

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

安徽德豪润达电气股份有限公司为编制 2021 年度财务报告
拟进行公允价值计量涉及德豪润达国际（香港）有限公司持
有的雷士国际控股有限公司 17.51% 股权公允价值评估项目

资产评估报告

国融兴华评报(粤)字[2022]第 0022 号

(共一册, 第一册)

评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 2022 年 4 月 24 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020056202200597
合同编号:	国融兴华2021(粤)0034号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国融兴华评报(粤)字[2022]第0022号
报告名称:	安徽德豪润达电气股份有限公司为编制2021年度财务报告拟进行公允价值计量涉及德豪润达国际(香港)有限公司持有的雷士国际控股有限公司17.51%股权公允价值评估项目
评估结论:	559,476,700.00元
评估机构名称:	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员:	朱玮 (资产评估师) 会员编号: 44190128 卢博雅 (资产评估师) 会员编号: 44190091
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年04月26日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型.....	11
五、 评估依据.....	12
六、 评估方法.....	13
七、 评估程序实施过程和情况.....	15
八、 评估假设.....	16
九、 评估结论.....	17
十、 特别事项说明.....	19
十一、 资产评估报告使用限制说明.....	20
十二、 资产评估报告日.....	20
十三、 评估机构和资产评估师签章.....	21
资产评估报告附件.....	22

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其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。

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、资产评估师未对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

安徽德豪润达电气股份有限公司为编制 2021 年度财务报告 拟进行公允价值计量涉及德豪润达国际（香港）有限公司持 有的雷士国际控股有限公司 17.51%股权公允价值评估项目

资产评估报告摘要

国融兴华评报(粤)字[2022]第 0022 号

安徽德豪润达电气股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受安徽德豪润达电气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、公正的原则，按照必要的评估程序，对德豪润达国际（香港）有限公司持有的雷士国际控股有限公司 17.51%股权在评估基准日的公允价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：安徽德豪润达电气股份有限公司为编制 2021 年度财务报告，拟对德豪润达国际（香港）有限公司持有的雷士国际控股有限公司 17.51%股权进行公允价值计量，需对德豪润达国际（香港）有限公司持有的雷士国际控股有限公司 17.51%股权公允价值进行评估，为财务报告提供价值参考。

评估对象：德豪润达国际（香港）有限公司持有的雷士国际控股有限公司 17.51%股权公允价值

评估范围：德豪润达国际（香港）有限公司持有的雷士国际控股有限公司 17.51%股权

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

价值类型：公允价值

评估方法：成本法、市场法

评估结论：本资产评估报告选用成本法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

于评估基准日，德豪润达国际（香港）有限公司持有的雷士国际控股有限公司 17.51%股权账面值为 54,405.24 万元，评估价值为 55,947.67 万元，评估增值额为 1,542.43 万元，评估增值率为 2.84%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的评估目的提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上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。



安徽德豪润达电气股份有限公司为编制 2021 年度财务报告 拟进行公允价值计量涉及德豪润达国际（香港）有限公司持 有的雷士国际控股有限公司 17.51%股权公允价值评估项目 资产评估报告正文

国融兴华评报(粤)字[2022]第 0022 号

安徽德豪润达电气股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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、公正的原则，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对安徽德豪润达电气股份有限公司为编制 2021 年度财务报告拟进行公允价值计量涉及德豪润达国际（香港）有限公司持有的雷士国际控股有限公司 17.51%股权在 2021 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为安徽德豪润达电气股份有限公司，产权持有人为德豪润达国际（香港）有限公司，被评估单位为雷士国际控股有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括立信会计师事务所（特殊普通合伙）。

（一） 委托人简介

企业名称：安徽德豪润达电气股份有限公司(以下简称：德豪润达)

统一社会信用代码：9144040061759630XX

法定住所：安徽省蚌埠市高新区燕南路 1308 号

经营场所：安徽省蚌埠市高新区燕南路 1308 号

法定代表人：吉学斌

注册资本：175242.4858 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：1996-05-14

营业期限：无固定期限

主要经营范围：开发、生产家用电器、电机、电子、轻工产品、电动器具、自动按摩设备、健身器械、烤炉、厨房用具、发光二极管、发射接收管、数码管、半导体 LED 照明、半导体 LED 装饰灯、太阳能 LED 照明、LED 显示屏系列、现代办公用品、通讯设备及其零配件（不含移动通信设备及需主管部门审批方可生产的设备）；开发、生产上述产品相关的控制器及软件,设计制造与上述产品相关的模具；上述产品技术咨询服务；销售本公司生产的产品并进行售后服务；LED 芯片的进出口贸易。根据《珠海经济特区商事登记条例》，经营范围不属登记事项。以下经营范围信息由商事主体提供，该商事主体对信息的真实性、合法性负责：(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)

