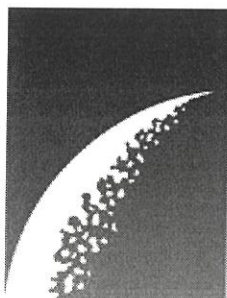


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

杭州九阳小家电有限公司 了解资产价值涉及的单项资产 资产评估报告

天源评报字〔2026〕第 0982 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇二六年十月十九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020139202600686		
合同编号:	1000121893		
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	天源评报字〔2026〕第0982号		
报告名称:	杭州九阳小家电有限公司了解价值涉及的单项资产评估报告		
评估结论:	185,955,300.00元		
评估报告日:	2026年10月19日		
评估机构名称:	天源资产评估有限公司		
签名人员:	卢怡 (资产评估师)	正式会员	编号: 33140028
	武亚斌 (资产评估师)	正式会员	编号: 33190184
卢怡、武亚斌已实名认证			
			
(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。

备案回执生成日期：2026年10月20日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托人（被评估单位）和其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象及评估范围	5
四、价值类型	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程及情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	15
附 件	17

声 明

一、委托人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

二、本资产评估报告仅供委托人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估机构及资产评估专业人员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为对评估对象可实现价格的保证。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

五、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人（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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、资产评估专业人员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。

摘 要

天源资产评估有限公司接受杭州九阳小家电有限公司的委托，根据有关法律、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，按照必要的评估程序，对杭州九阳小家电有限公司了解资产价值涉及的单项资产在 2026 年 7 月 23 日的市场价值进行了评估，现将评估情况及结论摘要如下：

- 一、委托人（被评估单位）：杭州九阳小家电有限公司（以下简称：九阳小家电）
- 二、评估目的：为了解资产价值提供参考。
- 三、评估对象和评估范围

评估对象为九阳小家电的单项资产价值。评估范围为九阳小家电申报的单项资产，包括投资性房地产 8 项（含土地使用权 1 宗、房屋建筑物 7 项）、构筑物 11 项和机器设备 45 套。

截至评估基准日，委估资产的账面原值 117,774,780.77 元，账面价值 13,913,818.10 元。该账面金额仅含投资性房地产（房屋及土地），构筑物、机器设备无账面值。

- 四、价值类型：市场价值
- 五、评估基准日：2026 年 7 月 23 日

六、评估方法：投资性房地产-房屋、构筑物和机器设备采用成本法，投资性房地产-土地采用市场法

七、评估结论

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结论为 18,595.53 万元（大写：人民币壹亿捌仟伍佰玖拾伍万伍仟叁佰元整），评估增值 17,204.15 万元，增值率 1,236.48%，具体如下：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
投资性房地产-房屋	766.25	10,517.50	9,751.25	1,272.60
投资性房地产-土地	625.13	7,882.33	7,257.20	1,160.90
固定资产-构筑物		190.96	190.96	
固定资产-机器设备		4.74	4.74	
合计	1,391.38	18,595.53	17,204.15	1,236.48

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2026 年 7 月 23 日至 2027 年 7 月 22 日。

八、特别事项说明

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论，提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论的影响。

九、资产评估报告日：二〇二六年十月十九日。

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、使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告

天源评报字〔2026〕第 0982 号

杭州九阳小家电有限公司：

天源资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、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，按照必要的评估程序，对贵公司了解资产价值涉及的单项资产在 2026 年 7 月 23 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（被评估单位）和其他资产评估报告使用人

（一）委托人（被评估单位）概况

1. 企 业 名 称：杭州九阳小家电有限公司（以下简称：九阳小家电）
2. 企 业 住 所：浙江省杭州经济技术开发区下沙街道银海街 760 号
3. 注 册 资 本：97,633.1696 万人民币
4. 法 定 代 表 人：姜广勇
5. 企 业 类 型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
6. 统一社会信用代码：91330101665231591K
7. 经营业务范围：

