

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

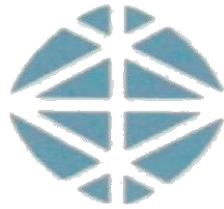
资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海飞乐工程建设发展有限公司部分资产价值评估
报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 1302 号



上海东洲资产评估有限公司

2018 年 11 月 13 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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本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、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告

(目录)

项目名称	上海飞乐工程建设发展有限公司部分资产价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1302 号
正文	5
一、 委托人、产权持有人及其他报告使用者概况	5
I. 委托人	5
II. 其他报告使用者	6
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
I. 经济行为依据	9
II. 法规依据	9
III. 评估准则及规范	10
IV. 取价依据	11
V. 权属依据	11
VI. 其它参考资料	11
VII. 引用其他机构出具的评估结论	11
七、 评估方法	11
I. 概述	11
II. 评估方法选取理由及说明	11
III. 收益法介绍	12
八、 评估程序实施过程 and 情况	12
九、 评估假设	13
十、 评估结论	14
I. 概述	14
II. 结论及分析	15
十一、 特别事项说明	15
十二、 评估报告使用限制说明	16
I. 评估报告使用范围	16
II. 评估结论有效期	17
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	17
IV. 评估报告解释权	17
十三、 评估报告日	17

资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	上海飞乐工程建设发展有限公司部分资产价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1302 号
委托人	上海仪电电子（集团）有限公司，上海飞乐工程建设发展有限公司。
其他报告使用者	资产评估委托合同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。
产权持有人	上海飞乐工程建设发展有限公司。
经济行为	根据上海飞乐音响股份有限公司董事会决议和上海仪电（集团）有限公司的批复，上海飞乐工程建设发展有限公司拟将其持有的“上海中心大厦办公区、车库照明及控制以及上海中心大厦二期照明 EMC 项目”长期应收款转让给上海仪电电子（集团）有限公司。
评估目的	资产转让。
评估基准日	2018 年 09 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为资产转让涉及的部分资产价值，评估范围包括长期应收款。资产评估申报表列示的账面价值为 181,605,148.73 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益法。
评估结论	经评估，产权持有人部分资产价值为人民币 197,655,524.63 元。 大写：壹亿玖仟柒佰陆拾伍万伍仟伍佰贰拾肆元陆角叁分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截至 2019 年 09 月 29 日。

特别事项说明

截至评估基准日，委估长期应收款对应的债务人上海中心大厦建设发展有限公司因费用确认方式不同，无该项目的长期应付挂账。评估人员清查核验了产权持有人提供的项目资料，但因客观原因限制，未取得债务人的对账资料，本次评估以经济行为三方协议为依据，特别提请报告使用者关注。

根据本次经济行为，本次转移标的资产仅为长期应收款，评估价值为含税价值，税率 6.42%，标的资产对应合同涉及的后续维护更新义务及未来应交税金等均不发生转移，也不属于本次委托评估范围，特别提请报告使用者关注。

经了解，委估长期应收款项目已于 2015 年竣工验收，但截至报告出具日，因债务人方面仍在准备整个上海中心项目建设的决算资料中，尚未完成决算，如最终决算金额与合同约定金额存在差异可能会对评估结论造成影响，具体参见评估说明标的资产价值计算。

根据合同条款，对二期项目债务人现阶段按合同约定金额的 70%支付每期费用，如将来决算后投资总额调整后的节能服务费超过合同约定节能服务费的 70%的，将补充调整每期支付金额，历史年度未支付的费用将在竣工决算后的第一个付款期一次性支付。经核实，企业目前对二期项目系按照 95%确认长期应收款入账价值。本次评估未考虑因最终结算金额与合同约定金额存在较大差异对评估结论的影响，同时因本次经济行为将转移标的债权全部权益，包含账面未确认的 5%长期应收款价值，故本次评估对二期项目按 100%确认长期应收款价值，特别提请报告使用者关注。

资产评估报告

(正文)

上海仪电电子（集团）有限公司，上海飞乐工程建设发展有限公司：

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，采用收益法，按照必要的评估程序，对上海飞乐工程建设发展有限公司拟实施资产转让行为涉及的上海飞乐工程建设发展有限公司单项资产在 2018 年 09 月 30 日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	上海飞乐工程建设发展有限公司部分资产价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1302 号

