

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海洋王照明科技股份有限公司拟进行股
权收购所涉及的深圳市明之辉建设工程
有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

国众联评报字（2019）第 3-0035 号



此为二维码防伪标志，内
含本报告估值主要信息，建
议报告使用方查证核实



国众联资产评估

土地房地产估价有限公司

二〇一九年九月六日

中国·深圳

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4747020007201900020

资产评估报告名称： 海洋王照明科技股份有限公司拟进行股权收购
所涉及的深圳市明之辉建设工程有限公司股东
全部权益价值

资产评估报告文号： 国众联评报字（2019）第3-0035号

资产评估机构名称： 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 张明阳(资产评估师)、张华(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	7
一、绪言.....	7
二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况.....	7
三、评估目的.....	22
四、评估对象和评估范围.....	22
五、价值类型.....	25
六、评估基准日.....	26
七、评估依据.....	26
八、评估方法.....	28
九、评估程序实施过程 and 情况.....	35
十、评估假设.....	37
十一、评估结论.....	40
十二、特别事项说明.....	42
十三、资产评估报告使用限制说明.....	46
十四、资产评估报告日.....	47
评估报告附件.....	48

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、行政法规规定及和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。

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。

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评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、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；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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、资产评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

九、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

十、本资产评估报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

十一、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

海洋王照明科技股份有限公司拟进行股权收购 所涉及的深圳市明之辉建设工程有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告 摘要

国众联评报字（2019）第 3-0035 号

重 要 提 示

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，应当阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

一、绪言

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受海洋王照明科技股份有限公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对海洋王照明科技股份有限公司拟进行股权收购所涉及的深圳市明之辉建设工程有限公司股东全部权益在 2019 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下。

二、委托人及被评估单位

委 托 人：海洋王照明科技股份有限公司

被评估单位：深圳市明之辉建设工程有限公司

三、评估目的

海洋王照明科技股份有限公司拟进行股权收购，本次评估是为海洋王照明科技股份有限公司拟进行股权收购的经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市明之辉建设工程有限公司于评估基准日的股东全部权益价

值。

股东全部权益账面金额人民币 20,666.86 万元，拟转让股权持有单位已声明其所持有股权不存在抵押，质押、冻结等权属瑕疵事项，并承诺该股权权属清晰，合法，不存在任何法律纠纷事项。

具体评估范围为深圳市明之辉建设工程有限公司申报的截至 2019 年 4 月 30 日全部资产及相关负债，其中资产账面值为 42,481.78 万元，负债总额账面值为 21,814.92 万元，所有者权益账面值 20,666.86 元。评估前账面值已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中审亚太审字（2019）020589 号的无保留意见审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 4 月 30 日。评估基准日是由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与海洋王照明科技股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

七、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

八、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

九、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。资产评估师进行合理性分析后最终选取收益法的评估结论如下：

采用收益法对深圳市明之辉建设工程有限公司的股东全部权益价值评估值为

53,249.68 万元，人民币大写金额为：伍亿叁仟贰佰肆拾玖万陆仟捌佰元整。

本评估报告仅供委托人海洋王照明科技股份有限公司拟进行股权收购提供价值参考，不应当被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证。建议委托人和相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合股权收购方案及股权收购时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

十、特别事项说明

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十二项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者关注：

（一）截至评估基准日，深圳市明之辉建设工程有限公司名下存在两笔短期借款，我们未考虑抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。借款具体情况如下：

贷款银行	本金余额 (万元)	抵押情况		担保情况	
		抵押人	抵押物	保证人	类型
上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行	175.00	朱恺	(1) 龙岗区中心城龙岗天安数码创新园二号厂房 B1401 (2) 福田区北环路梅林工业区合正园 B2-1001	朱恺、童莉	连带责任担保
上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行	345.00	朱恺	(1) 龙岗区中心城龙岗天安数码创新园二号厂房 B1401 (2) 福田区北环路梅林工业区合正园 B2-1001	朱恺、童莉	连带责任担保

（二）截至评估报告出具日，尚未了结诉讼案件如下所示，本次评估未考虑未决诉讼对评估值的影响，提醒评估报告使用者注意：

1. 深圳市时代皓鑫智能电子科技有限公司与深圳市明之辉建设工程有限公司因货款支付问题存在纠纷，向法院提起诉讼并申请财产保全，根据广东省深圳市宝安区人民法院民事裁定书（2018）粤 0306 财保 859 号，法院判决结果为：冻结深圳市明之辉建设工程有限公司银行存款，冻结额度：4,796,965.00 元，冻结期间 2018 年 12 月 29 日至 2019 年 12 月 28 日；

2. 深圳市明之辉建设工程有限公司与北京弘轩鼎成房地产开发有限公司合同纠纷一案，根据北京市平谷区人民法院(2018)京 0117 执 4217 号执行裁定书：终结北京市

平谷区人民法院作出的（2018）京 0117 民初 6770 号法律文书的本次执行程序；申请执行人深圳市明之辉建设工程有限公司享有要求被执行人继续履行债务及依法向人民法院申请恢复执行的权利，被执行人北京弘轩鼎成房地产开发有限公司负有继续向申请执行人深圳市明之辉建设工程有限公司履行债务的义务。即被执行人北京弘轩鼎成房地产开发有限公司给付案款 200,000.00 元；

3.杨光权与秦骋、深圳市明之辉建设工程有限公司承揽合同纠纷一案，根据 2017 年 9 月 26 日，贵州省余庆县人民法院（2017）黔 0329 民初 1802 号民事判决书：被告深圳市明之辉建设工程有限公司支付原告杨光权劳务报酬 140,000.00 元。

（三）深圳市明之辉建设工程有限公司对外投资单位-内蒙古明之辉新能源科技有限公司成立于 2017 年 10 月 30 日，注册资本 5,100.00 万元，实缴资本 0.00 元，根据企业提供相关说明，长期股权投资单位-内蒙古明之辉新能源科技有限公司因注册资本未到位，自成立日至评估基准日尚未开展经营活动，亦未建立财务账套，本次评估以核实后账面值确认评估值。

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2019 年 4 月 30 日至 2020 年 4 月 29 日有效。

海洋王照明科技股份有限公司拟进行股权收购 所涉及的深圳市明之辉建设工程有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告正文

国众联评报字（2019）第 3-0035 号

一、绪言

海洋王照明科技股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对海洋王照明科技股份有限公司拟进行股权收购所涉及的深圳市明之辉建设工程有限公司股东全部权益在 2019 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下。

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

企业名称：海洋王照明科技股份有限公司

住 所：深圳市光明新区光明街道高新路 1601 号海洋王科技楼 B 栋 1 层

法定代表人：周明杰

注册资本：人民币 72000 万元

公司类型：股份有限公司(上市)

股票代码：002724.SZ

经营期限：永久

注 册 号：440301103075765

经营范围：研发、销售光源类、控制器产品;视频摄像设备、4G 传输设备、智能控制系统的开发、销售；灯具和机电设备的租赁;企业管理咨询；视频传输监控类照明系统、防爆电器产品的开发、销售；网络、通信的软、硬件产品的开发、销售；自有物业租赁和物业管理业务;国内贸易(不含专营、专卖、专控商品)；经营进出口业务(法

