

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
上海飞乐投资有限公司 100%股权所涉及的上海飞
乐投资有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 0313 号

（报告书及附件）

共 3 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2022 年 04 月 27 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3131020001202200510
合同编号：	东洲评委（202202090）号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	东洲评报字【2022】第0313号
报告名称：	上海飞乐音响股份有限公司拟公开挂牌转让所持有上海飞乐投资有限公司100%股权所涉及的上海飞乐投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	235,481,311.27元
评估机构名称：	上海东洲资产评估有限公司
签名人员：	於隽蓉（资产评估师） 会员编号：31111868 任舒宁（资产评估师） 会员编号：31190148
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年04月27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对其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或以替代程序清查；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	7
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	7
(一) 委托人概况	7
(二) 被评估单位概况	8
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	13
(四) 其他资产评估报告使用人	13
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	14
四、 价值类型及其定义	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	16
(一) 经济行为依据	16
(二) 法律法规依据	16
(三) 评估准则依据	17
(四) 资产权属依据	18
(五) 评估取价依据	18
(六) 其他参考资料	19
七、 评估方法	19
(一) 评估方法概述	19
(二) 评估方法的选择	19
(三) 成本法(资产基础法)介绍	20
八、 评估程序实施过程 and 情况	25
九、 评估假设	27
(一) 基本假设	27
(二) 一般假设	28
十、 评估结论	28
(一) 相关评估结果情况	28
成本法(资产基础法)评估值	28
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	29
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	30
(四) 评估结论有效期	30
(五) 有关评估结论的其他说明	31
十一、 特别事项说明	31
十二、 评估报告使用限制说明	37
十三、 评估报告日	38

上海飞乐音响股份有限公司拟公开挂牌转让所持有上海飞乐投资有限公司 100%股权所涉及的上海飞乐投资有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 0313 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：上海飞乐投资有限公司

评估目的：股权公开挂牌转让

经济行为：根据上海仪电（集团）有限公司批复、上海仪电电子（集团）有限公司批复、上海飞乐音响股份有限公司请示及董事会决议，上海飞乐音响股份有限公司拟公开挂牌转让其持有的上海飞乐投资有限公司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。被评估单位申报的母公司口径全部资产合计账面价值488,758,064.95元，负债合计账面价值373,163,014.33元，股东权益115,595,050.62元。被评估单位申报的合并口径全部资产合计账面价值2,706,729,071.68元，负债合计账面价值2,684,819,318.96元，股东权益21,909,752.72元，归属于母公司股东权益18,532,537.05元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021年12月31日

评估方法：因本次评估对象的评估方法适用性受限的原因，本次采用成本法一种

评估方法，并以该评估方法结果作为本次评估报告结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币**235,481,311.27**元。大写：人民币贰亿叁仟伍佰肆拾捌万壹仟叁佰壹拾壹元贰角柒分。

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 **2022 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。

重要特别事项：

1. **2022 年 1 月 28** 日飞乐音响第十二届董事会第七次会议和 **2022 年 2 月 15** 日召开的 **2022** 年第一次临时股东大会审议通过了飞乐音响将其持有的全资子公司上海亚明照明有限公司和上海飞乐工程建设发展有限公司的全部股权无偿划转至其全资子公司飞乐投资的相关事项。截至本报告出具日，飞乐建设及亚明照明均已办理完成工商变更。

2. **2022 年 1 月 28** 日飞乐音响第十二届董事会第七次会议和 **2022 年 2 月 15** 日召开的 **2022** 年第一次临时股东大会审议通过了飞乐音响以债转股方式对飞乐投资进行增资的相关事项，即以其持有的对飞乐投资的人民币 **154,800** 万元债权转为对飞乐投资的股权投资，飞乐投资注册资本将由人民币 **23,000** 万元增至人民币 **177,800** 万元。截至本报告出具日，飞乐投资已办理完成工商变更。

上述特别事项 1、2，专项审计已进行模拟审计事项调整，本次以模拟审计报表范围为基础进行评估。

3. 飞乐投资是飞乐音响照明业务的管理平台，其主要核心资产及业务位于海外，鉴于目前国内外新冠疫情形势严峻，海外子公司清查受限。评估人员对 Feilo Sylvania Fixtures UK Limited 及 Feilo Sylvania Germany GmbH 的实物资产进行了现场盘点、其他海外子公司则通过照片、邮件、微信等方式收集相关资料进行清查。评估机构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，本次评估程序受限情况未

对评估结论产生重大影响。

4.抵押（质押）担保等事项

(1)飞乐投资实际控制人上海仪电（集团）有限公司作为保证人，为飞乐投资子公司 **Feilo Malta Limited** 申请国家开发银行贷款提供不超过 5,000 万欧元的连带担保责任；同时，喜万年集团以账面价值为 86,590,121.85 元的土地及房产作为抵押物向上海仪电（集团）有限公司进行抵押；

(2)截至评估基准日，飞乐投资向中国工商银行股份有限公司上海市杨浦支行借入的并购贷款余额总计 3,568.50 万欧元，其中 2,223.00 万欧元在 2023 年 1 月 11 日前分批到期，1,345.50 万欧元在 2024 年 10 月 18 日前分批到期。前述并购贷款之质押物为飞乐投资持有的 **Feilo Malta Limited** 100%的股权、**Feilo Exim Limited** 80%的股权以及 **Inesa UK Limited** 100%的股权，并由飞乐音响作为保证人承担连带保证责任。

(3)子公司江苏亚明照明有限公司以其账面价值人民币 171.80 万元的土地使用权、账面价值人民币 2,973.92 万元的房屋建筑物，作为抵押物向银行取得 1,900.00 万元借款，相关抵押合同和抵押登记已办理完成，抵押最高借款额 2,000.00 万元。

(4)飞乐投资实际控制人上海仪电（集团）有限公司作为保证人，为飞乐投资子公司 **Inesa UK Limited** 提供连带责任保证担保，担保额度为 3,000.00 万欧元，截至 2021 年 12 月 31 日，已放款 25,700,000.00 欧元。

