

本报告依据中国资产评估准则编制

湖北久量股份有限公司拟挂牌转让所持有的广州
久量小家电有限公司全部股权涉及的其股东全部
权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2026]第 237 号

浙江中联资产评估有限公司

二〇二六年四月二十七日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	29
十三、评估报告日	30
附 件.....	错误!未定义书签。

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、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和使用评估结论，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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

湖北久量股份有限公司拟挂牌转让所持有的广州 久量小家电有限公司全部股权涉及的其股东全部 权益价值评估项目 资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2026]第237号

摘 要

浙江中联资产评估有限公司接受湖北久量股份有限公司的委托，就湖北久量股份有限公司拟挂牌转让所持有的广州久量小家电有限公司全部股权之经济行为，对所涉及的广州久量小家电有限公司股东全部权益在评估基准日 2026 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。

评估对象为广州久量小家电有限公司股东全部权益，评估范围是广州久量小家电有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相关负债。

评估基准日为 2026 年 2 月 28 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合纳入评估范围对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对广州久量小家电有限公司进行整体评估。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出广州久量小家电有限公司股东全部权益在评估基准日 2026 年 2

月 28 日的评估结论如下:

广州久量小家电有限公司在评估基准日 2026 年 2 月 28 日的所有者权益账面值为 45,516.70 万元,评估值为 45,568.76 万元,评估增值 52.06 万元,增值率 0.11%。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规,涉及法定评估业务的资产评估报告,须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年,即自评估基准日 2026 年 2 月 28 日至 2027 年 2 月 27 日使用有效。超过一年,需重新进行评估。

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。

湖北久量股份有限公司拟挂牌转让所持有的广州 久量小家电有限公司全部股权涉及的其股东全部 权益价值评估项目 资产评估报告

浙联评报字[2026]第 237 号

湖北久量股份有限公司：

浙江中联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟挂牌转让股权之经济行为所涉及的广州久量小家电有限公司股东全部权益在评估基准日 2026 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为湖北久量股份有限公司，被评估单位为广州久量小家电有限公司。湖北久量股份有限公司为广州久量小家电有限公司的股东。

（一）委托人概况

公司名称：湖北久量股份有限公司

公司地址：湖北省十堰市郧阳区城关镇沿江大道 88 号综合服务楼
15 楼

法定代表人：贾毅

注册资本：16,000 万元人民币

股票代码：300808

成立时间：2002年11月18日

营业期限：2002年11月18日至无固定期限

公司类型：其他股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：91440101743574830D

经营范围：商品零售贸易（许可审批类商品除外）；照明灯具制造；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；技术进出口；节能技术推广服务；灯用电器附件及其他照明器具制造；光电子器件及其他电子器件制造；其他电池制造（光伏电池除外）；其他家用电力器具制造；货物进出口（专营专控商品除外）；道路货物运输。

（二）被评估单位概况

公司名称：广州久量小家电有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

公司地址：广州市白云区北太路1637号1503房

法定代表人：周修武

注册资本：42,259.91万人民币

成立日期：2021年1月22日

营业期限：2021年1月22日至无固定期限

统一社会信用代码：91440101MA9W489J90

1、公司简介

广州久量小家电有限公司成立于2021年11月22日，初始注册资本50.00万元，系由广东久量股份有限公司发起设立，成立时的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）
1	广东久量股份有限公司	50.00	100.00

	合计	50.00	100.00
--	----	-------	--------

2025年7月，股东广东久量股份有限公司更名为湖北久量股份有限公司，本次股东名称变更后公司的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）
1	湖北久量股份有限公司	50.00	100.00
	合计	50.00	100.00

2025年10月，湖北久量股份有限公司以白沙工业园评估值为交易对价向广州久量小家电有限公司进行增资，增资金额42,209.91万元，本次增资完成后，公司注册资本增加至42,259.91万元。本次增资后公司的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）
1	湖北久量股份有限公司	42,259.91	100.00
	合计	42,259.91	100.00

截至评估基准日2026年2月28日，广州久量小家电有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴持股比例（%）
1	湖北久量股份有限公司	42,259.91	100.00	42,259.91	100.00
	合计	42,259.91	100.00	42,259.91	100.00

2、经营范围

日用品销售；金属制日用品制造；家用电器销售；家用电器制造；电子（气）物理设备及其他电子设备制造；电池销售；照明器具销售；家用电器研发；互联网销售（除销售需要许可的商品）。

