

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以实物资产对广州久量
小家电有限公司进行增资涉及的广州市白云区
兴善中路房地产评估项目
资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2025]第 471 号

浙江中联资产评估有限公司

二〇二五年九月二十六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333040015202500566
合同编号:	评2025353A
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	浙联评报字[2025]第471号
报告名称:	湖北久量股份有限公司拟以实物资产对广州久量小家电有限公司进行增资涉及的广州市白云区兴善中路房地产评估项目
评估结论:	422,099,090.00元
评估报告日:	2025年09月26日
评估机构名称:	浙江中联资产评估有限公司
签名人员:	雷光耀 (资产评估师) 正式会员 编号: 33180060 孟庆锋 (资产评估师) 正式会员 编号: 33220118

雷光耀、孟庆锋已实名认可



(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: 2025年09月26日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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	6
三、评估对象和范围	6
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	21
附件	23

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专业人员不承担责任。

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清单以及权属证明等资料，已由委托人、产权持有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、本资产评估机构及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以实物资产对广州久量小家电有限公司进行增资涉及的广州市白云区兴善中路房地产评估项目 资产评估报告

浙联评报字[2025]第 471 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以实物资产对广州久量小家电有限公司进行增资事宜，对所涉及的广州市白云区兴善中路房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为广州市白云区兴善中路房地产，评估范围为广州市白云区兴善中路 11 号 C1-1 厂房、13 号 C2-1 厂房、17 号 C1-2 厂房等 9 项房屋建筑物及对应土地使用权 1 宗。委估房地产均已办理《不动产权证》，证载权利人为湖北久量股份有限公司，建筑面积合计 121,818.1971 平方米，设计用途包括工业及其他，土地使用权面积为 34,359.00 平方米，土地用途为工业用地、使用权类型出让。截至评估基准日，委估资产账面值合计为 342,561,757.29 元。

评估基准日为 2025 年 8 月 31 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，根据资产的特点，对房屋建筑物采用

成本法、对土地使用权采用市场比较法进行了评估。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，采用相应的评估方法，得出委估广州市白云区兴善中路房地产在评估基准日 2025 年 8 月 31 日的评估结论如下：

委估房地产账面值为 34,256.18 万元，评估值为 42,209.91 万元，评估增值 7,953.73 万元，增值率为 23.22%，详细结果见附件明细表。

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 2025 年 8 月 31 日至 2026 年 8 月 30 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以实物资产对广州久量小家电有限公司进行增资涉及的广州市白云区兴善中路房地产评估项目

资产评估报告

浙联评报字[2025]第 471 号

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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用相应的评估方法，按照必要的评估程序，就湖北久量股份有限公司拟以实物资产对广州久量小家电有限公司进行增资事宜，对所涉及的房地产在 2025 年 8 月 31 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及产权持有单位均为湖北久量股份有限公司。

（一）委托人及产权持有单位概况

企业名称：湖北久量股份有限公司

企业类型：其他股份有限公司（上市，300808）

企业地址：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 万人民币

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

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）委托人与产权持有单位的关系

本次资产评估的委托人及产权持有单位均为湖北久量股份有限公司。

（三）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

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者。

二、评估目的

根据湖北久量股份有限公司《资产评估委托函》，湖北久量股份有限公司拟以实物资产对广州久量小家电有限公司进行增资，需委托评估机构对上述经济行为所涉及房地产于评估基准日的市场价值进行评估。

本次评估目的是反映纳入评估范围的广州市白云区兴善中路房地产于评估基准日的市场价值，为委托人相关经济行为提供价值参考。

三、评估对象和范围

评估对象为广州市白云区兴善中路房地产，评估范围为兴善中路 11 号 C1-1 厂房、13 号 C2-1 厂房、17 号 C1-2 厂房等 9 项房屋建筑物及对应土地使用权 1 宗。委估房地产证载权利人为湖北久量股份有限公司，建筑面积合计 121,818.1971 平方米，土地使用权面积为 34,359.00 平方米。截至评估基准日，委估资产账面值合计为 342,561,757.29 元。

根据企业提供的权证及申报资料，委估房地产信息如下：

房屋建筑物权证登记及申报信息

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	总层数	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
									原值	净值
1	粤（2025）广州市不动产权第 04046640 号	C2-1 厂房	白云区兴善中路 13 号	钢混	10	2024/05	m²	13,312.3958		
2	粤（2025）广州市不动产权第 04046639 号	C1-1 厂房	白云区兴善中路 11 号	钢混	10	2024/05	m²	13,250.1658		
3	粤（2025）广州市不动产权第 04046651 号	厂房	白云区兴善中路 21 号、29 号	钢混	12	2024/05	m²	28,583.0648		
4	粤（2025）广州市不动产权第 04046675 号	C4 厂房	白云区兴善中路 27 号	钢混	10	2024/05	m²	10,090.8986		
5	粤（2025）广州市不动产权第 04046680 号	A1 宿舍楼	白云区兴善中路 15 号	钢混	14	2024/05	m²	14,339.4092	332,228,885.89	319,258,875.77
6	粤（2025）广州市不动产权第 04046684 号	C3-1 厂房	白云区兴善中路 23 号	钢混	10	2024/05	m²	10,104.7011		
7	粤（2025）广州市不动产权第 04046679 号	C1-2 厂房	白云区兴善中路 17 号	钢混	10	2024/05	m²	10,275.5895		
8	粤（2025）广州市不动产权第 04046674 号	C3-2 厂房	白云区兴善中路 25 号	钢混	10	2024/05	m²	11,591.6948		
9	粤（2025）广州市不动产权第 04046641 号	C2-2 厂房	白云区兴善中路 19 号	钢混	10	2024/05	m²	10,270.2775		
合 计								121,818.1971	332,228,885.89	319,258,875.77