律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营)。研制、生产灯具(生产项目另行申报);生产(分公司经营)、销售光源类、控制器产品。系统集成和安防工程。视频摄像设备、4G 传输设备、智能控制系统、视频传输监控类照明系统、防爆电器产品、网络、通信的软、硬件产品生产。

(二) 被评估单位概况

1. 概况

企业名称：深圳市明之辉建设工程有限公司（以下简称“明之辉公司”）

住址：深圳市龙岗区龙城街道中心城龙岗天安数码创新园二号厂房 B 座 1401 号

法定代表人：朱恺

注册资本：人民币 5118 万元

经济性质：有限责任公司

设立日期：2003 年 3 月 28 日

经营期限：自 2003 年 03 月 28 日至 2023 年 03 月 28 日

注册号：440301103164055

经营范围：城市及道路照明工程专业承包一级,照明工程设计专项甲级；建筑装饰装修工程专业承包一级,建筑装饰工程设计专项甲级；电子与建筑智能化工程专业承包二级,电子与建筑智能化设计专项乙级；机电安装工程专业承包二级；洁净行业企业二级；钢结构工程专业承包三级；智慧城市系统及产品的开发及应用、城市视觉空间及景观规划设计、城市园林绿化工程；文化旅游景区、特色城市与特色小镇规划设计；合同能源管理(EMC),节能技术开发与应用推广；城市路灯、景观亮化与交通设施的管养；国内外贸易(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)；投资兴办实业(具体项目另行申报)。灯光雕塑、标识标牌、LED 显示屏、LED 灯具、电子产品、电器产品的研发、设计与生产、制作;新能源产品的技术开发、生产、安装与维护。

2. 企业简介及历史沿革

明之辉公司是由自然人朱恺、童莉于 2003 年 3 月 28 日共同出资组建的有限责任公司，设立时公司名称为深圳市明之辉照明电器有限公司（后更名为“深圳市明之辉建

建设工程有限公司”），注册资本为 100.00 万元，其中朱恺以现金出资 70.00 万元，占注册资本的 70.00%，童莉以现金出资 30.00 万元，占注册资本的 30.00%。

2003 年 3 月 24 日，深圳市华鹏会计师事务所对明之辉公司设立时的出资情况进行审验，并出具了华鹏验字[2003]154 号《验资报告》：截至 2003 年 3 月 24 日，明之辉公司已收到股东缴纳的注册资本人民币 100.00 万元，均以货币出资。

2003 年 3 月 31 日，深圳市市场和质量监督管理委员会核准深圳市明之辉照明电器有限公司设立，并颁发了《营业执照》，设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资情况		实缴出资情况		出资方式
		出资额（万元）	出资比例	出资额（万元）	出资比例	
1	朱恺	70.00	70%	70.00	70%	货币
2	童莉	30.00	30%	30.00	30%	货币
合计		100.00	100%	100.00	100%	--

2.1 第一次增资

2004 年 1 月 7 日，明之辉公司通过股东会决议：同意将注册资本由人民币 100.00 万元增资至人民币 300.00 万元，新增部分由原股东朱恺认缴人民币 170.00 万元，原股东童莉认缴人民币 30.00 万元；

2004 年 1 月 7 日，深圳国安会计师事务所对明之辉公司新增注册资本情况进行了审验，并出具了深国安内验报字[2004]第 042 号《验资报告》：截至 2004 年 1 月 7 日，明之辉公司已收到股东缴纳的新增注册资本人民币 200.00 万元。

2004 年 1 月 14 日，明之辉公司就本次增资事宜办理了工商登记手续，本次增资完成后各股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资情况		实缴出资情况		出资方式
		出资额（万元）	出资比例	出资额（万元）	出资比例	
1	朱恺	240.00	80.00%	240.00	80.00%	货币
2	童莉	60.00	20.00%	60.00	20.00%	货币
合计		300.00	100.00%	300.00	100.00%	--

2.2 第一次变更经营范围

2004年5月28日，深圳市建设局下发了深建复[2004]108号《关于建筑业企业资质申请的批复》，批复同意明之辉的资质核定为城市及道路照明工程专业承包叁级（暂定）。

2004年6月11日，明之辉公司通过股东会决议：同意将原章程的经营范围变更为“兴办实业（具体项目另行申报）；电子、电器产品、LED光源及节能灯具的技术开发与购销；城市灯光环境设计；城市及道路照明工程专业承包三级（凭《建筑业企业资质证书》经营）”。

2004年6月16日，明之辉公司就本次变更经营范围办理了工商变更手续。

2.3 第一次名称变更、第二次经营范围变更

2004年10月8日，明之辉公司通过股东会决议：①同意将公司名称变更为“深圳市明之辉照明科技有限公司”；

②同意变更经营范围为“城市灯光环境设计；城市及道路照明工程专业承包叁级（凭有效《建筑企业资质证书》经营）；电子、电器产品、LED光源及节能灯具的技术开发；兴办实业（具体项目另行申报）”；

2004年11月1日，明之辉公司就本次变更名称及经营范围办理了工商变更手续。

2.4 第二次增资、第三次变更经营范围

2007年1月16日，明之辉公司通过股东会决议：①同意变更经营范围为“城市灯光环境设计；电子产品、电器、二级发光管、节能灯具的技术开发与购销及其他国内商业、物资供销业（以上不含限制项目专营、专控、专卖商品）；城市及道路照明工程专业承包叁级（按证书B358404030405号文办）兴办实业（具体项目另行申报）”；

②同意将注册资本增资至人民币818.00万元，新增部分由原股东朱恺认缴人民币373.50万元，原股东童莉认缴人民币144.50万元；

2007年1月16日，深圳财源会计师事务所对本次新增注册资本情况进行了审验，并出具了深财源验字[2007]第068号《验资报告》：截至2007年1月16日，明之辉公司已收到股东缴纳的新增注册资本人民币518.00万元。

2007年1月22日，明之辉公司就本次增资及变更经营范围办理了工商变更手续。本次变更完成后各股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资情况		实缴出资情况		出资方式
		出资额（万元）	出资比例	出资额（万元）	出资比例	
1	朱恺	613.50	75.00%	613.50	75.00%	货币
2	童莉	204.50	25.00%	204.50	25.00%	货币
合计		818.00	100.00%	818.00	100.00%	--

2.5 第三次增资、第四次变更经营范围

2008 年 1 月 2 日，明之辉公司通过股东会决议：①同意变更经营范围为“城市灯光环境设计；园林绿化、建筑装饰设计（凭资质证经营）；灯具、灯杆、照明器材电子产品、电器、二级发光管、节能灯具的技术开发及其他国内贸易（以上专营、专控、专卖商品及不含限制项目）；城市及道路照明工程专业承包贰级（按证书 B2584044030406 号文办）；兴办实业（具体项目另行申报）；

②同意增资注册资本至人民币 1,118.00 万元，新增部分由新股东深圳市明之辉广告有限公司以货币方式出资；

2008 年 1 月 18 日，深圳新洲会计师事务所对本次新增注册资本情况进行了审验，并出具了深新洲内验字[2008]016 号《验资报告》：截至 2008 年 1 月 18 日，明之辉公司已收到新增股东缴纳的新增注册资本人民币 300.00 万元。