3、资产、财务及经营状况

（1）财务状况

截至评估基准日 2026 年 2 月 28 日，公司报表资产总额 45,959.35 万元，负债总额 442.65 万元，净资产为 45,516.70 万元。2026 年度 1-2 月报表营业收入 40.69 万元，净利润-233.14 万元。

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 2 月 28 日
总资产	463.46	46,208.07	45,959.35
负债	459.32	458.23	442.65
净资产	4.14	45,749.84	45,516.70
	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-2 月
营业收入	1,046.97	631.47	40.69
利润总额	11.69	-276.94	-245.32
净利润	11.08	-263.10	-233.14
审计机构	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)

4、公司经营简介

广州久量小家电有限公司为上市公司久量股份全资子公司，注册资本约 42,259.91 万元，为集团核心生产运营主体，主营 LED 移动照明、家居小家电与便携式储能产品，涵盖应急灯、手电筒、台灯、电蚊拍、小风扇及户外应急电源等，依托“DP 久量”品牌深耕国内外市场，在 LED 移动照明、电蚊拍等细分领域具备一线品牌地位，线下商超与五金渠道渗透度高，产品通过多项国际认证。当前公司处于转型期，传统照明与小家电业务受行业饱和、价格战影响营收下滑，2025 年业绩持续亏损，便携式储能等新业务尚处培育期，暂未形成规模效益。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为湖北久量股份有限公司，被评估单位为广州久量小家电有限公司，湖北久量股份有限公司为广州久量小家电有限公司的股东。

(四) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人。

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人。

二、评估目的

根据《湖北久量股份有限公司总经理办公会会议纪要》，湖北久量股份有限公司拟挂牌转让所持有的广州久量小家电有限公司全部股权，委托浙江中联资产评估有限公司对所涉及的广州久量小家电有限公司股东全部权益在评估基准日 2026 年 2 月 28 日的市场价值进行评估。

本次资产评估目的是反映广州久量小家电有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为广州久量小家电有限公司股东全部权益价值。委托的评估对象涉及的评估范围为广州久量小家电有限公司在评估基准日 2026 年 2 月 28 日的全部资产及负债。

截至评估基准日，公司报表账面资产总额 45,959.35 万元，负债总额 442.65 万元，净资产为 45,516.70 万元。具体包括流动资产 4,072.80 万元，非流动资产 41,886.55 万元；流动负债 437.01 万元，非流动负债 5.64 万元。

上述资产与负债数据均摘自经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2026 年 2 月 28 日的广州久量小家电有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产、固定资产、无形资产、使用权资产、

递延所得税资产等。货币资金主要为银行存款和其他货币资金；应收账款主要为应收的货款；预付账款主要为预付的采购货款；其他应收款主要为应收的员工借款及保证金等；存货为产成品和发出商品，主要为电热水壶、电吹风等产品；其他流动资产为待抵扣进项税；固定资产包括房屋建筑物和电子设备，房屋建筑物为厂房及宿舍，电子设备主要为办公电脑；无形资产为位于白云区兴善中路 13 号的土地使用权；使用权资产主要为办公室租赁；递延所得税资产主要为坏账准备、存货跌价准备等引起的可抵扣暂时性差异。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日 2026 年 2 月 28 日，企业申报的账面记录无形资产为位于白云区兴善中路 13 号的土地使用权 1 宗。企业申报范围内无账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2026 年 2 月 28 日，广州久量小家电有限公司申报的评估范围内无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系摘自中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的广州久量小家电有限公司审计报告。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2026 年 2 月 28 日。

委托人为此次经济行为拟定了时间表。为了加快这一工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，委托人确定评估基准日为 2026 年 2 月 28 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、《湖北久量股份有限公司总经理办公会会议纪要》。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

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修订）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

5、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

6、《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）；

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2019

修订)；

8、《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，2016 年）；

9、《国有资产评估管理办法》（2020 年国务院令，第 732 号）；

10、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；

11、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102 号）；

12、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，2005 年）；

13、《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）；

14、《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）；

15、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 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—资产评估程序》（中评协[2018]36 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—资产评估方法》（中评协[2019]35 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—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