(5)因飞乐音响组建银团贷款，以其持有的亚明照明100%股权作为质押担保。根据《股权出质注销登记通知书（股登记注字【142019】第0067号）》，上述质押担保于2022年3月16日注销。

(6)因飞乐音响组建银团贷款，贷款协议约定以亚明照明国内可抵押的房产(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。

其余特别事项详见评估报告正文。

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上海飞
乐投资有限公司 100%股权所涉及的上海飞乐投资有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 0313 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,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上海飞乐投资有限公司股权所涉及的上海飞乐投资有限公司股东全部权益于 2021 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“飞乐音响”或“委托人”)

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:250702.8015 万人民币

证券代码:600651.SH

证券简称:飞乐音响

营业期限:1989-06-09 至无固定期限

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

准后方可开展经营活动】

（二）被评估单位概况

公司名称：上海飞乐投资有限公司（简称“被评估单位”或“飞乐投资”）

统一社会信用代码：91310000MA1K30003N

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室

法定代表人：李志君

注册资本：177,800 万人民币

营业期限：2015-10-01 至 2045-09-30

经营范围：实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询，商务咨询，从事货物及技术的进出口业务，转口贸易，区内企业间贸易及贸易代理。【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

（1）2015 年，公司设立

2015 年 9 月 28 日，飞乐音响通过股东会决议，决定出资成立飞乐投资，以货币形式出资 3,000 万元。2015 年 10 月 1 日，飞乐投资在上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局完成设立登记，股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海飞乐音响股份有限公司	3,000.00	100.00
合计	3,000.00	100.00

（2）2017 年，第一次注册资本变更

2017 年 3 月 30 日，飞乐投资通过股东会决议，同意增资人民币 10,000 万元，增资完成后，公司注册资本变更为 13,000 万元。2017 年 9 月 19 日，上海飞乐投资有限公司完成本次工商变更登记。

（3）2018 年，第二次注册资本变更

2017 年 11 月 17 日，飞乐投资通过股东会决议，同意公司将本次因收购 Feilo

Malta Limited 20%股份及 Havells Sylvania (Thailand) Limited 100%股份而向飞乐投资提供的借款 10,000 万元人民币转为股权。本次增资完成后，飞乐投资注册资本变更为 23,000 万元人民币。2018 年 2 月 7 日，飞乐投资完成本次工商变更登记。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，飞乐投资股权结构如下：

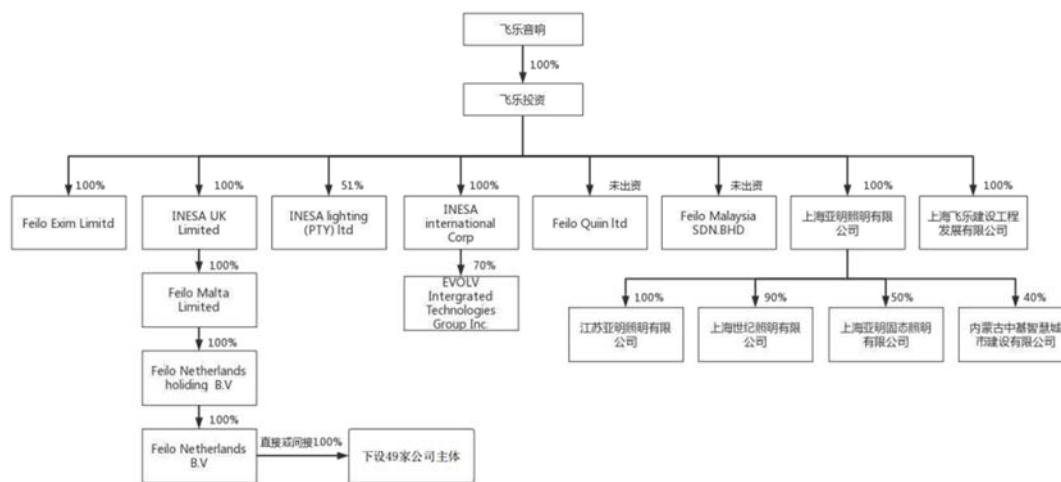
股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海飞乐音响股份有限公司	23,000.00	100.00
合计	23,000.00	100.00

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的飞乐投资模拟专项审计报告，评估基准日飞乐投资模拟注册资本为 177,800 万元。

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海飞乐音响股份有限公司	177,800.00	100.00
合计	177,800.00	100.00

2. 公司概况

飞乐投资是飞乐音响照明业务的管理平台，股权结构简图如下：



飞乐投资下设 3 个照明业务实体：喜万年集团（UK+MALTA+EXIM）、上海亚明照明有限公司、上海飞乐建设工程发展建设有限公司。

2.1 喜万年集团（UK+MALTA+EXIM）

喜万年集团(UK+MALTA+EXIM)指飞乐投资全资子公司 Feilo Exim Limited、INESA UK Limited 及其持有的全资子公司 Feilo Malta Limited。

喜万年集团共设立有 54 家公司主体及 2 个代表处，分布在欧洲、美洲、亚洲的 30 多个国家，90%以上的客户和员工都在境外。

喜万年集团(UK+MALTA+EXIM)主要业务为光源及灯具产品的批发零售及工程渠道销售，90%以上的业务在欧洲和拉美地区市场，聚焦办公和教育、物流和工业、博物馆和商业、道路和景观等细分市场。

2.2 上海亚明照明有限公司（简称“亚明照明”）

统一社会信用代码：91310114132204427Q

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：上海市嘉定区马陆镇嘉新公路 1001 号

法定代表人：金新

注册资本：33800 万人民币

营业期限：1986-03-10 至 无固定期限

经营范围：照明电器产品的技术开发，节能照明灯、灯用附件和灯具的制造，照明电器的销售，照明成套工程的设计、安装、调试，智能化集成领域的软件、系统开发及技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，并提供自有房屋设备租赁（金融租赁除外）、照明设备出售，仓储服务业务和从事货物及技术的进出口业务，合同能源管理，企业管理。【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】