一般项目：家用电器制造；金属制日用品制造；母婴用品制造；家用电器研发；厨具卫具及日用杂品研发；家用电器销售；日用电器修理；家用电器零配件销售；日用品销售；食用农产品零售；厨具卫具及日用杂品零售；母婴用品销售；厨具卫具及日用杂品批发；互联网销售(除销售需要许可的商品)；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业保洁、清洗、消毒服务；家用电器安装服务；休闲观光活动；食品互联网销售(仅销售预包装食品)；食品销售(仅销售预包装食品)；技术进出口；货物进出口(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

8. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位系同一单位。

（二）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有，无其他报告使用人。

二、评估目的

为九阳小家电了解资产价值涉及的单项资产提供参考。

三、评估对象及评估范围

（一）评估对象与评估范围

评估对象为九阳小家电的单项资产价值。评估范围为九阳小家电申报的单项资产，包括投资性房地产 8 项（含土地使用权 1 宗、房屋建筑物 7 项）、构筑物 11 项和机器设备 45 套。

截至评估基准日，委估资产的账面原值 117,774,780.77 元，账面价值 13,913,818.10 元。该账面金额仅含投资性房地产（房屋及土地），构筑物、机器设备无账面值。

（二）实物资产的分布情况及特点

九阳小家电实物资产主要包括建构筑物类、设备类资产等。资产具体分布情况及特点如下：

建筑物类：包括 7 幢房屋建筑物和 11 项附属构筑物，均坐落于杭州市钱塘区白杨街道 22 号大街 52 号九阳小家电老厂区内，房屋建筑物建筑面积合计 77,195.61 平方米，3 号办公楼和 6 号宿舍楼已被承租人精装修，其他房产均为简单装修，已全部完成不动产权登记；构筑物为道路围墙等室外附属工程。截至评估基准日，全部房屋建构筑物类资产已整体出租，当前正常使用中。

设备类：包括 45 台(套)机器设备，均为厂区内变配电设施，由专人负责使用、维修、保养及管理，设备总体维护保养状况良好。

土地使用权：共 1 宗，位于杭州市钱塘区白杨街道 22 号大街 52 号，证载面积 59,893.00 平方米，为出让工业用地。截至评估基准日已取得不动产权证书，整个地块已出租。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本次资产评估未引用其他机构出具的单项资产评估报告。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用的价值

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

根据委托，本资产评估报告的评估基准日为 2026 年 7 月 23 日。

六、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》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《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）；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号）；
6. 《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日十四届全国人大常委会第十三次会议通过）；
7. 《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号）；
8. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（国务院令第 826 号）；
9. 《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正）；
10. 《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正）；
11. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 732 号修订）；
12. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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）。

（三）权属依据

1. 九阳小家电《营业执照》；
2. 不动产权证书；
3. 关于产权情况说明；
4. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
5. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 九阳小家电提供的评估申报明细表及相关财务资料；
2. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
3. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；
4. 向设备生产厂家或经销商询价的资料；
5. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
6. 同花顺 iFind 金融终端；
7. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

（一）评估的基本方法

资产评估的基本方法分为市场法、收益法与成本法。

成本法是以取得委估资产的重置成本为基础的评估方法。是指首先估测委估资产的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，得到委估资产评估值的各种评估方法的总称。

收益法是预测评估对象的未来正常、合理净收益，选择适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象价值的方法。

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似资产进行比较，对类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象价值的方法。

（二）评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性。

委估投资性房地产实际用途为工业房地产及配套用房，所在区域内类似工业房地产整体挂牌出售的案例较少，故不适宜采用市场法。委估房产当前由杭州拓诚商业经营管理有限公司整体承租后对外转租，租金水平低且转租空置率高，由于房产格局老旧已难以匹配周边制造业的需求，整租租约到期后，租金收益的稳定性和可预测性不足，故不适宜采用收益法。委估房屋建筑物为较常见的工业房地产及附属构筑物，可参照类似工程案例或当地重置价标准，故本次采用成本法进行评估因此投资性房地产不适用房地合估，需采用房地分估的途径进行评估。

1. 房屋建筑物及构筑物

本次委估的房屋建构筑物实际用途为工业厂房及配套附属物，因不适宜采用房地分估的评估方法，因此不适用市场法和收益法。可参照类似工程案例或当地重置价标准，故本次采用成本法进行评估。