- 1、《不动产权证》；
- 2、重要资产购置合同或凭证；
- 3、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
- 2、《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）；
- 3、电子设备网上询价资料；
- 4、《基本建设财务管理规定》（财建[2016]504号）；
- 5、《全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告》（2026年2月24日）；
- 6、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额2018》；
- 7、《广东省通用安装工程综合定额2018》；
- 8、《广东造价信息》（2026年第2期）；
- 9、广州市工业用地交易调查资料；
- 10、其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 3、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则（财会〔2006〕3 号）；
- 4、《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18 号）；
- 5、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的广州久量小家电有限公司审计报告；
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 7、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 8、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 9、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）；
- 10、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格〔2002〕1153 号）；
- 11、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号）；
- 12、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）；
- 13、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125 号）；
- 14、工程建设有关技术资料及现场勘查资料；
- 15、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及本评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。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。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。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，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

被评估单位核心业务为销售集团内部公司生产的小型家用电器，鉴于目前部分产品因型号滞后面临市场挑战，导致降价促销，截至评估基准日仍为亏损状态。未来盈利模式及收益能力存在较大不确定性，在未来年度其收益与风险不可以合理地估计，整体盈利预期不明朗，无法可靠预计未来现金流量，因此本次评估未选择收益法进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括银行存款和其他货币资金。

1) 银行存款

对银行存款取得所有银行存款账户的对账单，并对银行存款进行了

函证复核，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行款项，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

2) 其他货币资金

其他货币资金为抖音店铺收入。评估人员核对了账簿记录、查阅了客户交易月报及相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符，所以本次评估按清查核实后账面值确认评估值。

(2) 应收类款项

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5.36%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 17.99%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 85.91%；发生时间在 3 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。

其他应收款按款项性质估计评估风险损失，对款项性质为保证金及押金的发生评估风险坏账损失的可能性为 5.46%；对款项性质为其他往来及代垫款的发生评估风险坏账损失的可能性为 5.49%。

对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类款项余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 预付账款

预付账款主要为预付的货款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证复核，核实结果账、表、单金额相符。以核实后账面值确认评估值。

(4) 存货

1) 产成品

对于可销售的产成品，评估人员主要采用如下方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加与销售收入的比例；

c.销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比例平均计算；

d.营业利润率：本次评估按行业利润率考虑；

e.所得税率按企业现实执行的税率；

f.r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

2) 发出商品

发出商品主要为手电筒、台灯等。经查企业产品均为正常销售，在清查核实的基础上评估人员企业提供的资料分析，对于发出商品以其完全成本为基础，采用市场价格确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算缴纳的城市建设税与教育附加与销售收入的比列；

c.营业利润率：本次评估按行业利润率考虑；

d.所得税率按企业现实执行的税率；

e.r 为一定的率，由于发出商品已销售，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险 r 为 30%。

对于不可销售的产品，本次评估为零。

(5) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税。评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额，以核实后账面值确认评估值。

2、非流动资产

(1) 固定资产

1) 房屋建(构)筑物

基于本次评估目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照建(构)筑物不同用途、结构特点和使用性质采用成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的

重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价（不含税）×成新率

①重置全价

重置全价由建安造价（不含税）、前期及其他费用（不含税）、资金成本、合理利润四部分组成。

A.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，本次评估土建、装饰装修工程造价主要采用预（决）算调整法进行计算。评估工作期间，评估人员以待估建筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建筑物建安工程综合造价各项构成费用，结合评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建筑物建安工程综合造价进行调整，并根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2003），套用《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额 2018》、《广东省通用安装工程综合定额 2018》、《广东造价信息》（2026 年第 2 期），计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。

B.前期及其它费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。依据现行营改增税收政策，对建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其他费用，扣除相应增值税，即得出前期及其他费用（不含税）。

C.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用利率按基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率

(LPR) 确定, 工期按建设正常情况周期计算, 并按均匀投入考虑:

资金成本=(含税工程建安造价+含税前期及其它费用)×合理工期×
贷款利息×50%

D.合理利润

根据房地产估价相关规程, 房屋的重置价值中应包含合理利润。

合理利润=(含税建筑安装工程造价+含税前期及其它费用)×利润率

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定, 根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况, 确定尚可使用年限, 从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式:

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

③评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

2) 设备类资产

根据本次评估目的, 按照持续使用原则, 以市场价格为依据, 结合委估设备的特点和收集资料情况, 主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

①电子设备重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小, 不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低, 参照现行市场购置的价格确定。本次评估对于设备购置价按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

②成新率的确定

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(2) 使用权资产

使用权资产为房屋租赁费，评估人员查阅了相关的租赁合同、核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。在核实无误的基础上，按照基准日尚存在的剩余资产或权益作为评估值

(3) 无形资产-土地使用权

1) 估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象土地的特点及开发项目本身的实际状况，选取市场比较法作为本次估价的基本方法。