(二) 产权持有人

公司名称：ELEC-TECH INTERNATIONAL (H.K.) COMPANY LIMITED

中文名称：德豪润达国际（香港）有限公司

公司编号：0807676

公司类别：私人公司

注册地：中国香港

董事：季庆滨、郑永强

成立日期：2002 年 7 月 24 日

产权持有人与委托人的关系：为委托人的全资子公司

2、委托人与被评估单位之间的关系

委托人德豪润达国际（香港）有限公司持有被评估单位雷士国际控股有限公司 17.51% 股权。

(三) 被评估单位

企业名称：雷士国际控股有限公司（以下简称：“雷士国际”）

股份代号：2222

注册日期：2006 年 3 月 2 日

公司主要业务：生产及销售光源、灯具、照明电器及相关产品。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、立信会计师事务所（特殊普通合伙）和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

其他评估报告使用者基本情况如下：

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：杨志国、朱建弟

主要经营场所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

经营范围：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统领域内的技术服务；法律、法规规定的其他业务。【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】。

二、 评估目的

委托人为编制 2021 年度财务报告拟对雷士国际控股有限公司 17.51%股权进行公允价值计量，需要对德豪润达国际（香港）有限公司持有的雷士国际控股有限公司 17.51%股权公允价值进行评估，为上述财务报告提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象为德豪润达国际（香港）有限公司持有的雷士国际控股有限公司 17.51%股权公允价值。

评估范围为德豪润达国际（香港）有限公司持有的雷士国际控股有限公司 17.51%股权。

基于雷士国际于 2022 年 4 月 8 日公告的《截至 2021 年 12 月 31 日止年度之经审核全年业绩公告》，其自身于评估基准日的资产、负债情况如下。

2021 年 12 月 31 日合并资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	项目	2021 年 12 月 31 日
非流动资产：		流动负债：	
物业、厂房及设备	34,559.10	贸易应付账款	60,982.00
使用权资产	19,490.80	其他应付账款及应计费用	25,430.10
投资物业	778.50	合同负债	3,420.50
商誉	21,138.60	借款	4,003.50
其他无形资产	34,288.60	递延收益	100.90
于联营公司之权益	59,747.00	租赁负债	1,489.00

项目	2021年12月31日	项目	2021年12月31日
按公允价值计入其他全面收入的权益工具	1,478.80	稅務負債	1,593.70
按公允价值计入损益的金融資產	52.70	流动负债合计	97,019.70
遞延稅項資產	1,004.30	非流动负债:	
保證金	29,698.70	借款	0.00
非流动资产合计	202,237.10	遞延收益	165.80
流动资产:		租賃負債	3,035.20
存貨	62,403.80	遞延稅項負債	5,970.30
貿易及票據應收賬款	50,040.30	非流动负债合计	9,171.30
其他應收賬款、保證金及預付款	11,358.10	总负债合计	106,191.00
預付所得稅	1,387.90	本公司擁有人應佔權益	319,518.40
按公允价值计入损益的金融資產	4,060.00	股本	0.30
已抵押銀行存款	8,327.20	儲備	319,518.10
銀行結餘及現金	94,826.80	非控制性權益	8,931.80
流动资产合计	232,404.10	总权益合计	328,450.20
总资产合计	434,641.20	总权益及总负债-权益及负债总额(元)	434,641.20

数据来源于雷士国际控股有限公司 2022 年 4 月 8 日公告《截至 2021 年 12 月 31 日止年度之经审核全年业绩公告》。

于评估基准日，德豪润达国际（香港）有限公司对雷士国际控股有限公司的投资账面净值为 544,052,371.24 元，已对应计提 632,440,767.65 元的减值准备，持有股份数量为 74,034.60 万股，对应持股比例为 17.51%。其中历年计提减值的情况如下：

年度	事项	计提减值金额（元）
2019	计提减值	532,477,743.00
2020	计提减值	287,047,962.23
2021	出售股权转回	-187,084,937.58