一、委托人、产权持有人及其他报告使用者概况

I. 委托人

委托方一：上海仪电电子（集团）有限公司

统一社会信用代码：91310000583425827T

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：田林路 168 号 1 号楼三层

法定代表人：蒋松涛

注册资本：260000.000000 万人民币

成立日期：2011 年 09 月 29 日

经营范围：

照明器具、电子产品、汽车零部件及配件（除蓄电池）、仪器仪表、电子元器件、通信设备（除卫星电视广播地面接收设施）、船用配套设备、家用电器的研发、设计、销售及技术咨询，计算机集成及网络的设计、安装、维修，实业投资，从事货物进出口技术进出口业务。

【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】

截至评估基准日公司股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	持股比例%
上海仪电（集团）有限公司	260,000.00	100
合计	260,000.00	100

委托方二：上海飞乐工程建设发展有限公司（产权持有人）

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：10000.000000 万人民币

成立日期：2011 年 06 月 27 日

经营范围：

建筑工程设计，建筑安装工程施工，机电安装建设工程施工，建筑装饰装修建设工程专业施工，景观工程，城市规划设计，市政工程，城市及道路照明建设工程专业施工，照明建设工程专项设计，绿化工程，园林古建筑建设工程专业施工，从事楼宇智能化设备、网络技术、照明技术，节能技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，合同能源管理，节能产品、照明设备的销售。【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】

截至评估基准日公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例%
上海飞乐音响股份有限公司	10,000.00	100
合计	10,000.00	100

委托人与产权持有人之间关系：

委托人上海仪电电子（集团）有限公司为本次资产交易的收购方，上海飞乐工程建设发展有限公司即产权持有人。

II. 其他报告使用者

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据上海飞乐音响股份有限公司董事会决议和上海仪电（集团）有限公司的批复，上海飞乐工程建设发展有限公司拟将其持有的“上海中心大厦办公区、车库照明及控制以及上海中心大厦二期照明 EMC 项目”长期应收款转让给上海仪电电子（集团）有限公司。本次评估目

的是反映上海飞乐工程建设发展有限公司部分资产于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为资产转让涉及的部分资产价值，评估范围包括长期应收款。资产评估申报表列示的账面价值为 181,605,148.73 元。

截止日期：2018 年 09 月 30 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
长期应收款净额	181,605,148.73

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，委估的资产未经过审计。

2. 标的资产基本情况如下：

(1) 上海中心大厦办公区、车库照明及控制项目

即上海中心一期项目，基准日账面价值 91,396,550.92 元。

根据产权持有人上海飞乐工程建设发展有限公司（原名：上海亚明合同能源管理有限公司）提供的能源管理合同约定，产权持有人作为乙方，为甲方上海中心大厦建设发展有限公司对上海中心大厦办公区、车库照明及控制项目进行方案优化设计、初步设计、施工图设计、设备采购、安装、调试、验收、保养和维护、项目财产的产权移交。项目完成后，甲方按 20 年总计 40 期向乙方支付节能服务费。根据合同，该项目不含税总投资额 9456.2109 万元，全部由乙方承担，国家规定的节能服务费税金为 6.42%，按照 6%的内含报酬率，合同约定的每个运营季甲方应支付的节能服务费为 4,387,173.96 元。

根据上海建科工程咨询有限公司与 2015 年 11 月 28 日出具的验收报告，该项目至已确认验收。根据产权持有人提供的完工证明，完工日为 2015 年 9 月 22 日即运营期起始日，经了解，甲方未来年度于每一运营期末，即每年 3 月及 9 月支付节能服务费。截至评估基准日，产权持有人已收回 6 期节能服务费。

经了解，该项目因甲方上海中心大厦建设发展有限公司方面仍在准备整个上海中心项目建设的决算资料中，尚未完成决算。根据合同约定，如未来竣工决算的总投资额与合同约定的存在重大差异，节能服务费也将发生调整。本次评估假设项目竣工结算的金额与合同约定的投资总价款无重大差异，且不会影响合同约定的未来现金流，特别提请报告使用者关注。

经了解，合同约定有回购条款，因协商、违约、或不可抗力造成的合

同解除将启动回购程序，即甲方一次性支付剩余未付节能服务费于回购时点按照内含报酬率折现的现值。同时，在该项目届满第五个运营年（即第十期）起，甲方有权单方面要求解除合同触发回购。

