

企业价值评估报告书

（报告书）

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海飞乐音响股份有限公司拟发行股份及支付现金
购买北京申安投资集团有限公司 100%股权企业价值
评估项目

报告编号： 沪东洲资评报字【2014】第 0484044 号



上海东洲资产评估有限公司

2014 年 07 月 28 日

声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告书

(目录)

项目名称 上海飞乐音响股份有限公司拟发行股份及支付现金购买北京申安
投资集团有限公司 100%股权企业价值评估项目
报告编号 沪东洲资评报字【2014】第 0484044 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 其他报告使用者	7
二、 被评估单位及其概况	8
三、 评估目的	14
四、 评估对象和评估范围	14
五、 价值类型及其定义	20
六、 评估基准日	20
七、 评估依据	20
I. 经济行为依据	20
II. 法规依据	20
III. 评估准则及规范	21
IV. 取价依据	22
V. 权属依据	22
VI. 其它参考资料	22
VII. 引用其他机构出具的评估结论	22
八、 评估方法	22
I. 概述	23
II. 评估方法选取理由及说明	23
III. 资产基础法介绍	23
IV. 收益法介绍	25
九、 评估程序实施过程 and 情况	27
十、 评估假设	28
十一、 评估结论	29
I. 概述	29
II. 结论及分析	30
III. 其它	32
十二、 特别事项说明	32
十三、 评估报告使用限制说明	35
I. 评估报告使用范围	35
II. 评估报告使用有效期	35
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	35
IV. 评估报告解释权	35
十四、 评估报告日	35

企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	上海飞乐音响股份有限公司拟发行股份及支付现金购买北京申安投资集团有限公司 100%股权企业价值评估项目
报告编号	沪东洲资评报字【2014】第 0484044 号
委托方	上海飞乐音响股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	北京申安投资集团有限公司。
评估目的	股权收购。
评估基准日	2014 年 5 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权收购涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 413,283,925.63 元，合并报表归属于母公司所有的权益为 413,283,925.63 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用收益现值法和资产基础法评估，在对被评估单位综合分析后最终选取收益现值法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 159,300 万元。 大写：壹拾伍亿玖仟叁佰万元整。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2015 年 5 月 30 日。
重大特别事项	被评估单位有抵押担保事项，具体请关注评估报告“特别事项说明”。 特别提示： 本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法及收益现值法，按照必要的评估程序，对上海飞乐音响股份有限公司拟实施发行股份及支付现金购买北京申安投资集团有限公司 100%股权行为涉及的北京申安投资集团有限公司股东全部权益在**错误！未找到引用源。**的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	上海飞乐音响股份有限公司拟发行股份及支付现金购买北京申安投资集团有限公司 100%股权企业价值评估项目
报告编号	沪东洲资评报字【2014】第 0484044 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	企业名称：上海飞乐音响股份有限公司（股票代码：600651） 注册地址：上海市嘉定区嘉新公路 1001 号第七幢 注册资本：人民币 73906.5311 万元 经济性质：股份有限公司（上市） 法定代表人：黄峰 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）（涉及许可证凭许可证经营）。 企业介绍：飞乐音响依照上海市电子元件工业公司于 1984 年 10 月 23 日签发的《对组建飞乐音响工程承包公司的批复》（沪电元(84)第 190 号）批准设立。设立时名称为上海飞乐音响公司（“原飞乐音响”），注册资
--------	--

本为 50 万元。

中国人民银行上海市分行于 1984 年 11 月 14 日出具《关于飞乐音像公司发行股票的批复》（沪银金(84)376 号），批准原飞乐音响首次向社会发行股票 50 万元（发行时每股面值 50 元，折合 10000 股）。

中国人民银行上海市分行金融行政管理处于 1989 年 2 月 21 日出具(89)沪人金股字第 1 号文件，批准原飞乐音响第一次增发股票。1989 年 6 月 9 日，原飞乐音响注册资本变更为 164 万元。

原飞乐音响股票于 1986 年 9 月 26 日在中国工商银行上海市分行静安证券业务部上柜交易。经中国人民银行上海市分行和上海证券交易所于 1990 年 12 月 12 日的批准，并根据上海证券交易所于 1990 年 12 月 12 日签发的《上市通知书》（证交所 90 年（005）），原飞乐音响股票于 1990 年 12 月 19 日转至上海证券交易所挂牌交易。

中国人民银行上海市分行金融行政管理处于 1991 年 8 月 16 日出具（91）沪人金股字第 1 号文件，批准原飞乐音响第二次增发股票。1992 年 3 月 5 日，原飞乐音响注册资本变更为 500 万元人民币。分为 50 万股，每股票面金额为 10 元。

上海市证券管理办公室于 1993 年 3 月 10 日出具《关于对飞乐音响股份有限公司申请分红送股配股报告的批复》（沪证办(1993)007 号），核准了原飞乐音响每 10 股，送 4 配 6 的送配股方案。1993 年 6 月 16 日，飞乐音响从原名称上海飞乐音响公司变更为上海飞乐音响股份有限公司，飞乐音响注册资本变更为 1000 万元。

上海市证券管理办公室于 1994 年 4 月 1 日出具《关于对上海飞乐音响股份增资送、配股的批复》（沪证办（1994）030 号），同意飞乐音响向全体股东送 3000 万股，配售 1200 万股。股本总额扩大到 5200 万元。1994 年 6 月 28 日，飞乐音响注册资本变更为 5200 万元。

上海市证券管理办公室于 1995 年 6 月 19 日出具《关于核准上海飞乐音响股份有限公司一九九四年度分配方案的通知》（沪证办(1995)063 号），核准飞乐音响以 10:2 的比例向全体股东送红股，共送股 1040 万股。股本总额增至 6240 万元。1995 年 8 月 4 日，飞乐音响注册资本变更为 6240 万元。

上海市证券管理办公室于 1997 年 7 月 25 日出具《关于核准上海飞乐音响股份有限公司一九九六年度利润分配及资本公积金转增股本方案的通知》（沪证司(1997)106 号），核准飞乐音响以 10:1.5 的比例向全体股东派送红股，共送 936 万股；以 10:1.5 的比例用资本公积金转增股本，共转

增 936 万股。股本总额增至 8112 万元。1997 年 12 月 31 日，飞乐音响注册资本变更为 8112 万元。

经飞乐音响 1998 年 9 月 25 日股东大会决议批准，飞乐音响以总股本 8112 万股为基数，将 1997 年末未分配利润 1365 万元以 10:1.5 的比例派送红股；对 1998 年中期期末资本公积金积存的 4113 万元，以 10:1.5 的比例转增股本。1999 年 3 月 15 日，飞乐音响注册资本由 8112 万元人民币变更为 10,545.6 万元。

上海市证券期货监督管理委员会于 1999 年 6 月 11 日出具沪证司(1999)048 号文件，批准飞乐音响以 1998 年末总股本 10,545.6 万股为基数，向全体股东按 10:1.4 的比例以资本公积金转增股本，同时以 10:2.6 的比例以可供分配利润转增股本，共转增 42,182,400 股。1999 年 12 月 14 日，飞乐音响注册资本变更为 14,763.84 万元。

中国证券监督管理委员会于 2000 年 12 月 28 日出具《关于上海飞乐音响股份有限公司申请配股的批复》（证监公司字[2000]237 号），同意飞乐音响向社会公众股股东配售 4,429.152 万股普通股。本次配股完成后，公司股份总数由 14,763.84 万股增至 19,192.992 万股。2001 年 5 月 15 日，飞乐音响注册资本变更为 19,192.992 万元。

