

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司
对《关于对安徽德豪润达电气股份有限公司 2025 年
年报的问询函》涉及评估机构相关问题答复之核查意
见

深圳证券交易所：

安徽德豪润达电气股份有限公司收到贵所下发的《关于对安徽德豪润达电气股份有限公司 2025 年年报的问询函》(以下简称“《年报问询函》”)。根据《年报问询函》的要求，深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司就《年报问询函》所涉及的有关问题的答复进行了认真核查，并出具了本核查意见，现将核查具体情况汇报如下：

问题八、年报显示，报告期末，你公司存货账面余额为 9,064.44 万元，存货跌价准备为 1,498.41 万元，计提比例为 16.53%。报告期内，你公司资产减值损失为 5,574.00 万元，其中，存货跌价损失及合同履约成本减值损失为 465.87 万元，固定资产减值损失为 1,015.36 万元，在建工程减值损失为 3,294.20 万元，无形资产减值损失为 808.25 万元，你公司称资产减值主要为大连综德照明持有的闲置地块（正在挂牌出售中）。2025 年 8 月 1 日，你公司公开挂牌转让大连综德照明持有的两处土地使用权及在建工程，因未能征集到符合条件的意向受让方，你公司 3 次重新挂牌并降低挂牌底价，截至年报披露日，仍未能征集到符合条件的意向受让方。请你公司：

（2）说明大连综德照明持有的两处土地使用权及在建工程的位置、使用状态、账面余额及账面价值、评估情况（包括但不限于评估方法、评估依据、关键假设与参数、增值率）等，结合截至回函日标的资产的挂牌交易情况及资产减值损失的计提过程，说明标的资产相关资产减值损失计提是否充分；

请评估机构对上述事项（2）核查并发表明确意见。

公司答复：

1、大连综德照明持有的两处土地使用权及在建工程的位置、使用状态、账面余额及账面价值

(1) 在建工程

大连综德照明纳入评估范围内的在建工程账面价值 54,630,580.00 元，已计提减值准备 23,219,036.63 元。为厂区内未完工的处于停工状态的 1 号车间（#25 栋）、2 号车间（#24 栋），建筑面积为 33,993.15 m²，具体如下：

序号	项目名称	位置	结构	建筑面积 (m ²)	预计完工日期	形象进度 (注)	账面价值 (元)
1	1 号车间（#25 栋）	大连经济技术开发区中心工业区	钢结构及钢筋混凝土结构	14,872.56	从 2016 年初停工至今，重新开工及完工日期未确定	86%	25,563,140.00
2	2 号车间（#24 栋）		钢结构及钢筋混凝土结构	19,120.59	从 2016 年初停工至今，重新开工及完工日期未确定	77%	29,067,440.00

注：形象进度是建筑安装工程中用于反映施工部位及其完成比例的指标，即统计已完成工程量占总工程量的比例。

以上在建项目均已取得建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证：

1) 建设工程规划许可证

建设工程规划许可证	建设单位	建设项目名称	建设规模 m ²
建字第 210213201810076 号	大连综德照明科技有限公司	LED 照明自动化制造装备项目 23#、24#建筑	26,224.04
建字第 210213201810077 号	大连综德照明科技有限公司	LED 测试分选及封装设备项目 25#-27#建筑	15,543.23

2) 建筑工程施工许可证

建筑工程施工许可证-210206201411250801	
原建设单位	大连综科光电设备有限公司
变更后建设单位 (2019 年 1 月 16 日变更)	大连综德照明科技有限公司
工程名称	LED 测试分选及封装设备项目 25#、27#建筑
建设地址	辽宁省大连市金州新区中心工业区
建设规模	14922.07 平方米
合同价格	1494 万元