（2）上海中心大厦二期照明 EMC 项目

即上海中心二期项目，基准日账面价值 90,208,597.81 元。

根据产权持有人上海飞乐工程建设发展有限公司提供的能源管理合同约定，产权持有人作为乙方，为甲方上海中心大厦建设发展有限公司对上海中心大厦二期照明 EMC 项目进行方案优化设计、初步设计、施工图设计、设备采购、安装、调试、验收、保养和维护、项目财产的产权移交。项目完成后，甲方按 20 年总计 40 期向乙方支付节能服务费。根据合同，该项目不含税总投资额 10380 万元，全部由乙方承担，国家规定的节能服务费税金为 6.42%，按照 4.9%的内含报酬率，合同约定的每个运营季甲方应支付的节能服务费为 4,394,456.14 元。评估人员查验了合同建设要求和项目投资报价清单核对了总价款来源。根据上海建科工程咨询有限公司与 2015 年 11 月 28 日出具的验收报告，该项目至已确认验收。评估人员核实了企业历史年度开票记录和收款凭证确认，截至评估基准日，产权持有人根据合同约定，已按每期金额的 70%收回 6 期节能服务费，预计未来年度甲方会按时支付费用，支付期为每年 3 月及 9 月。

经了解，该项目因甲方方面仍在准备整个上海中心项目建设的决算资料中，尚未完成决算。根据合同约定，如未来竣工决算的总投资额与合同约定的存在重大差异，节能服务费也将发生调整。经核实，企业目前对二期项目系按照 95%确认长期应收款入账价值。本次评估假设项目竣工结算的金额与合同约定的投资总价款无重大差异，且不会影响合同约定的未来现金流，而且因本次经济行为将转移标的债权全部权益，包含账面未确认的 5%长期应收款价值，故本次评估对二期项目按 100%确认长期应收款价值，特别提请报告使用者关注。

同时，该合同约定在竣工决算前，甲方暂时按 70%支付每期服务费，如将来决算后投资总额调整后的节能服务费超过合同约定节能服务费的 70%的，将补充调整每期支付金额，历史年度未支付的费用将在竣工决算后的第一个付款期一次性支付。经访谈了解，产权持有人预计甲方会在今年年底完成竣工结算。本次预测产权持有人将在次年的第一个收款期，即 2019 年 3 月收回历史年度 6 期未支付款。

经了解，合同约定有回购条款，因协商、违约、或不可抗力造成的合

同解除将启动回购程序，即甲方一次性支付剩余未付节能服务费于回购时点按照内含报酬率折现的现值。同时，在该项目届满第五个运营年（即第十期）起，甲方有权单方面要求解除合同触发回购。除此之外，不存在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。

四、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。

五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2018 年 09 月 30 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
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。

六、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十一届董事会第三次会议决议；
2. 上海仪电（集团）有限公司的批复。

II. 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》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（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通过第三次修正）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
9. 《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）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
11. 《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〔2018〕353 号）；
12. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号）；
13. 《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）；
14. 其它法律法规。

III. 评估
准则及规
范

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. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
7. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
11. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
12. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据	<ol style="list-style-type: none">1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；2. 公司提供的合同、协议等；3. 基准日近期国债收益率、贷款利率；4. 其他。
V. 权属依据	<ol style="list-style-type: none">1. 投资合同、协议；2. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	<ol style="list-style-type: none">1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 企业提供的资产评估申报表；3. 企业与相关单位签订的订单合同；4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；6. 其它有关价格资料。
VII. 引用其他机构出具的评估结论	无。

七、评估方法

I. 概述	<p>资产评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。</p> <ol style="list-style-type: none">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	<p>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，委估资产为债权，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。故采用收益法评估。</p>

III. 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。
评估模型及公式	本次收益法评估选用未来现金流折现模型。 资产价值=预测期期间的自由现金流量现值之和，即 $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$ 式中：P：标的资产的价值。 r—所选取的折现率。 资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、产权持有人的特定风险等相关因素确定折现率。 Fi—标的资产未来第 i 个收益期的预期现金净流入。 n—预测期期间是指合同约定的服务期，约定为半年付，已支付 6 期（3 年），故剩余 34 期（17 年）。
现金流预测过程	1. 对合同约定的现金流进行分析、复核。 2. 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。
折现率选取	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。按照现金流与折现率口径一致的原则，本次评估采用风险溢价模型确定折现率 R。 $R = R_f + RP$ 式中： R_f ：无风险报酬率； RP ：风险溢价；

八、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，对产权持有人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. 与委托人接洽，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，签订资产评估委托合同，编制评估计划。

2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。

3. 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。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。

4. 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，通过调整和计算，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。

5. 各评估人员与产权持有人和中介机构进行对接，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。

6. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及产权持有人进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