1、所选用估价方法的理由

待估宗地证载用途为工业用地，区域内近期工业用地成交案例较多，较易获取可比参考案例，故采用市场比较法。

2、未选用估价方法的理由

(1) 基准地价系数修正法

广州市政府于 2023 年公布了最新基准地价文件，经评估人员市场调查，委估宗区域内一级市场出让土地已饱和，主要的土地使用权流通方式为二级市场转让，故未采用基准地价系数修正法。

(2) 成本逼近法

待估宗地所在区域无近年来的征地案例和征地标准可供参考，即使有少量征地案例也无法获取公开补偿数据，难以合理确定土地取得成本，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

(3) 收益还原法

收益还原法适宜用于有收益的土地或房地产的估价。估价对象及地上建筑为企业自持使用，且区域无类似土地租赁案例，较难确定土地收益，故不适宜选用收益还原法进行评估。

(4) 剩余法

由于估价对象不属于房地产开发商的投资开发土地，估价对象已建成使用，且估价对象所处区域类似物业的房地产市场交易案例较少，较难合理确定房地产总价，故不适宜采用剩余法评估。

2) 估价方法的介绍

市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或使用价值相同的土地买卖实例与待估宗地加以对照比较，就两者之间在影响该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等的差别进行修正，求取待估宗地在评估基准日地价的方法。其公式如下：

$$PD = PA \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

PD—待估宗地价格

PA—比较案例宗地价格

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易期日地价指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估宗地使用年期修正系数}}{\text{比较实例宗地使用年期修正系数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

(4) 递延所得税资产

本次委估的递延所得税资产主要为坏账准备、存货跌价准备等形成的可抵扣暂时性差异。评估人员查核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，根据可抵扣暂时性差异与所得税率计算确定为评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、根据资产评估申报明细表，对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。对房屋建筑物，核查了权属资料，通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见，在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是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。

2、公开市场假设

公开市场假设，是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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化；

3、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料

真实、准确、完整；

4、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

5、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

6、本次评估假设企业按照评估基准日现有的经营能力在未来经营期内以合理的价格持续租赁。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对广州久量小家电有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值 45,959.35 万元，评估值 46,011.41 万元，评估增值 52.06 万元，增值率 0.11%。

负债账面价值 442.65 万元，评估值 442.65 万元，无评估增减值。

股东全部权益账面价值 45,516.70 万元，评估值 45,568.76 万元，评估增值 52.06 万元，增值率 0.11%。详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	4,072.80	4,070.63	-2.17	-0.05
非流动资产	41,886.55	41,940.78	54.23	0.13
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	33,209.96	33,049.61	-160.35	-0.48
使用权资产	-	-	-	
无形资产	8,639.94	8,854.52	214.58	2.48
其中：土地使用权	8,639.94	8,854.52	214.58	2.48
其他非流动资产	-	-	-	

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
资产总计	45,959.35	46,011.41	52.06	0.11
流动负债	437.01	437.01	-	-
非流动负债	5.64	5.64	-	-
负债总计	442.65	442.65	-	-
净资产（所有者权益）	45,516.70	45,568.76	52.06	0.11

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

评估结果较账面值增值 52.06 万元，增值率 0.11%，增值幅度不大，增值主要原因为土地使用权评估值考虑加计契税导致。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

截至评估基准日，未发现被评估单位存在产权瑕疵事项。

（二）抵押担保事项

截至评估基准日，未发现被评估单位存在抵押担保事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，未发现被评估单位存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）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

截至评估基准日，广州久量小家电有限公司的租赁情况如下：

序号	出租方	承租方	租赁物	租赁期限	租赁面积	租金（元/月）
1	广州市亿凯电子科技有限公司	广州久量小家电有限公司	广州市白云区北太路 1637 号(自编号 A 栋) 15 层 1502 室	2025.09.01-2028.12.31	57.94 平方米	2,896.83

本次评估假设现有租赁状况不变的情况下，被评估单位可按照评估基准日现有的经营能力继续以租赁方式和合理的租赁价格取得场所的使用权持续经营。

（五）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。未发现公司存在重大期后事项。

（六）其他需要说明的事项

1、本报告中所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成，提请报告使用者注意。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行

相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它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其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 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。

(八) 根据资产评估相关法律法规, 涉及法定评估业务的资产评估报告, 须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年, 即自评估基准日 2026 年 2 月 28 日至 2027 年 2 月 27 日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二六年四月二十七日。

(此页无正文)

浙江中联资产评估有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇二六年四月二十七日