亚明照明致力于发展公共环境照明产品及服务，以“亚”牌这一百年品牌为核心，聚焦道路照明、景观亮化、教育照明、港口机场照明等专业细分市场，提供 LED 照明产品和解决方案。

2.3 上海飞乐建设工程发展建设有限公司（简称“飞乐建设”）

统一社会信用代码：91310114577447739F

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：上海市嘉定区嘉新公路 1001 号 7 幢

法定代表人：苏耀康

注册资本：10000 万元人民币

营业期限：2011-06-27 至 2031-06-26

经营范围：许可项目：建设工程施工；电气安装服务；建筑劳务分包；建筑智能化系统设计；建设工程设计。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；节

能管理服务；合同能源管理；建筑材料销售；专业设计服务；信息系统集成服务；安防设备销售；音响设备销售；劳务服务（不含劳务派遣）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；网络技术服务；信息技术咨询服务；计算机软硬件及辅助设备批发；网络设备销售；电气设备销售；园林绿化工程施工；办公服务；制冷、空调设备销售；乐器批发；乐器零售；电子产品销售；机械设备销售；家用电器销售；电力电子元器件销售；家具销售；特种设备出租；机械设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

飞乐建设由节能改造业务起步，目前业务覆盖到园林景观照明、大型楼宇泛光照明、酒店照明、工厂照明、商业办公照明、道路照明等施工安装工程和照明一体化改造、维保业务，并涉及以音视频、安保为主的智能化弱电业务，飞乐建设以总集成、总承包的模式，为客户能效资讯、项目融资、设备供应、施工设计、运营维护一条龙的综合性整体解决方案。

3.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 48,875.81 万元，负债合计为 37,316.30 万元，股东权益为 11,559.51 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	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	49,677.09	48,875.81
负债	156,440.20	37,316.30
净资产	-106,763.11	11,559.51

项 目	2020 年度	2021 年度
营业收入	7,479.48	922.35
营业利润	-20,006.75	-54,067.24
净利润	-20,006.29	-54,064.89

(2) 合并报表资产、负债及财务状况：

单位：万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	268,202.75	270,672.91
负债	408,565.58	268,481.93
净资产	-140,362.83	2,190.98
归属于母公司净资产	-142,159.74	1,853.25

项 目	2020 年度	2021 年度
营业收入	225,347.42	231,308.03
营业利润	-27,487.83	-32,293.63
净利润	-29,336.36	-36,335.12
归属于母公司净利润	-29,429.54	-36,448.70

上述 2020 年及 2021 年数据摘自于上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的模拟专项审计报告（注 1）。

注 1：模拟审计报告编制基础为：(1) 无偿划转上海亚明照明有限公司和上海飞乐工程建设发展有限公司 100% 股权于报告期初完成，即假设 2020 年 1 月 1 日，飞乐投资已持有两家公司 100% 股权并持续经营。母公司单体报表按照两家公司 2019 年 12 月 31 日的（合并）归母净资产确认股权投资成本。(2) 飞乐音响于 2021 年 12 月 31 日完成对飞乐投资以债转股方式增资人民币 154,800 万元，并且不考虑相关税费的影响。

(3) 母公司及主要子公司主要税种及税率：

1) 增值税

计税依据	适用国家	税率
上海飞乐投资有限公司	中国	13%
Feilo Malta Limited	马耳他	18%
Feilo Sylvania Colombia S.A.	哥伦比亚	19%
Feilo Sylvania Costa Rica S.A.	哥斯达黎加	13%
Feilo Sylvania Lighting France SAS	法国	20%
Feilo Sylvania Germany GmbH	德国	19%
Feilo Sylvania Europe Ltd.	英国	20%
Feilo Sylvania Lighting Belgium N.V.	比利时	21%
Inesa Lighting (Pty) Ltd.	南非	15%
Feilo Mexico S.A. de C.V.	墨西哥	16%
Feilo Sylvania (Thailand) Ltd.	泰国	7%
Feilo Sylvania (Malaysia) Sdn. Bhd.	马来西亚	6%
Feilo Sylvania Philippines Inc.	菲律宾	12%
Feilo Sylvania International Group Kft	匈牙利	27%
上海亚明照明有限公司	中国	13%、9%、6%
上海飞乐工程建设发展有限公司	中国	13%

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。

2) 所得税

计税依据	适用国家	税率
上海飞乐投资有限公司	中国	25%
Feilo Malta Limited	马耳他	35%(注 2)
Feilo Sylvania Colombia S.A.	哥伦比亚	31%
Feilo Sylvania Costa Rica S.A.	哥斯达黎加	30%
Feilo Sylvania Lighting France SAS	法国	26.5%
Feilo Sylvania Germany GmbH	德国	30%
Feilo Sylvania Europe Ltd.	英国	19%
Inesa Lighting (Pty) Ltd.	南非	28%
Feilo Mexico S.A. de C.V.	墨西哥	30%
Feilo Sylvania (Thailand) Ltd.	泰国	20%
Feilo Sylvania (Malaysia) Sdn. Bhd.	马来西亚	24%
Feilo Sylvania Philippines Inc.	菲律宾	20%
Feilo Sylvania International Group Kft	匈牙利	9%
Feilo Netherlands B.V.	荷兰	25%
上海亚明照明有限公司	中国	15%
上海飞乐工程建设发展有限公司	中国	25%

除上述以外，其他公司所得税税率遵循当地税务法律法规确定。

注 2：马耳他当地税收优惠政策规定，在马耳他注册的公司股东如果是非马耳他居民，可以根据分配的利润获得退税，退税金额为公司已纳税金的七分之六，公司实际纳税税率为 5%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人于评估基准日持有被评估单位 100%股权，为其全资控股股东。