于评估基准日前，德豪润达国际（香港）有限公司对雷士国际控股有限公司的投资分类为长期股权投资。在评估基准日时德豪润达国际（香港）有限公司重新分类对雷士国际控股有限公司的投资为其他权益工具投资。

被投资单位—雷士国际控股有限公司的相关情况如下：

(1) 与历史经营相关的重大事项

雷士国际控股有限公司（简称“雷士国际”）于 2006 年成立，并于 2010 年在港交所上市，首发上市时的价格为每股 2.1 港元，并于 2012 年开始引入德豪润达国际（香港）有限公司（德豪润达国际（香港）有限公司的控股方为安徽德豪润达电气股份有限公司，自然人王冬雷时任安徽德豪润达电气股份有限公司的董事长），至 2013 年 6 月，德豪润达国际（香港）有限公司已成为第一大股东。

2014 年 8 月 9 日，雷士国际发布公告：“本公司最近获悉吴长江先生的若干不当行为，使人质疑其是否有能力作为适当及妥善人士继续履行其作为本公司执

行董事的职责。特别是吴长江先生最近告知董事会的多数成员，其于二零一二年代表本公司的附属公司惠州雷士光电科技有限公司与山东雷士照明发展有限公司、重庆恩维西实业有限公司和中山圣地爱司照明有限责任公司（合称「三家公司」）各签署一份许可协议。吴先生称该等许可协议授予三家公司使用雷士品牌权利，为期 20 年（「所谓许可协议」）”、“本公司董事会（「董事会」）宣布其已通过决议罢免吴长江先生的本公司首席执行官的职务，同时任命王冬雷先生担任本公司临时首席执行官。董事会亦已通过决议罢免吴长勇先生、穆宇先生以及王明华先生的本公司副总裁职务，并已决议提议召开临时股东大会（「临时股东大会」）并在临时股东大会上提出普通决议案以罢免吴长江先生的本公司执行董事的职务。”（注：截止至该公告发布前，吴长江时任雷士国际的首席执行官）。2014 年 8 月 11 日，雷士国际停牌。

2015 年 10 月 23 日，雷士国际发布公告称：“董事会欣然向其股东及潜在投资者通报，截至本公告日期，本公司已达成所有复牌条件。应本公司要求，本公司股份已于二零一四年八月十一日上午九时正起于联交所停牌。由于所有复牌条件均已达成，本公司已向联交所申请本公司股份自二零一五年十月二十六日上午九时正起于联交所复牌。”。2015 年 10 月 26 日，雷士国际复牌。

2019 年 8 月 11 日，雷士国际发布公告称：

“董事会欣然宣布，于 2019 年 8 月 10 日，本公司、耀能控股、控股公司、买方及 KKR 订立购股协议，据此并在购股协议条款规限下本公司及耀能控股有条件同意出售及买方有条件同意收购目标公司，而对目标公司 100% 股权的估值为人民币 5,559,010,897 元。目标集团主要从事雷士照明中国业务。

进行出售事项之前，本公司直接及透过耀能控股间接持有目标公司 100% 股权。交割后，本公司及 KKR 将分别间接持有目标公司权益总额中的 30% 及 70%，而目标公司将不会综合入账至本集团综合财务报表。本公司及 KKR 将于交割后订立股东协议以规管控股公司的管理及控股公司股东之间的关系，而控股公司将于交割后成为目标集团的间接控股公司。

在（其中包括）股东于股东特别大会上批准及交割的前提下，董事会拟向于待定记录日期名列本公司股东名册的股东宣派不少于每股股份 0.9 港元的特别股息。本公司将适时就此作出进一步公告。”

2019年11月18日，雷士国际举行了股东特别大会，投票表决通过了“有关出售事项的购股协议、购股协议的所有附属协议”、“待交割完成后，向于待定记录日期名列本公司股东名册的股东宣派及以本公司资本派付每股股份0.9港元的特别股息”的相关事项。

2019年12月12日，雷士国际发布公告，称“有关出售雷士照明中国业务大部分权益（目标公司70%股权）的非常重大出售事项的交割”事项已落实。

（2）雷士国际的股价及市值情况、主要股东情况

自雷士国际2014年起，在上述重大事项的各关键节点以及会计期末的股价（前复权、不复权）及市值情况如下：

币种：港元

时间	股价（前复权，元）	股价（不复权，元）	市值（万元）
2014年8月8日	0.32	1.77	553,735.30
2015年10月26日	0.21	1.15	359,771.52
2015年12月31日	0.16	0.87	272,174.98
2016年12月30日	0.18	0.99	318,131.35
2017年12月29日	0.14	0.77	275,798.99
2018年12月31日	0.09	0.49	207,326.63
2019年8月12日	0.22	1.10	465,000.87
2019年12月31日	0.28	0.28	118,363.86
2020年12月31日	0.17	0.17	72,709.23
2021年12月31日	0.14	0.83	59,604.65