中国证监会上海证券监管办公室于 2001 年 6 月 29 日出具《关于核准上海飞乐音响股份有限公司 2000 年度送股的通知》（沪证司[2001]052 号），核准飞乐音响以 19,192.992 万股计算，每 10 股送 3 股，实际股本总额增至 24,950.8896 万股。2001 年 7 月 7 日，飞乐音响注册资本变更为 24,950.8896 万元。

中国证监会上海证券监管办公室于 2001 年 10 月 19 日出具《关于核准上海飞乐音响股份有限公司 2001 年度资本公积金转增股本的通知》（沪证司[2001]184 号），核准以飞乐音响 2001 年 6 月 30 日总股本 24,950.8896 万股为基数，按每 10 股转增 7 股，经本次转增股本后，实际股本总额增至 42,416.5123 万股。2001 年 11 月 14 日，飞乐音响注册资本变更为 42,416.5123 万元。

飞乐音响于 2005 年 6 月 27 日召开 2004 年度股东大会并通过决议，以公司 2004 年末总股本 42,416.5123 股为基数，向全体股东每 10 股转增 2 股，共转增股本 84,833,025 股，公司股份总数增至 50,899.8148 股。2006 年 2 月 8 日，飞乐音响注册资本变更为 50,899.8148 万元。

飞乐音响于 2007 年 6 月 6 日召开 2006 年度股东大会并通过决议，以飞乐音响 2006 年末总股本 508,998,148（每股面值 1 元）为基数，向全体股

东按每 10 股派送红股 1 股，共计派送红股 50,899,815 股。2007 年 8 月 14 日，飞乐音响注册资本变更为 55,989.7963 万元。

飞乐音响于 2009 年 5 月 18 日召开 2008 年度股东大会并通过决议，以飞乐音响 2008 年末总股本 55,989.7963 万股（每股面值 1 元）为基础，向全体股东按每 10 股派送红股 0.5 股，共计派送红股 2,799.4898 万股。同时以资本公积转增股本，按每 10 股转增 0.5 股，共转增 2,799.4898 万股。本次利润分配后，公司总股本从 559,897,963 股变更为 615,887,759 股。2009 年 7 月 28 日，飞乐音响注册资本变更为 61,588.7759 万股。2009 年 7 月 28 日，飞乐音响注册资本变更为 61,588.7759 万元。

飞乐音响于 2012 年 5 月 16 日召开 2011 年度股东大会并通过决议，以飞乐音响 2011 年末总股本 615,887,759 股（每股面值 1 元）为基准，向全体股东每 10 股派送红股 2 股，共计派送红股 123,177,552 股。本次利润分配后，飞乐音响总股本从 615,887,759 股变更为 739,065,311 股。

2012 年 12 月，仪电控股将其持有的飞乐音响股份无偿划转至其全资子公司仪电电子集团，飞乐音响控股股东由此变更为仪电电子集团。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司前十大股东的持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)
1	上海仪电电子(集团)有限公司	138,872,904	18.79
2	BILL & MELINDA GATES FOUNDATION TRUST	13,000,610	1.76
3	广发证券股份有限公司 约定购回式证券交易专用证券账户	6,690,000	0.91
4	黄晓军	4,029,030	0.55
5	吴滨	3,391,400	0.46
6	黄少叶	3,079,862	0.42
7	朱斌琳	2,951,055	0.40
8	黄凯凯	2,412,934	0.33
9	李伟疆	1,914,041	0.26
10	中国农业银行股份有限公司 中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	1,821,492	0.25

委托方上海飞乐音响股份有限公司为本次股权交易的拟收购方。

II. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为的监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、被评估单位及其概况

企业名称：北京申安投资集团有限公司

注册地址：北京市大兴区榆垓镇工业区榆顺路 7 号

注册资本：29800 万元

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：庄申安

经营范围：许可经营项目：制造高亮度 LED 户外照明产品。

一般经营项目：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、企业历史沿革

申安集团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 5000 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上海申安食品于 2003 年 10 月 17 日分别缴纳 2000 万元和 3000 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	出资金额（万元）	出资比例
1	北京申安食品有限公司	3,000 万元	60%
2	北京申安紫阳商贸有限公司	2,000 万元	40%
	合计	5,000 万元	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 3000 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 2000 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	出资金额（万元）	出资比例
1	庄申安（自然人）	3,000 万元	60%
2	王芸（自然人）	2,000 万元	40%

	合计	5,000 万元	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	出资金额（万元）	出资比例
1	庄申安（自然人）	750 万元	15%
2	北京申安联合有限公司	4,250 万元	85%
	合计	5,000 万元	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 万元和 3,720 万元。本次增资后，申安集团的注册资本增加至 29,800 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	出资金额（万元）	出资比例
1	庄申安（自然人）	4,470 万元	15%
2	北京申安联合有限公司	25,330 万元	85%
	合计	29,800 万元	100%

2、企业经营概况

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、室内照明工程项目承包于一体的企业，公司致力于为客户提供综合的 LED 照明解决方案。公司专注于高亮度 LED 照明产品的开发，应用 LED 芯片技术、散热技术和驱动技术，以及光学技术，成功研制出了寿命长、节能、环保的高亮度 LED 照明产品，取得多项国家专利。

北京申安集团拥有城市及道路照明工程专业承包三级资质，通过对照明工程设计、安装、配套灯具研发等环节，已经参与并完成了多项大型照明工程项目，如中华世纪坛照明工程、黄骅港照明系统改造港区亮化工程、京开路沿线部分夜景照明工程、西单商场室内照明改造工程、孟州黄河大道、盘锦市辽滨 1 号道路照明工程、北京市地铁部分照明工程等。

2008 年公司高亮度 LED 示范项目被国家发改委列入全国十大重点节能工程。2009 年 4 月，申安高亮度 LED 照明产品被认定为北京市自主创新产

品，同年成为北京市合同能源管理试点单位。

北京申安集团通过 5 年的产业布局，在国内建立了 7 个生产基地，现在已经是国内产能最大的 LED 生产企业。产品应用覆盖北京、辽宁、内蒙古、江西、河南、山东、四川、湖北等多个省市地区。

一、企业经营模式

公司主要为客户提供户外照明、景观亮化、室内照明三类 LED 照明解决方案：

(1) 为客户提供照明工程所需要的各类 LED 照明产品或定制类照明产品

(2) 为客户所需户外照明、景观亮化、室内照明工程技术服务、工程总承包

(3) 为客户提供合同能源管理服务的技节能评估、方案设计、施工、节能效益检测等服务。

由于目前公司的市场战略在主打政府大型市政项目的工程承包上，所以工程承包类业务占绝大部分业务。从企业历年收入占比情况来看，工程项目占比在 95%以上，产品直销由于附加值小目前尚未大规模开展，合同能源管理业务也正在起步阶段。

公司以集团本部（北京基地）为管理销售中心，以包括七大业务基地为实际业务开展及项目前沿管理基地，进行业务承接、方案设计、产品生产、项目施工及后期管理工作。

各基地公司基本独立承接所负责区域内的项目，但整体业务及资金、生产资源、技术人才等都由集团统一协调。各业务基地公司脱离集团公司则较难独立发展经营。

北京申安投资集团有限公司业务网络及分支机构经营情况：

1) 北京基地（北京申安投资集团有限公司）

北京基地并没有单独设立公司而是集团公司直接在北京区大市场：北京、天津、河北北部、山西北部、内蒙古，开展业务工作。

2006 年集团公司研制成功了具有冷光源、高功率、高亮度、低能耗、环保无污染等特点的高亮度 LED 照明产品。经国家电光源质量监督检验中心检测，以及北京市经信委组织的专家鉴定，申安集团研制的高亮度 LED 照明产品不仅完全符合国际照明行业标准，更达到了国内同行业领先水平。