2. 机器设备

本次委估的机器设备系厂房配套的变配电设施，二手设备转让困难，不适用市场法评估；设备无法产生收益，故不适用收益法评估；主要设备可以通过向生产厂家了解评估基准日市场价格，进而确定其重置成本，同时根据现场勘查估算其综合成新率，故适用成本法进行评估。

3. 土地使用权

根据调查所取得的资料分析，待估宗地所在区域征地案例较少，且无相关征地文件资料，对该类用地不适宜采用成本法进行测算。因该区域内缺乏类似土地的租金案例，其客观租金的确定较为困难，故不适宜采用收益法进行评估。基准地价系数修正法是以区域公示的平均地价为基础的间接测算方法，主要适用于土地市场发育不足、缺乏可比交易案例的评估情形；钱塘区工业用地市场一级市场仍在持续供地，市场法可直接基于真实市场交易实例测算价值，更能客观反映待估宗地的当期市场价值，故采用市场法进行评估，不考虑基准地价修正法。

(三) 方法简介

1. 投资性房地产-房屋及固定资产-构筑物

通过估算房屋建构筑物的重置成本和房屋建筑物的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到房屋建筑物的评估价值。本次评估选用的具体的计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(1) 重置成本的确定

重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：建筑安装工程造价、前期工程费及其他建设项目相关费用、建设期资金成本、合理利润等。

重置成本 = 建筑安装工程造价 + 前期工程费及其他建设项目相关费用 + 建设期资金成本 + 合理利润。

(2) 综合成新率的确定

采用理论成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率，即分别根据年限法和现场勘察计算出成新率，然后根据不同权重计算出综合成新率。计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘察成新率} A \times \text{权重} C + \text{年限法成新率} B \times (1 - \text{权重} C)$$

由于构筑物建成时间不明，基于当前使用情况以勘察成新率作为综合成新率

2. 机器设备

设备评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑设备的各项贬值

基础上估算综合成新率，最后计算得到设备的评估价值。本次评估选用的具体的计算公式为：

评估价值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：设备的购置价、运杂费、安装调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。其计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+资金成本+其他费用

(2) 综合成新率的确定

以年限法为主确定综合成新率。

3. 投资性房地产-土地

市场法是根据替代原则，将待估宗地与在评估基准日近期市场交易的类似宗地交易实例进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当的修正，以此估算待估宗地价值的方法。其基本公式为：

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

V：待估宗地价格

V_B ：比较实例价格

A：待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B：待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易日地价指数

C：待估宗地区位因素条件指数/比较实例区位因素条件指数

D：待估宗地权益因素条件指数/比较实例权益因素条件指数

E：待估宗地实物因素条件指数/比较实例实物因素条件指数

对于各比较实例修正后的价格，在分析其合理性的基础上，以算术平均值、考虑达到土地使用权当前状态所需缴纳的契税、城市基础配套费等因素影响，得到待估宗地的评估值。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与查验资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告等，具体过程如下：

（一）接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2. 委派项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

（二）核实资产与查验资料

1. 结合项目具体情况，向九阳小家电提供所需资料明细清单；

2. 选派评估专业人员指导九阳小家电相关人员编制评估申报明细表；

3. 辅导九阳小家电财务和资产管理人员对评估范围内的资产按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明、历史经营状况、资产质量状况、及其他财务资料等相关评估资料；

4. 现场调查、核实资产与查验相关评估资料

（1）听取九阳小家电管理人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状；

（2）对九阳小家电提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；

（3）九阳小家电及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认；

（4）对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查，对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验，并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查和验证。

现将核实情况简要说明如下：

1) 设备类资产的核实

A. 对被评估单位所填的设备类评估申报明细表进行核查，对明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，提请被评估单位进行必要的修改和补充。

B. 根据评估申报明细表，对各项设备类资产进行了抽查盘点与勘查，结合公司设备的主要特点，会同相关管理人员，重点核实设备数量、出厂和启用时间，了解设备状态、性能，同时向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理、性能稳定性等情况，并进行文字或图片的记录。