勘察单位	辽宁省地质矿产局辽东勘察局
设计单位	信息产业电子第十一设计研究院科技工程股份有限公司
施工单位	大连亚昌建筑工程有限公司
监理单位	大连大开建设咨询监理有限公司
建筑工程施工许可证-210206201411250901	
原建设单位	大连德润达实业有限公司
变更后建设单位 (2019年1月16日变更)	大连综德照明科技有限公司
工程名称	LED照明自动化制造装备项目24#建筑
建设地址	辽宁省大连市金州新区中心工业区
建设规模	19120.59平方米
合同价格	1912万元
勘察单位	辽宁省地质矿产局辽东勘察局
设计单位	信息产业电子第十一设计研究院科技工程股份有限公司
施工单位	大连亚昌建筑工程有限公司
监理单位	大连大开建设咨询监理有限公司

以上在建工程截至评估基准日已停工，目前处于闲置状态，保养状况一般。

(2) 土地使用权

大连综德照明纳入评估范围的无形资产账面价值 25,749,689.53 元，未计提减值准备。为位于大连经济技术开发区中心工业区的厂区用地两宗，土地面积共 59,586.00 平方米，为国有出让用地，均已办理土地有偿使用手续，土地用途为工业用地，具体如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	开发程度	面积 (m ²)
1	辽(2018)金普新区不动产权第01900176号	大连综德照明科技有限公司厂区用地2	大连经济技术开发区中心工业区	2012/12/5	五通一平	34,585.00
2	辽(2018)金普新区不动产权第01900177号	大连综德照明科技有限公司厂区用地3	大连经济技术开发区中心工业区	2012/12/5	五通一平	25,001.00

以上土地使用权证载权属人为产权持有人。截至评估基准日，上述土地使用权未设有他项权利。

2、评估情况

公司委托深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“评估公司”），以 2025 年 12 月 31 日为评估基准日，对为编制 2025 年度财务报告拟进行资产减值测试涉及的上述资产可收回金额进行了评估。评估公司于 2026 年 3 月 26 日出具了《安徽德豪润达电气股份有限公司为编制 2025 年度财务报告拟进行资产减值测试涉及大连综德照明科技有限公司持有的在建工程 and 无形资产可收回金额资产评估报告》（深亿通评报字（2026）第 1062 号），评估情况如下：

（1）评估方法的确定

按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》相关规定，本次评估对象涉及的资产，现已停工，不具备独立产生现金流的能力，因此无法适用资产预计未来现金流量现值的评估方法；考虑到可以通过出售、变现等方式获得补偿，故本次采用成本法或者市场法评估公允价值后减去处置费用的净额的评估方法。

基于委托人提供的停产后处置方案，评估对象涉及的在建工程，由于未完成试生产就处于停产状态或未建成投入使用就处于停工状态，不具备独立产生现金流的能力，因此无法适用资产预计未来现金流量现值的评估方法，故本次采用成本法评估公允价值后减去处置费用的净额的评估方法；对于拟出售变现的土地使用权，采用市场比较法确定公允价值后，扣除相关处置费用确定可收回金额。

（2）采用公允价值减去处置费用估算可收回金额介绍

可收回金额=资产组公允价值—处置费用

1) 公允价值的确定

①在建工程

评估对象涉及的在建工程，由于未建成投入使用就处于停工状态，市场法与评估对象相同或类似的房地产交易市场发育不成熟，市场交易不活跃，可比房地产交易案例较少，不宜采用市场法评估。委估在建工程已停工，未来复工时间不能确定，无法独自产生收益，基于本次评估之特定目的，结合在建工程的特点，本次评估主要采用成本法的评估方法进行评估，求取在建工程的可收回金额。成本法一般算出来是资产的进入价，而公允价值是指的资产的退出价，因为现在找不到委估资产的退出报价，因此我们统计同类资产的实际成交价和其评估价的折扣作为变现系数，将我们用成本法算出来的进入价乘变现系数修正为退出价。

在建工程公允价值=重置全价×综合成新率×变现系数

关键参数

A.重置全价

建筑物重置成本=总建安工程费+前期费用+建筑税费+资金成本+合理利润-可抵扣进项税

其中：总建安工程费用根据市场造价信息，选取与评估对象类似的造价案例，分别对建造时间、地区价格、工程类别、楼层高度、基础、屋面、墙体等进行比较并修正，计算出评估对象的建筑工程费；前期费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等；建筑税费主要为城市基础设施建设费，根据《大连市人民政府关于改革城市基础设施配套费征收管理办法的通知》（大政发[2004]83号）、《大连市人民政府关于推进建筑产业现代化的实施意见》《大政发[2015]42号》确定；资金成本参考同行业厂区建设项目开发周期，采用评估基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）计算得出；目前委估单位均已停工，且暂无复工计划，厂房重置建造后并无利润产生，故不考虑委估房产的开发利润。