2008 年 1 月 29 日，明之辉公司就本次增资及经营范围办理了工商变更手续。本次变更完成后各股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资情况		实缴出资情况		出资方式
		出资额（万元）	出资比例	出资额（万元）	出资比例	
1	朱恺	613.50	76.18%	613.50	76.18%	货币
2	童莉	204.50	9.66%	204.50	9.66%	货币
3	深圳市明之辉广告有限公司	300.00	14.16%	300.00	14.16%	货币
合计		1,118.00	100%	1,118.00	100%	--

2.6 第二次变更名称

2008 年 10 月 30 日，明之辉公司通过股东会决议：同意将公司名称变更为“深圳市明之辉建设工程有限公司”。

2008 年 11 月 6 日，明之辉公司就本次名称变更办理了工商变更手续。

2.7 第四次增资

2010 年 12 月 6 日，明之辉公司通过股东会决议：同意增加注册资本至人民币 2,118.00 万元，新增部分由原股东朱恺增加人民币 1,000.00 万元；

2010 年 12 月 8 日，深圳市湘信会计师事务所对本次新增注册资本情况进行了审验，并出具了深湘信所验字[2010]1365 号《验资报告》，截至 2010 年 12 月 8 日，明之辉公司已收到原股东朱恺缴纳的新增注册资本人民币 1,000.00 万元。

2010 年 12 月 8 日，明之辉公司就本次增资办理了工商变更手续。本次增资完成后各股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资情况		实缴出资情况		出资方式
		出资额 (万元)	出资比例	出资额 (万元)	出资比例	
1	朱恺	1,613.50	76.18%	1,613.50	76.18%	货币
2	童莉	204.50	9.66%	204.50	9.66%	货币
3	深圳市明之辉照明灯饰有限公司 (原深圳市明之辉广告有限公司)	300.00	14.16%	300.00	14.16%	货币
合计		2,118.00	100%	2,118.00	100%	--

2.7 第一次住所变更、第五次经营范围变更

2011 年 9 月 26 日，明之辉公司通过股东会决议：①同意变更住所为“深圳市龙岗区龙城街道龙岗天安数码创新园二号厂房 B 座 1401 号”；

②同意变更经营范围为“城市及道路照明工程专业承包壹级，照明工程设计乙级（凭建设厅 A244018946 证书经营）；建筑装饰装修工程设计与施工贰级；建筑智能化工程设计与施工贰级（平建设厅 C24401896 证书经营）；城市园林绿化工程承包叁级（凭城市管理局 CYLE.粤 B.0394.叁证书经营）；灯光标识的研发与设计；LED 显示屏、LED 灯具、灯具、电子产品、电器的技术开发与国内外贸易；兴办实业（具体项目另行申报）”；

2011 年 10 月 18 号，明之辉公司就本次变更住所及变更经营范围办理了工商变更手续。

2.8 第六次变更经营范围

2011 年 10 月 25 日，明之辉公司通过股东会决议：同意变更经营范围为“城市及道路照明工程专业承包壹级、机电设备安装工程专业承包叁级、体育场地设施工程专

业承包叁级；照明工程设计专项乙级；建筑装饰装修工程设计与施工贰级、建筑智能化工程设计与施工贰级；城市园林绿化工程承包叁级；灯光标识的研发与设计；LED显示屏、LED灯具、灯具、电子产品、电器的技术开发；市政灯杆及交通设施清洗与维护；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前需经批准的项目除外）；投资兴办实业（具体项目另行申报）”；

2011年10月28日，明之辉公司就本次变更经营范围办理了工商变更手续。

2.9 第五次增资

2013年5月24日，明之辉公司通过股东会决议：①同意将注册资本增加至人民币5,118.00万元，新增部分由原股东朱恺认缴人民币2,000.00万元，原股东童莉认缴人民币1,000.00万元。

明之辉公司就本次增加注册资本办理了工商变更手续。本次增资完成后各股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资情况		实缴出资情况		出资方式
		出资额（万元）	出资比例	出资额（万元）	出资比例	
1	朱恺	3,613.50	70.60%	3,613.50	70.60%	货币
2	童莉	1,204.50	23.53%	1,204.50	23.53%	货币
3	深圳市明之辉照明灯饰有限公司	300.00	5.86%	300.00	5.86%	货币
合计		5,118.00	100%	5,118.00	100%	--

2.10 第七次变更经营范围

2015年6月25日，明之辉公司通过股东会决议：同意变更经营范围为“城市及道路照明工程专业承包壹级、机电设备安装工程专业承包贰级、钢结构工程专业承包叁级；照明工程设计专项乙级；建筑装饰装修工程设计与施工壹级、建筑智能化工程设计与施工贰级；城市园林绿化工程承包叁级；灯光标识的研发与设计；LED显示屏、LED灯具、灯具、电子产品、电器的技术开发；市政灯杆及交通设施清洗与维护；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前需经批准的项目除外）；投资兴办实业（具体项目另行申报）”；

2.11 第八次变更经营范围

2018年3月21日，明之辉公司通过股东会决议：同意变更经营范围为“城市及道路照明工程专业承包壹级，照明工程设计专项甲级；建筑装饰装修工程专业承包一级，建筑装饰工程设计专项甲级；电子与建筑智能化工程专业承包二级，电子与建筑智能化设计专项乙级；机电安装工程专业承包二级；洁净行业企业二级；钢结构工程专业承包三级；智慧城市系统及产品的开发及应用、城市视觉空间及景观规划设计、城市园林绿化工程；文化旅游景区、特色城市与特色小镇规划设计；灯光雕塑、标识标牌、LED显示屏、LED灯具、电子产品、电器产品的研发、设计与生产、制作；新能源产品的技术开发、生产、安装与维护；合同能源管理（EMC），节能技术开发与应用推广；城市路灯、景观亮化与交通设施的管养；国内外贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；投资兴办实业（具体项目另行申报）”；

2.12 第一次股权转让

2018年12月25日，明之辉公司通过股东会决议，同意股东童莉将其持有的9.14%股权以人民币467.70万元的价格转让给深圳市莱盟建设合伙企业(有限合伙)；同意股东深圳市明之辉照明灯饰有限公司将其持有5.86%股权以人民币300.00万元的价格转让给深圳市莱盟建设合伙企业(有限合伙)，其他股东放弃优先购买权，本次股权变动实收资本总额未变动，并相应修改公司章程。

明之辉公司就本次股权转让办理了工商变更手续。本次变更完成后各股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资情况		实缴出资情况		出资方式
		出资额（万元）	出资比例	出资额（万元）	出资比例	
1	朱恺	3,613.50	70.60%	3,613.50	70.60%	货币
2	童莉	736.80	14.40%	736.80	14.40%	货币
3	深圳市莱盟建设 合伙企业(有限合伙)	767.70	15.00%	767.70	15.00%	货币
合计		5,118.00	100%	5,118.00	100%	--

3.截至评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资情况		实缴出资情况		出资方式
		出资额（万元）	出资比例	出资额（万元）	出资比例	
1	朱恺	3,613.50	70.60%	3,613.50	70.60%	货币

序号	股东名称	认缴出资情况		实缴出资情况		出资方式
		出资额（万元）	出资比例	出资额（万元）	出资比例	
2	童莉	736.80	14.40%	736.80	14.40%	货币
3	深圳市莱盟建设 合伙企业(有限合伙)	767.70	15.00%	767.70	15.00%	货币
合计		5,118.00	100%	5,118.00	100%	--

