项	增值税税率
境内公司	中国	销售商品	13%、16%、17%
		建筑业工程劳务	9%、10%、11%
		EMC 能源管理合同	5%、6%
		一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产	可以选择简易征收，征收率 5%
		甲供工程	可以选择简易征收，征收率 3%
		（注 1）一般纳税人为建筑工程老项目提供的建筑服务	可以选择简易征收，征收率 3%
INESAEurope	法国	销售商品	20%
INESAEuropaKFT	匈牙利	销售商品	27%
INESALightingPOLAND	波兰	销售商品	23%
FeiloSylvania(Malaysia)Sdn.Bhd.	马来西亚	销售商品	6%

除上述以外，其他公司增值税税率遵循当地税务法律法规确定。

注1：一般纳税人为建筑工程老项目提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税。建筑工程老项目，是指：

(1)《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目；

(2)未取得《建筑工程施工许可证》的，建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目。

企业所得税

公司控股子公司山东亚明照明科技有限公司(以下简称“山东亚明”)于2013年12月11日被山东省科学技术厅，山东省财政厅，山东省国家税务局，山东省地方税务局认定为高新技术企业，有效期为3年。2016年12月15日，山东亚明在全国高企认定管理工作领导小组办公室公布的“国科火字(2016)187号--关于山东省2016年第一批高新技术企业备案的复函”中，予以高新技术企业备案，2018年度山东亚明企业所得税按15%税率征收；2019年度山东亚明企业所得税按25%税率征收。



公司控股子公司CenturyStarA, LLC. (以下简称“达拉斯公司”)为一家注册在美国得克萨斯州的有限责任公司,按照当地的税收政策,2019年度、2018年度执行21%的企业所得税税率。

公司控股子公司HawaiiLEDStar, LLC. (以下简称“夏威夷公司”)为一家注册在美国夏威夷州的合伙有限责任公司,按照当地的税收政策,2019年度、2018年度执行21%的企业所得税税率。

公司控股子公司INESAEurope (以下简称“法国公司”)为一家注册在法国的有限责任公司,按照当地的税收政策,2019年度、2018年度执行28%的企业所得税税率。

公司控股子公司INESAEuropaKFT (以下简称“匈牙利公司”)为一家注册在匈牙利的有限责任公司,按照当地的税收政策,2019年度、2018年度执行9%的企业所得税税率。

公司通过控股子公司匈牙利公司控股的INESALightingPoland为一家注册在波兰的有限责任公司,按照当地的税收政策,2019年度、2018年度执行19%的企业所得税税率。

公司通过控股子公司四川亚明照明有限公司控股的FeiloSylvania(Malaysia)Sdn. Bhd. 为一家注册在马来西亚的有限责任公司,按照当地的税收政策,2019年度、2018年度执行24%的企业所得税税率。

除上述以外,其他公司均按应纳税所得额的25%税率缴纳企业所得税。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海飞乐音响股份有限公司持有被评估单位北京申安投资集团有限公司100%股权,同时为本次经济行为的转让方。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定,本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位,委托合同中约定的其他资产评估报告使用人,以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人,其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。



二、评估目的

根据上海飞乐音响股份有限公司沪飞音（2019）113号《关于出售子公司北京申安投资集团有限公司100%股权的评估立项请示》、上海仪电电子（集团）有限公司沪仪电子（2019）136号《关于北京申安投资集团有限公司整体资产评估立项的批复》、上海仪电（集团）有限公司沪仪集（2019）187号《关于北京申安投资集团有限公司整体资产评估立项的批复》、上海飞乐音响股份有限公司第十一届董事会第十三次会议决议，上海飞乐音响股份有限公司拟转让所持有的北京申安投资集团有限公司100%股权。

本次评估目的是反映北京申安投资集团有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了上海仪电电子（集团）有限公司沪仪电子（2019）136号《关于北京申安投资集团有限公司整体资产评估立项的批复》、上海仪电（集团）有限公司沪仪集（2019）187号《关于北京申安投资集团有限公司整体资产评估立项的批复》及上海飞乐音响股份有限公司第十一届董事会第十三次会议决议的批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值2,312,916,121.79元，负债合计账面价值1,556,428,052.84元，股东权益合计账面价值756,488,068.95元。合并报表全部资产合计账面值5,153,864,977.18元，负债合计账面值4,822,826,787.78元，股东权益合计账面价值331,038,189.40元，归属于母公司的股东权益合计账面值257,132,160.52元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值已经过上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号上会师报字（2020）第0954号。报告提醒财务报表使用者关注，由于项目长期停工导致申安集团2019年度净利润是-110,222.64万元，



截至 2019年12月31 日，流动负债高于流动资产60,269.53万元；公司经营资金主要来源于母公司的财务支持。公司已在财务报表附注三、财务报表的编制基础/2、持续经营中充分披露了拟采取的改善措施，但其持续经营能力仍然存在重大不确定性。该段内容不影响已发表的审计意见。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括长期应收款、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产和长期待摊费用等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、应收利息、其他应收款、存货及其他流动资产等组成。存货由原材料、在库周转材料、产成品、发出商品和建造合同形成的已完工未结算资产等组成，其中原材料主要为生产所需要的各种灯头、灯杆、缆线及各种配件等；在库周转材料主要为包装材料等；产成品和发出商品为各型号的灯类产品等；建造合同形成的已完工未结算资产为企业根据订单生产的尚未结算完工的工程项目等。

2. 长期应收款

长期应收款系分期收款的工程项目应收款。

3. 长期股权投资

长期股权投资清单如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面原值（元）
1	四川亚明照明有限公司	2009/11/23	100%	126,642,794.47
2	山东亚明照明科技有限公司	2010/5/18	100%	104,958,965.29
3	湖北申安亚明照明科技有限公司	2011/6/13	100%	51,965,098.03
4	河南亚明照明科技有限公司	2013/7/5	100%	49,222,694.05
5	辽宁申安节能照明科技有限公司	2012/10/24	100%	51,563,633.51
6	江西申安亚明光电科技有限公司	2011/7/8	100%	56,378,541.49
7	INESA EUROPE	2015/5/7	100%	20,873,100.00
8	HAWAII LED STAR LLC	2014/6/6	77%	7,448,925.00
9	INESA Europa KFT	2015/9/1	100%	6,848,362.69



序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面原值(元)
10	贵州申安盘南投资有限公司	2015/12/21	48%	85,222,746.37
11	株洲云赛智城信息技术有限公司	2016/9/30	40%	18,000,000.00
12	德州申安贸易有限公司	2016/9/18	100%	1,000,000.00
13	CENTURY STAR A LLC	2014/5/12	60%	10,281,160.00
14	黑龙江亚明明科技有限公司	2014/11/20	100%	0.00

4. 固定资产-房屋建筑物类

根据申报资料，申安集团房屋建筑物基本信息如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 M ²	用途
1	无证	“泊海美度”小区 5 号楼 2 单元 1102 号	框架	2014.01	137.36	住宅
2	无证	内蒙古乌兰察布市百旺家苑 E18 号楼 205 号	钢混	2013.01	85.41	住宅
3	无证	内蒙古乌兰察布市百旺家苑 E18 号楼 305 号	钢混	2013.01	85.41	住宅
4	无证	内蒙古乌兰察布市百旺家苑 E18 号楼 405 号	钢混	2013.01	85.41	住宅
5	无证	内蒙古乌兰察布市百旺家苑 E18 号楼 505 号	钢混	2013.01	85.41	住宅
6	无证	内蒙古乌兰察布市百旺家苑 E18 号楼 605 号	钢混	2013.01	85.41	住宅
7	无证	内蒙古乌兰察布市百旺家苑 E18 号楼 705 号	钢混	2013.01	85.41	住宅
8	无证	内蒙古乌兰察布市百旺家苑 E18 号楼 805 号	钢混	2013.01	85.41	住宅

列入评估范围的房屋建筑物属于北京申安投资集团有限公司所有，位于内蒙古乌兰察布市百旺家苑、河北省秦皇岛市抚宁“泊海美度”小区。属于企业抵债房产，尚未办理相关不动产权证书。

序号 1 项房产位于河北省秦皇岛市抚宁“泊海美度”小区，因债务方未出具卖房发票及配合办理房产过户手续，故造成北京申安投资集团有限公司无法办理相关不动产权证书。

序 2-8 项房产位于内蒙古乌兰察布市百旺家苑 E18 号楼，该房产系金威建设集团有限公司开发建设的商品房，经北京申安投资集团有限公司与金威建设集团有限公司沟通联系，因金威建设集团有限公司暂未取得土地使用权证，故造成北京申安投资集团有限公司拥有的房产无法办理相关不动产权证书。

5. 固定资产-设备类

企业总共拥有设备 228 台（套、辆），按其不同用途分为机器设备、运输设备和电子设备及其他设备三类。

（1）机器设备 23 台（套），主要有：回流焊、LED 生产线老化检测设备、螺杆空压机、贴片机、灌胶机、LED 生产线等，主要分布于企业各厂房与场所内。



(2) 运输设备 3 辆，主要为小型客车。

(3) 电子设备及其他设备 202 台，主要有：电脑、空调、电视、复印机、照相机等，主要分布于企业各职能部门与场所。

因被评估单位处于停产状态，停产后设备缺乏正常封存保养工作，部分设备存在锈蚀、积灰等情况。

6. 在建工程

在建工程—设备安装工程共 1 项，为工程部项目费用。

7. 无形资产

无形资产主要为五项办公用的各类软件。

8. 长期待摊费用

长期待摊费用均系租赁房屋的物业费及房租费摊销。

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面未记录的专利、计算机软件著作权、注册商标、域名及资质等。

截止评估基准日被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及专利 54 项、计算机软件著作权 4 项、注册商标 19 项、域名 1 项及各类资质，上述资产权利人均均为被评估单位，本次将纳入评估范围。具体情况如下：

1. 专利

序号	专利名称	专利号	申请日	类型	所有权人
1	灯架（莲花灯）	ZL201130001332.9	2011-01-06	外观专利	北京申安投资集团有限公司
2	灯具（框架组合式长方吊挂型 120w）	ZL201330647649.9	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
3	灯具（框架组合式长方吊挂型 180w）	ZL201330647647.X	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
4	灯具（框架组合式长方吊挂型 240w）	ZL201330647650.1	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
5	灯具（框架组合式长方吊挂型 360w）	ZL201330647664.3	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
6	灯具（框架组合式长方吊挂型 480w）	ZL201330647668.1	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
7	灯具（框架组合式长方吊挂型 600w）	ZL201330647662.4	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
8	灯具（框架组合式长方吊挂型 750w）	ZL201330647658.8	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
9	灯具（框架组合式长方悬挂型 120w）	ZL201330647661.X	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
10	灯具（框架组合式长方悬挂型 180w）	ZL201330647674.7	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
11	灯具（框架组合式长方悬挂型 240w）	ZL201330647685.5	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
12	灯具（框架组合式长方悬挂型 360w）	ZL201330647692.5	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
13	灯具（框架组合式长方悬挂型 600w）	ZL201330647670.9	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
14	灯具（框架组合式长方悬挂型 750w）	ZL201330647684.0	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
15	灯具（框架组合式正方吊挂型 120w）	ZL201330647666.2	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司