近年来主要完成的项目有：首都国际机场专家楼广场亮化工程；北京中华世纪坛景观亮化工程；T1、T3 航站楼亮化工程；京开高速、京承高速、

京平高速、京沈高速、机场南线等高速路的道路照明工程等。

2) 四川基地（四川申安照明有限公司）

设立于 2009 年 11 月 23 日，目前为北京申安投资集团有限公司全资子公司。基地位于四川什邡市工业园区。

四川基地作为集团首家基地的主要工作是拓展四川省及西南地区市场，至今为止已在成都市、德阳市、内江市、南充市、罗江市、什邡市、攀枝花市等多地多领域安装使用申安照明产品。主要包括：南充市高坪区亮化工程、内江市城区以及高速亮化工程、新都区城区路灯节能改造、什邡市城区亮化工程等。

3) 山东基地（山东申安照明科技有限公司）

设立于 2010 年 05 月 18 日，目前为北京申安投资集团有限公司全资子公司。基地位于山东临邑县经济开发区。

山东基地主要负责拓展山东地区的业务。近年来完成了济南东风路等路段照明工程、德州晶华大道照明工程、东阿县 S710 城区段路灯项目等工程；2014 年 4 月，公司被评为山东省高新技术企业。

4) 湖北基地（湖北申安照明科技有限公司）

设立于 2011 年 06 月 13 日，目前为北京申安投资集团有限公司全资子公司。基地位于湖北天门市天门工业园。

2011 年，湖北基地在天门市建设了天门市钟惺大道、陆羽广场亮化改造等多个政府重大亮化工程。之后相继承揽建设了天门市的一系列的亮化工程。2012 年后，湖北基地以天门市为基础，规划将基地服务范围扩张到荆州、丹江口、荆门、孝感、鄂州、宜昌、仙桃、潜江等多个地区。

5) 江西基地（江西申安节能照明科技有限公司）

设立于 2011 年 07 月 08 日，目前为北京申安投资集团有限公司全资子公司。江西基地位于江西进贤。

近年来完成的项目有：赣江两岸亮化、南昌市京东大道、进贤县 320 国道、进贤县军山湖等亮化项目。并规划将业务范围扩张至浙江、湖南、甘肃、海南、深圳、舟山等多个省市。

6) 辽宁基地（辽宁申安照明科技有限公司）

设立于 2012 年 10 月 24 日，目前为北京申安投资集团有限公司全资子公司。辽宁基地位于辽宁省盘锦市。

基地目前尚在建设中，但公司目前已经承接了盘锦市新农村路灯改造等项目，并已经在施工建设中。目前公司也正在与吉林通化市政、黑龙江佳木斯市政府就整城路灯改造和城市亮化开展实质性的洽谈，力图将业务范围

向东北地区扩张。

7) 河南基地（河南申安照明技术有限公司）

设立于 2013 年 07 月 05 日，目前为北京申安投资集团有限公司全资子公司。河南基地位于河南偃师市。

基地目前尚在建设中，但已经承接了偃师市新建 65 公里 LED 照明工程项目。公司同时也在积极开拓周边的照明、亮化工程市场。

二、企业核心竞争力及优势

1) 从业经验和行业影响力

集团有着多年的市政照明和景观亮化的施工经验，对照明行业非常熟悉。集团自 2007 年自主研发成功大功率 LED 节能照明灯具以来对整个照明行业向第四代照明产品（LED 照明产品）的转变一直起着推动作用。2008 年申安 LED 技术的产业化被国家发改委评为全国十大重点节能工程。同时由于 LED 照明的优秀节能效果，以及申安集团在节能照明领域的影响力，集团在 2010 年由国家发改委与财政部列为国家第一批合同能源管理机构，以合同能源管理的方式在国内推广 LED 节能照明产品；同年也由于申安集团在 LED 节能照明产品的推广中的突出贡献，继而被国家发改委评选为 2010 中国改革十大低碳示范单位。

2) 先进的 LED 照明产品设计理念和技术

公司利用 LED 芯片技术，结合自主研发的散热和驱动技术，以及独特光学技术，有效解决了 LED 照明产品在散热、驱动、光学和输出光通量等方面的不足，成功研制出了寿命长、节能、环保的高亮度 LED 照明产品，还可以对产品外形进行多样化处理，从而可以在多领域运用。目前集团产品的主要市场为道路照明及景观亮化。

3) 市场及销售渠道

LED 照明产品目前还未进入产品零售阶段，LED 照明市场主要还是市政项目和专业灯具市场。2008 年申安集团实行基地带动市场的策略，在国内先后在北京、山东、四川、湖北、江西、辽宁、河南建设了 7 个生产基地，每个基地都辐射了周边的市场，现在已经形成了稳定的固有市场，公司具有很强的市场拓展能力。

4) 主要产品

申安集团为 LED 照明工程项目提供的照明产品主要包括户外照明、景观亮化、室内照明和 LED 显示屏等系列，产品主要用于配套公司照明工程所用照明产品，部分对外直接销售。

户外照明产品主要包括路灯、高杆灯等 LED 照明产品，具有满足各种自然环境下的照明需求的特点，主要应用于道路、机场、停车场等场所的日常照明；

景观亮化产品主要包括：投光灯、泛光灯、点光源等 LED 照明产品，主要应用于：商业建筑外墙、街道、名胜古迹、桥梁等建筑、景点的装饰等照明工程；

室内照明产品主要包括：射灯、球泡灯、筒灯、面板灯等 LED 照明产品，主要应用于：写字楼、商城、会议室、住宅等商用及民用照明领域；

LED 显示屏主要应用于：广场、体育场、道路等公共场所的信息发布与广告、宣传等领域。

3、组织结构及控股、参股公司

被评估单位直接控股公司 6 家。

序号	企业名称	出资额（万元）	持股比例	会计核算方式
1	湖北申安照明科技有限公司	5,000.00	100%	成本法
2	江西申安节能照明科技有限公司	5,000.00	100%	成本法
3	辽宁申安照明科技有限公司	3,000.00	100%	成本法
4	四川申安照明有限公司	8,000.00	100%	成本法
5	山东申安照明科技有限公司	6,800.00	100%	成本法
6	河南申安照明技术有限公司	3,000.00	100%	成本法

4、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近三年（合并报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年 1-5 月
资产总额	84,388.31	117,624.92	150,735.82
负债总额	56,021.33	79,187.76	109,407.43
净资产	28,366.97	38,437.16	41,328.39
归属于母公司股权权益	28,366.97	38,437.16	41,328.39
营业收入	13,687.94	41,872.62	39,336.48
利润总额	2,342.27	9,605.01	7,972.88
净利润	2,036.59	7,070.19	5,891.23
归属于母公司所有者的净利润	2,036.59	7,070.19	5,891.23
经营活动产生的现金流量净额	-8,705.30	1,595.05	15,109.79
投资活动产生的现金流量净额	-7,043.43	-10,746.78	-32,208.14
筹资活动产生的现金流量净额	13,156.10	8,938.17	26,681.22
现金及现金等价物净增加额	-2,592.63	-213.57	9,582.87

