

长虹美菱股份有限公司

关于收购合肥长虹实业有限公司股权暨关联交易的 评估情况说明的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

长虹美菱股份有限公司（以下简称“公司”）于2024年10月11日召开了第十一届董事会第三次会议、第十一届监事会第三次会议，会议审议通过了《关于收购合肥长虹实业有限公司股权暨关联交易的议案》，本次交易价格以合肥长虹实业有限公司（以下简称“合肥实业”）100%股权评估值375,033,242.38元为定价依据，其中，公司拟以自有资金371,282,909.96元收购控股股东四川长虹电器股份有限公司持有的合肥实业99%股权；同时，公司全资子公司合肥美菱物联科技有限公司拟以自有资金3,750,332.42元收购控股股东下属子公司四川长虹创新投资有限公司持有的合肥实业1%股权。本次交易完成后，合肥实业将成为公司合并表范围内的全资子公司。根据北京卓信大华资产评估有限公司出具的《四川长虹电器股份有限公司拟转让股权所涉及合肥长虹实业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（卓信大华评报字[2024]第8845号），以2024年6月30日为评估基准日，合肥实业100%股权评估价值为375,033,242.38元。为了帮助投资者更好地理解合肥实业股权价值评估情况，现说明如下：

一、评估结论表释义

合肥实业账面资产总计25,571.20万元，评估价值39,584.63万元，评估增值14,013.43万元，增值率54.80%；账面负债总计2,081.30万元，评估价值2,081.30万元，评估无增减值；账面股东全部权益23,489.90万元，评估价值37,503.33万元，评估增值14,013.43万元，增值率59.66%。资产评估结论表如下：

资产评估结论表

单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	1	6,286.20	6,286.20		
非流动资产	2	19,285.00	33,298.43	14,013.43	72.66
其中：投资性房地产	3	5,630.73	32,202.13	26,571.40	471.90
固定资产	4	9,348.17	1,096.30	-8,251.87	-88.27
无形资产	5	4,306.10		-4,306.10	-100.00
资产总计	6	25,571.20	39,584.63	14,013.43	54.80
流动负债	7	2,073.61	2,073.61		
非流动负债	8	7.69	7.69		
负债总计	9	2,081.30	2,081.30		
股东全部权益	10	23,489.90	37,503.33	14,013.43	59.66

本次合肥实业1-10号工业用房采用房地合一的收益法进行评估，上述资产评估结论表的列示比较专业，为了更好的让投资者理解评估情况，将资产评估结论表再次解释列示如下：

资产评估结论解释表

单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
		A	B	C=B-A	D= (B-A) /A	
流动资产	1	6,286.20	6,286.20	-	-	
非流动资产	2	19,285.00	33,298.43	14,013.43	72.66	
其中：投资性房地产 ^①	3	5,630.73	32,202.13	13,826.43	75.24	3、4、5项为合肥实业持有1-10栋工业用房，本次采用收益法房地合一评估。
无形资产（土地）	4	4,306.10				
固定资产-房屋建筑物（未出租部分）	5	8,438.90				
固定资产-机器设备	6	909.27	1,096.30	187.03	20.57	
资产总计	7	25,571.20	39,584.63	14,013.43	54.80	
流动负债	8	2,073.61	2,073.61			
非流动负债	9	7.69	7.69			
负债总计	10	2,081.30	2,081.30			
股东全部权益	11	23,489.90	37,503.33	14,013.43	59.66	

注①：合肥实业的不动产楼栋均有不同面积楼层已对外出租的实际情况，依据天健会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所出具的无保留意见审计报告（编号：天健川审[2024]916号），会计师依据相关会计准则将已对外出租的楼栋（楼层）调整至投资性房地产会计科目进行核算。

（一）关于本次评估增值的非流动资产评估价值说明

1.投资性房地产评估及评估值内涵

根据评估对象的具体情况、资料收集情况和数据来源等相关条件，对投资性房地产采用收益法进行评估，以不含税价确定评估价值。

评估值内涵。因对合肥实业的全部不动产采用收益法进行评估，故本次投资性房地产的评估值包含了投资性房地产、固定资产-房屋建筑物（未出租部分）及无形资产（土地）三部分组成。即：合肥实业的全部不动产（含土地）账面值为18,375.73万元，评估值为32,202.13万元，评估单价为2,099元/m²，评估增值75.24%。

具体评估情况及合理性详见“二、投资性房地产、固定资产-房屋建筑物（未出租部分）、无形资产（土地）评估基本情况”、“三、投资性房地产、固定资产-房屋建筑物（未出租部分）、无形资产（土地）评估合理性分析”。

2.固定资产-房屋建筑物（未出租部分）评估

因合肥实业的每栋不动产均存在对外出租的实际情况，该部分不动产整体纳入至投资性房地产采用收益法进行评估，价值已包含在投资性房地产，不再单独评估，固定资产中的房屋建筑物（未出租部分）评估值列示0。