2) 建构物类资产的核实

对九阳小家电填报的评估申报明细表进行核查，对建筑物的实物状况、权益状况和区位状况进行了现场调查，并做详细记录。收集建筑类资产权属证明及原始购建资料，调查了解当地建筑安装工程相关的规定及计费、造价信息等。

3) 土地使用权的核实

根据九阳小家电提供的评估明细申报表，对宗地的实物状况、权利状况、区位状况进行了现场调查及核实；收集了不动产权证书等权属资料。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息或供应商、互联网、委托人（被评估单位）及我公司数据库等渠道，开展调查、询价和核实等工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结论并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告、资产评估说明及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响资产评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

(五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

4. 假设纳入评估范围的设备类资产原地原用途持续使用。

5. 假设资产的技术、结构和功能等与通过可见实体所观察到的状况及预期经济使用寿命基本相符。

6. 委托人（被评估单位）提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

根据资产评估准则的要求，资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次对投资性房地产房屋、构筑物 and 机器设备采用成本法，投资性房地产-土地采用市场法进行了评估。评估结果如下：

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结论为 18,595.53 万元（大写：人民币壹亿捌仟伍佰玖拾伍万伍仟叁佰元整），评估增值 17,204.15 万元，增值率 1,236.48%。具体如下：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
投资性房地产-房屋	766.25	10,517.50	9,751.25	1,272.60
投资性房地产-土地	625.13	7,882.33	7,257.20	1,160.90
固定资产-构筑物		190.96	190.96	
固定资产-机器设备		4.74	4.74	
合计	1,391.38	18,595.53	17,204.15	1,236.48

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2026 年 7 月 23 日至 2027 年 7 月 22 日。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估结论不包含增值税。

(二) 根据九阳小家电出具的《关于了解价值资产的情况说明》，截至评估基准日，纳入评估范围的房产已整体出租给杭州拓诚商业经营管理有限公司，承租户根据使用需求，对3幢、6幢进行了精装修，该等装修不列入评估范围。故本次对3幢、6幢按照交付时的简装状态进行评估，未考虑承租人精装修因素对评估结论的影响。

(三) 根据九阳小家电出具的《关于了解价值资产的情况说明》，截至评估基准日，构筑物、机器设备因购置日期久远且企业账套更换、固定资产卡片丢失，已无法准确确定账面价值，亦难以提供原始购置的合同发票；以上资产均在委托评估范围内，权属无争议。本次评估以九阳小家电对申报的构筑物、机器设备拥有权属为前提，未考虑权属的相关影响。

(四) 根据九阳小家电出具的《关于了解价值资产的情况说明》，无账面的构筑物、机器设备仅按照申报设备的本体进行评估，不考虑对应的整个附属工程、设备系统价值。本次评估对九阳小家电申报的单体构筑物、机器设备进行评估，不考虑对应系统价值或配套附件价值。

(五) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

(一) 委托人应当认真阅读和正确理解本报告的各组成部分（包括声明、摘要、正文和附件等），单独或部分使用均无法全面、合理反映评估结论；并应特别关注本报告的价值类型、依据、假设、特别事项说明及委托人与被评估单位承诺函的相关提示。

(二) 资产评估报告仅供委托人内部参考之用，不用于任何经济行为。

(三) 未征本机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(四) 委托人未按照法律、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。

(五) 除委托人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(六) 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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

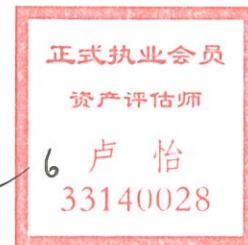
本次资产评估报告日为二〇二六年十月十九日。

(以下无正文)

(本页无正文)

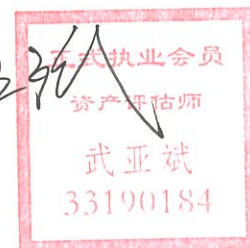
资产评估师：

6



资产评估师：

武亚斌



天源资产评估有限公司



二〇二六年十月十九日

附 件

- 一、委托人（被评估单位）营业执照
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 四、资产评估机构备案文件及资格证明文件
- 五、资产评估机构营业执照
- 六、签名资产评估师资格证明文件
- 七、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 八、资产评估汇总表及明细表