企业近三年（母公司报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年 1-5 月
资产总额	45,796.01	61,403.35	112,499.81
负债总额	43,533.03	56,292.04	71,171.42
净资产	2,262.98	5,111.31	41,328.39
营业收入	8,646.80	22,090.54	20,629.53
利润总额	576.87	4,163.27	2,971.75
净利润	564.66	2,848.33	2,143.91
经营活动产生的现金流量净额	-9,832.98	23,579.84	3,527.91
投资活动产生的现金流量净额	-722.40	-3,243.41	-27,991.13
筹资活动产生的现金流量净额	9,387.09	-20,089.07	30,479.48
现金及现金等价物净增加额	-1,168.28	247.35	6,016.26

上述数据，摘自于众华会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告，审计报告均为无保留意见。

公司执行企业会计准则，合并口径各公司税收政策情况如下：

公司名称	增值税	所得税	城建税	教育附加费	其他
北京申安投资集团有限公司	17%	25%	5%	5%	--
山东申安照明科技有限公司	17%	15%	7%	5%	1%（水利基金）
四川申安照明有限公司	17%	25%	5%	5%	--
湖北申安照明科技有限公司	17%	25%	5%	5%	2%（堤防费）
江西申安节能照明科技有限公司	17%	25%	5%	5%	--
辽宁申安照明科技有限公司	17%	25%	5%	5%	--
河南申安照明技术有限公司	17%	25%	5%	5%	--

三、评估目的

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，为上海飞乐音响股份有限公司拟以发行股份及支付现金方式收购北京申安投资集团有限公司 100%股权之经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经获得了《上海飞乐音响股份有限公司第九届董事会第十四次会议决议》以及《上海飞乐音响股份有限公司第九届董事会第十六次会议决议》。

四、评估对象和评估范围

1. 1. 本次评估对象为股权收购涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的

帐面净资产为 413,283,925.63 元，合并报表归属于母公司所有的权益为 413,283,925.63 元。总资产为 1,124,998,138.98 元，负债总额为 711,714,213.35 元；合并报表口径总资产为 1,507,358,214.74 元，负债总额为 1,094,074,289.11 元。

2. 根据评估申报资料，截至评估基准日，北京申安投资集团有限公司（合并口径）重大资产汇总情况如下：

（一）房屋所有权

申安集团（合并口径）取得房屋所有权总计 97,552.74 平方米，其中厂房、工业用房合计 41,008.73 平方米，公寓、住宅、非住宅、综合、其他合计 56,544.01 平方米，具体明细如下：

序号	所有权人	房屋所有权证号	所处位置	面积 (m ²)	用途	抵押情况
1	湖北申安	房产证（天门市房权证多祥字第 00065741 号）	天门市天门工业园	2,226.30	厂房	抵押
2	湖北申安	房产证（天门市房权证多祥字第 00065742 号）	天门市天门工业园	2,226.30	厂房	抵押
3	湖北申安	房产证（天门市房权证多祥字第 00065743 号）	天门市天门工业园	2,226.30	厂房	抵押
4	湖北申安	房产证（天门市房权证多祥字第 00065744 号）	天门市天门工业园	2,226.30	厂房	抵押
5	湖北申安	房产证（天门市房权证多祥字第 00065748 号）	天门市天门工业园	3,861.00	住宅	抵押
6	湖北申安	房产证（天门市房权证多祥字第 00065746 号）	天门市天门工业园	3,314.48	非住宅	抵押
7	湖北申安	房产证（天门市房权证多祥字第 00065745 号）	天门市天门工业园	12,829.36	综合	抵押
8	湖北申安	房产证（天门市房权证多祥字第 00065747 号）	天门市天门工业园	3,276.88	其他	抵押
9	山东申安	房产证（鲁临房权证城字第 34763 号）	临邑县经济开发区华兴路南首东侧 1 号房 1101	2,254.26	工业用房	抵押
10	山东申安	房产证（鲁临房权证城字第 34763 号）	临邑县经济开发区华兴路南首东侧 2 号房 1102	2,294.28	工业用房	抵押
11	山东申安	房产证（鲁临房权证城字第 34763 号）	临邑县经济开发区华兴路南首东侧 3 号房 1103	2,252.09	工业用房	抵押
12	山东申安	房产证（鲁临房权证城字第 36257 号）	临邑县经济开发区华兴路南首东侧 3 号房	10,850.12	工业用房	抵押
13	山东申安	房产证（鲁临房权证城字第 36258 号）	临邑县经济开发区华兴路南首东侧 4、5 号房 1104、1105	3,727.42	工业用房	抵押
14	山东申安	房产证（鲁临房权证城字第 34765 号）	临邑县经济开发区华兴路南首东侧职工宿舍 1101、1201、1301、1401	4,618.92	公寓	抵押
15	山东申安	房产证（鲁临房权证城字第 34764 号）	临邑县经济开发区华兴路南首东侧专家楼	5,308.28	公寓	抵押
16	江西申安	房权证进房字第 0046948 号	进贤县高新工业园	13,402.05	厂房	—
17	江西申安	房权证进房字第 0046943 号	进贤县高新工业园	4,966.52	厂房	—

18	江西申安	房权证进房字第 0046942 号	进贤县高新工业园	4,966.52	厂房	—
19	江西申安	房权证进房字第 0046947、0046945 号	进贤县高新工业园	5,447.64	厂房	—
20	江西申安	房权证进房字第 0046944、0046946 号	进贤县高新工业园	5,277.72	厂房	—
总计		—	—	97,552.74	—	—

(二) 土地使用权

申安集团（合并口径）土地使用权均为工业用地，以出让方式取得，明细如下：

序号	土地使用权人	土地使用证号	坐落位置	土地性质	面积 (m ²)	终止日期	土地用途	抵押情况
1	四川申安	什国用 (2011) 第 00011 号	什邡市北京工业园区	出让	79,289.30	2061.06.02	工业用地	抵押
2	湖北申安	天国用 (2013) 第 3330 号	天门市天门工业园	出让	80,551.37	2062.02.28	工业用地	抵押
3	湖北申安	天国用 (2013) 第 3331 号	天门市天门工业园	出让	52,782.19	2062.02.28	工业用地	抵押
4	辽宁申安	盘滨国用 (2013) 第 6017 号	辽滨沿海经济区	出让	100,266.00	2063.05.31	工业用地	—
5	山东申安	临国用 (2011) 第 026 号	临邑县经济开发区华兴路南首东侧	出让	130,286.67	2061.01.20	工业用地	抵押
6	江西申安	进国用 (2013) 第 0297 号	进贤县高新产业园	出让	29,752.50	2063.06.05	工业用地	抵押
7	江西申安	进国用 (2013) 第 0296 号	进贤县高新产业园	出让	51,964.70	2063.06.05	工业用地	抵押
8	江西申安	进国用 (2013) 第 0378 号	进贤县中小企业创业中心	出让	66,667.00	2062.09.07	工业用地	—
9	河南申安	偃国用 (2014) 第 140046 号	岳滩镇产业集聚区工业大道北侧、五羊路西侧	出让	119,580.68	2064.5.18	工业用地	—
合 计					711,140.41			

(三) 专利、商标、著作权

截至评估基准日，申安集团（合并口径）共拥有各类已获批专利技术 39 项（另有在申请中的专利 37 项）；已注册商标 5 项；已获批计算机软件著作权 4 项，具体情况如下：

1) 专利

截至评估基准日，申安集团（合并口径）拥有的专利如下：

序号	专利权人	专利名称	专利号	类型	取得方式	取得日	有效期
1	北京申安	灯架 (莲花灯)	ZL201130001332.9	外观设计	自主研发	2011.07.20	10 年
2	北京申安	灯 (LED 五环高杆灯)	ZL200730149024.4	外观设计	自主研发	2008.7.23	10 年
3	北京申安	光源模组等	ZL201030101509.8	外观设计	自主	2010.09.08	10 年