于评估基准日，雷士国际的主要股东如下：

股东名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
德豪润达国际(香港)有限公司	74,034.60	17.51
苏立新	64,935.06	15.36
财升有限公司	63,840.00	15.10
Harbour Faith Enterprises Limited	34,107.10	8.07

（3）历史年度的经营成果

雷士国际的归属普通股东净利润情况如下：

2014年归属普通股东净利润为人民币-35,415万元；

2015年归属普通股东净利润为人民币5,576万元；

2016年归属普通股东净利润为人民币15,093万元；

2017 年归属普通股股东净利润为人民币 31,427 万元；

2018 年归属普通股股东净利润为人民币-32,759 万元（注：其中包含了大额减值准备等特殊事项的影响）；

2019 年归属普通股股东净利润为人民币 367,498.2 万元（注：其中包含了当年的重大出售业务带来的相关收益）；

2020 年归属普通股股东净利润为人民币-5,174.8 万元（注：其中包含了长期股权投资单位当年的大额减值准备等特殊事项的影响）。

2021 年归属普通股股东净利润为人民币 581.4 万元。

（5）主营业务的经营情况

根据雷士国际的相关公告，在完成出售事项后，留存业务涉及的保留集团将主要从事以下业务：

中国保留业务：以雷士品牌在中国（包括中国大陆、香港及澳门特别行政区）市场提供硬件、电器设备、家具及建材产品；

中国 ODM 业务：以第三方品牌在中国大陆市场生产 ODM 产品；

国际业务：以雷士品牌或第三方品牌在国际市场生产、销售及分销商业照明产品、家居照明产品及非照明产品；

其保留集团亦可能与 KKR 达成协议将其业务扩展至以雷士品牌在中国生产、销售及分销若干家用非照明产品及系统。

而鉴于雷士国际是出售目标集团（对应雷士中国业务）70%的股权，其留存业务依然持有对雷士中国 30%的业务权益。

（6）德豪润达出售雷士国际股票的相关事项

2021 年 1 月 18 日，德豪润达发布《关于拟出售公司持有的雷士国际股票的公告》如下：

“为优化公司股权结构，并结合公司未来发展的资金需求，根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关法律法规规定，授权管理层自董事会审议通过之日起 3 个月内在香港证券交易所二级市场竞价减持的方式出售德豪润达国际（香港）有限公司（以下简称“香港德豪”）持有的雷士国际控股有限公司（股票代码：02222.HK，以下简称“雷士国际”）股票不超过 13,000 万股（截止 2021 年 1 月 15 日雷士国际在香港证券交易所的股票收盘价为 0.166 港元/股）。”

2021年1月30日，德豪润达发布《关于出售股票资产完成的公告》如下：

“2021年1月18日至1月29日，香港德豪通过二级市场集中竞价方式累计出售雷士国际股票130,000,000股，占雷士国际已发行普通股4,227,280,649股（截止2021年1月5日）的3.08%，成交均价为0.167港元/股，成交总价为21,753,857.60港元。本次出售后，香港德豪仍持有雷士国际股票740,346,000股，占雷士国际已发行普通股4,227,280,649股（截止2021年1月5日）的17.51%。

至2021年1月30日，德豪润达在完成雷士国际1.3亿股股票在二级市场出售后，其剩余持有雷士国际740,346,000股股票，占雷士国际的股权比例为17.51%，尚维持第一大股东的地位。

但根据德豪润达2021年11月4日的公告，德豪润达虽然是雷士国际的第一大股东，但在股东会层面并不能够控制或者与其他方一起共同控制雷士国际的经营和财务政策的制定。雷士国际目前的董事会成员共八名，包括执行董事王冬雷、陈剑榕、肖宇、曹琴，非执行董事王顿、叶勇，独立非执行董事李港卫、王学先。