扫描二维码或“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

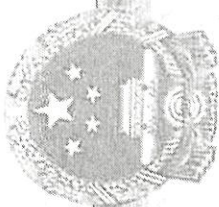


营业执照

(副本)

统一社会信用代码

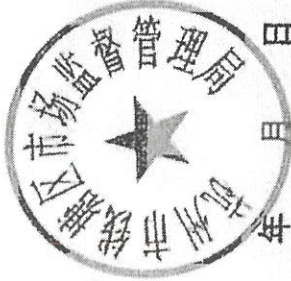
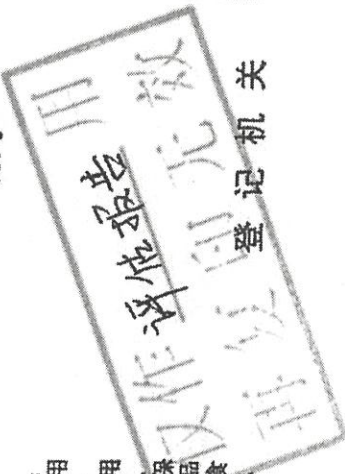
91330101665231591K (1/2)



名称 杭州九阳小家电有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人 姜广勇
注册资本 玖亿柒仟陆佰叁拾叁万壹仟陆佰玖拾陆元
成立日期 2007年09月05日
住所 浙江省杭州经济技术开发区下沙街道银海街760号



经营范围
一般项目：家用电器制造；金属制日用品制造；母婴用品制造；家用电器研发；厨具卫具及日用杂品研发；家用电器销售；日用电器修理；家用电器零配件销售；日用品销售；食用农产品零售；厨具卫具及日用杂品零售；母婴用品销售；厨具卫具及日用杂品批发；互联网销售（除销售需要许可的商品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业保洁、清洗、消毒服务；家用电器安装服务；休闲观光活动；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品销售（仅销售预包装食品）；技术进出口；货物进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。



2025 01 03

国家企业信用信息公示系统网址：

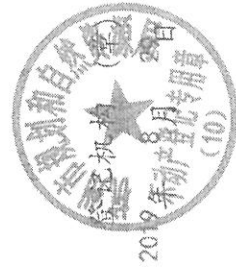
<http://www.gsxt.gov.cn/>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 33104610172