				设计	研发		
4	北京申安	灯 (LED 两环路灯)	ZL200830130800.0	外观设计	自主研发	2009.09.30	10 年
5	北京申安	灯 (LED 高杆灯)	ZL200930196631.5	外观设计	自主研发	2010.05.19	10 年
6	北京申安	灯 (LED 三环路灯)	ZL200830130201.9	外观设计	自主研发	2009.09.30	10 年
7	湖北申安	LED 灯杯 (MR16)	ZL201230475422.6	外观设计	自主研发	2013.06.19	10 年
8	湖北申安	LED 灯管	ZL201230475428.3	外观设计	自主研发	2013.03.20	10 年
9	湖北申安	LED 高杆灯	ZL201220508418.X	实用新型	自主研发	2013.03.20	10 年
10	湖北申安	LED 光源模组	ZL201220508419.4	实用新型	自主研发	2013.03.20	10 年
11	湖北申安	具有角度校正功能的 LED 灯管	ZL201220508417.5	实用新型	自主研发	2013.03.20	10 年
12	湖北申安	易拆装的 LED 灯管	ZL201320008012.X	实用新型	自主研发	2013.06.26	10 年
13	湖北申安	自镇流 LED 插拔灯管	ZL201320007659.0	实用新型	自主研发	2013.06.26	10 年
14	山东申安	照明系统	ZL201220616611.5	实用新型	自主研发	2013.08.07	10 年
15	山东申安	六角灯	ZL201220616530.5	实用新型	自主研发	2013.04.10	10 年
16	山东申安	适用于多种灯杆距离的路灯装置	ZL201220089229.3	实用新型	自主研发	2012.11.07	10 年
17	山东申安	LED 柔光灯	ZL201220630237.4	实用新型	自主研发	2013.05.29	10 年
18	山东申安	飞碟灯	ZL201220582646.1	实用新型	自主研发	2013.04.10	10 年
19	山东申安	高杆灯	ZL201220616552.1	实用新型	自主研发	2013.04.10	10 年
20	山东申安	高、中杆灯模块	ZL201220616565.9	实用新型	自主研发	2013.04.10	10 年
21	山东申安	庭院灯模块	ZL201220616519.9	实用新型	自主研发	2013.04.10	10 年
22	山东申安	双翼灯	ZL201220616466.0	实用新型	自主研发	2013.04.10	10 年
23	山东申安	路灯架	ZL201230650891.7	外观设计	自主研发	2013.07.17	10 年
24	山东申安	路灯(步步高一)	201330526792.2	外观设计	自主研发	2014.02.12	10 年
25	山东申安	路灯(步步高二)	201330526749.6	外观设计	自主研发	2014.02.12	10 年

26	山东申安	路灯(腾飞)	201330526790.3	外观设计	自主研发	2014.02.12	10年
27	山东申安	路灯(节节高)	201330548387.0	外观设计	自主研发	2014.04.16	10年
28	山东申安	路灯(海燕)	201330548388.5	外观设计	自主研发	2014.04.16	10年
29	山东申安	路灯(S型灯头)	201330548386.6	外观设计	自主研发	2014.04.16	10年
30	江西申安	一种具有安装角度可调节功能的路灯头	2013205723510	实用新型	自主研发	2014.02.19	10年
31	江西申安	一种具有安装角度可调整的灯具用转接器件	2013205719869	实用新型	自主研发	2014.02.19	10年
32	江西申安	一种灯具用可调长度的散热器	201320572297X	实用新型	自主研发	2014.02.19	10年
33	江西申安	一种具有抗风、散热能力的网格状路灯头	2013205722630	实用新型	自主研发	2014.02.19	10年
34	江西申安	一种具有高光效COB发光均匀的射灯	2013205720461	实用新型	自主研发	2014.02.19	10年
35	江西申安	一种LED直射形式高光效面板灯	2013205717897	实用新型	自主研发	2014.02.26	10年
36	江西申安	路灯头(小汽车型)	2013304437057	外观设计	自主研发	2014.02.19	10年
37	江西申安	一种可调节灯头长短的路灯头	2013205721958	实用新型	自主研发	2014.02.26	10年
38	江西申安	LED投光灯	201330443705.7	外观设计	自主研发	2014.05.07	10年
39	辽宁申安	辐射方式散热的照明装置	2013205734604	实用新型	自主研发	2014.03.05	10年

2) 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		2011.02.21	7594999 号第 11 类	2021.02.20
2	北京申安	申安	2011.02.21	7594997 号第 11 类	2021.02.20
3	北京申安	IERDI	2010.3.28	6434623 号第 11 类	2020.3.27
4	北京申安	 申安集团 SHENAN GROUP	2012.11.28	9771843 号第 30 类	2022.11.27
5	北京申安	庄家村 ZHUANG JIA CUN	2012.9.21	9771915 号第 30 类	2022.9.20

3) 著作权

序号	著作权人	软件名称	登记号	类型	取得方式	权利范围	开发完成日	首次发表日
1	北京申安	光学组件测试系统 V1.0	2012SR095118	计算机软件著作权	原始取得	全部权利	2011.08.17	2011.08.19

2	北京申安	LED 点光源组合模块化测试系统 V1.0	2012SR095049	计算机软件著作权	原始取得	全部权利	2010.11.15	2010.11.18
3	北京申安	LED 散热测试系统	2012SR095350	计算机软件著作权	原始取得	全部权利	2010.10.18	2010.10.20
4	北京申安	光学模拟软件	2012SR098054	计算机软件著作权	原始取得	全部权利	2010.08.24	2010.08.26

(四) 设备

申安集团各公司设备数量及账面情况如下：

序号	企业名称	设备数量 (台/套/项)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	北京申安投资集团有限公司	355	23,464,952.62	12,423,720.54
2	湖北申安照明科技有限公司	185	2,406,099.62	2,017,958.38
3	江西申安节能照明科技有限公司	122	3,668,098.15	3,413,326.22
4	辽宁申安照明科技有限公司	55	382,385.00	278,642.28
5	四川申安照明有限公司	132	3,847,834.63	2,161,633.44
6	山东申安照明科技有限公司	231	20,142,076.10	13,772,311.27
7	河南申安照明技术有限公司	40	655,945.00	601,123.76
	合计	1,120	54,567,391.12	34,668,715.89

(五) 租赁资产

北京申安投资集团有限公司现使用的位于北京市大兴区榆垓镇工业区榆顺路 1 号的土地（《国有土地使用证》编号为京兴国用（2003 出）字第 214 号、京兴国用（2003 出）字第 215 号，土地使用权面积为 8,133.3 平方米）及其上的房屋（《房屋所有权证》编号为京房权证兴集字第 00004043 号，建筑面积为 5,727.05 平方米），系北京旭日灯具厂所有，截至 2014 年 7 月，双方签订了相关租赁协议，在此之前，上述房地产由北京申安投资集团有限公司无偿使用。上述资产的实际所有权属于北京旭日灯具厂，故不纳入本次评估范围；