（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

根据上海仪电（集团）有限公司批复、上海仪电电子（集团）有限公司批复、上海飞乐音响股份有限公司请示及董事会决议，上海飞乐音响股份有限公司拟公开挂牌转让其持有的上海飞乐投资有限公司100%股权。本次评估目的是反映上海飞乐投资有限

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。

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。被评估单位申报的母公司口径全部资产合计账面价值488,758,064.95元，负债合计账面价值373,163,014.33元，股东权益115,595,050.62元。被评估单位申报的合并口径全部资产合计账面价值2,706,729,071.68元，负债合计账面价值2,684,819,318.96元，股东权益21,909,752.72元，归属于母公司股东权益18,532,537.05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、负债账面价值业经过上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了模拟专项审计报告，报告文号上会师报字（2022）第4429号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

（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股权投资、固定资产、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、其他应收款、存货及其他流动资产等组成。其中存货主要包括 LED 灯泡和 LED 灯具。由于库龄较长，且已过产品本身保质期，已全额计提跌价准备。

2.长期股权投资

长期股权投资共 8 项，清单如下：

序号	被投资单位名称	注册地	注册资本	持股比例%	表决权比例%	备注
1	INESA UK LIMITED	英国纽黑文	4,241 万欧元	100	100	序号 1 及其子公司与序号 2 构成喜万年集团
2	FEILO EXIM LIMITED	中国香港	1,000 港元	100	100	
3	INESA INTERNATIONAL CORP	美国	100 万美元	100	100	

序号	被投资单位名称	注册地	注册资本	持股比例%	表决权比例%	备注
4	INESA LIGHTING (Pty) Ltd	南非德班	250 万美元	51	51	
5	FEILO QUINN LTD.	英国	1 英镑	51	51	评估基准日未出资
6	上海亚明照明有限公司	中国	33,800 万人民币	100	100	评估基准日后由飞乐音响无偿划转至飞乐投资
7	上海飞乐工程建设发展有限公司	中国	10,000 万人民币	100	100	
8	Feilo Malaysia SDN.BHD	马来西亚	100 令吉	49	49	评估基准日未出资

3.设备

设备类资产均为电子设备，共计 42 台，系笔记本电脑、空调等。上述设备在 2016 年-2021 年之间购入，均可正常使用，但有部分电脑处于闲置状态。

（四）被评估单位申报的其他无形资产

被评估单位未申报无形资产。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

（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 2021 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.上海仪电（集团）有限公司《关于上海飞乐音响股份有限公司重大资产出售项目之项目立项及评估立项的批复》（沪仪集[2022]12 号）；
- 2.上海仪电电子（集团）有限公司《关于上海飞乐音响股份有限公司重大资产出售项目之项目立项及评估立项的批复》沪仪电子[2022]9 号；
- 3.上海飞乐音响股份有限公司《关于重大资产出售项目之项目立项及评估立项的请示》（沪飞音[2022]3 号）；
- 4.上海飞乐音响股份有限公司第十二届董事会第八次会议决议；

（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修正）；
- 3.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
- 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）；
- 6.《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）；
- 7.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
- 8.《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》（国资办发[1992]36号）；
- 9.《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）；
- 10.《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)；

11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366号）；
15. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）；
16. 《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）；
17. 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）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
21. 《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）；
22. 《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）；
23. 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—无形资产》(中评协[2017]37号);
14. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
15. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
16. 《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协〔2020〕6号);
17. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号);
18. 《监管规则适用指引——评估类第1号》;

(四) 资产权属依据

1. 国有资产产权登记证;
2. 重要资产购置合同或记账凭证;
3. 固定资产台账、记账账册等;
4. 对外投资权属证明文件(投资合同或协议、股份登记持有证明);
5. 其他资产权属证明资料。

(五) 评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率(LPR);
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. 设备网上可予查询的价格信息资料;
5. 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;
6. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告;
7. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料;

8. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
9. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
10. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
11. 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. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 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。”

成本法(资产基础法)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。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。应用收益法评估的前提条件为：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

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。

飞乐投资为管理平台，旗下有喜万年集团(UK+MALTA+EXIM)、亚明照明、飞乐建设三个均独立从事照明业务的经营主体，本评估项目能满足成本法(资产基础法)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。但由于飞乐投资本身无实质经营，各业务实体细分行业差异较大，合并采用收益法无法真实反映各实体的价值，同时市场上又无与飞乐投资相类似业务结构的上市公司或股权交易案例，故仅采用成本法（资产基础法）进行评估。

对于喜万年集团(UK+MALTA+EXIM)、亚明照明、飞乐建设三个独立经营主体，分别采用收益法、市场法、成本法进行评估，具体分析见本评估报告“七、评估方法”之“（三）成本法（资产基础法）介绍”。

（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。对人民币现金及银行存款，以核实后的金额为评估值；对外币银行存款，按核实后外币账面金额乘以基准日人民币与外币汇率后确定评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款和其他应收款，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。

飞乐投资与海外子公司的部分往来款项在审计报告合并报表层面进行了合并抵消，但在飞乐投资审计报告单体口径对该部分应收款项计提了减值准备，海外子公司对该部分应付款项仍然在其账面反映，导致合并口径与单体口径存在差异。本次在对飞乐投资单体口径评估过程中，将该部分已计提减值准备的应收款项按原值进行评估。该部分款项金额由飞乐投资管理层提供，评估人员复核后确认评估值。

3. 存货类

存货仅库存商品一项，系 LED 灯泡及灯具，由于库龄较长，已全额计提跌价准备。评估人员通过收集库龄表获悉该部分存货账龄较久，又经与飞乐投资相关人员确认，该部分存货已过本身产品保质期，无销售价值，本次评估为零。

4. 其他流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。（主要为企业待抵扣的进项税及预缴所得税，按核实后账面值确定评估值。）

5. 长期应收款

长期应收款账面值为零。

飞乐投资与海外子公司的部分往来款项在审计报告合并报表层面进行了合并抵消，但在飞乐投资审计报告单体口径对该部分应收款项进行了全额减值准备，海外子公司对该部分应付款项仍然在其账面反映，导致合并口径与单体口径存在差异。本次在对飞乐投资单体口径评估过程中，将该部分已计提全额减值准备的应收款项按原值进行评估。该部分款项金额由飞乐投资管理层提供，评估人员复核后确认评估值。