序号	专利名称	专利号	申请日	类型	所有权人
16	灯具（框架组合式正方吊挂型 480w）	ZL201330647669.6	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
17	灯具（框架组合式正方吊挂型 960w）	ZL201330647656.9	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
18	灯具（框架组合式正方杆式型 120w）	ZL201330647673.2	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
19	灯具（框架组合式正方杆式型 480w）	ZL201330647699.7	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
20	灯具（框架组合式正方杆式型 960w）	ZL201330647663.9	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
21	灯具（框架组合式正方悬挂型 120w）	ZL201330647682.1	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
22	灯具（框架组合式正方悬挂型 240w）	ZL201330647698.2	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
23	灯具（框架组合式正方悬挂型 480w）	ZL201330647675.1	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
24	灯具（框架组合式正方悬挂型 960w）	ZL201330647700.6	2013-12-26	外观专利	北京申安投资集团有限公司
25	LED 庭院灯具	ZL201530184359.4	2015-06-08	外观专利	北京申安投资集团有限公司
26	路灯（树叶形）	ZL201530327352.3	2015-08-27	外观专利	北京申安投资集团有限公司
27	点光源洗墙灯	ZL201530327238.0	2015-08-27	外观专利	北京申安投资集团有限公司
28	洗墙灯（18W）	ZL201530326997.5	2015-08-27	外观专利	北京申安投资集团有限公司
29	洗墙灯（36W）	ZL201530327255.4	2015-08-27	外观专利	北京申安投资集团有限公司
30	智能路灯（A）	ZL201630076851.4	2016-03-17	外观专利	北京申安投资集团有限公司
31	智能路灯（B）	ZL201630076852.9	2016-03-17	外观专利	北京申安投资集团有限公司
32	智能路灯（C）	ZL201630076853.3	2016-03-17	外观专利	北京申安投资集团有限公司
33	隧道灯	ZL201630099087.2	2016-03-30	外观专利	北京申安投资集团有限公司
34	智能灯杆（D2）	ZL201630115239.3	2016-04-08	外观专利	北京申安投资集团有限公司
35	智能灯杆（F1）	ZL201630115241.0	2016-04-08	外观专利	北京申安投资集团有限公司
36	智能灯杆（F2）	ZL201630115238.9	2016-04-08	外观专利	北京申安投资集团有限公司
37	智能灯杆（D1）	ZL201630115240.6	2016-04-08	外观专利	北京申安投资集团有限公司
38	智能路灯（E2）	ZL201630466796.X	2016-09-09	外观专利	北京申安投资集团有限公司
39	智能路灯（E1）	ZL201630466878.4	2016-09-09	外观专利	北京申安投资集团有限公司
40	LED 投光灯（1）	ZL201630466790.2	2016-09-09	外观专利	北京申安投资集团有限公司
41	LED 投光灯（4）	ZL201630466791.7	2016-09-09	外观专利	北京申安投资集团有限公司
42	LED 投光灯（2）	ZL201630466788.5	2016-09-09	外观专利	北京申安投资集团有限公司
43	可自由配光的光引擎一体式路灯	ZL201620619836.4	2016-06-22	实用专利	北京申安投资集团有限公司
44	一体式太阳能 LED 路灯灯具	ZL201620537217.0	2016-06-04	实用专利	北京申安投资集团有限公司
45	隧道灯	ZL201620537251.8	2016-06-04	实用专利	北京申安投资集团有限公司
46	LED 工矿灯	ZL201620502630.3	2016-05-28	实用专利	北京申安投资集团有限公司
47	自散热的光引擎庭院灯	ZL201620602947.4	2016-06-17	实用专利	北京申安投资集团有限公司
48	具有藏线功能的洗墙灯	ZL201620409314.1	2016-05-07	实用专利	北京申安投资集团有限公司
49	一种螺旋自散热的 LED 模组	ZL201621151131.0	2016-10-30	实用专利	北京申安投资集团有限公司
50	一种可调节角度的杆式照明灯具	ZL201320865957.3	2013-12-26	实用专利	北京申安投资集团有限公司
51	一种可调整方向的方形框架超大功率灯具	ZL201320866157.3	2013-12-26	实用专利	北京申安投资集团有限公司
52	一种用于调节 LED 灯具照射角度旋转刻度组件结构	ZL201320865935.7	2013-12-26	实用专利	北京申安投资集团有限公司
53	一种用于调节 LED 灯具照射角度旋转刻度组件结构	ZL201310728283.7	2013-12-26	发明专利	北京申安投资集团有限公司
54	一种使 LED 光源模组可任意组合的框架光源灯具	ZL201310728316.8	2013-12-26	发明专利	北京申安投资集团有限公司

2. 计算机软件著作权

序号	著作权人	软件名称	登记号	开发完成日	首次发表日
1	北京申安投资集团有限公司	光学组件测试系统 V1.0	2012SR095118	2011.08.17	2011.08.19
2	北京申安投资集团有限公司	LED 点光源组合模块化测试系统 V1.0	2012SR095049	2010.11.15	2010.11.18
3	北京申安投资集团有限公司	LED 散热测试系统	2012SR095350	2010.10.18	2010.10.20
4	北京申安投资集团有限公司	光学模拟软件	2012SR098054	2010.08.24	2010.08.26

3. 注册商标

序号	商标权人	商标名称	注册时间	注册号（及注册类别）	有效期截止日
1	北京申安投资集团有限公司		2011.02.21	7594999 号第 11 类	2021.02.20
2	北京申安投资集团有限公司	申安	2011.02.21	7594997 号第 11 类	2021.02.20
3	北京申安投资集团有限公司	IBIDI	2010.03.28	6434623 号第 11 类	2020.03.27
4	北京申安投资集团有限公司	 申安集团 SHENAN GROUP	2012.11.28	9771843 号第 30 类	2022.11.27
5	北京申安投资集团有限公司	庄家村 ZHUANGJIA CUN	2012.09.21	9771915 号第 30 类	2022.09.20
6	北京申安投资集团有限公司	申安光科技	2014.05.14	11827330 号第 42 类	2024.05.13
7	北京申安投资集团有限公司	申安光科技	2014.05.14	11827402 号第 35 类	2024.05.13
8	北京申安投资集团有限公司	申安光科技	2014.05.14	11820859 号第 11 类	2024.05.13
9	北京申安投资集团有限公司	 申安集团 SHENAN GROUP	2016.02.21	15674492 号第 6 类	2026.02.20
10	北京申安投资集团有限公司		2016.01.07	15674491 号第 9 类	2026.01.06
11	北京申安投资集团有限公司	 SHENAN GROUP	2016.01.07	15674490 号第 11 类	2026.01.06
12	北京申安投资集团有限公司	 SHENAN GROUP	2016.01.07	15674489 号第 29 类	2026.01.06
13	北京申安投资集团有限公司	 申安集团 SHENAN GROUP	2016.03.14	15674488 号第 30 类	2026.03.13
14	北京申安投资集团有限公司	 申安集团 SHENAN GROUP	2016.01.07	15674487 号第 31 类	2026.01.06
15	北京申安投资集团有限公司	 申安集团 SHENAN GROUP	2016.01.07	15674486 号第 33 类	2026.01.06
16	北京申安投资集团有限公司	 申安集团 SHENAN GROUP	2016.01.07	15674485 号第 35 类	2026.01.06



序号	商标权人	商标名称	注册时间	注册号（及注册类别）	有效期截止日
17	北京申安投资集团有限公司	 申安集团 SHENAN GROUP	2016. 11. 07	15674484 号第 37 类	2026. 11. 06
18	北京申安投资集团有限公司	 申安集团 SHENAN GROUP	2016. 01. 07	15674483 号第 40 类	2026. 01. 06
19	北京申安投资集团有限公司	 申安集团 SHENAN GROUP	2016. 01. 07	15674482 号第 42 类	2026. 01. 06

4. 域名

序号	证书号	域名	取得日期	到期日
1	京 ICP 备 10000189 号-1	shenan.com	2001/1/11	2023/01/11

5. 资质

北京申安投资集团有限公司拥有建筑业企业城市及道路照明工程专业承包三级、安全生产许可证及各类质量认证等资质。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

除了已申报的以外，不存在其他任何账面未反映的资产和负债。与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

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

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。



五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 上海飞乐音响股份有限公司沪飞音（2019）113 号《关于出售子公司北京申安投资集团有限公司 100%股权的评估立项请示》；
2. 上海仪电电子（集团）有限公司沪仪电子（2019）136 号《关于北京申安投资集团有限公司整体资产评估立项的批复》；
3. 上海仪电（集团）有限公司沪仪集（2019）187 号《关于北京申安投资集团有限公司整体资产评估立项的批复》；
4. 上海飞乐音响股份有限公司第十一届董事会第十三次会议决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表

大会常务委员会第十二次会议修正)；

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；

9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

13. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；

14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013] 64号）；

16. 《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估[2012]468号）第一部分；

17. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353号）；

18. 沪国资委评估关于印发《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知（〔2019〕366号）；

19. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

20. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；

21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；

22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；



23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
24. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
25. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；
26. 《中华人民共和国专利法》（2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修订）；
27. 《中华人民共和国著作权法》（2010年2月26日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议第二次修订）；
28. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第109号）及《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》（中国证券监督管理委员会令第127号、159号）；
29. 其他与评估工作相关的法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；



14. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
15. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
18. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
19. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

（四）资产权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 《房地产权证》、房屋所有权证、不动产权证；
3. 《土地使用权出让合同》或《土地使用权证》；
4. 专利权证书；
5. 著作权证书；
6. 商标注册证书；
7. 域名注册证书；
8. 机动车行驶证；
9. 重要资产购置合同或记账凭证；
10. 固定资产台账、记账账册等；
11. 对外投资权属证明文件；
12. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
2. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
3. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
4. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
5. 设备网上可予查询的价格信息资料；
6. 广联达造价指标网；

7. 中国土地市场网;
8. 中国城市地价动态监测网;
9. 各地方征地补偿文件;
10. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
11. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表;
12. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告;
13. 万得证券投资资讯系统有关资本市场信息资料;
14. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版);
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则—企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。



成本法（资产基础法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“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。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法（成本法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。被评估单位主要为LED照明工程企业，其核心资产为存货-建造合同形成的已完工未结算资产及房屋土地。存货-建造合同形成的已完工未结算资产很好的反映了正在施工尚未完工的建造合同成本和合同毛利，同时对停工逾期的工程项目计提了合理的预估跌价准备，房屋和土地在市场上较易得到验证，能够较好地反映了目前企业的资产价值。故本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法（成本法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产。截至评估基准日，被评估单位因政策调整、项目结算及诉讼等原因造成暂时停产，公司主要工作为前期项目款项的催讨和诉讼的执行，暂未承接大型工程项目，仅将目前在手正常的在建项目完成。故未来年度的经营收益与风险在基准日时点尚难以可靠地估计，不具备应用收益法评估的前提条件。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。目前与被评估单位同一行业，产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司数量较多。而且，本次评估目的即为股权转让提供市场价值参



考，本次适合采用市场法评估。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法和市场法进行评估。

（三）成本法（资产基础法）介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。对人民币现金及银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，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，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 应收利息

应收利息按照核实后的本金、利率和计息期计算评估值。账面上对下属子公司债权计提的“坏账准备”科目按零值计算。

4. 存货类

存货包含材料采购、原材料、在库周转材料、产成品（库存商品、发出商品）、在产品 and 建造合同形成的已完工未结算资产等。具体评估方法如下：

（1）材料采购及原材料

对正常的材料采购及原材料，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。对滞销的材料采购及原材料，本次根据企业提供的采