北京申安投资集团有限公司现使用的位于北京市大兴区榆垓镇工业区榆顺路 7 号的土地及房屋，产权系北京申安食品有限公司所有，目前由北京申安投资集团有限公司无偿使用，双方未签订相关租赁协议。相关土地及房屋尚未办理《国有土地使用证》和《房屋所有权证》，但双方均确认相关资产实际所有权属于北京申安食品有限公司，故不纳入本次评估范围。申安食品承诺：位于北京市大兴区榆垓镇工业区榆顺路 7 号的土地及房屋，在土地使用权证、房屋所有权证办理完成前，免费出租给北京申安集团使用；上述权证办理完成后，按市场价格出租给北京申安集团继续使用，或按市场价格转让给北京申安集团。

本次评估为排除非市场化因素对企业价值的影响，在收益法预测中考虑相

关土地厂房的客观市场租金影响。

3. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且已经过众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2014 年 5 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 上海飞乐音响股份有限公司第九届董事会第十四次会议决议；
2. 上海飞乐音响股份有限公司第九届董事会第十六次会议决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）及其实施细则；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令 12 号；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令 14 号；
6. 《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；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
10. 《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；
11. 《中华人民共和国房地产管理法》；
12. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估准则—机器设备；
10. 资产评估准则—不动产；
11. 资产评估准则—无形资产；
12. 专利资产评估指导意见；
13. 商标资产评估指导意见；
14. 著作权资产评估指导意见；
15. 资产评估价值类型指导意见；
16. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
17. 企业国有资产评估报告指南；
18. 评估机构业务质量控制指南；
19. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》；
20. 《资产评估职业道德准则—独立性》；
21. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
22. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-1999）；
23. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2001）；
24. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据	1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社； 2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社； 3. 《中国汽车网》信息； 4. 《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）； 5. 评估基准日近期的《慧聪商情》； 6. 相关省市的征地补偿标准； 7. 相关省市的土地市场价格资料； 8. 中国城市地价动态监测网； 9. 相关省市建筑物定额资料； 10. 众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告； 11. 长期投资单位评估基准日会计报表； 12. 公司提供的部分合同、协议等； 13. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料； 14. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料； 15. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料； 16. 基准日近期国债收益率、贷款利率； 17. 其他。
V. 权属依据	1. 房地产权证； 2. 投资合同、协议；车辆行驶证； 3. 商标证、专利证书或申请通知书； 4. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证； 2. 被评估单位提供的资产评估明细表； 3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料； 4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料； 5. 其它有关价格资料。
VII. 引用其他机构出具的评估结论	1. 无

八、评估方法

I. 概述	企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。 1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。 2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。 3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。
II. 评估方法 选取理由及说明	注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：本次评估目的为股权交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用成本法和收益法评估。因为，成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化。故也适用收益法评估。 市场法：市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的），而在当前的中国市场环境下，上述理想的情况和交易数据无法取得。因此大部分的市场法是采用上市公司的数据进行对比评估，并结合“非流通性折扣”得出企业的评估值，非流通性折扣的计算，目前尚缺乏非常有信服力或公认的计算方法，尚处于研究阶段。另外该方法的主要缺陷是选取的指标毕竟无法完全反映出企业之间的差异，因此估值的针对性、准确性一般不如其他两种方法，因此若委估企业适合资产基础法和收益法评估，一般不采用比较法评估。
III. 资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。
货币资金	对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行

	试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。
应收款项	对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。
预付账款	根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。
存货	对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与帐面单价相差不大的原材料，按帐面单价作为重置单价；对工程施工，核实其施工进度以及成本和利润的结转情况，对于已经按照工程进度结算了工程毛利的项目，按核实后的账面值评估。
长期投资	对长期投资评估，绝对控股的投资项目，通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值。
固定资产	对生产性房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。 对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》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》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。 对拟报废的设备按可回收净值评估。
在建工程-土建	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。
土地使用权	采用成本逼近法、基准地价修正法和市场比较法评估。

其他无形资产 递延所得税资产 负债	1. 成本逼近法是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、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。 计算公式：土地价格=(土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益)×年限修正
	2. 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取得待估宗地在估价期日价格的方法。
	3. 市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。
	对账面专利注册费用，核实专利注册证及注册费发生凭证，按核实后账面值评估。
	评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。
	以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

IV. 收益法介绍	收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去有息债务得出股东全部权益价值。
评估模型及公式	本次收益法评估模型考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。 股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值 企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值 经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即 $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ 其中：r—所选取的折现率。 Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。

	n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。 g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变，G 取零。
收益预测过程	1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。 2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。 3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。 4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。 5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。
折现率选取	1. 折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。 2. 按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 (WACC)。 WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。 $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ 其中：Re 为公司权益资本成本 Rd 为公司债务资本成本 We 为权益资本在资本结构中的百分比 Wd 为债务资本在资本结构中的百分比 T 为公司有效的所得税税率 本次评估采用资本资产定价修正模型 (CAPM)，来确定公司权益资本成本，计算公式为： $Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$ 其中：Rf 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ϵ 为公司特定风险调整系数
溢余及非经营性资产负债	溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。

有息债务

非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，包括：与企业经营无关的股东借款、递延所得税资产负债、无控股权未预测收益的长期投资等，对该类资产单独评估后加回。

有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、其他各类付息债务，本次采用成本法评估。

九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。
6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。
7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等

相关条件,选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式,分析各项指标变动原因,通过计算和判断,形成初步评估结论,并对各种评估方法形成的初步结论进行分析,在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下,汇总资产评估初步结果,进行评估结论的分析,撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后,将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善,向委托方提交正式评估报告书。

十、评估假设

(一) 基本假设:

1. 公开市场假设:公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设:该假设首先设定被评估资产正处于使用状态,包括正在使用中的资产和备用的资产;其次根据有关数据和信息,推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境,同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设,即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础,在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业,而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设:

1. 本报告除特别说明外,对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化,评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化,信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的,确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

(三) 收益法假设:

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。
 2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
 3. 企业以前年度及当年已签订的合同真实有效，并能按合同约定得到执行。
 4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。
 5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断，评估机构判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响。
- 本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值 484,570,850.47 元；其中：总资产账面值 1,124,998,138.98 元，评估值 1,196,285,063.82 元，增值额 71,286,924.84 元，增值率 6.34%；总负债账面值 711,714,213.35 元，评估值 711,714,213.35 元，无评估增减值变化；净资产账面值 413,283,925.63 元，评估值 484,570,850.47 元，增值额 71,286,924.84 元，增值率 17.25%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	69,257.24	69,241.26	-15.98	-0.02
非流动资产	43,242.57	50,387.25	7,144.68	16.52
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				

(金额单位: 万元)
评估基准日:
错误! 未找到引用源。

长期应收款净额				
长期股权投资净额	40,073.17	47,200.59	7,127.42	17.79
投资性房地产净额				
固定资产净额	1,936.46	1,953.72	17.26	0.89
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	812.41	812.41		
递延所得税资产	420.53	420.53		
其他非流动资产				
资产合计	112,499.81	119,628.51	7,128.70	6.34
流动负债	71,171.42	71,171.42		
非流动负债				
负债合计	71,171.42	71,171.42		
净资产(所有者权益)	41,328.39	48,457.09	7,128.70	17.25

2. 收益法评估结论

按照收益法评估,被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 159,300 万元,比审计后账面净资产 41,328.39 万元增值 117,971.61 万元,增值率 285.45%。

合并报表中归属于母公司的所有者权益账面值 41,328.39 万元,评估值 159,300 万元,比审计后账面净资产增值 117,971.61 万元,增值率 285.45%。

II. 结论及分析

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是:资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路,即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发,反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同,企业拥有的不可确指的商誉等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映,而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