B.成新率

成新率采用年限法和现场勘察法以不同权重加权计算。

成新率=年限法成新率×40%+勘察成新率×60%

委估车间经济耐用年限 60 年，停工时间为 2016 年 2 月，至评估基准日已使用 9.87 年。委估车间所在土地准用年限为 2062 年 12 月 4 日，评估基准日该土地剩余使用年限为 36.93 年，经计算年限成新率为 79%。经现场勘察，委估车间保养情况一般，勘察成新率取 75%。

综合成新率=79%×40%+75%×60%=77%

C.变现系数

委估资产本身已经在产权交易所拍卖，于评估报告日已经 5 次重新挂牌。根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》，应当将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。由于评估报告出

具日仍处于第 5 次重新挂牌当中，未知是否有意向受让方参与竞价，因此本次取第 4 次重新挂牌价与第一次挂牌价的折价作为变现系数。

②土地使用权

由于评估对象所在地土地市场交易活跃，同类型的土地交易实例较多，交易情况和背景清晰，可取得类似土地的可比案例并加以修正，故采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估基准日地价的方法。由于委估土地一般与地上建筑物一起转让，因此需要与地上建筑物一起考虑一个变现系数。

其基本公式为：

待估宗地公允价值=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数×变现系数。

关键参数：

A.可比案例

项目	估价对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
名称	大连综德照明科技有限公司厂区用地	大连亨奕储能科技有限公司用地	因那智能装备(大连)有限公司用地	阿特拉斯科普柯(大连)工业流体有限公司用地
资料来源	---	成交案例	成交案例	成交案例
地址	金普新区董家沟街道	金普新区董家沟街道小窑湾片区	金普新区董家沟街道小窑湾片区	金普新区董家沟街道小窑湾片区
估价对象类型	土地-工业用地	土地-工业用地	土地-工业用地	土地-工业用地
总价(元)	---	8,830,000	16,600,000	21,227,560
计量单位	土地面积(m ²)	土地面积(m ²)	土地面积(m ²)	土地面积(m ²)
数量规模	34,585.00	16,000.21	30,012.51	40,052.00
单价(元/m ²)	---	552.00	553.00	530.00
交易日期	2025/12/31	2025年12月	2026年1月	2026年1月

以上案例均属于工业用地、成交时间较基准日近、与委估土地属同一街道、同一土地级别。

B.土地剩余年限修正

由于设定待估土地剩余使用年限为 36.93 年，比较案例[1/2/3]的剩余使用年限均为 50 年，需进行土地剩余年限修正：

$$E[1/2/3]=1-1/(1+r)^m$$

其中：r=土地还原率（土地还原率为 4.5%）；

m=土地剩余使用年限。

则 $E0=1-1/(1+4.5\%)^{36.93}=0.9032$ ， $E[1/2/3]=1-1/(1+4.5\%)^{50}=1$ ，计算得出土地剩余年限修正系数 $EZ[1/2/3]=0.9032/1=0.90$ 。

其中土地还原率来自《大连金普新区国有建设用地基准地价修正体系》。

C.变现系数

委估资产本身已经在产权交易所拍卖，于评估报告日已经 5 次重新挂牌。根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》，应当将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。由于评估报告出具日仍处于第 5 次重新挂牌当中，未知是否有意向受让方参与竞价，因此本次取第 4 次重新挂牌价与第一次挂牌价的折价作为变现系数。

2) 处置费用的确定

处置费用包括与资产处置有关的中介服务费、拆除费用、其他交易费用等相关费用。

根据委估资产在产权交易所的挂牌公告，本项目交易服务费按照《大连产权交易所网络竞价须知》约定执行，由受让方承担，一次性支付；本项目交易过程中产生的相关税赋，按照国家有关规定缴纳，由受让方承担。办理相关权证的费用等，由受让方承担。