购销售的市场价格和其他合理费用，并根据企业电话询价的库龄折扣率进行测算。

(2) 在库周转材料

对于正常的办公用品及包材等在库周转材料，由于其账面值与目前市场价格基本接近，本次按照账面值确定评估值。

(3) 产成品（库存商品、发出商品）

根据企业询价的不含增值税价格扣除与实现销售相关的费用、税金（含所得税），并根据实际销售状况扣除适当的利润后确定评估单价，并在核实数量后确定评估值。计算公式为：

产成品评估值=数量×不含税销售单价-销售相关费用及税金-适当利润

产成品评估值=产成品评估单价×数量

其中：

不含税销售单价：根据询价或近期销售订单结合询价的折扣率确定；

销售相关费用及税金，根据同行业相关财务数据计算得到相关费用率、税金率。

扣减的适当利润：根据产成品的预计销售状况，以估计的净利润折减率进行计算。

对于特定运用在工程项目后期维修上的非标准产品，该类产品毛利率小于零，不考虑利润扣减。

(4) 在产品

在产品为被评估单位于基准日尚未完工的产品，经核实基本为未加工的原材料，故本次评估思路参照原材料的评估思路。

(5) 建造合同形成的已完工未结算资产

对建造合同形成的已完工未结算资产的清查内容主要是调查、收集项目承包合同及与项目实施有关的各类许可证，了解工程施工的规模、基准日的项目情况和对企业经营状况的影响，掌握工程形象进度、付款进度等。本次按核实后的合同成本、合同毛利及内部会计核算工程施工减值制度确认评估值。

5. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣的增值税进项税额、预缴个人所得税以及与下属基地的委托贷款。本次对其他流动资产按照核实后的账面原值评估。账面上对下属子公司债权计提的“坏账准备”科目按零值计算。



6. 长期应收款

对分期收款的工程项目应收款，根据合同约定的收款方式、收款期限、金额及计提依据，对长期应收款计提核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。

7. 长期股权投资

对长期股权投资，通过查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，核实长期股权投资形成过程、账面值构成和现阶段实际状况，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

对全资和控股的长期股权投资，根据相关行业标准要求对其进行整体资产评估。对出资实缴完成的子公司长期股权投资评估值=子公司整体评估值×持股比例；对注册资本尚在认缴期内尚未实缴完成，且符合公司法、章程约定的子公司，长期股权投资评估值=（子公司整体评估值+应缴未缴出资额）×认缴出资比例-应缴未缴出资额。对各被投资企业评估中所遵循的评估原则、评估方法的选择、各项资产及负债的评估过程、参数选取等保持一致，以合理、公允并充分地反映各被投资企业各项资产的评估价值。

根据《股权托管协议》，上海飞乐投资有限公司受托管理被评估单位北京申安投资集团有限公司旗下海外子公司。根据上海飞乐投资有限公司出具的情况说明，截至评估基准日，被评估单位下属三家海外子公司（INESA EUROPE、HAWAII LED STAR LLC 和 CENTURY STAR A LLC）均处于歇业状态，评估人员通过搜集境外歇业子公司的基本资料，并在对其基准日财务报表进行了必要的分析之后，按照境外子公司基准日未审报表归属于母公司的所有者权益及北京申安投资集团有限公司按其享有的份额确认评估值。

通过上述途径确定长期股权投资评估值时，没有考虑长期股权因控股权或少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对长期股权投资评估价值的影响。

8. 不动产

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。



执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

房屋建筑物类一般采用成本法和市场法评估，土地使用权的评估方法主要为市场法、成本逼近法、假设开发法、基准地价修正法等方法，根据评估对象的具体情况和评估资料信息的掌握情况选用合适的评估方法进行评估。具体土地使用权的评估方法如下：

(1) 成本逼近法：以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地市场价值。

(2) 假设开发法：对具有开发和再开发潜力的不动产，通过合理方法估算其开发完成后的不动产价值，扣减其后续开发的必要支出和应得利润，包括：后续开发



成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和取得待开发不动产的税费等，取得评估对象不动产的市场价值。

(3) 基准地价修正法：利用政府部门公布的城镇基准地价和基准地价修正体系等成果，在土地级别、用途、权益性质等要素一致的情况下，对其包括交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年期修正和开发程度修正等调整内容的方式取得评估对象不动产的市场价值。

投资性房地产：

本次投资性房地产科目中的房屋建筑物与固定资产科目中的房屋建筑物位于同一厂区内，房屋类别、房屋用途相同，评估技术思路及评估方法与固定资产房屋建筑物的评估思路及评估方法相同，具体详见房屋建筑物类评估过程。

房屋建筑物类：

房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道沟槽等。本次对方对房屋建筑物类采用成本法评估：

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路，即在重建或者重置成本基础上，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。计算公式：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率}\end{aligned}$$

(1) 重置成本的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本为更新重置成本，一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、待摊投资及其他费用（不含增值税）和资金成本。

A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计待摊投资费用，确定单位面积（或长度）重置单价。



B. 待摊投资

待摊投资主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产投资合理建设工期或建(构)筑物的合理建设工期，参照评估基准日正在执行的中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。

(2) 综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

无形资产-土地使用权：

对土地使用权本次采用市场法和成本法评估。

9. 设备类资产

根据《资产评估执业准则-机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=重置成本×综合成新率

(1) 机器设备及其他电子设备



A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 第 50 号），《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

设备重置全价（不含增值税）=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+前期工程及其他费用（不含增值税）+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的情况下，设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。



虑。

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日有效的中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

B. 综合成新率的确定

△综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

（2）运输车辆设备

A. 重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本：

B. 综合成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率



10. 在建工程

收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。

开工时间距评估基准日时间较短的金额较小的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

11. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为电脑应用软件及专利技术、计算机软件著作权、商标权、域名及资质等。根据《资产评估执业准则-无形资产》，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其带来的预期收益，并分析与之有关的预期变动、收益期限及与收益有关的成本费用、配套资产、现金流量、风险因素后，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

▲市场法：在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上，收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

▲成本法：根据形成无形资产的全部投入，考虑无形资产价值与成本的相关程度，通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本，并考虑其贬值因素后得到评估对象无形资产市场价值。

本次评估人员从无形资产收益贡献角度考虑，相应无形资产对收益的贡献难以简单量化，同时企业历史年度均为亏损，故评估人员认为本次评估不适宜采用收益法评估，并且市场上也无相关的无形资产转让案例可供参考，故本次采用成本法对软件、商标、计算机软件著作权、商誉、专利及域名进行评估。相应资质为行业准入资质，相应资质为企业生产经营所必须的，本次评估不单独作价。



12. 长期待摊费用

长期待摊费用均系租赁房屋的物业费及房租摊销。按核实摊销无误后的账面值评估。

13. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四） 市场法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

2. 计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

经营性资产价值=被评估单位相关指标×可比企业相应的价值比率×修正系数

本次根据所获取的可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量情况，具体采用上市公司比较法。

考虑到所能获取到的上市公司资料的局限性，本次评估在计算对比公司有关价值比率时，未对可比公司相关非经常性损益及非经营性资产（负债）予以调整，故被评估单位的相关非经营性因素也不做调整。

3. 评估步骤

（1）确定可比参照企业。

在适当的交易市场中，分析与被评估单位属于同一行业或是受相同经济因素影响的，从事相同或相类似业务的上市公司案例作为备选可比企业。在关注可比企业业务结构、



经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后，对备选可比企业进行适用性筛选，最终选择适当数量的与被评估单位可比的参照企业。

(2) 对被评估单位和可比参照企业的差异进行必要的调整。

利用从公开、合法渠道获得的可比参照企业经营业务和财务各项信息，与被评估单位的实际情况进行比较、分析，并做必要的差异调整。

(3) 选择确定价值比率。

价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率，如市盈率(P/E比率)、市净率(P/B比率)、市销率(P/S比率)等权益比率，或企业价值比率(EV/EBITDA)等。本次评估在比较分析各价值比率与被评估单位市场价值的相关性后，选取了市净率(P/B比率)价值比率。在选择过程中充分考虑了下述因素：选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值；计算价值比率的数据口径及计算方式一致；应用价值比率时尽可能对可比参照企业和被评估单位间的差异进行合理调整。

(4) 估算企业价值。

在调整并计算可比参照企业的价值比率后，结合被评估单位相应的财务数据或指标，计算得到被评估单位价值。

(5) 确定评估结论。

本次采用上市公司比较法评估时，由于可比公司为上市公司、被评估单位为非上市公司，本次评估被评估单位股东全部权益价值时考虑了缺乏流动性折扣因素，即在考虑缺乏流动性折扣前的市场价值的基础上，扣除了缺乏流动性折扣，得出被评估单位股东全部权益价值的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评



估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2019年1月上旬至1月下旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（7）对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

（8）对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：



(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的经营情况；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、计划、成本费用控制和资金筹措等，以及所面临的经营风险；

(6) 与被评估单位主要客户进行访谈，了解其与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、项目实施情况和收付款项等情况；

(7) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比上市企业的数量及基本情况。

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设



本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

北京申安投资集团有限公司的全资股东上海飞乐音响股份有限公司出具了财务支持承诺书，承诺对北京申安投资集团有限公司及其下属子公司在2020年1月1日至上海飞乐音响股份有限公司不再持有北京申安投资集团有限公司股权之日期间的持续经营提供必要且力所能及的财务支持，以维持北京申安投资集团有限公司之日常运营及持续经营状态的资金。上海飞乐音响股份有限公司承诺不催收对北京申安投资集团有限公司的未到期债务，并保证自2020年1月1日至上海飞乐音响股份有限公司不再持有北京申安投资集团有限公司股权之日不会清算北京申安投资集团有限公司。

有鉴于被评估单位的实际情况和公司股东出具的财务支持承诺书，本次评估结论在持续经营假设下得出，即假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内（营业执照期满后继续延续经营），其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预



见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）市场法评估特别假设

1. 可比参照企业在交易市场的产权交易合法、有序。

2. 可比参照上市公司的案例，其股票的市场交易正常有序，交易价格并未受到非市场化因素的操控。

2. 可比参照的上市公司公开披露的财务报表数据是真实的，信息披露是充分的、及时的。

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

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 成本法（资产基础法）评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位母公司口径股东权益账面值75,648.81万元，评估值为

48,156.37万元；评估减值27,492.44万元，减值率36.34%。

其中：总资产账面值231,291.61万元，评估值202,939.17万元，评估减值28,352.44万元，减值率12.26%。负债账面值155,642.81万元，评估值154,782.81万元，评估减值860.00万元，减值率0.55%。

合并报表归属于母公司所有者权益账面值25,713.22万元，评估值48,156.37万元，评估增值22,443.15万元，增值率87.28%。

2. 市场法评估值

采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被对评估单位在评估基准日的评估结果如下：

被评估单位在评估基准日的股东权益账面值为 75,648.81 万元，评估值为 32,152.00 万元，评估减值 43,496.81 万元，减值率 57.50%。

被评估单位合并口径归属于母公司的所有者权益账面值为 25,713.22 万元，评估值 32,152.00 万元，评估增值 6,438.78 万元，增值率为 25.04%。

（二）评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用市场法得出的股东全部权益价值为32,152.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值48,156.37万元低16,004.37万元，低33.23%。两种评估方法差异的原因主要是：

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；市场法是从现时市场可比价格角度进行测算，导致各评估方法的评估结果存在差异。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。



资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。被评估单位主要为LED照明工程企业，其核心资产为存货-建造合同形成的已完工未结算资产及房屋土地。成本法（资产基础法）较好地反映了目前企业的资产价值。

上市公司比较法是通过与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，并选择对比公司的一个或几个收益性和资产类参数，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的“价值比率”。经过比较分析被评估企业与参考企业的异同，对差异进行量化调整，计算出适用于被评估企业的价值比率，从而得到委估对象的市场价值。因为市场法与资产基础法评估途径不同，相关业务和资产与可比上市公司在规模、效益等方面存在一定的差异，市场法评估难以精确剔除以上因素差异对评估结果的影响，所以造成评估结论会有所差异。由于上市公司比较法评估结论受资本市场股票指数波动影响大，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异的量化很难做到准确。

通过以上分析，我们选用成本法（资产基础法）评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币481,563,695.36元。大写人民币：肆亿捌仟壹佰伍拾陆万叁仟陆佰玖拾伍元叁角陆分。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总表（母公司口径）