北京申安投资集团有限公司是一家以从事各类照明、亮化工程为主的提供新型节能照明生产销售施工一体化服务的企业。企业的核心价值主要有：

1、良好的口碑和行业影响力

经过十余年的发展，北京申安集团在 LED 照明应用行业树立了良好的口碑。公司以成为“LED 照明综合解决方案提供商”为目标，努力拓展市场。目前已经完成了包括中华世纪坛照明工程、黄骅港照明系统改造港区亮化工程、京开路沿线部分夜景照明工程等照明工程项目，并且在公司发展过程中获得了“全国十大重点节能工程”、“全国十大低碳示范企业”等一系列荣誉，提高了公司品牌的推广和行业影响力。另外，公司还与著名高校、科研机构开展“产、学、研”合作机制，部分项目正在申报国家科技部 863 计划，借以提升公司的知名度。

2、广泛的业务渠道与客户资源

北京申安集团根据目前市场发展特点，采取了基地带动市场的策略，在国内先后建设了 7 个产业基地，每个基地都辐射了周边的市场，目前，公司产品和服务已经覆盖了华北、华中、华东、东北、西南、西北等多个省市地区，已经形成了稳定的市场格局。企业通过下辖产业基地拓展当地与周边市场的客户关系，积累了大量的客户信誉资源，具备较强的市场拓展能力。

3、坚实的未来收益和市场竞争能力

企业近年来收益增长迅速，2013 年的营业收入和净利润都较 2012 年增长 200%以上，而 2014 年 1-5 月的营业收入已经达到 2013 年全年营业收入的 93.94%，净利润达到 2013 年全年净利润的 83.32%。根据评估情况和盈利预测情况，申安集团 2014 年至 2018 年，营业收入增长率分别为 110.89%、36.46%、35.73%、25.37%、10.11%，其中 2014 年的全年营业收入预测值为 88,305.95 万元，而截至评估基准日，企业实际已经签订或达成意向的业务合同金额已达 10 亿元人民币以上，未包括企业正在跟进的可能在下半年可以签订的合同，因此未来的营业收入预测有坚实的订单基础。同时也反映出企业具有较强的市场竞争力和签约能力，已经签订但尚未履行的合同为企业未来稳定的发展提供了保障，对企业价值具有较高的贡献。

4、领先的设计理念以及丰富的从业经验

企业的设计研发团队具备先进的 LED 照明设计理念和实践经验，研究开发了一系列结构科学、合理，外观时尚、美观的 LED 照明灯具，广

泛服务于户外照明、景观亮化、商业照明、工业照明、家居照明等；企业 2007 年成功自主研发大功率高亮度 LED 照明产品，现在申安的 LED 应用技术在国内处于领先的地位。

LED 照明应用行业属于朝阳产业，是一个综合性较强的行业，涉及灯具设计、生产、配光、复杂环境施工、智能控制等多项技术支持，需要积累大量的项目实施经验。大多数新进入行业的企业通常缺乏经验，而企业积累了多年的从业经验和经营业绩，在市场竞争处于有利地位。

企业整体获利能力的大小不完全由构成企业整体资产的各项要素的价值之和决定，作为一个有机的整体，除单项资产能够产生价值外，企业在长期经营中形成的商誉、市场渠道、客户资源、人力资源、经营管理经验等等以上各项无法确指的无形资产是企业价值的重要组成部分，但资产基础法无法单独量化体现。

资产基础法仅对各单项可确指的资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法价值内涵包括企业不可确指的无形资产，从企业的未来获利角度，综合考虑了公司的各项资源的价值。鉴于本次评估目的，收益法评估方法能够客观、合理地反映评估对象的市场价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

错误！未找到引用源。

错误！未找到引用源。

III. 其它

目前国内大多数企业产权交易案例，一般均未考虑其溢价或折价，鉴于市场交易资料的局限性，未考虑流动性及由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及

其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 2014 年 5 月 21 日，北京市工商行政管理局出具了《股权出质设立登记通知书》（（京）股质登记设字[2014]第 00002090 号），申安集团股东申安联合将其持有的申安集团 4250 万元的出资质押给仪电电子集团。

4. 截止评估基准日，申安集团共有信托贷款 23,600 万元，为北京国际信托有限公司分别为湖北申安照明科技有限公司和江西申安节能照明科技有限公司发行的低碳财富·绿色照明一号集合资金信托计划和低碳财富·绿色照明二号集合资金信托计划。上述信托贷款以湖北申安照明科技有限公司、江西申安节能照明科技有限公司股东享有的 100%股权质押担保，湖北申安照明科技有限公司和江西申安节能照明科技有限公司实际控制人庄申安承担连带责任担保。

5. 北京申安：北京申安与中信银行股份有限公司签订了 5,000 万元贷款合同，合同期自 2013 年 10 月 22 日至 2014 年 10 月 21 日，其中截止评估基准日中信银行已实际发放贷款 2,000 万元。上述贷款由公司股东庄申安提供全额连带责任担保。2013 年 10 月 23 日，北京市工商行政管理局签发了《股权出质设立登记通知书》，庄申安将其持有的申安集团 750 万元出资所对应股权质押给中信银行总行营业部。

6. 北京申安：北京申安与南京银行股份有限公司北京分行签订 6,000 万元贷款合同，合同期自 2014 年 1 月 28 日至 2015 年 1 月 28 日，上述借款分别由四川申安照明有限公司、北京申安食品有限公司及公司股东庄申安提供全额连带责任担保。

7. 北京申安：北京申安于 2014 年 5 月 13 日，向杭州银行股份有限公司北京分行，申请并获得 3 亿元人民币授信额度。该项授信行为系以集团下属单位辽宁申安照明科技有限公司、江西申安节能照明科技有限公司、湖北申安照明科技有限公司、四川申安照明科技有限公司及山东申安照明科技有限公司所持有的土地使用权提供抵押担保。

8. 长期投资—山东申安存在担保、抵押借款合同，具体如下：

银行	借款金额	担保人及抵押物
建设银行	29,000,000.00	北京申安投资集团有限公司
德州银行	10,000,000.00	北京申安投资集团有限公司
建设银行	余额 83,625,000.00	以临国用（2011）第 026 号的土地使用权和鲁临房权证城字第 34763 号、34764 号、34765 号、36257 号、36258 号的房产权作为抵押。

9. 长期投资—四川申安：四川申安房屋建筑物，于 2013 年 4 月完工，

已取得“什国用（2011）第 00011 号”土地使用权证及建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，房屋所有权证正在办理之中。

10. 长期投资—四川申安：截至评估基准日借款如下：

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日期	金额(元)
1	什邡市农村信用合作联社	2013-06-07	2014-06-06	10,000,000.00
2	什邡市农村信用合作联社	2014-03-04	2015-03-03	19,000,000.00
3	什邡市农村信用合作联社	2013-12-07	2014-11-12	3,000,000.00
4	中国工商银行股份有限公司什邡支行	2013-09-27	2014-09-26	9,000,000.00
5	兴业银行股份有限公司德阳分行	2014-05-19	2015-05-18	27,000,000.00
6	中国邮政储蓄银行德阳市分行	2014-04-14	2015-04-15	5,000,000.00
	合计			73,000,000.00

其中：序号 1-3 由北京申安投资集团有限公司提供保证担保，序号 4 由北京申安投资集团有限公司和自然人庄申强提供保证担保，序号 5 由北京申安投资集团有限公司、庄申安、王芸、庄申强和苏凤霞提供保证担保、由四川申安照明有限公司提供什国用（2011）第 0011 号和 27091.76 平方米在建工程抵押担保，序号 6 由什邡市锦程融资性担保有限公司提供保证担保。