4.近年资产、损益状况

明之辉公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 4 月 30 日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 4 月 30 日
流动资产	33,436.96	40,821.76	42,014.68
非流动资产	326.86	408.26	467.10
其中：可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	46.41	42.76	37.69
在建工程			
无形资产			
商誉			
长期待摊费用	2.91	-	-
递延所得税资产	277.54	365.50	429.41
资产总计	33,763.82	41,230.03	42,481.78
流动负债	16,560.75	18,936.33	18,227.00
非流动负债	3,398.00	3,587.92	3,587.92
负债总计	19,958.75	22,524.25	21,814.92
股东全部权益	13,805.08	18,705.78	20,666.86

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-4 月
营业收入	29,147.49	39,815.71	11,795.08
减：营业成本	21,401.58	30,158.79	8,460.98
税金及附加	92.04	89.58	40.03

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-4 月
销售费用	540.29	575.33	121.90
管理费用	1,225.88	1,091.51	420.64
研发费用	745.17	1,577.72	62.33
财务费用	35.45	41.41	4.34
资产减值损失	718.49	438.10	484.73
加：其他收益	-	25.32	38.13
投资收益	-64.83	5.81	4.78
公允价值变动收益	-207.00	-148.28	58.68
资产处置收益			
营业利润	4,116.76	5,726.12	2,301.73
营业外收入	0.50	0.10	-
营业外支出	0.03	121.98	1.10
利润总额	4,117.23	5,604.24	2,300.63
减：所得税	568.26	703.54	339.54
净利润	3,548.97	4,900.70	1,961.09

注：上表中2017年数据、2018年数据及2019年1-4月数据已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告。

5. 被评估单位长期投资概况

截至评估基准日，明之辉公司其下属共有 1 家被投资公司，其持股比例见下表：

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面值（元）
1	内蒙古明之辉新能源科技有限公司	2017-10-30	20.00%	0.00
合计				0.00

5.1 企业名称：内蒙古明之辉新能源科技有限公司

注册地址：内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区新华东街中银城市广场 A 座 21 层

法定代表人：贾晓光

注册资本：人民币 5100 万元

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营期限：2017 年 10 月 30 日至 2047 年 10 月 29 日

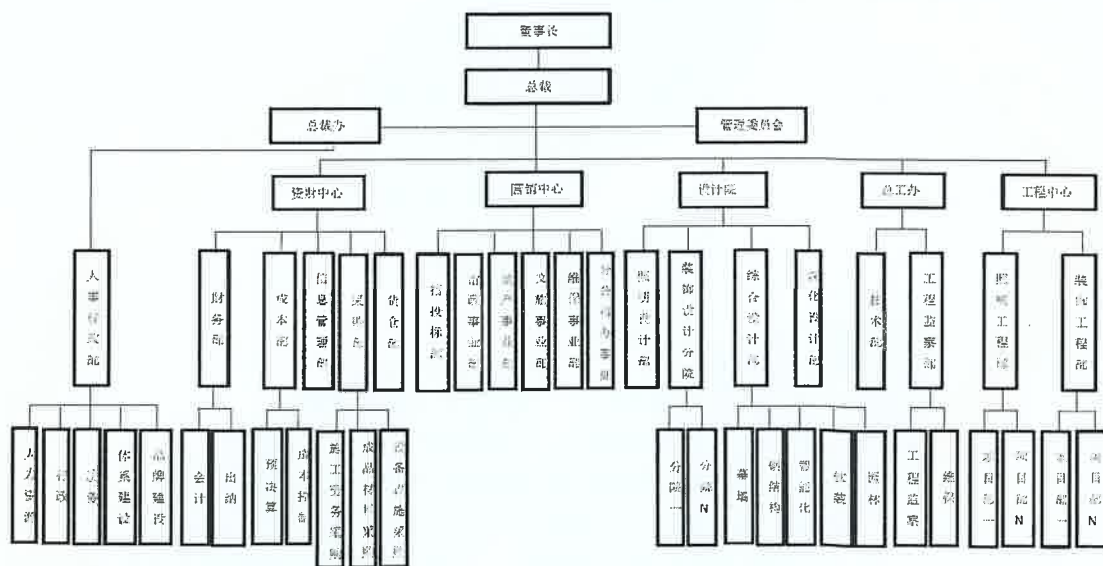
注册号：91150100MA0NL6T54B

经营范围：新能源领域产品的研发、生产、销售；合同能源管理；节能检测、节能评估、节能改造、节能项目设计、节能技术开发与应用；LED 系列产品的研发、生

产、销售、设计安装；软硬件开发、集成；照明工程设计、安装；机电设备安装工程、电子工程安装服务、智能化安装工程服务；园林绿化工程、市政工程的设计、施工与维护；太阳能光伏发电项目、风能发电项目的开发、建设、经营、维护、管理及技术服务；电子、通信与自动控制技术研究；信息系统集成服务；进出口业务(法律、法规禁止经营的不得经营，不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理申请)；广告业。

内蒙古明之辉新能源科技有限公司成立于2017年10月，成立后未开展经营活动，各股东尚未实际出资，无财务报表数据。

6.经营管理架构如下



7.被评估单位简介及资质介绍

明之辉公司是以城市照明与建筑装饰设计与施工为主导产业的多元化综合性国家高新技术企业。

明之辉公司具备城市及道路照明工程专业承包一级、照明工程设计专项甲级、建筑装饰装修工程专业承包一级、建筑装饰装修工程设计专项甲级、电子与建筑智能化工程专业承包二级、建筑智能化系统设计专项乙级、机电设备安装工程专业承包二级、洁净行业企业资质二级、钢结构工程专业承包三级、电力承装承修四级、安全技术防范系统设计施工维修资格证、医疗器械经营许可证等资质，同时取得了质量、环境保护和职业健康安全“三位一体”认证。

明之辉公司的主要业务分为城市照明的工程施工与设计、建筑装饰装修与设计两大类。城市照明服务范围为城市景观照明，包括：公共交通照明设施、地标性建筑、办公楼、酒店公寓、道路桥梁、园林景观的照明设计及施工；文化旅游景区、特色城市与特色小镇照明。建筑装饰装修与设计服务范围包括室内外装饰装修及设计、机电设备安装及维修。

8.执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠。

8.1 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止。

8.2 记账本位币

以人民币为记账本位币。

8.3 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

8.3.1 坏账准备的计提方法

项 目	计提方法
单项金额重大判断依据或金额标准	期末应收账款和其他应收款单项金额在 500 万元以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单项测试已确认减值损失的应收款项，按个别认定法进行减值测试

8.3.2.按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

确定组合的依据	
组合1：按账龄组合	除已单独计提减值准备及组合2以外的其他应收款项
组合2：无风险组合	关联方之间的应收款项，根据业务性质，认定无信用风险，包括政府单位债权（包括由政府各部门控股的子公司）、对关联方单位债权、公司职工债权、履约保证金。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1：按账龄组合	账龄分析法
组合2：无风险组合	不计提坏账准备

组合中，组合 1 采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00
3 年以上	50.00	50.00

8.3.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

8.4 固定资产

8.4.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入企业，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

8.4.2 各类固定资产折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	20 年	5	4.75
机器设备	平均年限法	5-10 年	5	9.50~19.00
电子设备	平均年限法	3-8 年	5	11.88~31.67
运输设备	平均年限法	4-10 年	5	9.50~23.75
办公设备	平均年限法	3-8 年	5	11.88~31.67