3.无形资产（土地）评估

因对于不动产已采用收益法评估，评估价值已包含在投资性房地产及列示于固定资产科目的房屋建筑物。故此处不再对土地使用权进行单独评估，评估值列示为0。

二、投资性房地产、固定资产-房屋建筑物（未出租部分）、无形资产（土地）评估基本情况

（一）投资性房地产、固定资产-房屋建筑物（未出租部分）、无形资产（土地）组成基本概况

合肥实业持有的不动产是位于安徽省合肥市经济技术开发区方兴大道6069号的1-10号工业厂房及研发楼，建筑面积合计153,413.73m²，主要为钢混、钢结构。会计科目核算包括投资性房地产、固定资产-房屋建筑物（未出租部分）及无形资产（土地）。房地合一的账面原值总计为31,130.82万元，折旧/摊销后账面净值总计为18,375.73万元。

投资性房地产、固定资产-房屋建筑物（未出租部分）、无形资产（土地）

组成的账面价值情况表

类别	A、建筑/宗地面积（m ² ）	B、账面购建成本（万元）	C、折旧/摊销后账面净值（万元）	账面购建单价（B÷A）（元/m ² ）	折旧/摊销后账面单价（C÷A）（元/m ² ）
1、投资性房地产	153,413.73	10,508.28	5,630.73	-	-
2、固定资产-房屋建筑物（未出租部分）		14,405.98	8,438.90		
一、上述1、2的房屋小计	153,413.73	24,914.26	14,069.63	1,624.00	917.00
二、无形资产(土地)	257,228.53	6,216.56	4,306.10	242.00	167.00
三、房地合一 ^① (1+2)	153,413.73 ^②	31,130.82	18,375.73	2,029.00	1,198.00

说明①：本次房地合一面积是以建筑面积计算。

（二）评估增减值概况

投资性房地产、固定资产-房屋建筑物（未出租部分）、无形资产（土地）组成的评估结果表

类别	建筑/宗地面积 (m ²)	账面购建成本 (万元)	折旧/摊销后账面净值 (万元)	本次评估总值 (万元)	评估单价 (元/m ²)	增值率 (%)	评估方法
房屋建筑物（投资性房地产、固定资产-房屋建筑物(未出租部分)）	153,413.73	24,914.26	14,069.63	32,202.13	2,099.00	75.24%	收益法
土地	257,228.53	6,216.56	4,306.10				
房地合一	153,413.73	31,130.82	18,375.73				

（三）评估增值原因分析

本次增值原因标的公司的不动产最早购建于2008年，近10多年来房屋造价水平及土地大幅上涨所致。具体如下：

1.土地增值

本次土地账面购置单价为242元/m²，摊销后167元/m²。当前合肥市经济技术开发区近1年处于同一级别土地成交单价为384元/m²，2020年合肥市人民政府发布的同区域基准地价土地单价为384元/m²，综合土地增值约59%，由于本次评估采用房地合一方式，此处仅对早期购买的土地增值说明情况进行说明，具体土地及房屋的合计评估增值说明详见“三、投资性房地产、固定资产-房屋建筑物（未出租部分）、无形资产（土地）评估合理性分析”。

土地情况具体对比如下表：

类别	宗地面积 (m ²)	账面取得单价 (元/m ²)	基准日当地土地市场行情均价 (元/m ²)	基准地价单价 (元/m ²)	增长率
土地	257,228.53	242	384	384	59%

（1）近期土地成交行情

序号	宗地位置	土地面积 (m ²)	土地用途	成交时间	成交总价 (万元)	成交单价 (元/m ²)	成交单价 (万元/亩)	容积率	权利人
1	合肥经开区珠江路以南、宿松路以西、莲花路以东、规划支路以北	820,995.38	工业用地	2024/3/2	31,526.22	384.00	25.60	1.20	合肥海众新能源科技发展有限公司

序号	宗地位置	土地面积 (m ²)	土地用途	成交时间	成交总价 (万元)	成交单价 (元/m ²)	成交单价 (万元/亩)	容积率	权利人
2	合肥经开区观海路南, 宿松路东	11,984.57	工业用地	2023/6/20	515.34	430.00	28.67	1.50	合肥阿法纳生物科技有限公司
3	合肥经开区宿松路以西、慈光路以北	12,589.93	工业用地	2024/5/24	541.37	430.00	28.67	1.50	安徽天星医药集团有限公司
4	合肥经开区青龙潭路以东、项目用地以西、项目用地以南、项目用地以北	10,158.76	工业用地	2023/12/12	390.10	384.00	25.60	1.20	安徽安凯华夏汽车配件制造有限公司