浙江省编号: BDC3301011201945734148

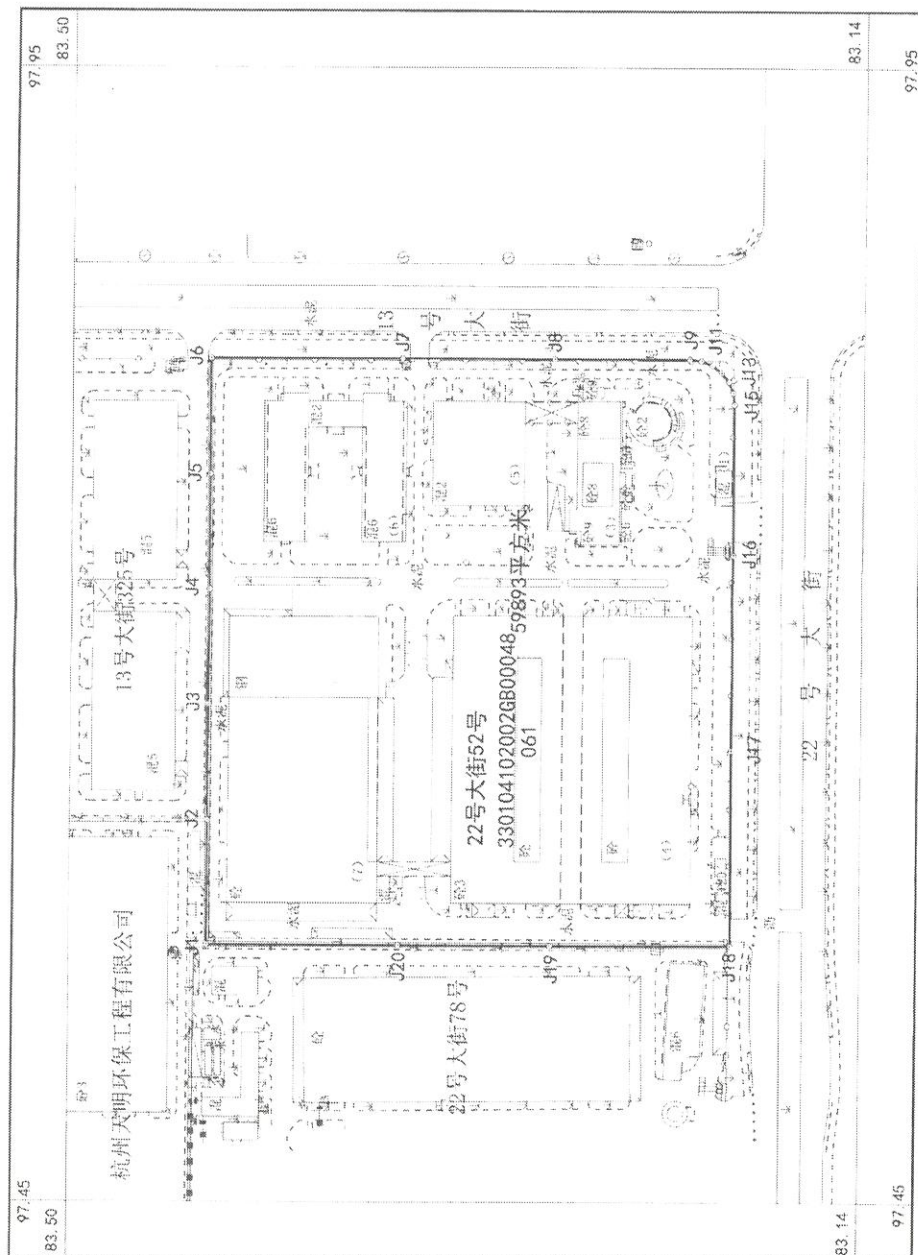
浙 (2019) 杭 州 市 不 动 产 权 第 0201927 号

附 记

权 利 人	杭 州 九 阳 小 家 电 有 限 公 司		
共有情况	单独所有		
坐 落	杭 州 经 济 技 术 开 发 区 白 杨 街 道 22 号 大 街 53 号 , 杭 州 经 济 技 术 开 发 区 白 杨 街 道 22 号 大 街 52 号 4 幢 等 7 套		
不动产权单元号	330104 102002 GB00048 F00010001、330104 102002 GB00048 F00020001(其它详见清单)		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		
权利性质	出让/自建房		
用 途	工业用地/非住宅		
面 积	土地使用权面积59893.0m ² /房屋建筑面积77195.61m ²		
使用期限	国有建设用地使用权2051年11月24日止		
权利其他状况	土地使用权面积: 59893.0m ² , 其中独用土地面积59893.0m ² , 分摊土地面积0m ²		