依据雷士国际《组织章程大纲及章程细则之综合版本》（下称“《章程》”）第61条第1款、第70条规定，选举任命董事属于股东大会职权，董事选举事项属于普通决议事项，须经股东大会简单多数通过；依据《章程》第58条规定，持股10%以上股东可以要求董事会召开特别（临时）股东大会，就董事推举的或股东提名的董事人选进行表决选举；依据《章程》第83条第1款、香港交易所《综合主板上市规则》第3.10条规定，雷士国际董事会人数不得少于2名，无上限，独立非执行董事不得少于3名。截止至目前，公司没有提名的人选进入雷士国际董事会，但公司一直通过各种渠道与雷士国际的主要股东保持接触，目标是寻求至少一名的董事席位，争取在雷士国际董事会参与对雷士国际的经营和财务政策的决策，以匹配公司持股份额应享有的合理权益。

截止至2021年12月31日，德豪润达持股雷士国际的股权比例为17.51%。

德豪润达有关雷士国际的股票出售是基于短期需要现金回流以保证德豪润达的整体经营计划的有序进行，评估人员从德豪润达管理层获知其对雷士国际的战略投资目的截止至本次评估报告日尚未发生改变。

四、 价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为公允价值。

公允价值是资产和负债按照在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额计算。

本报告评估基准日是 2021 年 12 月 31 日。

五、 评估依据

(一)法律法规依据

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》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 97 号)；

5、《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)；

6、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第 76 号)；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 65 号)；

8、《公司条例》（香港特区立法会 2012 年 7 月 12 日通过）；

9、《2021 年证券及期货（修订）条例草案》（香港特区立法会 2021 年 9 月 30 日通过）；

(二)评估准则依据

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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 6、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；

(三)权属依据

- 1、股份持有证明；
- 2、出资证明；
- 3、有关产权转让合同；
- 4、其他有关产权证明。

(四)取价依据

- 1、相关上市公司公开信息资料；
- 2、国务院国有资产监督管理委员会统计评价局制定最新版《企业绩效评价标准》；
- 3、浙江同花顺网络科技有限公司的统计资料；
- 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、与此次资产评估有关的其他资料。

(五)其他参考依据

- 1、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
- 2、《企业会计准则——应用指南》（财会〔2006〕18号）；
- 3、《企业财务会计报告条例》（中华人民共和国国务院令第287号）。

六、 评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

成本法，是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：成本法、市场法。评估方法选择理由如下：

（一）收益法

从历史年度看，雷士国际会向其各个普通股东分派股息，产权持有人对其的长期股权投资也能收获相应的股息收益，具备产生现金流的能力。而雷士国际是一个独立运作的香港上市公司，需要在相应的法律法规规定下进行运作，产权持有人需要在雷士国际具体的股息分派公告后才能获知当年的股息收益，且雷士国际亦未公开其未来年度的股息分派计划，委托人及产权持有人无法有效获悉雷士国际未来年度预期的现金流状况，未来收益无法合理预期，不满足收益法的应用前提。

（二）市场法

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。由于被评估单位本身为上市公司，本次可通过被评估单位本身市场交易信息分析评估对象的价值（称之为“现行市价法”）。

本次根据相关规定可参考股权转让信息公告日前若干个交易日每日加权平均价格的算数平均值为基础确定价值。参照《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会令第36号）：“第三十二条 国有股东非公开协议转让上市公司股份的价格不得低于下列两者之中的较高者：

- （一）提示性公告日前30个交易日的每日加权平均价格的算术平均值；
- （二）最近一个会计年度上市公司经审计的每股净资产值。”

本次评估选取的价格区间为 30 个交易日。

(三) 成本法

考虑到雷士国际于评估基准日当年的经营业务仍受 2021 年的新冠疫情等因素影响，经营业务不佳，而其每股净资产相对于 2021 年的整体盈利表现处于较高的水平，且雷士国际处于持续经营过程中，委托人作为其第一大股东，可以对应拥有其所归属的净资产权益，本次评估通过考虑其所归属委托人的净资产权益价值，评估其持有的 17.51%股权的公允价值。

评估人员通过公开信息查阅了雷士国际近年来的整体经营情况，其业务经营较好，特别是 2019 年 8 月 11 日，雷士国际发布公告称其将出售所持有的目标公司 70%的股权，目标集团主要从事雷士照明中国业务，对应 100%股权的估值为人民币 5,559,010,897 元；同时将派付每股股份 0.9 港元的特别股息。