8.5 收入

8.5.1 商品销售收入

明之辉公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的商品实施有效控制、收入的金

额能够可靠地计量、相关的经济利益很可能流入企业、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。具体操作方法:取得经客户签收的送货单或验收单时确认收入。

8.5.2 建造合同收入

8.5.2.1 城市及道路照明工程

(1) 单项工程合同金额在 100 万元以下的项目，在竣工验收时一次性确认收入及成本。

(2) 除此之外其他项目按照《企业会计准则 15 号——建造合同》确认收入。建造合同的结果能够可靠估计的情况下，公司在资产负债表日采用完工百分比法确认收入的实现，公司采用已发生的成本占预计总成本的比例确定完工进度。建造合同的结果能够可靠估计是指：合同总收入能够可靠计量；与合同相关经济利益很可能流入公司；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。完工百分比按照累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例计算确定。具体计算过程如下：

完工百分比 = 累计合同成本 ÷ 预计总成本

累计合同收入 = 完工百分比 × 合同总收入

当期工程收入 = 累计合同收入 - 以前会计期间累计已确认合同收入

(3) 如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

8.5.2.2 照明工程设计

单项工程合同金额在 100.00 万元以下的项目，在竣工验收时一次性确认收入及成本。

其余项目在提供劳务交易结果能可靠估计，劳务总收入和总成本能够可靠计量、劳务的完工程度能够可靠确定及与交易相关的经济利益能够流入公司，区分设计业务各阶段，按完工百分比法确认收入。公司采用已发生的成本占预计总成本的比例确定劳务交易的完工进度，于资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以项目完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认为当期提供劳务收入；同时，按照收入确认时点提供劳务所归集已发生的项目成本，扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

提供劳务交易结果不能可靠估计的，于资产负债表日对已经发生的劳务成本按预计能否得到补偿分别处理，已经发生的能够得到补偿的劳务成本按其已发生金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；已经发生的劳务成本预计不能得到补偿的，已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。于资产负债表日对预计合同总成本将超过合同总收入的预计损失确认为当期费用。

8.5.2.3 工程运行管理维护收入

在劳务收入和成本能够可靠地计量、与劳务相关的经济利益很可能流入企业、劳务已实际提供时确认劳务收入的实现。具体操作方法：对按一定时限提供的运行管理维护收入，公司于每月末将按照合同期间直线法确认的月合同收入。单项验收的运行管理维护收入以客户验收作为收入确认时点。

8.6 税项

8.6.1 主要税种及税率

税(费)种	具体税(费)率情况
增值税	应税收入按17%、16%、11%、10%、6%、3%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的15%计缴。
个人所得税	按实际发放的工资数代员工缴纳

8.6.2 税收优惠及批文

明之辉公司 2016 年进行高新技术企业税收优惠备案，2016 年完成高新技术企业税收优惠备案登记。根据深圳市龙岗区国家税务局龙岗税务分局(深国税龙龙通(2017)7000 号)税务事项通知书，自 2016 年起至 2019 年减 10.00%，按照 15%税率征收企业所得税。

9. 委托人和被评估单位之间的关系。

委托人拟收购被评估单位股权，委托人及被评估单位为交易关系。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告约定使用者仅为委托人及其股东，使用方式为为本次评估目的所使用。此外，依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关以及依法引用评估报告的其他中介机构(如会计师事务所、律师事务所等)和法律法规规定的不确定使用者也为本报告合法使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

海洋王照明科技股份有限公司拟进行股权收购，本次评估系为海洋王照明科技股份有限公司拟进行股权收购的经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象、范围

本次评估对象为深圳市明之辉建设工程有限公司于评估基准日的股东全部权益。

股东全部权益账面金额人民币 20,666.86 万元，拟转让股权持有单位已声明其所持有股权不存在抵押，质押、冻结等权属瑕疵事项，并承诺该股权权属清晰，合法，不存在任何法律纠纷事项。

具体评估范围为深圳市明之辉建设工程有限公司申报的截至 2019 年 4 月 30 日全部资产及相关负债，其中资产账面值为 42,481.78 万元，负债总额账面值为 21,814.92 万元，所有者权益账面值 20,666.86 万元。评估前账面值已经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中审亚太审字(2019)020589 号的无保留意见审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
流动资产	1	42,248.57
非流动资产	2	480.74
其中：可供出售金融资产	3	
持有至到期投资	4	
长期股权投资	5	
投资性房地产	6	
固定资产	7	37.69
无形资产	8	
商 誉	9	
长期待摊费用	10	
递延所得税资产	11	443.05
资产总计	12	42,481.78
流动负债	13	18,227.00
非流动负债	14	3,587.92
负债总计	15	21,814.92
股东全部权益	16	20,666.86

（二）评估范围中价值较大实物资产情况及特点

被评估单位的实物资产主要为设备类固定资产、存货，情况如下：

1.设备类固定资产

1.1 电子设备

电子设备主要有打印设备、空调和电脑等设备；以上设备存放在办公场所内，使用状况良好。

1.2.运输设备

车辆有艾力绅牌商务车、江淮牌厢式运输车和捷达牌小型轿车，均为非营运车辆，由行政部门在管理，目前车辆使用状况良好。

2.存货

存货包括工程项目所需的原材料、工程施工。

原材料主要包括灯具、灯管、管卡和线缆等，存放于内蒙古项目、贵州新蒲项目、横琴国际项目、凤岗天安仓库和宿舍公寓，存放于项目现场的材料主要用于项目的工程施工，存放于仓库的材料主要为近期完工项目剩余材料，用于项目后期维修与维护，材料派专人进行管理，有详细的进出库记录。

工程施工主要为正在施工尚未结算的各个施工项目成本、费用支出等，工程施工项目主要分布在广东、浙江及湖北等地，主要有横琴国际商务服务基地及配套项目、胜山至陆埠公路（横河-余慈界段）工程照明工程和武汉军运会重点保障线路景观艺术照明提升项目(EPC 总承包) 等内容，涵盖照明施工、照明维护和智能化系统等多种业务类型。

（三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

1.被评估单位申报的账面记录的无形资产

无。

2.被评估单位申报的账面未记录的无形资产

评估基准日，被评估单位申报的账外无形资产共计 20 项，主要为实用新型专利技术、外观设计专利技术、软件著作权等，其中实用新型专利 5 项，外观设计专利 3 项，软件著作权 12 项。

2.1 实用新型专利具体明细如下：

序号	专利名称	专利号	授权日期
1	一种智能指示灯	ZL201620190785.8	2016 年 3 月
2	一周新型建筑节水系统	ZL201820192830.2	2018 年 2 月
3	一种新型隔音墙体结构	ZL201820193391.7	2018 年 2 月
4	一种建筑用安全防护装置	ZL201820100200.8	2018 年 1 月
5	一种带屏幕安装结构的建筑装饰防护栏	ZL201820062542.5	2018 年 1 月

2.2 外观设计专利具体明细如下：

序号	专利名称	专利号	授权日期
1	用于罐式集装箱和罐槽车的压力和液位传感器	ZL201530383813.9	2015 年 9 月
2	集装箱 RFID 电子标签装置	ZL201530384019.6	2015 年 9 月
3	危化品探测及远程报警装置	ZL201630068739.6	2016 年 3 月