6. 长期股权投资

（1）对经营主体喜万年集团(UK+MALTA+EXIM)、亚明照明及飞乐建设，对其进行整体资产采用适当的评估方法评估后再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。

（2）对于其他全资及控股、但非经营主体的长期股权投资，对被投资企业会计报

表列示的全部资产及负债采用资产基础法评估后，结合持股比例确定评估值。

(3) 对于尚未出资且未开始经营的长期股权投资，评估值按零值确认。

6.1 对于喜万年集团(UK+MALTA+EXIM)，其核心资产及业务主要位于海外，鉴于目前国内外新冠疫情形势严峻，海外子公司清查受限，虽评估人员采用了一定的替代程序弥补了现场核查程序缺失的影响，但对于重资产企业来说，采用成本法评估仍有一定的制约。喜万年集团(UK+MALTA+EXIM)未来经营收益可以预测量化、相关风险报酬能被估算计量，可以采用收益法评估。同时，市场上与其同一行业，产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司数量较多，也可采用市场法评估。故对喜万年集团(UK+MALTA+EXIM)采用收益法及市场法评估，最终采用收益法评估结论。

▲收益法：根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法(DCF)，估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

本次现金流量折现法(DCF)具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

其中：

(1) 企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

(2) 经营性资产价值=明确预测期期间的自由现金流量现值+明确预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中： F_i -未来第 i 个收益期自由现金流量数额；

n -明确的预测期期间,指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g -明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

r -所选取的折现率。

▲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，本次采用上市公司比较法。

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。

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

6.2 对于亚明照明，核心资产及业务位于国内，可以采用成本法评估；亚明照明主营业务持续亏损，虽可以预测量化收益，但经测算未来现金流持续亏损，不适宜采用收益法评估；同时市场上较难找到与其经营模式相类似的上市公司或交易案例，故无法采用市场法评估。

成本法评估参照母公司飞乐投资。

6.3 对于飞乐建设，核心资产及业务位于国内，可以采用成本法评估；相关收益可以预测量化、相关风险报酬能被估算计量，亦可以采用收益法评估。飞乐建设主要提供照明工程解决方案，市场上较难找到与其经营模式相类似的上市公司或交易案例，故无法采用市场法评估。故对飞乐建设采用成本法及收益法评估，最终采用成本法评估结论。

成本法评估思路参照母公司飞乐投资，收益法评估思路参照喜万年集团(UK+MALTA+EXIM)。

7. 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

A.重置成本的确定

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。

B.综合成新率的确定

Δ 综合成新率= 理论成新率 $\times$ 调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限 $\div$ （已使用年限+尚可使用年限） $\times 100\%$

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。

Δ 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 $\times$ 综合成新率

▲对部分存在市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用类似二手设备市场价格确定评估值。

8. 长期待摊费用

长期待摊费用为并购融资顾问费，相关并购事宜已完成，考虑到被评估单位未来已无法从中受益，本次评估为零。

9. 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。

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2022年2月上旬至3月中旬。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) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(7) 与被评估单位主要供应商、销售客户进行访谈，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、未来的合作意向等情况；

(8) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

(9) 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企业、可比市场交易案例的数量及基本情况；

(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

企业持续经营假设是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，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。

鉴于飞乐投资、INESA UK Limited和Feilo Malta limited截至2021年12月31日净资

产为负、且2021年度经营亏损，飞乐音响已出具财务支持函，承诺将对飞乐投资、INESA UK Limited和Feilo Malta limited及其下属子公司提供必要的财务支持，维持其自2021年12月31日起至本次股权转让完成期间日常运营及持续经营状态的资金。同时，根据本次专项模拟审计报告编制基础，管理层认为对模拟报表合并范围内的公司具有持续经营能力。综上，本次评估假设企业具有持续经营能力。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（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。

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

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，经评估，被评估单位股东全

部权益价值为人民币235,481,311.27元。大写：人民币贰亿叁仟伍佰肆拾捌万壹仟叁佰壹拾壹元贰角柒分。

评估结论根据以上评估工作得出。

（二）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

评估基准日：2021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	7,131.30	11,330.58	4,199.28	58.89
2	非流动资产	41,744.51	49,533.85	7,789.34	18.66
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	债权投资				
6	其他债权投资				
7	长期应收款	0.00	122,914.24	122,914.24	
8	长期股权投资	41,478.65	-73,382.94	-114,861.59	-276.92
9	其他权益工具投资				
10	其他非流动金融资产				
11	投资性房地产				
12	固定资产	1.59	2.55	0.96	60.38
13	在建工程				
14	生产性生物资产				
15	油气资产				
16	使用权资产				
17	无形资产				
18	开发支出				
19	商誉				
20	长期待摊费用	264.27	0.00	-264.27	-100.00
21	递延所得税资产				
22	其他非流动资产				
23	资产总计	48,875.81	60,864.43	11,988.62	24.53
24	流动负债	21,014.22	21,014.22	0.00	0.00
25	非流动负债	16,302.08	16,302.08	0.00	0.00
26	负债总计	37,316.30	37,316.30	0.00	0.00
27	净资产（所有者权益）	11,559.51	23,548.13	11,988.62	103.71

由于飞乐投资主要资产为长期投资，而母公司报表长期投资中对控股子公司账面

值主要采用成本法核算，从而导致评估增减值率失真。合并报表中归属于母公司的股东权益与评估口径一致，因此，公司合并报表中归属于母公司的股东权益账面值1,853.25万元，评估值23,548.13万元，增值额21,694.88万元，增值率1,170.64%。本次评估增值主要是由于飞乐投资单体口径与合并口径往来款项做账差异调整导致的。