评估基准日：2019年12月31日

金额单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	222,777.81	251,527.68	28,749.87	12.91
2	非流动资产	8,513.80	-48,588.51	-57,102.31	-670.70
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款	5,805.26	5,805.26	0.00	0.00
6	长期股权投资	2,086.44	-55,639.12	-57,725.56	-2,766.70
7	其他权益工具投资				



序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	408.50	712.72	304.22	74.47
11	在建工程	200.00	190.88	-9.12	-4.56
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产	2.12	330.27	328.15	15,514.74
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	11.49	11.49	0.00	0.00
19	递延所得税资产				
20	其他非流动资产				
21	资产总计	231,291.61	202,939.17	-28,352.44	-12.26
22	流动负债	154,620.64	154,620.64	0.00	0.00
23	非流动负债	1,022.16	162.16	-860.00	-84.14
24	负债总计	155,642.81	154,782.81	-860.00	-0.55
25	净资产（所有者权益）	75,648.81	48,156.37	-27,492.44	-36.34

主要科目评估增减值分析如下：

流动资产：账面值222,777.81万元，评估值为251,527.68万元，增值28,749.87万元。主要原因为将账面对下属子公司债权计提的减值评估为零导致的。

长期股权投资：账面值为2,086.44万元，评估值为-55,639.12万元，评估减值57,725.56万元，主要系因将控股长期股权投资单位打开评估导致整体减值。

固定资产：账面净额408.50万元，评估净值为712.72万元，增值304.22万元，主要原因是企业账面折旧年限低于固定资产实际的经济耐用年限，故造成账面净值较低，导致评估增值。

在建工程：账面值为200.00万元，评估值为190.88万元，减值9.12万元，主要原因是账面值含税，而评估值不含税导致的。

无形资产：账面净额2.12万元，评估净值为330.27万元，增值328.15万元，主要原因如下为本次将账外的专利、商标、著作权和域名纳入评估范围，故造成增值。

负债：账面值为155,642.81万元，评估值为154,782.81万元，减值860.00万元。主要由于本次评估将不予抵扣、不予返还的递延收益评估为零造成的。



（四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法和市场法评估过程中未考虑控制权，最终评估结论未考虑控制权的影响。

（五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2019年12月31日至2020年12月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

母公司特别事项如下：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

列入评估范围的房屋建筑物属于北京申安投资集团有限公司所有，位于内蒙古乌兰察布市百旺家苑、河北省秦皇岛市抚宁“泊海美度”小区。属于企业抵债房产，尚



未办理相关不动产权证书。

序号1项房产位于河北省秦皇岛市抚宁“泊海美度”小区，因债务方未出具卖房发票及配合办理房产过户手续，故造成北京申安投资集团有限公司无法办理相关不动产权证书。

序2-8项房产位于内蒙古乌兰察布市百旺家苑E18号楼，该房产系金威建设集团有限公司开发建设的商品房，经北京申安投资集团有限公司与金威建设集团有限公司沟通联系，因金威建设集团有限公司暂未取得土地使用权证，故造成北京申安投资集团有限公司拥有的房产无法办理相关不动产权证书。清单如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 M ²	用途
1	无证	“泊海美度”小区 5 号楼 2 单元 1102 号	框架	2014. 01	137. 36	住宅
2	无证	内蒙古乌兰察布市百旺家苑 E18 号楼 205 号	钢混	2013. 01	85. 41	住宅
3	无证	内蒙古乌兰察布市百旺家苑 E18 号楼 305 号	钢混	2013. 01	85. 41	住宅
4	无证	内蒙古乌兰察布市百旺家苑 E18 号楼 405 号	钢混	2013. 01	85. 41	住宅
5	无证	内蒙古乌兰察布市百旺家苑 E18 号楼 505 号	钢混	2013. 01	85. 41	住宅
6	无证	内蒙古乌兰察布市百旺家苑 E18 号楼 605 号	钢混	2013. 01	85. 41	住宅
7	无证	内蒙古乌兰察布市百旺家苑 E18 号楼 705 号	钢混	2013. 01	85. 41	住宅
8	无证	内蒙古乌兰察布市百旺家苑 E18 号楼 805 号	钢混	2013. 01	85. 41	住宅

本次评估人员根据企业提供的原始资料并结合现场勘查的实际情况进行评估。

（二）评估基准日存在的抵押担保事项：

申安集团母公司飞乐音响组建银团贷款，贷款协议约定以申安集团国内可抵押的房产(具体抵押物以最终签署的抵押文件为准)作为抵押担保，担保金额为 303,000.00 万元，担保期间为 2019 年 6 月 3 日至 2022 年 6 月 2 日。截至资产负债表日，子公司湖北申安亚明照明科技有限公司账面价值为 29,973,431.75 元的房产及账面价值为 17,272,341.98 元的土地使用权、辽宁申安亚明照明科技有限公司账面价值为 14,232,883.68 元的土地使用权相关抵押合同及登记已办理完毕，其余抵押合同及登记尚在办理过程中。本次评估不考虑相关事项可能对评估值的影响。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

截至评估基准日，被评估单位所涉及的未决事项（法律纠纷）有以下情况：

序号	案件编号	起诉(申请)方	应诉(被申请)方	类型	涉及金额(元)	进展情况	基本情况
1	(2018)苏0305民初	北京申安投资集团有限	徐州市贾汪区住建局	合同纠纷	5,939,200.00	一审中	原被告双方于2015年7月8日签订《高压钠灯节能改造管理合同》一份，确定



序号	案件编号	起诉(申请)方	应诉(被申请)方	类型	涉及金额(元)	进展情况	基本情况
	4174 号	公司					由原告为被告进行部分城市道路路灯照明节能亮化改造,由原告提供改造的灯具、费用、施工等,但工程完工后,被告未支付款项,原告向法院提起诉讼请求被告支付货款及利息。
2	(2019)大预民字第27995号	北京申安投资集团有限公司	黑龙江同发房地产综合开发有限公司	保证合同纠纷	2,452,296.39	一审中	因秦皇岛北方物流置业有限公司未履行调解协议,后原被告与秦皇岛北方物流置业有限公司签订备忘录,被告以房产抵账,因被告未履行义务,原告起诉至法院。
3	(2018)京0115民初4618号	北京申安投资集团有限公司	哈尔滨工大集团光伏应用公司	买卖合同纠纷	223,600.00	执行中	原被告双方于2013年4月8日签订《供货合同》一份。原告向被告供应LED高杆灯光源4个,合同总价款为273600元。被告支付5万元后,余款未支付。原告向法院起诉要求被告支付货款。
4	(2017)京0115民初3959号	北京申安投资集团有限公司	秦皇岛北方物流置业有限公司	买卖合同纠纷	1,842,849.00	执行中	2011年双方签订供货合同,约定原告为被告的秦皇岛义鸟小商品城项目供应LED灯具及配件;合同总价款为2532849元,被告支付69万元,合同余款1842849以房屋抵偿;被告未付余款,也没有交付房产。原告于2016年11月30日诉至大兴法院。
5	(2018)黔2601民初5286号	北京申安投资集团有限公司	凯里经济开发区城乡管理局	合同纠纷	4,120,520.00	执行中	双方签订2015年8月3日签订K L K F Q SA20150706-01号《政府采购合同》。原告按约定完成了工程的全部供货内容。同年8月,双方完成验收,合同总价款为4012520元,被告逾期未支付款项,原告向法院提起诉讼请求支付货款及利息。
6	(2019)晋0222民初250号	北京申安投资集团有限公司	大同市佳峪文化旅游有限责任公司	施工合同纠纷	2,020,560.00	执行中	双方于2015年签订施工合同,原告于2016年1月完成被告的照明工程并通过验收,但被告未按照合同约定付款,原告向法院起诉要求被告支付工程款及利息。
7	(2019)大预民字第20658号	北京申安投资集团有限公司	北京中天盛世科贸发展有限公司	买卖合同纠纷	338,904.86	执行中	原被告签订买卖合同,因被告未履行支付货款义务,原告起诉至法院要求被告支付货款。
8	(2019)黔2625民初1042号	北京申安投资集团有限公司	镇远文化旅游产业投资开发有限公司、镇远县名城旅游开发经营有限责任公司、镇远中金闽能旅游文化投资有限公司	合同纠纷	50,000.00	执行中	北京基地,因被告拒不退还投标保证金起诉,被告2、3为被告1之股东,目前没有完成出资义务。
9	(2019)渝0103民初2367号	邓恒跃	重庆市德感建筑安装工程有限公司、凯维齐、贵州德感建筑工程有限公司	民间借贷纠纷	14,358,623.00	一审中	被告一向原告借款,因被告一逾期未付借款,原告向法院起诉要求被告一、被告二、被告三、被告四连带偿还借款,并要求被告五、被告六、被告七、被告八在应付工程款内向原告承担责任并



序号	案件编号	起诉(申请)方	应诉(被申请)方	类型	涉及金额(元)	进展情况	基本情况
			司、杨四清、盘州市政府、盘州市财政局、六盘水盘南产业园区管理委员会、北京申安投资集团有限公司				确认原告对应付工程款和回购款具有优先受偿权。
10	(2019)黔02民初102号	凯维齐	被告:六盘水盘南产业园区管理委员会 第三人:重庆市德感建筑安装工程有限公司 北京申安投资集团有限公司 贵州申安投资集团有限公司	建设工程合同纠纷	148,756,434.17	一审中	原告称自己作为实际施工人施工了被告的工程,该工程已通过竣工验收,现因被告未支付工程款,原告起诉至法院。法院为查明案件事实追加北京申安投资集团有限公司、贵州申安盘南投资有限公司为第三人。2020年2月26日开庭。
11	(2019)京0115民初一号	盘州市和德建设劳务有限公司	北京申安投资集团有限公司	租赁纠纷	1,686,294.06	一审中	双方于2016年签署脚手架租赁合同,由被告承租原告建筑物防护脚手架,现在被告欠付租赁费168余万元未付,原告起诉至法院要求支付租赁费及利息。
12	(2020)鲁0403民初175号	山东绿众商贸有限公司	北京申安投资集团有限公司 山东照明科技有限公司	买卖合同纠纷	346,156.00	一审中	山东基地薛城项目,因被告欠付材料款,原告起诉至法院。
13	(2020)鲁0791民初47号	山东三晶照明科技有限公司	北京申安投资集团有限公司 第三人:甘肃省高速公路局	买卖合同纠纷	4,565,901.65	一审中	2016年甘肃高速公路项目,因被告欠付材料款,原告起诉至法院。
14	2019大预民字第34698号	广州市荣达照明科技有限公司	北京申安投资集团有限公司	买卖合同纠纷	1,049,853.42	一审中	双方签署买卖合同,因被告欠付材料款,原告起诉至法院。
15	暂无	滨州恒润包装有限公司	山东亚明照明科技有限公司、北京申安投资集团有限公司、庄申刚、庄申安	买卖合同纠纷	94,362.45	执行中	原告与被告一签订买卖合同,因被告一未支付原告货款,原告起诉至法院要求被告支付货款。
16	(2019)京0115民初23064号	深圳磊明科技有限公司	北京申安投资集团有限公司	买卖合同纠纷	4,679,146.95	执行中	原被告双方签订买卖合同,被告向原告采购LED灯具及控制系统。因被告未履行全部付款义务,原告起诉至法院。
17	(2019)京0115民初7302号	湖北安耀红旗电缆有限公司	北京申安投资集团有限公司	买卖合同纠纷	2,659,747.40	执行中	原被告签订《采购合同》10份,被告向原告采购电缆但未支付2659747.4元,原告向法院起诉要求被告支付货款及利息。
18	(2019)京0115民初一号	常州高亚灯饰有限公司	北京申安投资集团有限公司	买卖合同纠纷	617,697.00	执行中	原被告双方签订买卖合同,因被告欠付原告材料款,原告起诉至法院。双方达成调解。