2.3 软件著作权具体明细如下：

序号	软件著作权名称	登记号	登记日期
1	LED 灯具大功率控制器软件 V1.0	软著登字第 0869859 号	2013 年 5 月
2	LED 灯条无线遥控控制系统 V1.0	软著登字第 0869857 号	2012 年 4 月
3	LED 电源控制软件 V1.0	软著登字第 0869924 号	2013 年 11 月
4	LED 路灯照明可调亮度软件 V1.0	软著登字第 0869892 号	2014 年 1 月
5	LED 七彩变化智能调节系统软件 V1.0	软著登字第 0868908 号	2012 年 10 月
6	LED 灯光闪动效果智能控制器系统 V1.0	软著登字第 0869601 号	2014 年 8 月
7	LED 路灯直流系列输出端口控制器软件 V1.0	软著登字第 0869663 号	2014 年 9 月
8	LED 路灯照明驱动管控系统 V1.0	软著登字第 2418112 号	2017 年 11 月
9	LED 远程调光数据管控系统 V1.0	软著登字第 2420131 号	2017 年 10 月
10	LED 灯条造型效果编辑软件 V1.0	软著登字第 2418148 号	2017 年 11 月
11	LED 七色编辑智能管控系统 V1.0	软著登字第 2420124 号	2017 年 11 月
12	LED 灯监控故障检测系统 V1.0	软著登字第 2420550 号	2017 年 10 月

（四）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

本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准，委托人及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，不重不漏，不存在影响评估价值的任何限制。

五、价值类型

本次评估是在持续经营假设前提下评估明之辉公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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。

选择市场价值的理由：

1.从评估目的看：本次评估的目的是为委托人拟进行股权收购提供参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

2.从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

3.从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

4.从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为2019年4月30日。评估基准日是由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，同时又为会计期末，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、经济行为依据、评估准则依据、权属依据和取价依据包括：

（一）法律法规依据

1.《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）；

2.《中华人民共和国证券法》（2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订）；

3.《上市公司收购管理办法》（中国证券监督管理委员会令第108号）；

4.《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）；

5.《国家税务总局关于企业研究开发费用税前加计扣除政策有关问题的公告》；

6.《中华人民共和国企业所得税法》（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）；

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日中华人民共和国国务院令第691号发布）；

8.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日中华人民共和国国务院令第714号修改）；

9.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日以财政部、国家税务总局令第50号公布；2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订

和公布);

10.《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)

11.其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 评估准则依据

- 1.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);
- 2.《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号;
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 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〔2018〕37 号);
- 7.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号);
- 8.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号);
- 9.《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39 号;
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号;
- 11.《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号;
- 12.《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号;
- 13.其他与资产评估相关的准则依据。

(三) 权属依据

- 1.营业执照、公司章程、验资报告等;
- 2.机动车行驶证;
- 3.重要设备购买合同;
- 4.其他产权证明文件。

(四) 取价依据

- 1.企业提交的财务会计经营资料及中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中审亚太审字(2019)020589 号审计报告;
- 2.被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与记账凭证等资料;
- 3.被评估单位及其管理层提供的未来年度经营计划等资料;

- 4.被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用等收益预测相关资料及数据；
- 5.统计部门资料；
- 6.国债收益率、银行存贷款利率等价格资料；
- 7.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 8.《2019 年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
- 9.商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 10.评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- 11.Wind 资讯金融终端等。

（六）其他参考依据

- 1.评估基准日资产清查评估明细表；
- 2.设备询价的相关网站或图书；
- 3.企业大宗原材料近期购置发票；
- 4.企业近期主要设备的订购合同、购置发票；
- 5.被评估单位提供的各类资产和负债评估申报表；
- 6.被评估单位管理层提供的在手合同、订单信息资料；
- 7.企业提供的其他财务会计、经营方面的资料；
- 8.其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1.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，评估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。

2. 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。

3. 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。

（二）评估方法选择

1.对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

市场法常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于可比上市公司与被评估单位无论在研发能力、人员数量、资产规模、财务状况方面还是在盈利能力方面均和被评估单位存在较大差异，相关指标难以获得及难以合理化的修正，故不宜采用上市公司比较法。同时由于目前国内公开交易市场难找到与被评估单位产品相似、规模相同的并购企业，故本次评估不宜采用交易案例比较法评估。

2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

2.1 总体情况判断

2.1.1 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

2.1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2.2 评估目的判断

本次评估目的是为委托人拟进行股权收购提供价值参考，要对明之辉公司全部股东权益的市场价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

2.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，类似上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

3.对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。在一般情况下，不宜单独运用资产基础法评估持续经营前提下的企业价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用收益法与资产基础法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

对于资产基础法的介绍

1.流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对银行存款和其他货币资金进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 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；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.3 存货的评估方法

存货-原材料：原材料按照市场法评估。对企业近期购买，经核实市场价格变化不大的原材料，其账面价值基本反映了市场行情，以核实后的账面值确认评估值。

存货-工程施工：是尚未办理竣工结算的工程施工项目所形成的累计施工成本及累计施工毛利。账面值为工程施工与工程结算的差额。本次评估重点核实工程施工账面

值构成情况,由于审计后账面价值已包含了工程施工-合同毛利,故本次评估以核实后的账面值确认评估值。

1.4 其他流动资产的评估方法

其他流动资产主要为企业购置的理财产品和待抵扣的增值税进项税,于理财产品,以核实后的账面成本,加上截至评估基准日已经实现的收益确认评估值;对于待抵扣的增值税进项税,评估人员在核实相关原始入账凭证,确认其存在性和真实性,以审定的账面值作为评估值。

2.非流动资产的评估方法

2.1 长期股权投资的评估方法

内蒙古明之辉新能源科技有限公司是明之辉公司参股的股权投资单位,成立于2017年10月,至评估基准日各股东尚未出资,亦未开展业务,未建立财务账套,因此本次评估以审定后账面值确认评估值。

2.2 固定资产的评估方法

根据企业提供的设备类资产明细清单,逐一进行了核对,做到账表相符,同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上,由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对设备类资产评估采用成本法。具体公式如下:

评估值=重置全价×成新率

2.2.1 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类,在进行评定估算,针对设备不同的情况,分别采用不同的方法确定重置全价,具体情况如下:

●办公设备

由于价值量小,一般为日常办公使用的设备,运杂、安装费用均包含在购置价中,以市场价值确定重置全价。

●运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价,加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

以下是重置全价中各项费用的计算标准:

第一:设备购置价的确定

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

第二：运杂费用的确定

设备运杂费项目包括设备从生产厂家到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。设备运杂费采用以下公式计算确定：设备运杂费=设备购置价×运杂费率。运杂费率主要根据《资产评估常用数据和参数手册》提供的运杂费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

2.2.2 设备成新率的确定；

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类设备类资产的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

●对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况，用年限法确定其综合成新率。

●对车辆综合成新率的确定

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 ：为理论成新率

η_2 ：为现场勘察成新率

η ：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

2.2.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

2.3 其他无形资产的评估方法

本次评估对象为明之辉公司的账外无形资产，具体评估范围包括专利资产和计算机软件著作权。

2.3.1 对于专利资产的评估方法

本次纳入评估范围的专利主要为自行研发的实用新型专利和外观设计专利，目前对企业盈利无关键性贡献且无法直接以专利的未来收益进行预测评估，不适用收益法评估；结合本次评估专利的自身特点及市场交易情况，据我们的市场调查及有关介绍，目前国内没有类似的转让案例，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法也不适用；本次评估以成本法确定评估值，专利的取得主要包括研发人员工资、仪器仪表费、差旅费等，计算公式如下：