所有的处置费用均由受让方承担，因此处置费用为 0。

(3) 关键假设

- 1) 公开市场假设、交易假设、持续使用假设
- 2) 在建工程无影响继续施工的重大缺陷，可后续正常建设
- 3) 处置方案合理可行，不再重启 LED 芯片生产
- 4) 资产权属文件数据合法真实，无未披露的权利瑕疵及负债

(4) 评估结论

在本次评估目的、价值类型和假设前提条件下，大连综德照明持有的在建工程和无形资产于 2025 年 12 月 31 日的可收回金额为 3,996.59 万元。

3、结合截至回函日标的资产的挂牌交易情况及资产减值损失的计提过程，说明标的资产相关资产减值损失计提是否充分

(1) 标的资产的挂牌交易情况

公司于 2025 年 7 月 17 日召开第八届董事会第七次会议，审议通过《关于公开挂牌出售子公司部分资产的议案》，同意公司通过大连市产权交易所公开挂牌的方式出售子公司大连综德照明科技有限公司所持有两处土地使用权及在建工程。本次公司聘请北京中和谊资产评估有限公司以 2025 年 4 月 30 日为基准日对标的资产进行评估，标的资产账面价值 8,084.42 万元，评估值为 6,783.42 万元。公司本次交易以评估报告为依据，首次公开挂牌转让价格为 6,783.42 万元，最终交易对手和交易价格将根据国有产权交易规则市场化产生和确定，具体内容详见公司披露的《关于公开挂牌出售子公司部分资产的公告》。

公司自 2025 年 8 月 1 日在大连市产权交易所对相关资产进行公开挂牌，在首次公开挂牌未征集到符合条件的意向受让方的情况下，公司管理层根据董事会授权进行重新挂牌，具体内容详见公司披露的《关于公开挂牌出售子公司部分资产的进展公告》。

公司于 2026 年 1 月 14 日召开第八届董事会第十四次会议，审议通过《关于调整出售子公司部分资产公开挂牌转让次数的议案》，同意公司管理层在以标的资产评估价值 6,783.42 万元为首次公开挂牌转让价格的基础上，重新挂牌次数由原授权的不超过 3 次变更为不超过 6 次，具体内容详见公司披露的《关于公开挂牌出售子公司部分资产的进展公告》。

2026 年 5 月 11 日，标的资产开始进行第 6 次重新挂牌，截至回函日标的资产暂未征集到符合条件的意向受让方。

(2) 资产减值损失的计提过程

2025 年 7 月，以资产处置（挂牌交易）为目的的评估价值类型为市场价值，得出评估值为 6,783.42 万元（评估基准日：2025 年 4 月 30 日）；2025 年 12 月，以财务报表减值测试为目的的评估价值类型为可收回金额，是按公允价值减去处置费用路径开展，鉴于该资产多次挂牌均未征集到符合条件的意向受让方，本次

评估以挂牌折价作为变现系数，得出评估值为 3,996.59 万元（评估基准日：2025 年 12 月 31 日）。

以财务报表减值测试为目的的评估值则依据会计准则并充分考虑了该资产多次流拍的现实情况，评估结论更为谨慎。

公司本次计提资产减值损失 4,041.44 万元，计提依据为标的资产可收回金额低于其账面净值，多次流拍导致挂牌价格下调，反映出标的资产市场价值下跌；可收回金额处于较低水平，系市场环境、资产特性等多类因素共同作用的结果，本次评估工作符合会计准则要求。

综上，公司已严格遵循《企业会计准则》，结合标的资产实际挂牌情况及评估结果，对相关资产减值损失进行了充分计提。

评估机构意见：

我们在评估过程中根据评估对象实际情况，结合当前市场状况，认为选取的评估方法恰当，重置全价、成新率、变现系数等关键参数的确定依据充分、合理；公司已针对存在减值迹象的资产充分计提减值准备，减值准备计提金额准确、充分。

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

2026 年 7 月 10 日