除上述事项外,不存在其他法律、经济等未决事项。对于相关诉讼仲裁庭裁决结果明确的事项,被评估单位已计提了相关负债,本次评估按核实后的账面值评估,对



于相关诉讼、仲裁庭裁决结果尚未明确的，本次评估未再考虑相关事项对评估值的影响。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：上会师报字（2020）第0954号。该审计报告的意见为：“我们审计了北京申安投资集团有限公司财务报表，包括2019年12月31日、2018年12月31日的合并及公司资产负债表，2019年度、2018年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了北京申安投资集团有限公司2019年12月31日、2018年12月31日的合并及公司财务状况以及2019年度、2018年度的合并及公司经营成果和现金流量。”。

同时，报告提醒财务报表使用者关注，由于项目长期停工导致申安集团2019年度净利润是-110,222.64万元，截至 2019年12月31 日，流动负债高于流动资产60,269.53万元；公司经营资金主要来源于母公司的财务支持。公司已在财务报表附注三、财务报表的编制基础/2、持续经营中充分披露了拟采取的改善措施，但其持续经营能力仍然存在重大不确定性。该段内容不影响已发表的审计意见。

资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项：

自 2020 年 1 月新型冠状病毒肺炎疫情爆发以来，截至目前，疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。疫情将对包括湖北省在内的部分省市和部分行业企业的经营、以及整体经济运行造成一定的影响。根据近期媒体的报道以及国家各部委出台的相关支持政策分析看，批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业短期内受疫情影响



较大，我们与委托人、被评估单位管理层充分沟通后，暂未考虑本次疫情对评估结论的影响。特提请报告使用者关注。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

（1）存货-建造合同形成的已完工未结算资产中项目金额较大的贵州PPP项目（即智慧镇宁一期工程PPP项目），因项目远在贵州省安顺市，较为偏远，且对方政府不愿意接待，难以实施现场勘查程序。鉴于此客观原因，评估人员核查了项目投资建设合同、施工合同及相关补充协议等文件作为替代程序，一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响。综上所述，评估人员认为本次评估程序受限情况未对评估结论产生重大影响。

（2）自 2020 年 1 月新型冠状病毒肺炎疫情爆发以来，截至目前，疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。疫情将对包括湖北省在内的部分省市和部分行业企业的经营、以及整体经济运行造成一定的影响。根据近期媒体的报道以及国家各部委出台的相关支持政策分析看，批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业短期内受疫情影响较大，对其他相关行业企业的经营状况的影响暂时难以确定。受疫情影响，标的公司及其下属子公司恢复上班时间延后，部分地区春节快递停运，且标的公司下属部分子公司、客户及供应商处于本次疫情重灾区。

鉴于此客观原因，截至报告出具日，评估人员已发出的被评估单位及各子公司银行和往来函证尚有部分暂未收到。评估人员已尽可能地以替代程序来弥补该部分核查工作内容。我们采取了补充抽查财务明细、原始凭证、相关合同以及对能够联系上的收函人员进行了电话确认等替代措施，我们认为采取的上述措施一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响，评估人员认为，本次评估程序受限情况未对评估结论产生重大影响。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

被评估单位位于北京市大兴区榆垓镇榆顺路十二号临空经济创业发展中心 A 座



428、429 写字楼系向北京缔标置业有限公司租赁使用，租赁面积为 248.45 平方米，租赁期从 2019 年 7 月 13 日至 2020 年 7 月 12 日止，年租金为 181368.5 元，租金按年支付。

除上述事项外，评估师通过现场调查，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 经清查，因被评估单位及部分子公司处于停产状态，停产后设备缺乏正常封存保养工作，部分设备存在锈蚀、积灰等情况，评估人员结合了现场勘察发现被评估单位该类资产的现状，本次评估考虑了上述事项对评估值的影响。

3. 经清查，本次合并范围内部分公司目前存货积压较多，由于相关企业暂时停产不再安排生产任务，故导致存货库龄较长。由于企业主要从事LED照明工程，主要存货均为非标产品，同时企业暂时停产，无法通过公开渠道或者近期交易获得存货采购销售的市场价格及折扣率。故本次评估根据企业提供询价的采购销售价格以及库龄折扣率作为依据，通过向询价公司人员联系对相关参数进行复核并测算。

4. 根据《股权托管协议》，上海飞乐投资有限公司受托管理被评估单位北京申安投资集团有限公司旗下海外子公司。根据上海飞乐投资有限公司出具的情况说明，截至评估基准日，被评估单位下属三家海外子公司（INESA EUROPE、HAWAII LED STAR LLC 和 CENTURY STAR A LLC）均处于歇业状态，评估人员的通过搜集境外歇业子公司的基本资料，并在对其基准日财务报表进行了必要的分析之后，按照境外子公司基准日未



申报表归属于母公司的所有者权益及北京申安投资集团有限公司按其享有的份额确认评估值。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

子公司特别事项如下：

1. 四川亚明照明有限公司

(1) 存货-建造合同形成的已完工未结算资产中项目金额较大的贵州 PPP 项目（即智慧镇宁一期工程 PPP 项目、“智慧岑巩”基础设施建设 PPP 项目和黎平县“智慧黎平”扶贫旅游配套项目工程），因项目远在贵州省安顺市及黔东南苗族侗族自治州，较为偏远，且对方政府不愿意接待，难以实施现场勘查程序。鉴于此客观原因，评估人员核查了项目投资建设合同、施工合同及相关补充协议等文件作为替代程序，一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响。综上所述，评估人员认为本次评估程序受限情况未对评估结论产生重大影响。

(2) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

房屋建筑物

经现场清查，被评估单位所拥有的部分房屋建筑物尚未办理产证，具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 M2	账面原值（元）	账面净值（元）
1	基地宿舍楼 1	钢混	2013 年 4 月	2,486.24	2,622,462.26	1,774,532.69
2	基地宿舍楼 2	钢混	2013 年 4 月	3,264.52	3,446,195.93	2,331,925.88
3	仓库 1	钢结构	2013 年 4 月	1,341.00	779,931.66	527,753.95
4	仓库 2	钢结构	2013 年 4 月	1,341.00	779,931.66	527,753.95
5	食堂	钢结构	2013 年 4 月	1,341.00	1,382,655.58	935,597.12
6	车间 1	钢结构	2013 年 4 月	1,341.00	779,931.66	527,753.95
7	车间 2	钢结构	2013 年 4 月	1,341.00	779,931.66	527,753.95
8	车间 3	钢结构	2013 年 4 月	1,341.00	779,931.66	527,753.95
9	质检中心综合大楼	钢混	2013 年 4 月	12,341.00	20,118,759.02	13,613,693.47
10	模具灯具库房	钢结构	2017 年 6 月	4,500.44	3,219,889.69	2,829,478.09
11	库房 1	钢结构	2017 年 6 月	1,341.00	959,819.66	843,441.56
12	灯具车间	钢结构	2017 年 6 月	1,341.00	959,819.66	843,441.56
13	模具车间	钢结构	2017 年 6 月	1,341.00	959,819.66	843,441.56

房屋所在土地已取得“什国用（2011）第 00011 号”国有土地使用权证，土地面积



79,289.30 平方米,土地用途为工业用地,土地使用权类型为出让,证载权利人四川申安照明有限公司,系企业曾用名,权证未做变更;同时地上房屋已取得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证,一期于 2013 年竣工,二期于 2017 年竣工,暂未取得房屋所有权证,尚在办理中,厂区内房屋建筑物所有权属企业所有。

运输设备评估明细表中序号 6 五菱面包车 LZW6400C3、序号 7 日本丰田越野车 CA652G2E40 车辆行驶证已过期,基准日上述两辆车均处于闲置状态,车辆所有权属被评估单位所有。

(3) 评估报告日存在的法律、经济等未决事项的核实结论

序号	原告(申请人)	被告(被申请人)	案由	金额(元)	进展情况	涉及工程项目
1	四川伟泓建筑工程有限公司	四川亚明照明有限公司	建设工程合同纠纷	339,068.60	尚有 50,767.15 元未支付	城北快速通道道路亮化安装工程
2	四川亚明照明有限公司	四川齐辉建设有限公司	工程施工合同纠纷	706,523.04	被告已宣告破产,无可执行财产	什邡路灯工程
3	四川亚明照明有限公司	四川齐辉建设有限公司	工程施工合同纠纷	105,715.00	被告已宣告破产,无可执行财产	全河隧道

除上述事项外,不存在其他法律、经济等未决事项。对于相关诉讼仲裁庭裁决结果明确的事项财务已计提了相关负债,本次评估按核实后的账面值评估,对于相关诉讼仲裁庭裁决结果不明的,评估未考虑相关事项可能对评估值的影响。

2. 山东亚明照明科技有限公司

(1) 存货-建造合同形成的已完工未结算资产中项目金额较大的贵州PPP项目(即智慧镇宁一期工程PPP项目、“智慧岑巩”基础设施建设PPP项目和黎平县“智慧黎平”扶贫旅游配套项目工程),因项目远在贵州省安顺市及黔东南苗族侗族自治州,较为偏远,且对方政府不愿意接待,难以实施现场勘查程序。鉴于此客观原因,评估人员核查了项目投资建设合同、施工合同及相关补充协议等文件作为替代程序,一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响。综上所述,评估人员认为本次评估程序受限情况未对评估结论产生重大影响。

(2) 评估报告日存在的法律、经济等未决事项的核实结论

序号	案件编号	起诉(申请)方	应诉(被申请)方	类型	涉及金额(元)	进展情况	基本情况
1	(2018)鲁1326民初3292号	山东亚明照明科技有限公司	平邑街道办事处	建设工程施工	350,000.00	执行中	原告承包被告平邑县东城广场亮化项目,原告施工完毕后,被告拒不支付工程款,原告向法院起诉要求支付



序号	案件编号	起诉(申请)方	应诉(被申请)方	类型	涉及金额(元)	进展情况	基本情况
				合同纠纷			货款及利息。
2	(2017)鲁1424民初2243号	山东亚明照明科技有限公司	山东欧隆市政公用管理集团有限公司	建设工程施工合同纠纷	5,670,258.00	执行中	原告承包被告九顶山养生城项目中的道路亮化项目,原告起诉至法院要求被告支付施工完毕的工程款。
3	(2020)鲁0403民初175号	山东绿众商贸有限公司	北京申安投资集团有限公司 山东照明科技有限公司	买卖合同纠纷	346,156.00	一审中	山东基地薛城项目,因被告欠付材料款,原告起诉至法院。
4	(2020)鲁1424民初349号	北京鱼禾环境设计有限公司	山东亚明照明科技有限公司	设计合同纠纷	1,050,000.00	一审中	2017年双方签订设计合同,原告依约履行合同,被告尚未付款。
5	(2020)年闽0203民初1591号	厦门市致创能源技术有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	224,260.00	一审中	2017年双方签订供货协议,原告向被告提供控制器,原告依约履行义务,被告尚未付款。
6	(2020)黔2626民初30	四川省万代建设工程有限公司	山东亚明照明科技有限公司	建设工程施工合同纠纷	4,702,192.00	一审中	2017年双方签订了智慧岑巩建设合同,原告施工一部分后,项目因我方原因停止,我方也未支付工程款,原告起诉。
7	(2020)鲁1424民初302	上海儒益电子科技有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	106,453.80	一审中	2018年原被告签订买卖合同,原告依约履行合同,被告未付款
8	(2018)鲁1424民初3268号	青岛欧朗特照明有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	25,513.20	执行中	原被告双方于2015年签订灯具供货关系,截止2018年6月双方对账,被告欠原告25513.2元货款未付,原告起诉至法院要求支付货款。
9	(2018)鲁1424民初3296号	威海玮珩电子有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	278,402.60	执行中	2018年1月1日双方签订《年度采购协议》,2018年10月双方对账,被告欠原告278402.6元未付,原告向法院起诉要求支付货款。
10	(2018)鄂0111民初10543	武汉海诺威科技有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	434,510.00	执行中	原被告双方于2018年签订买卖合同,被告向原告采购订单采购贴片电阻,被告共计434510元未支付,原告向法院起诉要求支付货款及利息。
11	(2018)鲁1424民初3208	长兴广达电子有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	216,158.00	执行中	原被告双方于2018年5月到6月签订合同,原告向被告提供电子产品共计货款216158,被告未支付货款,原告向法院起诉要求支付货款。
12	(2018)浙0522民初280号	浙江和兴电子有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	726,938.20	执行中	原被告双方签订买卖合同,原告向被告提供电子产品,双方2018年11月对账,被告欠原告728378.2元货款未付,原告向法院起诉要求支付货款及利息。
13	(2018)浙0881民初5012	浙江瑞星电子科技有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	448,124.40	执行中	原被告双方签订买卖合同,原告长期为被告提供电子元件。截止2018年10月双方对账,被告欠原告448124元货款未付,原告向法院起诉要求支付