本宗地不得分割转让;
本宗地建设工程项目土地使用情况已通过复核验收。

97-83.2-0



浙江省国土勘测规划有限公司

杭州坐标系
1993年版《浙江省地图图式》
2019年5月权属调查
2019年5月计算机成图

1:2500

调查员: 李建刚
绘图员: 应晨雨
检查员: 荣祥君

不动产单元清单

务号: 20190828-0139854

面积单位: 平方米

序号	不动产单元号	坐落	建筑面积	套内面积	分摊面积	用途	房屋性质	房屋结构	层数	产权证号	原产权证号
1	330104102002GB00048F00010001	杭州经济技术开发区白杨街道22号大街52号1幢	8401.28	8401.28	0	工业用地/工业	自建房	钢筋混凝土结构	1/1	浙(2019)杭州市不动产权第0201927号	杭经国用(2007)第056号/杭经国用(2007)第056号/机房权证经更字第10052933号
2	330104102002GB00048F00070001	杭州经济技术开发区白杨街道22号大街52号1幢	79.73	79.73	0	工业用地/工业	自建房	钢筋混凝土结构	1/1	浙(2019)杭州市不动产权第0201927号	杭经国用(2007)第056号/机房权证经更字第07080038号
3	330104102002GB00048F00030001	杭州经济技术开发区白杨街道22号大街52号2幢	13.84	43.84	0	工业用地/工业	自建房	钢筋混凝土结构	1/1	浙(2019)杭州市不动产权第0201927号	杭经国用(2007)第056号/机房权证经更字第07080054号
4	330104102002GB00048F00060001	杭州经济技术开发区白杨街道22号大街52号3幢	11480.7	11480.7	0	工业用地/工业	自建房	钢筋混凝土结构	1-9/10	浙(2019)杭州市不动产权第0201927号	杭经国用(2007)第056号/机房权证经更字第07080057号
5	330104102002GB00048F00020001	杭州经济技术开发区白杨街道22号大街52号4幢	37824.04	37824.04	0	工业用地/工业	自建房	钢筋混凝土结构	1-3/3	浙(2019)杭州市不动产权第0201927号	杭经国用(2007)第056号/机房权证经更字第07080055号
6	330104102002GB00048F00050001	杭州经济技术开发区白杨街道22号大街52号5幢	3850.37	3850.37	0	工业用地/工业	自建房	钢筋混凝土结构	1-2/2	浙(2019)杭州市不动产权第0201927号	杭经国用(2007)第056号/机房权证经更字第07080053号
7	330104102002GB00048F00040001	杭州经济技术开发区白杨街道22号大街52号6幢	15515.65	15515.65	0	工业用地/工业	自建房	钢筋混凝土结构	1-6/6	浙(2019)杭州市不动产权第0201927号	杭经国用(2007)第056号/机房权证经更字第07080060号



委托人（被评估单位）承诺函

天源资产评估有限公司：

因本公司了解价值的需要，委托贵公司对于了解价值所涉及的本公司单项资产价值进行评估，评估基准日为 2026 年 7 月 23 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺以下事项，若因违反以下事项对资产评估机构造成损失，本公司承担相应的法律责任：

1. 所提供的与资产评估相关的权属证明、财务信息和其他资料真实、准确、完整、合法、有效；
2. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整；
5. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
6. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：



委托人(盖章)：杭州九阳小家电有限公司



2026 年/6 月/7 日

杭 州 市 财 政 局

杭财资备案[2018]24号

备案公告

天源资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部第86号令)《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》(浙财企〔2017〕92号)的有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为天源资产评估有限公司,组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为钱幽燕。

三、资产评估机构的股东的基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





单位会员证书

(电子证书)



评估机构代码：33020139
设立备案机关：浙江省国有资产管理局
设立公函编号：浙国资评[2000]26号
设立公函日期：2000年01月10日



扫码查看详细信息

机构名称：天源资产评估有限公司

统一社会信用代码：9133000072658309XG

组织形式：有限责任公司

法定代表人：钱幽燕

注册资本：1,400.00 万元

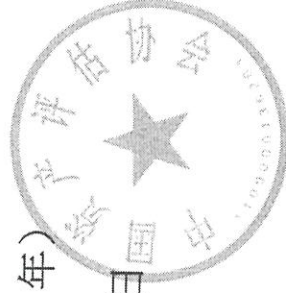
办公场所：杭州市上城区新业路8号UDC时代大厦A座12楼

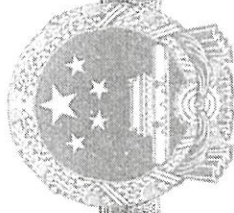
成立日期：2000年02月22日

资产评估师数：49人

年检信息：通过（2026年）

有效期：2027年04月30日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9133000072658309XC (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 天源资产评估有限公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 钱幽燕

经营范围

一般项目：资产评估；土地调查评估服务；破产清算服务；财务咨询；社会经济咨询服务；矿业权评估服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