其整体的资产质量较好，鉴于其为独立运作的并在香港上市的大型集团，经过委托人的多次协调沟通，除了公开信息外，评估人员亦未能取得其具体的各项资产、负债的详细情况。

本次评估以雷士国际于 2022 年 4 月 8 日公告《截至 2021 年 12 月 31 日止年度之经审核全年业绩公告》的 2021 年归属于母公司股东的权益净值为基础确定其整体股权的公允价值，并按照德豪润达继续持有的 17.51%股权比例确定对应的股权公允价值。

七、 评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从上市公司公告网站、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(四) 评定估算

评估人员针对评估对象涉及公司披露的相关公告,根据选用的评估方法,对公告信息进行分析、查阅,形成了初步评估结论。项目负责人对所获得的公告信息进行检查、汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(五) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(六) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

八、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 基本假设

1、公开市场假设,即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

2、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;

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、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 6、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；
- 7、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务，并能保持现有的管理、销售团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响；
- 3、假设市场法计算中所采用的上市公司的财务报告等数据均真实可靠。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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。

九、 评估结论

截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，雷士国际控股有限公司 17.51%股权公允价值评估结果如下：

(一) 市场法评估结果

截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，在持续经营前提下，雷士国际控股有限公司 17.51%股权账面值为 54,405.24 万元，评估结果为 11,808.52 万元，评估减值 42,596.72 万元，评估减值率为 78.30%。

(二) 成本法评估结果

截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，在持续经营前提下，雷士国际控股有限公司 17.51%股权账面值为 54,405.24 万元，评估价值为 55,947.67 万元，评估增值额为 1,542.43 万元，评估增值率为 2.84%。

(三) 评估结论

采用市场法和成本法两种评估方法评估，结果相差 44,139.15 万元，差异率为 160.51%。差异原因分析如下：

受 2014 年的停牌事项影响，雷士国际的股价在 2015 年复牌时下跌 34.88%，且从公开信息获知当天换手率达 6.05%，次日的换手率接近 5%；同样受停牌相关事项影响，停牌当年的归属普通股股东净利润为-35,415 万元，经营效益非常不理想，而 2015 年，雷士国际快速扭亏为盈，并逐步恢复至 2017 年盈利 31,427 万元的水平；2018 年企业整体业务处于稳步发展阶段。而其股价（前复权）却从 2015 年底的 0.16 港元下降至 2017 年底的 0.14 港元，并于 2018 年底跌至 0.09 港元。

2019 年 8 月 11 日，雷士国际发布公告称其将出售所持有的目标公司 70%的股权，目标集团主要从事雷士照明中国业务，对应 100%股权的估值为人民币 5,559,010,897 元；同时将派付每股股份 0.9 港元的特别股息。次日，雷士国际的市值上涨至 465,000.87 万港元，较 2018 年年底的市值涨幅超过 100%。

随着上述出售事项和派付特别股息事项的落实，于 2019 年 12 月 31 日，雷士国际的市值已回落至 118,363.86 万港元。

至 2020 年 12 月 31 日，雷士国际的市值为 72,709.23 万港元。

2021 年，雷士国际维持稳定经营，2022 年 4 月公告其归属普通股股东净利润为人民币 581.4 万元，市值为 59,604.65 万港元，当年股价波动很小。

综上，雷士国际的股价受宏观经济因素、股票市场因素和公司经营决策因素等多方面影响，且历史年度的股价波动较大，难以直接反应雷士国际的盈利能力和内在价值。

相对而言，成本法是立足于企业本身的资产重组所需投入来衡量企业的价值，雷士国际是一个持续经营的企业，加之产权持有人是以战略投资为目的持有其股权，本次评估选用成本法评估结果作为评估结论，即：

雷士国际控股有限公司的 17.51%的股权公允价值评估结果为 55,947.67 万元。

十、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一) 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(二) 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(三) 评估人员已向德豪润达提出协助向雷士国际索要相关资料要求，但根据德豪润达反馈：对于评估师所需的资料，雷士国际已公开披露，评估师可以直接参考相关公告，确认内容。对于雷士国际未披露的资料（包括但不限于财务数据）包含本公司的内幕消息，如德豪润达于雷士国际之前沟通，根据《证券及期货条例》（第 571 章）第 307B（1）条和 307C（1）条，上市公司须在知道任何内幕消息后，在合理的范围内，尽快向股东披露该消息。披露的方式，需使固股东能平等、适时及有效的取得所有披露的内幕消息。根据香港证监会的《内幕消息披露指引》，为履行向股东作出披露的责任，上市公司应向市场整体披露以确保所有市场参与者都能平等及同步取得相同信息。上市公司在向公众全面披露有关消息前，应确保信息保密。若有关信息已不再保密且上市公司又未能发表任何公告，上市公司应考虑申请暂停其证券交易。