序号	案件编号	起诉(申请)方	应诉(被申请)方	类型	涉及金额(元)	进展情况	基本情况
							付货款及利息。
14	(2018)鲁1424民初3302	济南勇电照明科技有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	1,075,867.00	执行中	原被告双方于2016年1月14日签订买卖合同,经双方对账,被告欠原告1075867元货款未付,原告向法院起诉要求支付货款。
15	(2018)粤0605民初25288	佛山市国立光电科技有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	824,202.64	执行中	2018年原被告双方签订买卖合同,2018年9月双方对账,我方欠对方798742.87元货款,原告向法院起诉要求支付货款及利息。
16	(2019)鲁1424民初346	北京姿彩包装制品厂	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	646,217.25	执行中	原被告双方签订买卖合同,原告为被告提供各种印刷制品,2018年经双方对账,被告欠原告646217.25元货款未付,原告向法院起诉要求支付货款。
17	(2018)鲁1424民初3301	济南志华装饰有限公司	山东亚明照明科技有限公司	施工合同纠纷	49,024.72	执行中	2017年双方签订《施工合同》总价款为119884.72元,被告已支付7万元,剩余49024.72元未支付,原告向法院起诉要求被告支付货款及利息。
18	(2018)鲁1424民初3204	宁波雷锐模具有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	905,545.98	执行中	原被告双方签订买卖合同,原告向被告提供模具,经双方对账,被告尚欠原告905545.98元货款未付,原告向法院起诉要求支付货款。
19	(2019)鲁1424民初80	南京市罗奇泰克电子有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	169,157.65	执行中	原被告双方签订买卖合同,原告向被告提供电子线路板,经2018年10月双方对账,被告欠原告169157.65元货款,原告向法院起诉要求支付货款及利息。
20	(2018)鲁1424民初2355号	滨州市鸿康机电设备机电有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	149,000.00	执行中	原被告双方签订买卖合同,原告向被告提供自动重合闸等产品,经双方对账,被告尚欠原告149000元货款,原告向法院起诉要求支付货款。
21	(2018)鲁1424民初2356号	无棣县金顺商贸有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	427,634.00	执行中	原被告双方签订买卖合同原告向被告提供自动重合闸、防雷模块等产品,经双方对账,被告尚欠原告427644元货款,原告向法院起诉要求支付货款及利息。
22	(2018)鲁1424民初3267号	青岛万通时达电子有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	2,158,318.85	执行中	原被告双方于2015年签订买卖合同,双方成立灯具供货关系,截止2018年6月双方对账,被告欠原告2158318.85元货款,原告向法院起诉要求支付货款。
23	(2019)沪0104民初1169号	浙江鼎一工贸有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	1,250,600.00	执行中	原被告双方签订买卖合同,被告因生产需要向原告采购LED货物,被告尚欠原告1250600元货款。原告向法院起诉要求被告支付货款。
24	(2019)浙0604民初9367号	绍兴亮盈光电科技有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	235,208.00	执行中	原被告双方签订供货协议一份,由原告向被告提供照明用灯杯、灯罩、套件,截止2018年4月双方对账,被告尚欠原告235208元货款。原告向法院起诉要求被告支付货款。



序号	案件编号	起诉(申请)方	应诉(被申请)方	类型	涉及金额(元)	进展情况	基本情况
25	(2018)浙0481民初8429号	浙江万阳电子有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	176,532.00	执行中	原被告双方签订买卖合同,被告从原告处购买变压器,被告拖欠货款未支付。原告向法院起诉要求支付货款。
26	(2019)冀0528民初5号	德美电缆有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	2,099,287.06	执行中	2015年双方签订合同,约定原告为被告提供电缆,截止2018年8月31日双方对账,被告拖欠209987.06元货款一直未支付,原告向法院起诉要求被告支付货款。
27	(2019)鲁1424民初329号	深圳诠晶光电有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	324,968.33	执行中	原被告双方于2018年3月开始,被告以采购订单的形式向原告购买灯珠等产品,共计货款360090元,尚欠原告320090元货款,原告向法院起诉要求被告支付货款。
28	(2019)鲁1424民初694号	上海鑫融网络科技有限公司	山东亚明照明科技有限公司	施工合同纠纷	612,000.00	执行中	原告与被告签订《山东临邑县数据中心建设合同书》,约定工程名称为“山东省临邑县数据中心建设工程及硬件平台集成项目”由原告施工,工程总价款为690万,截止2018年2月2日双方核算,被告尚欠原告61.2万元。原告向法院起诉要求被告支付货款。
29	(2019)鲁1424民初247号	济南济北兴达纸箱厂	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	187,246.50	执行中	2018年5月22日原被告双方签订供货协议,约定原告向被告提供纸箱,截止2018年8月31日双方经对账,被告尚欠原告货款187246.5元。原告向法院起诉要求被告支付货款。
30	(2018)苏0684民初7073	南通三鑫电子科技股份有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	212,106.33	执行中	2017年双方签订买卖合同,原告向被告提供电容器,经2018年6月30日双方对账,被告欠原告212106.33元货款未付,原告向法院起诉要求被告支付货款。
31	(2019)鲁1424民初369	亿铖达焊锡制造(昆山)有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	169,014.00	执行中	原被告双方签订买卖合同,原告向被告提供生产原材料,经双方对账,我方欠对方货款169014元未支付,原告向法院提起诉讼要求被告支付货款。
32	(2019)鲁1424民初292号	东莞中之光电股份有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	277,652.00	执行中	原被告于2018年1月1日签订《年度采购协议》一份,原告根据采购订单向被告送货,截止2018年7月被告尚欠原告277652元货款未付,原告向法院起诉要求被告支付货款。
33	(2019)鲁1424民初1079号	中山市古光灯饰有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	450,371.40	执行中	2017年11月28日原告与被告签订供货协议,原告向被告提供灯具,经双方对账,我方欠对方450371.4元
34	(2019)鲁1424民初758号	安徽全照电子有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	124,829.60	执行中	2017年8月28日双方签订了供货协议总金额为344829.6元,被告剩余124829.6元货款未支付
35	(2019)鲁1424民初1225	庄申刚	山东亚明照明科技有限公司		无	执行中	原告向法院起诉要求确认原告不再担任被告法定代表人、经理,并支付报酬费。一审判决被告涂除原告作为被告法定代表人的登记事项。



序号	案件编号	起诉(申请)方	应诉(被申请)方	类型	涉及金额(元)	进展情况	基本情况
36	(2019)鲁 1424 民初 1128 号	浙江大华科技有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	7,265,316.25	执行中	原告与被告签订供货协议货款总额为 12500000 元, 截止 2018 年 4 月 4 日双方对账, 被告欠原告 7265316.25 元货款
37	暂无	广东国铠照明有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	1,068,000.00	执行中	原被告签订买卖合同, 原告向被告提供灯具, 2018 年 9 月 27 日双方对账, 被告欠原告 1068000 元
38	(2019) 鲁 1392 民初 139 号	临沂市政集团有限公司	山东亚明照明科技有限公司	建设工程施工合同纠纷	129,250.23	执行中	2014 年 7 月原被告签订了建设工程施工合同, 原告承揽被告临沂市综合保税区基础工程, 被告尚欠原告 129250.23 元
39	(2019) 湘 0903 民初 1500 号	益阳市和天电子有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	381,295.15	执行中	2018 年原告向被告提供电解电容, 在 2018 年 12 月 27 日经双方对账, 被告尚欠原告 38129.15 元
40	(2019) 浙 0822 民初 1321 号	衢州市天英电子有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	102,420.83	执行中	2017 年 5 月至 2018 年 6 月原告向被告提供线路板, 经双方对账, 被告尚欠原告 106747.5 元
41	(2019) 鲁 1323 民初 2161 号	临沂博远自动化设备有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	99,994.00	执行中	2018 年原被告双方签订了《供货协议》, 经双方对账被告欠原告 99994 元
42	(2019) 鲁 1424 民初 579 号	齐河弘安信息技术有限公司	山东亚明照明科技有限公司	工程合同纠纷	1,339,842.00	执行中	
43	(2019) 鲁 1424 民初 1733 号	山东无棣海丰电缆有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	206,200.00	执行中	2017 年双方签订买卖电缆的供货协议, 经双方对账被告欠原告 206200 元货款
44	(2019) 鲁 1424 民初 1813 号	泰安华能电力设备有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	1,241,985.26	执行中	双方签订买卖合同, 原告向被告提供照明控制柜、路灯控制柜等, 因被告未支付货款, 原告起诉至法院。
45	(2019) 苏 1181 民初 1178 号	丹阳市鹏辉照明器材有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	23,793.00	执行中	原被告双方于 2018 年 3 月 7 日签订《供货合同》一份。原告向被告供应 122400 个灯罩, 合同总价款为 42693 元, 被告未支付全部款项, 原告向法院起诉要求被告支付货款。
46	暂无	滨州恒润包装有限公司	山东亚明照明科技有限公司、北京申安投资集团有限公司、庄申刚、庄申安	买卖合同纠纷	94,362.45	执行中	原告与被告一签订买卖合同, 因被告一未支付原告货款, 原告起诉至法院要求被告支付货款。
47	(2019) 鲁 1424 民初 1411 号	武汉华工激光工程有限责任公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	48,300.00	执行中	2017 年双方签订买卖合同, 原告向被告出卖打标机, 经双方对账, 被告欠原告 48300 元货款
48	(2019) 鲁 1424 民初 1708 号	深圳市福凯半导体技术股份有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	993,385.50	执行中	2017 年原被告双方签订采购合同, 经双方对账, 被告欠原告 993385.5 元货款



序号	案件编号	起诉(申请)方	应诉(被申请)方	类型	涉及金额(元)	进展情况	基本情况
49	(2019)鲁1424民初1134号	山东康雨管业有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	133,675.00	执行中	原被告签订买卖合同,原告向被告提供mpp管,经双方对账,原告欠被告133675元。
50	暂无	临沂市政集团有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	992,871.68	执行中	2018年6月双方签订买卖合同,约定原告向被告提供荷兰砖,经双方对账被告欠原告992871.68元
51	(2019)鲁1424民初2944	厦门星之光科技有限公司	山东亚明照明科技有限公司	设计合同纠纷	100,800.00	执行中	原被告于2018年4月3日签订了影视动画制作活动,原告依约履行义务,被告尚欠原告100800元
52	(2019)鲁1424民初2917	厦门星之光科技有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	2,182,000.00	执行中	原被告于2017年9月份签订买卖合同,原告向被告完成莱芜工程软硬件采购及安装调试,被告尚欠原告2182000元货款
53	(2019)皖1525民初2231	安徽世林照明股份有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	251,265.43	执行中	原被告于2018年3月签订了年度采购协议,约定原告向被告提供LED颗粒,截止2019年被告欠原告251265.43元
54	(2019)鲁1424民初3093	江苏宝尔特光电科技有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	202,300.00	执行中	2018年3月1日原被告签订供货协议,原告向被告提供监控杆,原告依约履行义务,被告尚欠原告202300元
55	(2019)鲁1424民初3092	江苏宝尔特光电科技有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	40,266.00	执行中	2017年7月向6日原被告签订供货协议,原告向被告提供单臂路灯,原告依约履行义务,被告尚欠原告40266元
56	(2020)湘0903民初174号	益阳市鹏程科技发展有限公司	山东亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	266,591.00	执行中	2018年原被告签订买卖合同,原告依约履行合同,被告未付款