(2) 基准地价情况

合肥市人民政府发布的《关于公布合肥市城区土地定级与基准地价更新和农用地基准地价制定成果的通知》，被评估土地位于三级工业用地，基准地价基准日为2020年1月1日，基准地价土地单价为384元/m²。

工业用地定级与基准地价更新成果表

土地级别	分布范围	面积 (km ²)	基准地价 (估价期日: 2020.1.1)	
			元/平方米	万元/亩
一级地	区块 1: 三十岗区域。 区块 2: 科学岛区域。 区块 3: 东至定级范围线、包河大道; 南至定级范围线、312 国道; 西至定级范围线、西二环路、沁源路; 北至井岗路、定级范围线、北二环路、颍河路。	299.40	525.00	35.00
二级地	区块 1: 东至定级范围线; 南至定级范围线、颍河路、北二环路; 西至蒙城路、定级范围线; 北至定级范围线、铁路线、包公大道。 区块 2: 东至定级范围线; 南至人民大街; 西至包河大道; 北至 312 国道。 区块 3: 东至京台高速; 南至紫云路; 西至定级范围线、金寨南路; 北至 312 国道。 区块 4: 东至西二环; 南至定级范围线、习友路; 西至长宁大道; 北至长江西路、定级范围线。	157.86	430.00	28.67
三级地	定级范围内其他区域。	246.79	384.00	25.60

(二) 房屋建筑物增值 (不含土地)

房屋建筑物初始购建成本单价为1,624元/m², 根据合肥市城乡建设局2024年1月公布同类型产业园生产厂房1层钢混+钢结构房屋造价成本为2123元/m², 本次评估基准日为2024年6月30日, 被评估单位房屋建成年月为2008年, 造价成本

有一定增幅，具体如下表所示：

类别	建筑面积 (m ²)	账面购建成本 (万元)	折旧后账面 净值(万元)	账面购建单 价(元/m ²)	同类型房屋建 设成本为(元/ m ²)	增长率
房屋建筑物	153,413.73	24,914.26	14,069.63	1,624.00	2,123	30.73%

(三) 会计折旧年限较短

合肥实业使用的会计政策中，历史年度的房屋建筑物折旧年限为30年，远低于其本身经济耐用年限50/60年，综合导致账面值较低。

三、投资性房地产、固定资产-房屋建筑物（未出租部分）、无形资产（土地）评估合理性分析

根据收集同类型不动产市场，合肥市同类型工业厂房（含土地价格）市场价格区间为2,500-3,000元/m²，本次评估工业厂房（房地合一评估，含土地价格）均价在2,099元/m²，如下表：

单位:元/m²

类别	评估单价/市场价 区间	价格内涵	备注
周边同类型厂房价格区间	2,500-3,000	含土地价格	
重置成本单价（含土地）	2,443	含土地价格	其中房屋建筑物重置成本2,123元/m ² ，土地价320元/m ² （楼面价）
本次评估	2,099	含土地价格	
结论	本次评估单价不高于周边行情及重建成本水平		

(一) 周边同类型厂房价格

案例	位置	类型	结构	面积(m ²)	单价(元/m ²)
1	合肥市蜀山区	标准厂房	框架结构	1,200	2,500
2	六安市银峰产业园	标准厂房	钢结构	1,500	3,600
3	肥西工业园区	二层独栋厂房	钢混结构	1,200	2,600
4	肥西工业园区	1层轻钢结构	钢结构	2,000	2,500

(二) 重置成本单价

房屋建筑物初始购建成本单价为1,624元/m²，根据合肥市城乡建设局2024年1月公布的同类型产业园生产厂房1层钢混+钢结构房屋造价成本为2,123元/m²。

合肥市人民政府发布的《关于公布合肥市城区土地定级与基准地价更新和农

用地基准地价制定成果的通知》，被评估土地位于三级工业用地，基准地价基准日为2020年1月1日，基准地价土地单位为384元/m²。

综上所述，本次不动产采用评估房地合一的收益法，包括投资性房地产、固定资产-房屋建筑物（未出租部分）、无形资产（土地）的合计评估价值为32,202.13万元，评估单价2,099元/m²。从更新重置角度分析，如上述查询依据，合肥市经开区近1年土地成交单价为384元/m²，基准地价土地单价为384元/m²，换算为楼面地价320元/m²，并结合合肥市城乡建设局公布的同类型产业园生产厂房造价成本为2,123元/m²，房地合一重置单价为2,443元/m²；从当前市场角度分析，合肥市同类型工业厂房（房地合一）市场成交价格区间为2,500-3,000元/m²。本次不动产评估单价2,099元/m²未高于周边行情及重建成本水平，与市场行情相符，评估结论具备合理性。

特此公告。

长虹美菱股份有限公司 董事会

二〇二四年十月十三日