因此评估人员无法获得雷士国际的相关财务资料及盈利预测，仅能获取公开信息中披露的年报等资料。故本次评估是基于雷士国际于公开渠道所披露的信息数据对评估对象的公允价值进行评估。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十一、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(二)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专业人员不承担责任；

(三)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；

(四)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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案(核准)后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的评估目的有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十二、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2022 年 4 月 24 日。

十三、评估机构和资产评估师签章

资产评估师：



资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司



资产评估报告附件

- 附件一、委托人和产权持有人营业执照；
- 附件二、委托人和产权持有人的承诺函；
- 附件三、签名资产评估师的承诺函；
- 附件四、评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件五、评估机构法人营业执照副本；
- 附件六、签名资产评估师资格证明文件；
- 附件七、资产评估汇总表或者明细表

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2021年12月31日

产权持有人：德豪润达国际（香港）有限公司

第1页，共4页

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	54,405.24	55,947.67	1,542.43	2.84
其中：债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	54,405.24	55,947.67	1,542.43	2.84
其他非流动金融资产	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	-	-	-	-
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	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	54,405.24	55,947.67	1,542.43	2.84
21 流动负债	-	-	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	-	-	-	-
24 净资产（所有者权益）	54,405.24	55,947.67	1,542.43	2.84



评估机构：北京国越兴华资产评估有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2021年12月31日

第2页，共4页

产权持有人：德豪润达国际（香港）有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	应收款项融资	-	-	-	-
7	预付款项	-	-	-	-
8	应收利息	-	-	-	-
9	应收股利	-	-	-	-
10	其他应收款	-	-	-	-
11	存货	-	-	-	-
12	合同资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	-	-	-	-
15	二、非流动资产合计	544,052,371.24	559,476,700.00	15,424,328.76	2.84
16	债权投资	-	-	-	-
17	可供出售金融资产	-	-	-	-
18	其他债权投资	-	-	-	-
19	持有至到期投资	-	-	-	-
20	长期应收款	-	-	-	-
21	长期股权投资	-	-	-	-
22	其他权益工具投资	544,052,371.24	559,476,700.00	15,424,328.76	2.84
23	其他非流动金融资产	-	-	-	-
24	投资性房地产	-	-	-	-
25	固定资产	-	-	-	-
26	在建工程	-	-	-	-
27	工程物资	-	-	-	-
28	固定资产清理	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2021年12月31日

产权持有人：德豪润达国际（香港）有限公司

第3页，共4页

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
29	生产性生物资产	-	-	-	-
30	油气资产	-	-	-	-
31	无形资产	-	-	-	-
32	开发支出	-	-	-	-
33	商誉	-	-	-	-
34	长期待摊费用	-	-	-	-
35	递延所得税资产	-	-	-	-
36	其他非流动资产	-	-	-	-
37	三、资产总计	544,052,371.24	559,476,700.00	15,424,328.76	2.84
38	四、流动负债合计	-	-	-	-
39	短期借款	-	-	-	-
40	交易性金融负债	-	-	-	-
41	应付票据	-	-	-	-
42	应付账款	-	-	-	-
43	预收款项	-	-	-	-
44	合同负债	-	-	-	-
45	应付职工薪酬	-	-	-	-
46	应交税费	-	-	-	-
47	应付利息	-	-	-	-
48	应付股利	-	-	-	-
49	其他应付款	-	-	-	-
50	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
51	其他流动负债	-	-	-	-
52	五、非流动负债合计	-	-	-	-
53	长期借款	-	-	-	-
54	应付债券	-	-	-	-
55	长期应付款	-	-	-	-
56	专项应付款	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

表2

第4页, 共4页

评估基准日: 2021年12月31日

金额单位: 人民币元

产权持有人: 德豪润达国际(香港)有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
57	预计负债	-	-	-	-
58	递延所得税负债	-	-	-	-
59	其他非流动负债	-	-	-	-
60	六、负债总计	-	-	-	-
61	七、净资产(所有者权益)	544,052,371.24	559,476,700.00	15,424,328.76	2.84

评估机构: 北京国融兴华资产评估有限责任公司