除上述事项外,不存在其他法律、经济等未决事项。对于相关诉讼仲裁庭裁决结果明确的事项财务已计提了相关负债,本次评估按核实后的账面值评估,对于相关诉讼仲裁庭裁决结果不明的,评估未考虑相关事项可能对评估值的影响。

(3) 经清查,因被评估单位处于停产状态,停产后设备缺乏正常封存保养工作,部分设备存在锈蚀、积灰等情况,评估人员结合了现场勘察发现被评估单位该类资产的现状,本次评估考虑了上述事项对评估值的影响。

(4) 截至评估基准日,企业房屋建筑物和土地使用权已被法院查封,下述设备也被法院查封、受限:

资产编号	资产名称	单位	规格型号	数量	资产原值(元)	备注
430003	小型越野客车(鲁N11975)	辆	凯迪拉克凯雷德	1	1,517,487.00	受限资产
430004	小型轿车(鲁NKX679)	辆	奇瑞牌	1	60,000.00	受限资产
430005	小型轿车(鲁NZ8301)	辆	桑塔纳牌	1	84,600.00	受限资产
430006	小型轿车(鲁NZ8323)	辆	桑塔纳牌	1	84,600.00	受限资产
430007	小型普通客车(鲁NTM111)	辆	梅赛德斯奔驰牌	1	434,298.85	受限资产



430008	小型轿车（鲁 N75098）	辆	奥迪牌	1	363,824.83	受限资产
430011	小型面包车（鲁 N03172）	辆	五菱牌	1	32,905.53	受限资产
430012	小型面包车（鲁 N03192）	辆	五菱牌	1	32,905.53	受限资产
430020	小型面包车（鲁 NNT292）	辆	五菱牌	1	29,362.31	受限资产
430023	小型普通客车（鲁 NMH892）	辆	依维柯牌	1	122,222.11	受限资产
310009	LED灯条真空上板机	台	LV-250M-TN	1	18,803.42	法院已查封
310016	贴片机	台	DECAN F2	1	982,905.98	法院已查封
310037	半自动锡膏印刷机	台	GSD-YS1500	1	25,641.03	法院已查封
310082	全自动印刷机	台	DSL-1200	1	346,153.84	法院已查封
310083	全热风回流焊机	台	JTE-1000	1	136,752.14	法院已查封
310008-3	接驳台	台	L1500*H900mm	1	5,555.56	法院已查封
310008-4	接驳台	台	L1500*H900mm	1	5,555.56	法院已查封
310008-1	接驳台	台	L1500*H900mm	1	5,555.55	法院已查封
310038	灯板冲压工位	台	FS1501-01	1	251,697.64	法院已查封
310039	上灯头工位	台	FS1501-02	1	260,304.42	法院已查封
310040	上铆钉工位	台	FS1501-03	1	256,004.42	法院已查封
310041	上泡壳工位	台	FS1501-04	1	284,204.42	法院已查封

本次评估对查封和受限资产开展了正常的现场清查程序并进行披露和评估。

3. 河南亚明照明科技有限公司

（1）存货-建造合同形成的已完工未结算资产“通辽市大青沟地质公园马头琴景观路灯”项目，因项目位于内蒙古通辽市较为偏远，且项目现场已被拆除，涉及诉讼，难以实施现场勘查程序。鉴于此客观原因，评估人员核查了项目投资建设合同、施工合同及相关补充协议、监理工程量结算单以及《河南亚明诉科左后旗大青沟旅游开发有限责任公司及科尔沁左翼后旗大青沟国家级自然保护区管理局建设工程施工合同纠纷》（2020）内05民初22号等文件作为替代程序，一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响。

（2）存货-建造合同形成的已完工未结算资产“大夏王朝主题园亮化工程项目”，由于项目地洛阳大夏王朝文化主题园区处于停工封闭状态，评估人员未能入园进行详细勘察，现场勘察程序受限。鉴于此客观原因，评估人员核查了项目投资建设合同、施工合同及相关补充协议、监理工程量结算单等文件作为替代程序，一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响。

（3）截至报告出具日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

序号	案件编号	起诉(申请)方	应诉(被申请)方	诉讼类型	涉及金额(元)	进展情况
----	------	---------	----------	------	---------	------



序号	案件编号	起诉(申请)方	应诉(被申请)方	诉讼类型	涉及金额(元)	进展情况
1	(2019)鲁0611民初1231号	河南亚明	烟台德显房地产开发有限公司	破产债权确认纠纷	27,266,295.00	一审中
2	(2020)内05民初22号	河南亚明	科左后旗大青沟旅行开发有限责任公司、科尔沁左翼后旗大青沟国家级自然保护区管理局	工程施工合同纠纷	56,000,000.00	已立案,待确定开庭
3	(2018)内05民初89号	通辽市润峰照明器材有限公司	河南亚明	工程合同纠纷	23,520,000.00	一审已结案已上诉,二审待开庭
4	(2019)豫03民终7266号	洛阳映德照明设备安装有限公司	河南亚明	买卖合同纠纷	6,000,000.00	二审已结案,执行中
5	(2019)豫0381民初3253号	东莞宇嘉电子有限公司	河南亚明	买卖合同纠纷	94,775.00	一审已结案,执行中
6	(2019)豫0381民初4478号	河南新嘉乐电子科技有限公司	河南亚明	买卖合同纠纷	92,910.00	一审已结案,执行中
7	(2019)豫0381民初4754号	江苏新思维光电有限公司	河南亚明	买卖合同纠纷	370,859.00	一审已结案,执行中
8	(2019)豫0381民初5051号	洛阳贝斯克材料有限公司	河南亚明	买卖合同纠纷	36,960.00	一审待开庭
9	(2020)豫0381民初37号	深圳市圣诺精密工业有限公司	河南亚明	买卖合同纠纷	74,505.00	一审待开庭
10	(2019)内0522民初5372号	王永才	1) 科尔沁左翼后旗大青沟国家级自然保护区管理局; 2) 河南亚明; 3) 通辽市润峰照明器材有限公司	工程合同纠纷	1,399,300.00	该项目因涉刑暂时中止审理
11	(2019)内0522民初5373号	朱文义	1) 科尔沁左翼后旗大青沟国家级自然保护区管理局; 2) 河南亚明; 3) 通辽市润峰照明器材有限公司	工程合同纠纷	530,244.94	该项目因涉刑暂时中止审理

除上述事项外,不存在其他法律、经济等未决事项。对于相关诉讼仲裁庭裁决结果明确的事项财务已计提了相关负债,本次评估按核实后的账面值评估,对于相关诉讼仲裁庭裁决结果不明的,评估未考虑相关事项可能对评估值的影响。

(4) 截至评估基准日,本次评估范围内投资性房地产及固定资产—房屋建筑物中涉及的房屋建筑物均未办理房地产权证,大部分建筑物已办理《建设工程规划许可证》或者《建设工程竣工规划验收合格证》,少部分为无证建筑物。本次房屋建筑面积根据建设工程规划许可证、合同、图纸等资料确认,若报告出具日后,房产管理部门对相关建筑面积进行了调整,应以核发的有关房地产权证为准,并对评估值作相应调整。

4. 辽宁申安亚明照明科技有限公司

(1) 存货-建造合同形成的已完工未结算资产项目均已完工,但是由于甲方还未给出具体结算时间故无法结转,涉及的项目施工地较为偏远,相关人员均已撤离现场,



难以实施现场勘查程序。鉴于此客观原因，评估人员核查了项目投资建设合同、施工合同及相关补充协议，相关的监理工程量结算单和当期结算情况，并通过发函的形式对项目情况进行复核，一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响，本次评估程序受限情况未对评估结论产生重大影响。

(2) 列入评估范围的屋建筑物及构筑物属于辽宁申安亚明照明科技有限公司所有，位于辽宁省盘锦市辽东湾新区，地上主要房屋建筑物已取得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，暂未取得不动产权证书，厂区内房屋建筑物及构筑物其所有权属企业所有，面积系企业根据建设工程规划许可证、合同、图纸等资料提供。现企业已因项目结算等原因暂时停产，委估房地产处于闲置中，无对外出租情况。本次评估主要以企业填报的《资产申报表》、相关许可证、提供的相关说明为主要依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场勘查的实际情况予以确定面积进行评估。

(3) 评估报告日存在的法律、经济等未决事项

序号	案件编号	起诉(申请)方	应诉(被申请)方	类型	涉及金额(元)	进展情况	基本情况
1	(2019)辽1104民初1759号	史忠良、大洼县建筑开发有限责任公司	辽宁申安亚明照明科技有限公司	工程合同纠纷	714,684.00	执行中	双方签署施工合同，原告承包被告工程，因被告未支付工程款，原告起诉至法院。
2	(2019)辽1104民初1984号	沈阳拓邦热能工程有限公司	辽宁申安亚明照明科技有限公司	建设工程施工合同纠纷	180,000.00	执行中	双方签署燃气采暖系统供应安装合同，由原告为被告安装燃气采暖系统，因被告未支付全部款项，原告起诉至法院。

除上述事项外，不存在其他法律、经济等未决事项。对于相关诉讼仲裁庭裁决结果明确的事项财务已计提了相关负债，本次评估按核实后的账面值评估，对于相关诉讼仲裁庭裁决结果不明的，评估未考虑相关事项可能对评估值的影响。

(4) 企业以出让方式取得“盘滨国用(2015)第8012号”国有土地使用权证，土地面积100,266.00平方米，土地为工业出让，证载权利人为辽宁申安亚明照明科技有限公司，截至评估基准日，委评企业土地使用权已被抵押，本次评估按照房地分离的评估方法，对地上建筑物和土地使用权分别进行评估。

(5) 经清查，因被评估单位处于停产状态，停产后设备缺乏正常封存保养工作，部分设备存在锈蚀、积灰等情况，评估人员结合了现场勘察发现被评估单位该类资产的现状，本次评估考虑了上述事项对评估值的影响。

(6) 经清查，本次合并范围内部分公司目前存货积压较多，由于相关企业暂时停



产不再安排生产任务，故导致存货库龄较长。由于企业主要从事LED照明工程，主要存货均为非标产品，同时企业暂时停产，无法通过公开渠道或者近期交易获得存货采购销售的市场价格及折扣率。故本次评估根据企业提供询价的采购销售市场价格以及库龄折扣率作为依据，通过向询价公司人员联系对相关参数进行复核并测算。

5. 江西申安亚明光电科技有限公司

(1) 银行存款序号1，建设银行进贤支行由于企业法人预留印鉴变更原因导致未能进行银行函证。本次取得了该行基准日的银行对账单作为替代程序。

(2) 建造合同形成的已完工未结算资产中，序号7及序号9位于贵州凯里的路灯升级改造项目及景观亮化项目由于业主方不配合，本次未能向业主确认核实工程进度、已结算金额等施工信息。本次主要通过现场勘察、收集工程合同、对工程负责人进行访谈等手段核对工程信息；序号13的乌兰察布基础建设及灯光旅游项目亮化工程项目由于业主对接人外出公干，未能进行现场访谈确认工程施工信息，本次主要通过现场勘察、收集工程合同、对工程负责人进行访谈等手段核对工程信息。上述替代程序一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响。综上，评估人员认为本次评估程序受限情况未对评估结论产生重大影响。