评估价值=研发人员工资+仪器仪表费+差旅费+其他费用+相关税费+已缴纳年费+利润

2.3.2 计算机软件著作权的评估方法

本次评估采用企业近期申请同类软件著作权代理费用确认评估值。

2.4 递延所得税资产的评估方法

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。评估人员就其产生的原因、形成过程进行了调查和了解，按核实后的账面值确定评估值。

3. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

对于收益法的介绍：

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东（明之辉公司无优先股股东）。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权人权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1.评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

2.计算公式

收益法的介绍收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{Ai}{(1+r)^i} + \frac{An}{r/(1+r)^n} + N - D - G$$

其中：P 为股东全部权益价值。

Ai：为明确预测期的第 i 期的预期收益。

r：为资本化率（折现率）。

i：为预测期。

An：为无限年期的年收益。

n：为收益期-预测期-已使用期。

N：为非经营性资产评估值。

D：为付息负债。

G：为非经营性负债。

3.收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2019年5月1日至2024年12月31日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自2025年1月1日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

4.折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，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自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

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），来确定公司普通权益资本成本 Re，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rc$$

其中：Rf 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

Rm 为市场平均收益率

$(Rm - Rf)$ 为市场风险溢价

Rc 为企业特定风险调整系数

5.溢余资产价值及非经营性资产的确定

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、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独评估。

九、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与海洋王照明科技股份有限

公司签定的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1.接受海洋王照明科技股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2.根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3.根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组、收益法小组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1.资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2.评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括车辆行驶证、合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性；

3.账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4.评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5.深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1.各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备，与企业设备和工程技术人员进行交流，了解设备管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2.各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3.在企业提供的未来收益预测基础上，收集宏观经济数据、行业相关数据、结合企业自身经营状况，市场销售状况、企业管理水平及发展规划分析预测的合理性。

4.根据加权平均资本成本（WACC）确定资本化率，并分析资本化率的合理性。

5.对未来年期的收益按选定资本化率进行折现，得出资产现值。

6.根据评估工作情况，得出初步结果，听取项目组意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员对两种方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

十、评估假设

（一）基本假设

1.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。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。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用。

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。

4.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设：

- 1.国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2.社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3.国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4.国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6.被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- 7.企业自由现金流在每个预测期间均匀产生；
- 8.本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
- 10.被评估单位提供给评估师的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现；
- 11.公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1.对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2.对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证；

3.对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新；

4.我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的；

5.假设明之辉公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

6.明之辉公司 2016 年进行高新技术企业税收优惠备案，自 2016 年起至 2019 年减 10.00%，按照 15%税率征收企业所得税，本次评估假设税收优惠有效期到期后，明之辉公司能够获得高新技术企业资格的复审，继续获得该优惠税率 15%；未考虑由于未来年度国家的所得税政策发生变化或被评估单位不能持续被认定为高新技术企业，而无法享受相应的税收优惠政策，对未来年度经营活动的影响；

7.至评估基准日，被评估单位已取得我国照明工程行业的“城市及道路照明工程专业承包一级”和“照明工程设计专项甲级”最高等级资质，本次评估以许可期满后仍可以继续获取相关资质为前提；未考虑未来年度由于出现违反相关法律、法规等不可预知的情形，可能导致已有的经营资质被暂停、吊销或到期后不能及时续期等情况对经营活动的影响；

8.至评估基准日，明之辉公司主要从事城市及道路照明的设计、施工业务，工程施工项目均为市政照明工程及地产照明工程，并且明之辉公司所处行业得到了国家相关产业政策的大力扶持，本次评估未考虑未来年度由于未来宏观经济政策及走势、地方政府财政状况及房地产行业的整体景气程度、国家有关城镇化建设政策及城市照明产业政策等因素对明之辉公司经营活动的不利影响；

9.本次是以评估基准日既有国家环保政策的前提下而进行的评估工作，未考虑未

来年度由于节能减排、减少光污染等环保政策的变动、更新对明之辉公司经营活动的不利影响；

10.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2019 年 4 月 30 日资产总额账面值 42,481.78 万元，评估值 42,551.02 万元，评估增值 69.24 万元，增值率 0.16%；

负债总额账面值 21,814.92 万元，评估值 21,814.92 万元，评估值与账面值无差异；
 股东全部权益账面值 20,666.86 万元，评估值 20,736.10 万元，评估增值 69.24 万元，增值率 0.34%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 4 月 30 日

被评估单位：深圳市明之辉建设工程有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	42,014.68	42,017.17	2.49	0.01
2 非流动资产	467.10	533.85	66.75	14.29
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	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	37.69	63.34	25.65	68.05

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	41.09	41.09	-
15	其中：土地使用权	-	-	-	-
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	429.41	429.41	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产合计	42,481.78	42,551.02	69.24	0.16
22	流动负债	18,227.00	18,227.00	-	-
23	非流动负债	3,587.92	3,587.92	-	-
24	负债合计	21,814.92	21,814.92	-	-
25	股东全部权益（所有者权益）	20,666.86	20,736.10	69.24	0.34

（二）收益法评估结论：

在评估基准日 2019 年 4 月 30 日，在公开市场和持续经营假设前提下，经收益法评估，深圳市明之辉建设工程有限公司的股东全部权益价值为 53,249.68 万元，评估值较账面净资产增值 32,582.82 万元，增值率 157.66%。

（三）对评估结果选取的说明：

收益法与资产基础法评估结论差异额为 32,513.58 万元，差异率 156.80%，差异原因如下：

1.两种方法评价企业价值的角度不同。资产基础法评估是以资产的成本重置为价

值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种构建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

2.两种方法对企业价值产生要素的涵盖范围不同。资产基础法评估未能对企业存在的销售渠道、研发能力和营运经验等无形资产价值进行计量，而收益法评估结论体现了对企业生产经营产生贡献的所有资源的价值。

本次评估采用收益法评估结果作为评估结论原因如下：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，资产基础法反映的是企业基于现有资产的重置价值；收益法是在对企业未来收益合理预测基础上计算企业价值的评估方法，不仅考虑了各类可确指资产是否在企业中得到合理和充分利用，组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、运营资质、行业竞争力、企业的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响，能够更全面体现评估基准日的股东全部权益价值。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果。

采用收益法对深圳市明之辉建设工程有限公司的股东全部权益价值评估值为53,249.68万元，人民币大写金额为：伍亿叁仟贰佰肆拾玖万陆仟捌佰元整。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性

和完整性承担责任。本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）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资产评估师执业范围。

（四）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（六）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估报告日，尚未了结诉讼案件如下所示，本次评估未考虑未决诉讼对评估值的影响，提醒评估报告使用者注意：

1. 深圳市时代皓鑫智能电子科技有限公司与明之辉公司因货款支付问题存在纠纷，向法院提起诉讼并申请财产保全，根据广东省深圳市宝安区人民法院民事裁定书（2018）粤 0306 财保 859 号，法院判决结果为：冻结明之辉公司银行存款，冻结额度：4,796,965.00 元，冻结期间 2018 年 12 月 29 日至 2019 年 12 月 28 日；