注册资本 壹仟肆佰万元整

成立日期 2000年02月22日

住所 浙江省杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢1202室



登记机关

2024年08月30日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：33140028

会员姓名：卢怡

证件号码：332624*****X

所在机构：天源资产评估有限公司



年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 33190184

会员姓名: 武亚斌

证件号码: 130731*****9

所在机构: 天源资产评估有限公司



年检情况: 2026 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

武亚斌



(有效期至 2027-04-30 日止)

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估结论与账面价值存在较大差异，原因说明如下：

(一) 资产账面价值与评估结论差异情况

委托评估资产的账面价值为 1,391.38 万元，评估价值为 18,595.53 万元，评估增值 17,204.15 万元，增值率 1,236.48%。

(二) 存在较大差异的原因分析

1. 投资性房地产增值 17,008.45 万元，投资性房地产取得时间较早，当前土地价格和房屋造价水平已发生显著提升；且截至评估基准日投资性房地产-房屋的账面价值已接近残值，而实际仍在正常使用，故评估价值较账面价值发生较大增值。

2. 固定资产评估增值 195.70 万元，主要原因系设备、构筑物无账面价值，其实际仍在正常使用。

资产评估结果汇总表及明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2026年7月23日

被评估单位：杭州九阳小家电有限公司				金额单位：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=C/A×100
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中：债权投资	1,391.38	18,595.53	17,204.15	1,236.48
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产	1,391.38	18,399.83	17,008.45	1,222.41
10	固定资产		195.70	195.70	
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产				
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产				
20	其他非流动资产				
21	资产总计	1,391.38	18,595.53	17,204.15	1,236.48
22	流动负债				
23	非流动负债				
24	负债合计				
25	净资产（所有者权益）	1,391.38	18,595.53	17,204.15	1,236.48

被评估单位：杭州九阳小家电有限公司

评估机构：天源资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2026年7月23日

被评估单位：杭州九阳小家电有限公司

表2

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	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	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款				
7	应收款项融资				
8	预付款项				
9	其他应收款				
10	存货				
11	合同资产				
12	持有待售资产				
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	13,913,818.10	185,955,300.00	172,041,481.90	1,236.48
16	债权投资				
17	其他债权投资				
18	长期应收款				
19	长期股权投资				
20	其他权益工具投资				
21	其他非流动金融资产				
22	投资性房地产	13,913,818.10	183,998,300.00	170,084,481.90	1,222.41
23	固定资产		1,957,000.00	1,957,000.00	
24	在建工程				
25	生产性生物资产				
26	油气资产				
27	使用权资产				
28	无形资产				
29	开发支出				
30	商誉				
31	长期待摊费用				



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2026年7月23日

被评估单位：杭州九阳小家电器有限公司

表2

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
32	递延所得税资产				
33	其他非流动资产				
34	三、资产总计				
35	四、流动负债合计	13,913,818.10	185,955,300.00	172,041,481.90	1,236.48
36	短期借款				
37	交易性金融负债				
38	衍生金融负债				
39	应付票据				
40	应付账款				
41	预收款项				
42	合同负债				
43	应付职工薪酬				
44	应交税费				
45	其他应付款				
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	租赁负债				
53	长期应付款				
54	长期应付职工薪酬				
55	预计负债				
56	递延收益				
57	递延所得税负债				
58	其他非流动负债				
59	六、负债总计				
60	七、净资产（所有者权益）	13,913,818.10	185,955,300.00	172,041,481.90	1,236.48



评估机构：天源资产评估有限公司

固定资产评估汇总表

评估基准日：2026年7月23日

表4-8
金额单位：人民币元

被评估单位：杭州九阳小家电有限公司

编号	科目名称	评估价值	
		原值	净值
4-8-1	固定资产-房屋建筑物		
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	3,818,800.00	1,909,600.00
4-8-3	固定资产-管道及沟槽		
	房屋建筑物类合计	3,818,800.00	1,909,600.00
4-8-4	固定资产-机器设备	312,270.00	47,400.00
4-8-5	固定资产-车辆		
4-8-6	固定资产-电子设备		
	设备类合计	312,270.00	47,400.00
4-8-7	固定资产清理		
	固定资产合计	4,131,070.00	1,957,000.00