(3) 房屋建筑物科目，明细表序号8、序号9的车间房产于本次评估基准日由于诉讼原因未能完成产证办理，本次未能取得其产权证，企业已出具相关承诺该类资产均为企业所有。本次评估主要以企业填报的《资产申报表》、相关许可证、提供的相关说明为主要依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场勘查的实际情况予以确定面积进行评估。本次评估未考虑上述产权瑕疵对评估值的影响。

(4) 存货—建造合同形成的已完工未结算资产科目序号11的320国道延伸项目由于业主不配合未能补签项目合同，本次未能取得项目合同资料，本次评估人员查阅了其他原始资料作为替代程序。

(5) 诉讼事项

序号	案件编号	原告	被告	连带责任方	文书类型	诉讼(仲裁)基本情况
1	(2018)赣0124民初2146号	深圳市导路者照明科技有限公司	江西申安亚明光电科技有限公司	无	买卖合同纠纷	执行中
2	(2018)赣01民初258号	宁波贝泰灯具有限公司	江西申安亚明光电科技有限公司	无	买卖合同纠纷	执行中



3	(2019) 赣 0124 民初 504 号	宁波德普光电科技有限公司	江西申安亚明光电科技有限公司、江西恩吉龙进出口贸易有限公司	江西申安亚明光电科技有限公司	买卖合同纠纷	执行中
4	(2018) 赣 0124 民初 2967 号	深圳市俄菲照明有限公司	江西申安亚明光电科技有限公司	无	买卖合同纠纷	执行中
5	(2019) 赣 0124 民初 405 号	厦门阳光恩耐照明有限公司	江西申安亚明光电科技有限公司、江西恩吉龙进出口贸易有限公司	江西申安亚明光电科技有限公司	买卖合同纠纷	执行中
6	(2018) 赣 0124 民初 2296 号	深圳爱克莱特科技股份有限公司	江西申安亚明光电科技有限公司	无	买卖合同纠纷	执行中
7	(2019) 赣 0124 民初 337 号	厦门信达光电科技有限公司	江西申安亚明光电科技有限公司、广州市荣达照明科技有限公司	无	买卖合同纠纷	执行中
8	(2018) 闽 0121 民初 5086 号	福建永德吉灯业股份有限公司	江西申安亚明光电科技有限公司、江西恩吉龙进出口贸易有限公司	江西申安亚明光电科技有限公司	买卖合同纠纷	执行中
9	(2019) 赣 0124 民初 1086 号	成都中照照明科技有限公司	江西申安亚明光电科技有限公司	无	买卖合同纠纷	执行中
10	(2019) 赣 0124 民初 811 号	深圳市源磊科技有限公司	江西申安亚明光电科技有限公司	无	买卖合同纠纷	执行中
11	(2019) 赣 0124 民初 2022 号	柏德照明科技(中山)有限公司	江西申安亚明光电科技有限公司、江西恩吉龙进出口贸易有限公司	江西申安亚明光电科技有限公司	买卖合同纠纷	执行中
12	(2018) 赣 0124 民初 2070 号	江西申安亚明光电科技有限公司	江西华兴信息产业有限公司	无	买卖合同纠纷	执行中

除上述事项外,不存在其他法律、经济等未决事项。对于相关诉讼仲裁庭裁决结果明确的事项财务已计提了相关负债,本次评估按核实后的账面值评估,对于相关诉讼仲裁庭裁决结果不明的,评估未考虑相关事项可能对评估值的影响。

6. 贵州申安盘南投资有限公司

(1) 存货-建造合同形成的已完工未结算资产,贵州盘南大道项目,因项目远在贵州盘县大山镇、保田镇,较为偏远,且涉及诉讼,难以实施现场勘查程序。鉴于此客观原因,评估人员核对了项目投资建设合同、施工合同及相关补充协议,相关的监理工程量结算单和当期结算情况,以及企业向贵州省六盘水市中级人民法院提交的起诉书等文件作为替代程序,一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响,本次评估程序受限情况未对评估结论产生重大影响。

(2) 由于诉讼事项,贵州公司银行账户基本户被法院冻结,冻结金额182.12元。

(3) 诉讼事项

截至评估基准日,企业存在四项未决诉讼,具体情况如下:

序号	案件编号	原告(申请人)	被告(被申请人)	案由	金额(元)	进展情况
1	(2018)黔02民初52号	张文彬、黄仁德、林荣	重庆市德感建筑安装工程有限公司、盘南管委会、贵州申安盘南投资有限公司	施工合同纠纷	12,079,513.42	一审判决,贵州申安盘南投资有限公司不承担责任



			公司			
2	(2018)黔02民初141号	钟应成	重庆市德感建筑安装工程有限公司、盘南管委会、贵州申安盘南投资有限公司	施工合同纠纷	13,696,961.54	一审判决,贵州申安盘南投资有限公司不承担责任
3	(2019)黔02民初102号	凯维齐	盘南管委会;重庆德感公司、贵州申安公司、北京申安公司为连带责任方	施工合同纠纷	148,756,434.17	该案于2019年11月8日在法院进行质证,截至评估基准日日,尚未收到一审判决文书。
4	(2019)黔0222民初6960号	吴绍华	重庆德感公司、谢廷全、盘南管委会、贵州申安公司	施工合同纠纷	4,645,679.00	待开庭

基准日后,企业新增一项未决诉讼事项,具体如下:

序号	案件编号	原告(申请人)	被告(被申请人)	案由	金额(元)	进展情况
5	(2020)黔02民初23号	贵州申安盘南投资有限公司	六盘水盘南产业园区管理委员会、贵州宏财投资集团有限责任公司、	建设工程合同纠纷	133,000,000.00	2020年4月15日开庭

其中,序号1、2涉及的案件是由于贵州申安盘南投资有限公司和重庆市德感建筑安装工程有限公司存在工程合同关系,被列为共同被告。以上案件均已一审判决,贵州申安盘南投资有限公司不承担责任。截至评估基准日,以上案件原告均已提前上诉,二审尚未开庭。

序号5涉及的建设工程合同纠纷,企业于2020年1月14日收到法院的《受理通知书》,原告请求被告六盘水盘南产业园区管理委员会支付前四期回购款余款共计人民币1.33亿元,贵州宏财投资集团有限责任公司承担连带责任,两被告承担本案诉讼费、保全费和律师费。

除上述事项外,不存在其他法律、经济等未决事项。对于相关诉讼仲裁庭裁决结果不明的,评估未考虑相关事项可能对评估值的影响。

7. 湖北申安亚明照明科技有限公司

(1) 存货-建造合同形成的已完工未结算资产中武荆高速连接线道路照明工程项目由于工程甲方不安排访谈,未能进行现场勘察,同时企业超70%的项目分布在湖北省内,由于受到新型冠状病毒感染肺炎疫情的影响,上述项目难以实施现场勘查和访谈程序。鉴于此客观原因,评估人员核查了项目投资建设合同、施工合同及相关补充协议等文件,作为替代程序。

(2) 抵押及诉讼事项

(一) 抵押情况



序号	抵押性质	产权证编号	资产名称	地址	抵押面积
1	借款抵押	鄂（2016）天门市不动产权第 0003817 号	厂房 1	天门市天门工业园	2226.30 平方米
			厂房 2	天门市天门工业园	2226.30 平方米
			厂房 3	天门市天门工业园	2226.30 平方米
			厂房 4	天门市天门工业园	2226.30 平方米
			研发楼	天门市天门工业园	12829.36 平方米
			餐厅	天门市天门工业园	3314.48 平方米
			宿舍	天门市天门工业园	3276.88 平方米
			专家楼	天门市天门工业园	3861.00 平方米
			工业用地	天门市天门工业园	32186.92 平方米
2	借款抵押	鄂（2018）天门市不动产权第 0022340 号	工业用地	天门市天门工业园	52782.19 平方米

“鄂（2016）天门市不动产权第 0003817 号”土地使用权及 8 项房屋所有权与“鄂（2018）天门市不动产权第 0022340 号”土地使用权抵押情况为：

上海飞乐音响股份有限公司与工商银行上海杨浦支行等诸贷款人组建的“银团”于2019年5月7日签订贷款协议，贷款金额人民币3,030,000,000.00元，贷款期间截至2022年6月3日。湖北申安亚明照明科技有限公司单独持有的“鄂（2016）天门市不动产权第0003817号”土地使用权及8项房屋所有权、“鄂（2018）天门市不动产权第0022340号”土地使用权均为此次贷款的抵押物。本次对上述资产正常评估。

（二）诉讼情况

经过核实，企业当前涉及四项诉讼，三项已判定尚未执行，一项处于一审中。通过查验民事调解书、企业原始凭证等资料，核实诉讼因素已经在企业报表中得以体现。

序号	原告（申请人）	被告（被申请人）	案由	金额（元）	进展情况	涉及项目
1	深圳市科华特科技有限公司	湖北申安亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	1,347,484.60	尚有 15,463.50 元诉讼费、40,000 元违约金及 924,986.00 元货款未支付，	黄冈项目采购
2	江苏达莱特照明电器科技有限公司	湖北申安亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	350,000.00	尚有 330,327.35 元货款未支付	生产采购
3	东莞市长河电子有限公司	湖北申安亚明照明科技有限公司	买卖合同纠纷	22,880.00	一审中，已支付全部货款，原告尚未撤诉，暂无预计负债	材料采购

除上述事项外，不存在其他法律、经济等未决事项。对于相关诉讼仲裁庭裁决结果明确的事项财务已计提了相关负债，本次评估按核实后的账面值评估，对于相关诉讼仲裁庭裁决结果不明的，评估未考虑相关事项可能对评估值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。



(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的, 本评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 如本评估项目涉及国有资产, 并按相关规定需履行国有资产管理部門备案、核准程序的, 本评估报告需经国有资产监督管理部門备案后方可正式使用, 且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表, 所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分, 但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途, 如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人, 本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任, 不因本报告而提供进一步的咨询, 亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯, 并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构, 除国家法律、法规有明确的特殊规定外, 其他任何单位、部門均无权解释; 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需经本评估机构审阅相关内容后, 并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期, 本资产评估报告日为2020年03月25日。

(本页以下无正文)



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

王小敏

签字资产评估师

方明



倪志君



评估报告日

2020 年 03 月 25 日

公司地址
联系电话
网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
www.dongzhou.com.cn

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海飞乐音响股份有限公司拟公开挂牌转让所持有的北京申安投资集团有限公司 100%股权所涉及的北京申安投资集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2020】第 0100 号

序号 附件名称

1. 上海飞乐音响股份有限公司沪飞音(2019)113号《关于出售子公司北京申安投资集团有限公司 100%股权的评估立项请示》
2. 上海仪电电子(集团)有限公司沪仪电子(2019)136号《关于北京申安投资集团有限公司整体资产评估立项的批复》
3. 上海仪电(集团)有限公司沪仪集(2019)187号《关于北京申安投资集团有限公司整体资产评估立项的批复》
4. 上海飞乐音响股份有限公司第十一届董事会第十三次会议决议
5. 委托人和被评估单位法人营业执照
6. 委托人国有资产产权登记证
7. 被评估单位专项审计报告
8. 被评估单位房地产权证、车辆行驶证及其他权利证书清单
9. 评估委托人和相关当事方承诺函
10. 资产评估委托合同
11. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
12. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
13. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
14. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
15. 资产评估师承诺函
16. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见报告书正文十、评估结论部分)