广东省深圳市宝安区人民法院开庭审理并于 2019 年 6 月 17 日出具了（2019）粤 0306 民初 8953 号民事判决书，判决结果为：被告明之辉公司应于判决生效日十日内向原告深圳市时代皓鑫智能电子科技有限公司支付款项 157,414.00 元及逾期付款利息（以 157,417.00 元为本金，按照年利率 24% 的标准从 2017 年 11 月 1 日起计至付款结清日）；对原告深圳市时代皓鑫智能电子科技有限公司要求明之辉公司支付货款 3,757,414.00 元，并支付相应违约金 1,039,551.21 元的诉求予以驳回。

由于此案判决未对资金冻结款项作特殊声明，本次评估视同原法院执行的资金冻结手续仍然有效。

2. 明之辉公司与北京弘轩鼎成房地产开发有限公司合同纠纷一案，根据北京市平

谷区人民法院(2018)京 0117 执 4217 号执行裁定书：终结北京市平谷区人民法院作出的（2018）京 0117 民初 6770 号法律文书的本次执行程序；申请执行人明之辉公司享有要求被执行人继续履行债务及依法向人民法院申请恢复执行的权利，被执行人北京弘轩鼎成房地产开发有限公司负有继续向申请执行人明之辉公司履行债务的义务。即被执行人北京弘轩鼎成房地产开发有限公司给付案款 200,000.00 元；

3.杨光权与秦骋、明之辉公司承揽合同纠纷一案，根据 2017 年 9 月 26 日,贵州省余庆县人民法院（2017）黔 0329 民初 1802 号民事判决书：被告深圳市明之辉建设工程有限公司支付原告杨光权劳务报酬 140,000.00 元。

（七）截至评估基准日，明之辉公司名下存在两笔短期借款，我们未考虑抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。借款具体情况如下：

贷款银行	本金余额 (万元)	抵押情况		担保情况	
		抵押人	抵押物	保证人	类型
上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行	175.00	朱恺	1.龙岗区中心城龙岗天安数码创新园二号厂房 B1401 2.福田区北环路梅林工业区合正园 B2-1001	朱恺、童莉	连带责任担保
上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行	345.00	朱恺	1.龙岗区中心城龙岗天安数码创新园二号厂房 B1401 2.福田区北环路梅林工业区合正园 B2-1001	朱恺、童莉	连带责任担保

（八）深圳市明之辉建设工程有限公司对外投资单位-内蒙古明之辉新能源科技有限公司成立于 2017 年 10 月 30 日，注册资本 5,100.00 万元，实缴资本 0.00 元，根据企业提供相关说明“长期股权投资单位-内蒙古明之辉新能源科技有限公司因注册资本未到位，自成立至评估基准日尚未开展经营活动，亦未建立财务账套”，本次评估以核实后账面值确认评估值。

（九）评估基准日至资产评估报告日之间，存在以下重大期后事项，提醒评估报告使用者以下事项对本次经济行为的影响：

1.2019 年 6 月 14 日，经股东会同意，深圳市莱盟建设合伙企业（有限合伙）实施了股权激励计划。深圳市莱盟建设合伙企业（有限合伙）于 2018 年 12 月 25 日由朱恺和童莉共同成立，本次股权激励计划前朱恺原始持股 921.24 万股，童莉原始持股 102.36 万股。本次股权激励的对象共 30.00 人，朱恺转让给激励对象 123.28 万股，转让价格为每股价格 3.91 元。

2.2019年6月24日,明之辉公司通过股东会决议,同意股东朱恺将其持有的5.00%股权以人民币255.9万元的价格转让给深圳市莱盟建设合伙企业(有限合伙),其他股东放弃优先购买权,本次股权变动实收资本总额未变动,并相应修改公司章程。

明之辉公司就本次股权转让办理了工商变更手续。本次变更完成后各股东出资情况如下:

序号	股东名称	认缴出资情况		实缴出资情况		出资方式
		出资额(万元)	出资比例	出资额(万元)	出资比例	
1	朱恺	3,613.50	70.60%	3,357.60	65.60%	货币
2	童莉	736.80	14.40%	736.80	14.40%	货币
3	深圳市莱盟建设 合伙企业(有限合伙)	767.70	15.00%	1,023.60	20.00%	货币
合计		5,118.00	100%	5,118.00	100%	--

3.明之辉公司于2017年10月对呼和浩特市回民区基础设施建设工程的街景整治亮化工程进行施工建设,项目于2017年12月基本完工。该项目工程共有149个分项工程,其中4个分项工程造价已经与项目总承包方山西省工业设备安装集团有限公司签署930万的《建设工程施工合同》,截至评估报告日,其他分项工程尚未签署协议、未进行工程进度款结算、未收到对应工程款。

根据2019年8月30日签订《呼和浩特市回民区基础设施建设工程的街景整治亮化工程-资产转让协议》,明之辉公司将涉及资产转让给内蒙古明之辉新能源科技有限公司。

根据2019年8月30日签订《呼和浩特市回民区基础设施建设工程的街景整治亮化工程-债务转让协议》,明之辉公司将涉及的深圳市超频三科技股份有限公司等7名债权人的债务关系转让给内蒙古明之辉新能源科技有限公司。

根据2019年8月30日签订《呼和浩特市回民区基础设施建设工程的街景整治亮化工程-债权债务抵消协议》约定内容如下:

3.1 内蒙古明之辉新能源科技有限公司受让本公司呼和浩特市回民区基础设施建设工程的街景整治亮化工程项目的原材料和工程施工等资产,转让资产在本公司的账面金额为7,474.08万元,且预期对该项目的总承包方山西省工业设备安装集团有限公司形成不低于上述资产账面金额的债权;同时,本公司将因内蒙古街景整治亮化工程项目对原债权人负有的债务7,474.08万元转让给内蒙古明之辉新能源科技有限公司,

由其负责对原债权人进行清偿。

3.2 内蒙古明之辉新能源科技有限公司同意以承接公司债务的方式作为受让资产的对价，内蒙古明之辉新能源科技有限公司方无需向本公司支付现金。

3.3 债务转让完成后，呼和浩特市回民区基础设施建设工程的街景整治亮化工程应由本公司承担的权利和义务交由内蒙古明之辉新能源科技有限公司承接和履行。

（十）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查判断得出的。

（十一）评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（十二）本次评估结论为股东全部权益价值，未考虑控股权溢价、少数股权折价及流动性折扣等因素对评估结论的影响，提请报告使用者注意部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。

（十三）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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人和相关当事方的责任；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。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）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；

（四）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；

（五）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评估对象可实现价格的保证；

（六）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（七）本评估结论的使用有效期为一年，即自 2019 年 4 月 30 日至 2020 年 4 月 29 日有效。

十四、资产评估报告

本评估报告专业意见形成于 2019 年 9 月 6 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇一九年九月六日

评估报告附件

目 录

- 一、委托人营业执照复印件
- 二、被评估单位营业执照复印件
- 三、被评估单位评估基准日审计报告
- 四、资产评估明细表
- 五、部分产权证明文件复印件
- 六、委托人及被评估单位承诺函
- 七、资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构营业执照复印件
- 九、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案会[2017]011 号）复印件(复印件)
- 十、资产评估师资格证书复印件