11. 长期投资—四川申安：四川申安账面有对什邡市农村信用合作联社的投资额 270 万元，账面值 335.7 万，该投资单位注册资本 25000 万元，由于投资比例较小，公司只能取得营业执照及基准日未审计的报表，无法提供验资报告、章程等资料。本次评估根据被投资单位报表净资产及折算的股比确定评估值。

12. 长期投资—湖北申安：基准日账面短期借款 3000 万元，资金借款合同为编号：天中银信借字 SA001 号，担保方为公司股东庄申安、谢圣军以及公司关联方北京申安投资集团有限公司。抵押物为湖北申安照明科技有限公司土地使用权以及房产。土地证：天国用（2013）第 3330-3331 号；房产证：天门市房产证多样字第 00065741-00065748 号。

13. 长期投资—江西申安：截至评估基准日向中国工商银行进贤支行借款 700 万元，由江西申安提供“进国用（2013）第 0296-0297 号”土地使用权抵押。

14. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

15. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在

委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

16. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估报告使用有效期

本评估报告的评估结论有效期按现行规定为壹年，从评估基准日 2014 年 5 月 31 日起计算至 2015 年 5 月 30 日有效。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2014 年 07 月 28 日。

（本页以下无正文）



東洲諮詢集團
Orient Consulting Group

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
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

(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

首席评估师

李启全

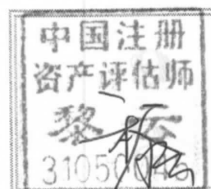
李启全



签字注册资产评估师

黎云

方明



报告出具日期

2014 年 07 月 28 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;www.oca-china.com

Copyright© GCPVBook

北京申安投资集团有限公司未来年度收益预测表（合并）

项目\年份	2012 年	2013 年	2014 年 1-5 月	2014 全年	2015	2016	2017	2018	2019 年以后
一、营业总收入	13,687.94	41,872.62	39,336.48	88,305.95	120,500.00	163,560.00	205,050.00	225,790.00	225,790.00
增长率	190.59%	205.91%		110.89%	36.46%	35.73%	25.37%	10.11%	0.00%
二、营业总成本	13,629.44	33,497.80	32,063.10	70,640.93	94,957.02	127,426.98	160,653.47	180,364.33	180,364.33
其中:营业成本	7,638.97	23,513.27	25,035.07	54,067.96	76,441.38	106,709.53	137,469.53	155,849.87	155,849.87
毛利率	44.19%	43.85%	36.36%	38.77%	36.56%	34.76%	32.96%	30.98%	30.98%
营业税金及附加	273.60	653.78	740.70	1,205.18	1,104.20	1,452.41	1,772.61	1,908.64	1,908.64
营业费用	1,164.36	1,356.64	920.85	3,249.39	4,007.53	4,969.16	6,190.18	6,791.03	6,791.03
占收入比例	8.51%	3.24%	2.34%	3.68%	3.33%	3.04%	3.02%	3.01%	3.01%
管理费用	2,986.59	4,421.42	2,707.35	5,799.07	6,322.19	6,783.56	7,293.94	7,680.18	7,680.18
占收入比例	21.82%	10.56%	6.88%	6.57%	5.25%	4.15%	3.56%	3.40%	3.40%
财务费用	1,152.10	2,458.99	2,008.19	5,436.27	5,876.72	5,876.72	5,876.72	5,876.72	5,876.72
资产减值损失	413.82	1,093.69	650.94	883.06	1,205.00	1,635.60	2,050.50	2,257.90	2,257.90
加:公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	20.00	30.00	30.00	-	-	-	-	-
三、营业利润	58.50	8,394.83	7,303.38	17,695.02	25,542.98	36,133.02	44,396.53	45,425.67	45,425.67
加:营业外收入	2,330.28	1,236.73	687.53	687.54	-	-	-	-	-
减:营业外支出	46.51	26.55	18.03	18.03	-	-	-	-	-
四、利润总额	2,342.27	9,605.01	7,972.88	18,364.52	25,542.98	36,133.02	44,396.53	45,425.67	45,425.67
五、所得税	305.68	2,534.82	2,081.65	4,782.96	6,435.87	9,030.34	11,042.69	11,311.94	11,311.94
六、净利润	2,036.59	7,070.19	5,891.23	13,581.56	19,107.11	27,102.69	33,353.83	34,113.73	34,113.73
净利润增长率	-200.79%	247.16%		92.10%	40.68%	41.85%	23.06%	2.28%	0.00%
其中:少数股东损益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
占总利润比例									
七、归属于母公司损益	2,036.59	7,070.19	5,891.23	13,581.56	19,107.11	27,102.69	33,353.83	34,113.73	34,113.73

北京申安投资集团有限公司收益法评估值计算表（合并）

项目\年份	2014 全年	2015	2016	2017	2018	2019 年及以后
一、营业总收入	88,305.95	120,500.00	163,560.00	205,050.00	225,790.00	225,790.00
二、营业总成本	70,640.93	94,957.02	127,426.98	160,653.47	180,364.33	180,364.33
其中:营业成本	54,067.96	76,441.38	106,709.53	137,469.53	155,849.87	155,849.87
营业税金及附加	1,205.18	1,104.20	1,452.41	1,772.61	1,908.64	1,908.64
营业费用	3,249.39	4,007.53	4,969.16	6,190.18	6,791.03	6,791.03
管理费用	5,799.07	6,322.19	6,783.56	7,293.94	7,680.18	7,680.18
财务费用	5,436.27	5,876.72	5,876.72	5,876.72	5,876.72	5,876.72
资产减值损失	883.06	1,205.00	1,635.60	2,050.50	2,257.90	2,257.90
投资收益	30.00	-	-	-	-	-
三、营业利润	17,695.02	25,542.98	36,133.02	44,396.53	45,425.67	45,425.67
四、利润总额	18,364.52	25,542.98	36,133.02	44,396.53	45,425.67	45,425.67
五、净利润	13,581.56	19,107.11	27,102.69	33,353.83	34,113.73	34,113.73
六、归属于母公司损益	13,581.56	19,107.11	27,102.69	33,353.83	34,113.73	34,113.73
其中:基准日已实现母公司净利润	5,891.23					
加:折旧和摊销	2,404.12	3,422.34	3,173.33	3,173.33	3,173.33	3,173.33
减:资本性支出	4,407.86	2,255.53	784.53	1,205.53	1,379.33	3,173.33
减:营运资本增加	15,112.22	17,481.49	21,963.72	18,230.12	13,824.21	-
加:新增贷款	8,000.00	-				
六、股权自由现金流	-1,425.64	2,792.43	7,527.77	17,091.51	22,083.52	34,113.73
加:税后的付息债务利息	2,621.28	4,493.62	4,493.62	4,493.62	4,493.62	4,493.62
七、企业自由现金流	1,195.64	7,286.05	12,021.39	21,585.13	26,577.14	38,607.35
折现率	13.3%	13.3%	13.3%	13.3%	13.3%	13.3%
折现期(月)	3.5	13.0	25.0	37.0	49.0	
折现系数	0.9642	0.8735	0.7709	0.6804	0.6006	4.5155
九、收益现值	1,152.84	6,364.36	9,267.29	14,686.52	15,962.23	174,331.49
基准日非经营性资产净值评估值	2,341.16	经营性资产价值	221,764.73	企业整体价值评估值(扣除少数股东权益)		224,105.90
付息债务	64,762.50		股东全部权益价值评估值(扣除少数股东权益)			159,300.00