主要增减值分析如下：

1. 应收款项及长期应收款增值

系将飞乐投资单体口径与合并口径往来款项做账差异调整导致的评估增值。

2. 长期股权投资减值

由于被评估单位报表长期投资中对控股子公司账面值为原始投资额采用成本法核算，账面值反映了企业对长期股权投资单位的投资成本，本次对长期股权投资单位打开评估，体现了长期股权投资单位市场价值。其中被投资单位INESA UK LIMITED，受全球通用照明行业增速放缓以及国内外新冠疫情不断蔓延等因素叠加影响，近年来处于亏损状态资不抵债，账面已全额计提减值准备，本次通过合理方法评估反映了其市场价值，较账面存在较大减值，进而造成长期股权投资评估减值。

3. 长期待摊费用减值

考虑到该笔费用为以前年度并购融资时形成，未来企业已无法从中受益，本次评估为零，进而导致长期待摊费用评估减值。

（三）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（四）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2021年12月31日至2022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实施经济行为。

（五）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：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1、喜万年集团（UK+MALTA+EXIM）已申报1592项商标，包含1588项有效商标与4项已于评估基准日前失效的商标。有效商标中：1300项企业已提供商标权属证书、219项企业通过WIPO或CINPA等网站查询为有效商标并提供查询记录、其余69项企业未提供商标权证或其他第三方查询信息。被评估单位已出具承诺函，承诺其前述商标拥有合法权利，且申报的商标状态属实。本次评估未考虑可能存在的权属瑕疵对评估结论的影响。

2、飞乐投资下属上海亚明照明有限公司权属瑕疵如下：

（1）根据企业提供的不动产权证书和房地产权证，委估房地产中编号为沪房地嘉字（2005）第022234号的权证上标明的权利人为上海世纪照明有限公司，依据企业出具《情况说明》，上述土地为集体土地，上海世纪照明有限公司租赁取得，取得手续齐全，土地使用状况符合协议合同合法；编号为沪房地嘉字（2010）第002837号、沪房地杨字（2009）第005525号、沪房地杨字（2001）第089142号的权证上标明的权利人为上海亚明灯泡厂有限公司；编号为沪房地杨字（2000）第007658号的权证上标明的权利人为上海亚明灯泡厂，企业尚未办理变更手续，实际权利人为上海亚明照明有限公司。

（2）投资性房地产评估明细表序号5#机械仓库、7#喷雾干燥厂房、8#厂房（精瓷）共计建筑面积3,495.19平方米，为无证房屋；房屋建筑物评估明细表序号3#机械仓库

及灯具喷粉厂房处、7#泵房合计建筑面积287.31平方米及12#简易车库(20个车位)等,企业未办理相关房屋产权证,上述无证房产的面积由企业申报,如果与未来办理的产证面积有差异,应按产证面积作相应调整。

除上述事项外,资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明:

无。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素:

飞乐投资及其下属主要子公司存在尚未了结的、涉诉金额超过 1,000 万元的重大诉讼事项,具体如下:

1. 2021 年 11 月,上海大明灯具成套厂有限公司就与亚明照明之建设工程合同纠纷一案向包头市昆都区人民法院提起诉讼,请求:1)判令被告向原告支付工程款人民币 1000 万元;2)向原告支付违约金 196 万元(暂算至 2021 年 11 月 4 日);3)被告承担本案的全部诉讼费用。目前本案已经开庭审理,但尚未有判决。

2. 长沙市芙蓉区城市建设投资集团有限公司(以下简称“芙蓉城投公司”)于 2020 年 4 月向长沙市芙蓉区人民法院提起诉讼,因亚明照明未将长沙浏阳河灯光秀一期工程移交给芙蓉城投公司,灯光工程遭到很大破坏,导致无法使用,要求亚明照明赔偿其 2100 余万元。目前该案件处于诉前调解阶段。2021 年 12 月 15 日湖南省长沙市芙蓉区人民法院裁定冻结亚明照明及上海丽远文化传媒有限公司的银行存款 1,957 万元,或者查封、扣押价值相当的财产。截止本报告出具日,法院已冻结上海亚明照明有限公司部分银行账户。

除此之外,资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在其他涉案金额 1000 万以上的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在其他涉案金额 1000 万以上未决事项、法律纠纷等不确定事项。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况:

1. 利用专业报告:

执行本次评估业务过程中,我们通过合法途径获得了以下专业报告,并审慎参考利用了专业报告的相关内容:

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业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(2022)第4429号。该审计报告的意见为: “我们审计了后附的上海飞乐投资有限公司模拟财务报表, 包括2020年12月31日和2021年12月31日的合并及母公司模拟资产负债表, 2020年度和2021年度的合并及母公司模拟利润表、合并及母公司模拟现金流量表以及相关模拟财务报表附注。

我们认为, 后附的模拟财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定以及“附注三、模拟合并财务报表的编制基础”中所述编制基础编制, 公允反映了飞乐投资公司2020年12月31日和2021年12月31日的合并及母公司模拟财务状况以及2020年度和2021年度的合并及母公司模拟经营成果和模拟现金流量。”。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企业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:

1.2022年1月28日飞乐音响第十二届董事会第七次会议和2022年2月15日召开的2022年第一次临时股东大会审议通过了飞乐音响将其持有的全资子公司上海亚明照明有限公司和上海飞乐工程建设发展有限公司的全部股权无偿划转至其全资子公司飞乐投资的相关事项。截至本报告出具日, 飞乐建设及亚明照明均已办理完成工商变更。

2.2022年1月28日飞乐音响第十二届董事会第七次会议和2022年2月15日召开的2022年第一次临时股东大会审议通过了飞乐音响以债转股方式对飞乐投资进行增资的相关事项, 即以其持有的对飞乐投资的人民币154,800万元债权转为对飞乐投资的股权投资, 飞乐投资注册资本将由人民币23,000万元增至人民币177,800万元。截至本报告出具日, 飞乐投资已办理完成工商变更。

专项审计已就上述事项进行模拟审计事项调整, 本次以模拟审计报表范围为基础进行评估。

除上述事项外, 委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

(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:

飞乐投资是飞乐音响照明业务的管理平台, 其主要核心资产及业务位于海外, 鉴

于目前国内外新冠疫情形势严峻，海外子公司清查受限。评估人员对Feilo Sylvania Fixtures UK Limited及Feilo Sylvania Germany GmbH的实物资产进行了现场盘点、其他海外子公司则通过照片、邮件、微信等方式收集相关资料进行清查。评估机构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，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；

1.抵押（质押）担保等事项

(1)飞乐投资实际控制人上海仪电（集团）有限公司作为保证人，为飞乐投资子公司 Feilo Malta Limited 申请国家开发银行贷款提供不超过 5,000 万欧元的连带担保责任；同时，喜万年集团以账面价值为 86,590,121.85 元的土地及房产作为抵押物向上海仪电（集团）有限公司进行抵押；

(2)截至评估基准日，飞乐投资向中国工商银行股份有限公司上海市杨浦支行借入的并购贷款余额总计 3,568.50 万欧元，其中 2,223.00 万欧元在 2023 年 1 月 11 日前分批到期，1,345.50 万欧元在 2024 年 10 月 18 日前分批到期。前述并购贷款之质押物为飞乐投资持有的 Feilo Malta Limited 100%的股权、Feilo Exim Limited 80%的股权以及 Inesa UK Limited 100%的股权，并由飞乐音响作为保证人承担连带保证责任。

(3)子公司江苏亚明照明有限公司以其账面价值人民币 171.80 万元的土地使用权、账面价值人民币 2,973.92 万元的房屋建筑物，作为抵押物向银行取得 1,900.00 万元借款，相关抵押合同和抵押登记已办理完成，抵押最高借款额 2,000.00 万元。

(4)飞乐投资实际控制人上海仪电（集团）有限公司作为保证人，为飞乐投资子公司 Inesa UK Limited 提供连带责任保证担保，担保额度为 3,000.00 万欧元，截至 2021 年 12 月 31 日，已放款 25,700,000.00 欧元。

(5)因飞乐音响组建银团贷款，以其持有的亚明照明 100%股权作为质押担保。根据《股权出质注销登记通知书（股登记注字【142019】第 0067 号）》，上述质押担保于 2022 年 3 月 16 日注销。

(6)因飞乐音响组建银团贷款，贷款协议约定以亚明照明国内可抵押的房产(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。

以下资产的所有权或使用权因该事项受到限制，截至评估基准日的情况如下：

产证编号	所属科目	账面价值 (元)	是否完成抵押
沪房地嘉定 (2018) 第 041424 号	固定资产	62,944,752.38	是
	无形资产	4,368,505.16	是
沪房地嘉字 (2018) 第 041426 号	固定资产	3,179,586.85	是
	无形资产	1,990,762.88	是
沪房地嘉定 (2018) 第 041836 号	无形资产	1,728,269.73	否
沪房地嘉定 (2010) 第 002837 号	固定资产	71,218.97	否
	投资性房地产	17,560,400.70	否
	无形资产	17,010.15	否
沪房地嘉字 (2005) 第 022234 号	固定资产	6,475,720.23	是
	投资性房地产	15,855,957.82	是

评估师通过现场调查,除上述披露事项以外,亦未发现其他相关事项。本次评估未考虑上述事项对估值的影响。

2. 租赁事项

序号	承租人名称	出租人名称	租赁地址	租赁面积 (㎡)	租赁起始日	租赁到期日	租金	币种	备注
1	飞乐投资	飞乐音响	上海市徐汇区桂林路 406 号 1 号楼 13 层	/	/	/	/	/	飞乐音响无偿提供
2	上海飞乐工程建设发展有限公司	上海亚明照明有限公司	上海市嘉定区嘉新公路 1001 号亚明园区 7 号楼 4 层	696.00	2020-12-31	2021-12-31	18,204.00	CNY	1. 含税月租金 2. 上述合同已到期, 处于续签中
3	Feilo Sylvania Belgium B.V. B.A.	N.V. Junior	Building Antwerpen Noorderlaan	487.00	2020-12-31	2023-12-31	184,040.28	EUR	不含税合同总租金
4	Feilo Sylvania Fixtures Netherlands B.V.	Papko B.V.	Building Eindhoven	260.00	2020-09-16	2025-09-30	209,985.42	EUR	不含税合同总租金
5	Feilo Sylvania International Group Kft.	GTC Duna Kft.	Duna Tower	618.00	2022-02-28	2027-09-30	972,596.27	EUR	不含税合同总租金
6	Feilo Sylvania Lighting France S.A.S.	SCI Le Sévine	Le Signac Gennevilliers Office	944.00	2012-08-01	2022-12-31	2,446,933.33	EUR	不含税合同总租金
7	Feilo Sylvania Lighting France S.A.S.	COFRAJO	St-Etienne factory 11 rue Victor Grignard	15,291.00	2015-05-01	2024-04-30	2,594,656.00	EUR	不含税合同总租金
8	Feilo Sylvania Dubai FZCO	Dubai Silicon Oasis Authority	Office 409&410, A6 Building, Dubai Digital Park, Dubai Silicon Oasis, Dubai, UAE	247.00	2021-01-01	2022-12-26	568,122.96	AFD	不含税合同总租金
9	Feilo Sylvania Italy S.p.A.	G.R.E., SGR SPA	Rent office	250.00	2021-01-01	2023-12-31	84,000.00	EUR	不含税合同总租金
10	Feilo Sylvania Portugal Ltda.	Manuel Joaquim da Fonseca Fernandes	New Building office Lisboa. Avenida do Atlântico, nº16, piso 11. Escritório 11.11. Parque das Nações, 1990-019 Lisboa	25.00	2021-05-01	2022-05-01	7,200.00	EUR	不含税合同总租金
11	Feilo Sylvania Spain S.A.	Belalcázar 2002 SL	Building office Madrid. Calle Julian Camarillo 42, Madrid	477.00	2019-01-01	2023-12-31	471,300.00	EUR	不含税合同总租金