九、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，即假设产权持有人以现有资产、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. 委估资产的债权人及债务人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。
2. 产权持有人以前年度及当年签订的合同有效, 并能得到执行。
3. 项目竣工结算将于下一付款期之前完成, 且决算的金额与合同约定的投资总价款无重大差异, 不会影响合同约定的未来现金流。
4. 假设每期实际付款日发生在月末。
5. 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。

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、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, 采用收益法, 对委估资产在评估基准日的市场价值进行了评估, 根据以上评估工作得出如下评估结论:

在上述各项假设条件成立的前提下, 委估资产在评估基准日的账面价值 181,605,148.73 元, 评估价值为 197,655,524.63 元, 评估增值额 16,050,375.90 元, 增值率 8.84%。

评估结果汇总如下表:

评估结果汇总表

(金额单位: 万元)

2018 年 09 月 30 日

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
长期应收款净额	18,160.51	19,765.55	1,605.04	8.84
委估资产合计	18,160.51	19,765.55	1,605.04	8.84

II. 结论及
分析

经评估, 产权持有人部分资产价值为人民币 197,655,524.63 元。

大写: 壹亿玖仟柒佰陆拾伍万伍仟伍佰贰拾肆元陆角叁分。

十一、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. 产权持有人管理层提供给评估机构的项目合同是本评估报告收益法的基础, 评估师对产权持有人的资产进行了必要的调查、分析和判断, 最终采信了合同约定的支付金额作为未来现金流依据。评估机构对产权持有人提供的合同条款的利用, 并不是对该项目未来现金流的保证。
4. 截至评估报告提出日期, 根据委托人及相关当事方的说明, 我们了解到存在以下特别事项, 提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况, 并说明已了解所引用报告结论的取得过程, 承担引用报告结论的相关责任;

无以上情况。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;

经了解, 委估长期应收款项目已于 2015 年竣工验收, 但截至报告出具日, 因债务人方面仍在准备整个上海中心项目建设的决算资料中, 尚未完成决算, 如最终决算金额与合同约定金额存在差异可能会对评估结论造成影响, 具体参见评估说明标的资产价值计算。

根据合同条款, 对二期项目债务人现阶段按合同约定金额的 70% 支付每期费用, 如将来决算后投资总额调整后的节能服务费超过合同约定节能服务费的 70% 的, 将补充调整每期支付金额, 历史年度未支付的费用将在竣工决算后的第一个付款期一次性支付。经核实, 企业目前对二期项目系按照 95% 确认长期应收款入账价值。本次评估未考虑因最终结算金额与合同约定金额存在较大差异对评估结论的影响, 同时因本次经济行为将转移标的债权全部权益, 包含账面未确认的 5% 长期应收款价值, 故本次评估对二期项目按 100% 确认长期应收款价值, 特别提请报告使用者关注。

(三)评估程序受到限制的情形;

未发现该情形。

(四)评估资料不完整的情形;

截至评估基准日,委估长期应收款对应的债务人上海中心大厦建设发展有限公司因费用确认方式不同,无该项目的长期应付挂账。评估人员清查核验了产权持有人提供的项目资料,但因客观原因限制,未取得债务人的对账资料,本次评估以经济行为三方协议为依据,特别提请报告使用者关注。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

未发现该事项。

(六)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;

未发现该事项。

(七)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项;

未发现该事项。

(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。

未发现该情形。

5. 根据本次经济行为,本次转移标的资产仅为长期应收款,评估价值为含税价值,税率 6.42%,标的资产对应合同涉及的后续维护更新义务及未来应交税金等均不发生转移,也不属于本次委托评估范围,特别提请报告使用者关注。

6. 除以上所述之外,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。

7. 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。

8. 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。

十二、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. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3. 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资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6. 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. 评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2018 年 09 月 30 日至 2019 年 09 月 29 日。

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

本评估报告意思表示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。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 11 月 13 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



签字资产评估师

Tel:021-52402166

蒋承玲



Tel:021-52402166

胡屿冰



其他主要评估人员

无。

资产评估报告日

2018年11月12日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

Copyright© GCPVBook

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海飞乐工程建设发展有限公司部分资产价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 1302 号

序号 附件名称

1. 上海飞乐音响股份有限公司第十一届董事会第三次会议决议
2. 上海仪电（集团）有限公司的批复
3. 上海仪电电子（集团）有限公司营业执照
4. 上海飞乐工程建设发展有限公司营业执照
5. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 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
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函