资产评估报告
【2022】第 0313 号



上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

序号	承租人名称	出租人名称	租赁地址	租赁面积 (㎡)	租赁起始 日	租赁到期日	租金	币种	备注
12	Feilo Sylvania Spain S.A.	Central de Servicios y Selección JV SL	Building commercial office Barcelona, Avinguda dels Vents 9-13 °, 08917 Badalona	95.00	2019-09-01	2023-09-01	49,646.40	EUR	不含税合同总租金
13	Feilo Sylvania Greece A.E.E.E.	K. Rigas Ltd	Building Office, Menelaou str, Ag. Dimitrios, Athens	2,000.00	2021-09-01	2024-12-31	227,401.51	EUR	不含税合同总租金
14	Feilo Sylvania Finland OY	Nordentry Oy	Building Kehämylly, Vantaankoskentie 14, Vantaa	200.00	2017-09-01	2023-06-01	266,892.00	EUR	不含税合同总租金
15	Feilo SLI Mexico S.A. de C.V.	Deutsche Bank Mexico, S.A.	Warehouse & Offices, Tultitlán, Edo de México	4,378.00	2017-10-30	2023-11-30	23,277,039.88	MXN	不含税合同总租金
16	Feilo Sylvania Panama S.A.	MAX E JIMENEZ	Building 1	678.00	2012-04-01	2024-03-31	62,640.00	USD	不含税合同总租金
17	Feilo Sylvania Panama S.A.	MAX E JIMENEZ	Building 2	550.00	2012-04-01	2024-03-31	50,880.00	USD	不含税合同总租金
18	Feilo Sylvania Colombia S.A.	MEDINA GOMEZ ADRIANA	Bucaramanga	10.00	2021-11-01	2023-11-01	6,088,232.90	COP	不含税合同总租金
19	Feilo Sylvania Colombia S.A.	RAMIREZ MONTOYA MARIA DEL PILAR (OFIC. CHAPINERO)	Bogota -Chapinero	265.00	2015-03-01	2023-02-01	250,719,240.00	COP	不含税合同总租金
20	Feilo Sylvania Colombia S.A.	VALENCIA VALENCIA MARIA EU	Medellin	15.00	2021-05-01	2023-05-01	26,415,089.00	COP	不含税合同总租金
21	Feilo Sylvania Colombia S.A.	NAVARRO TOVAR S.A.S	Bquilla	12.00	2021-05-01	2023-04-21	37,120,216.00	COP	不含税合同总租金
22	Feilo Sylvania N.V, Ecuador	Hilantex S.A.	Guayaquil office	900.00	2021-10-01	2023-09-30	67,614.48	USD	不含税合同总租金
23	Feilo Sylvania N.V, Ecuador	Inmobiliaria sepiacorp	Guayaquil Warehouse	3,500.00	2021-03-15	2023-03-14	327,600.00	USD	不含税合同总租金
24	Feilo Sylvania N.V, Ecuador	Hilantex S.A.	Quito office & warehouse	940.00	2021-10-01	2023-09-30	67,614.48	USD	不含税合同总租金
25	Feilo Sylvania (Thailand) Limited	Prime Office Leasehold Property Fund	Building Ploenchit Center, 19 th Floor, Sukhumvit Soi 2 Road, Klongtoey, Bangkok, Thailand	563.90	2019-04-01	2022-04-01	3,045,060.00	THB	不含税合同总租金
26	Feilo Sylvania (Guangzhou) Enterprises Limited	JIC REAL ESTATE CO.,LTD	Room 1904-1907, Guangzhou Jiayu Center, No.769 Huacheng Avenue, Tianhe District, Guangzhou, China, 510627 PRC.	710.29	2021-04-15	2025-04-15	5,221,739.58	CNY	不含税合同总租金

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，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，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（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. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层及委托人多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

3. 2020年1月31日，Feilo Sylvania Germany GmbH(以下简称“喜万年德国”)一名董事总经理向德国法院提交启动破产程序申请，申请启动保护性程序，以完成业务重整计划。于2020年8月4日，喜万年德国向德国法院提交了《在破产程序下申请自我管理的业务重整计划》(以下简称“破产重整计划”)。根据菲尔特地方法院发布的破产程序决定(文件索引号：IN 63/20)，喜万年德国对部分员工的养老金义务由德国养老金保障互助协会接管，同时该协会成为公司的债权人。德国养老金保障互助协会作为债权人委员会的一员，由喜万年德国根据破产重整计划对其偿付，公司将其列示为预计负债。于2021年1月14日，喜万年德国收到德国法院的决定，破产重整计划经法院确认后，破产程序将被终止。对该笔预计负债，本次评估按账面值列示。

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。

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。

(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、部门均无权解释；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2022年04月27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

签字资产评估师

於隼蓉

任舒宁



评估报告日

2022 年 04 月 27 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上海飞乐投资有限公司 100%股权所涉及的上海飞乐投资有限公司股东全部权益价值

报告编号 东洲评报字【2022】第 0313 号

序号 附件名称

1. 上海仪电(集团)有限公司《关于上海飞乐音响股份有限公司重大资产出售项目之项目立项及评估立项的批复》(沪仪集[2022]12号)
2. 上海仪电电子(集团)有限公司《关于上海飞乐音响股份有限公司重大资产出售项目之项目立项及评估立项的批复》沪仪电子[2022]9号
3. 上海飞乐音响股份有限公司《关于重大资产出售项目之项目立项及评估立项的请示》(沪飞音[2022]3号)
4. 上海飞乐音响股份有限公司第十二届董事会第八次会议决议
5. 上海飞乐音响股份有限公司法人营业执照及产权登记证
6. 上海飞乐投资有限公司法人营业执照及产权登记证
7. 上海飞乐投资有限公司专项审计报告
8. 上海飞乐投资有限公司其他权利证明
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. 资产评估机构及资产评估师承诺函
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)