土地权证登记及申报信息

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	使用权类型	准用年限	开发程度	面积(m²)	账面价值
1	粤（2025）广州市不动产权第 04046640 号	湖北久量股份有限公司宗地	白云区兴善中路 13 号	工业用地	出让	2062/5/24	五通一平	34,359.00	23,302,881.52
合 计									23,302,881.52

委估房地产位于白云区兴善中路 11-29 号，周边干道有广从公路等，区域交通条件良好。现场勘查了解，房产于 2021 年 9 月开工建设，2024 年 5 月验收竣工，其中厂房 5 幢、宿舍楼 1 幢，部分厂房按主体分开办证。建筑外墙壁砖饰面，部分玻璃幕墙，厂房内墙涂料、水泥地面找平，配套货梯，宿舍楼内墙、吊顶涂料，瓷砖地面，卫生间设施安装齐全，配套客梯。勘查时点，委估房产处于闲置状态，建筑主体结构完整，维护保养较好。

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。

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压制的情况下，资产在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 2025 年 8 月 31 日。

委托人为本次资产评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的需要相符，经与各方协商，确定 2025 年 8 月 31 日为评估基准日。

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依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

湖北久量股份有限公司《资产评估委托函》。

(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、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

16、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—资产评估程序》(中评协[2018]35号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]36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—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42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)。

(四) 资产权属依据

- 1、《不动产权证》;
- 2、与本次评估有关的其他资料。

(五) 评估取价依据

- 1、《基本建设财务管理规定》(财建[2016]504号);

- 2、《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》（2025年8月20日）；
- 3、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额 2018》；
- 4、《广东省通用安装工程综合定额 2018》；
- 5、《广东造价信息》（2025年第8期）；
- 6、广州市工业用地交易调查资料；
- 7、其他参考资料。

（六）其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 5、《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）；
- 6、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 7、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- 8、《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）；
- 9、工程建设有关技术资料及现场勘查资料；
- 10、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）房屋建筑物

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》（2025 年第 8 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

(二) 无形资产

一) 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，委估宗地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。

二）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

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

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

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

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

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

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、配合委托人和产权持有单位进行资产核实、并出具承诺函等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，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

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、听取委托人及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史、现状及未来计划；

2、按评估规范的要求，对纳入范围的房产进行了全面核实，调查房产状态及周边情况；

3、搜集、查阅收集委估资产的产权证明文件；

4、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。

（三）评估汇总阶段

对资产评估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改调整，最后出具正式资产评估报告书。

（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、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产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，相应确定评估方法、参数和依据。

（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及房地产本身状况不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估假设宏观经济按预期恢复，且城镇化稳步推进、货币政策灵活适度，房地产市场整体稳定发展；

4、本次评估涉及的资产均以评估基准日实际存量为前提，资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

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，采用相应的评估方法，得出委估广州市白云区兴善中路房地产在评估基准日2025年8月31日的评估结论如下：

委估房地产账面值为 34,256.18 万元，评估值为 42,209.91 万元，评估增值 7,953.73 万元，增值率为 23.22%，详细结果见附件明细表。

评估增值原因主要为委估土地使用权购置时间较早，随着城市经济发展及区域配套设施完善，评估基准日土地使用权的市场价格较购置时点有大幅增长。

十一、特别事项说明

1、根据委托人介绍及现场咨询了解，截至评估基准日，产权持有单位申报纳入评估范围的房地产不存在抵押担保事项。

2、根据现行税收政策，企业购建的符合规定的固定资产所支付的增值进项税可以抵扣（包括进口设备进口环节增值税）。评估过程中房屋建筑物重置全价已考虑增值税抵扣事宜，即房屋建筑物评估结果为不含税价值结论。提请相关报告使用者注意该事项。

3、截至评估基准日，委估土地使用权剩余使用年限为36.75年，至土地使用权截止时点，评估范围内房屋建筑物尚未达到经济使用年限。评估过程中结合尚可使用年限计算房产成新率，并确定其评估值，评估结果未考虑土地年期到期的影响。提请相关报告使用者注意该事项。

4、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，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有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。

5、评估师未对建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判

断。

6、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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。

7、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

8、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

9、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

10、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产权持有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使用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 2025 年 8 月 31 日起，至 2026 年

8 月 30 日内使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二五年九月二十六日。

(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:



二〇二五年九月二十六日

附件

- 1、资产评估明细表；
- 2、经济行为文件（复印件）；
- 3、委托人及产权持有单位营业执照（复印件）；
- 4、委估资产权属证明材料（复印件）；
- 5、委托人及产权持有单位承诺函；
- 6、资产评估师承诺函；
- 7、浙江中联资产评估有限公司资质备案公告（复印件）；
- 8、浙江中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、证券期货相关业务评估备案名单（复印件）；
- 10、本项目评估人员资格证书（复印件）；
- 11、《资产评估委托合同》（复印件）。

资产评估结果汇总表

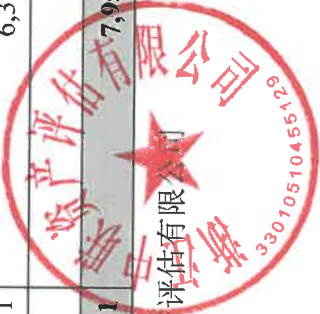
产权持有单位：湖北久量股份有限公司

评估基准日：2025年8月31日

表1
共1页第1页
金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	-	-	-	
2	非流动资产	34,256.18	42,209.91	7,953.73	23.22
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	31,925.89	33,489.60	1,563.71	4.90
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	2,330.29	8,720.31	6,390.02	274.22
8	其中：土地使用权	2,330.29	8,720.31	6,390.02	274.22
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	34,256.18	42,209.91	7,953.73	23.22

评估机构：浙江中联资产评估有限公司



无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2025年8月31日

表4-12-1
共1页第1页
金额单位:人民币

持有单位：湖北久量股份有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	使用权类型	准用年限	开发程度	面积(m ²)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	粤(2025)广州市不动产权第04046640号	湖北久量股份有限公司宗地	白云区兴善中路13号	工业用地	出让	2062/5/24	五通一平	34,359.00	23,302,881.52	87,203,100.00	63,900,218.48	274.22	
合 计										87,203,100.00	63,900,218.48	274.22	

又持有单位填表人：尹玉珍

受日期: 2025年9月16日

评估人员: 罗子辉

资产评估委托函

浙江中联资产评估有限公司：

因我公司拟以实物资产对广州久量小家电有限公司进行增资，现委托贵公司对该经济行为所涉及的广州市白云区兴善中路房地产的市场价值进行评估。

评估对象为广州市白云区兴善中路房地产，评估范围包括广州市白云区兴善中路 11 号、13 号、17 号等 9 项房屋建筑物及对应土地使用权 1 宗。委估房地产均已办理《不动产权证》，证载权利人为湖北久量股份有限公司，建筑面积合计 121,818.1971 平方米，设计用途包括工业及其他，土地使用权面积为 34,359.00 平方米，土地用途为工业用地、使用权类型出让。截至评估基准日，委估资产账面值合计为 342,561,757.29 元。

评估基准日为 2025 年 8 月 31 日。

湖北久量股份有限公司（盖章）

二〇二五年九月十七日



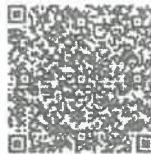


营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440101743574830D

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。



1 - 1

名称 湖北久量股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
法定代表人 贾毅

注册资本 壹亿陆仟万圆人民币

成立日期 2002年11月18日

住所 湖北省十堰市郧阳区城关镇沿江大道88号综合楼15楼

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力器具制造;其他电池制造(光伏电池除外);其他家用电子产品制造;货物进出口(专营专控商品除外);道路货物运输;



登记机关



2025

年7

根据《中华人民共和国民法典》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。

此复印件仅供办理土地证使用



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 44050393094

第 (2025) 广州市 不动产权第 0405001 号

附 记

权利人	湖北大鑫股份有限公司(统一社会信用代码:914401017435748300)
共有情况	单独所有
坐落	白云区兴善中路11号
不动产单元号	4401110801062800011-00023001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地:出让/竞得;自建房
用途	竞得:工业
面积	房屋(建筑面积):13780.18平方米
使用期限	使用年限50年,自2017年08月01日起,至2067年07月31日止
权利其他状况	房屋坐落:白云区兴善中路11号 房屋用途:工业用地 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋层数:地上10层/地下1层 房屋面积:建筑面积13780.18平方米/占地面积10000平方米 房屋用途:工业用地 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋层数:地上10层/地下1层 房屋面积:建筑面积13780.18平方米/占地面积10000平方米

此复印件仅供办理土地证使用

1. 房屋坐落:白云区兴善中路11号
2. 房屋用途:工业用地
3. 房屋结构:钢筋混凝土结构
4. 房屋层数:地上10层/地下1层
5. 房屋面积:建筑面积13780.18平方米/占地面积10000平方米
6. 房屋用途:工业用地
7. 房屋结构:钢筋混凝土结构
8. 房屋层数:地上10层/地下1层
9. 房屋面积:建筑面积13780.18平方米/占地面积10000平方米

10CH88231206

根据《中华人民共和国民法典》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。

此复印件仅供办理

地评院使用

扫码查看



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 44050393098

号 (2025) 广州市· 不动产权第 44050393098 号

附 记

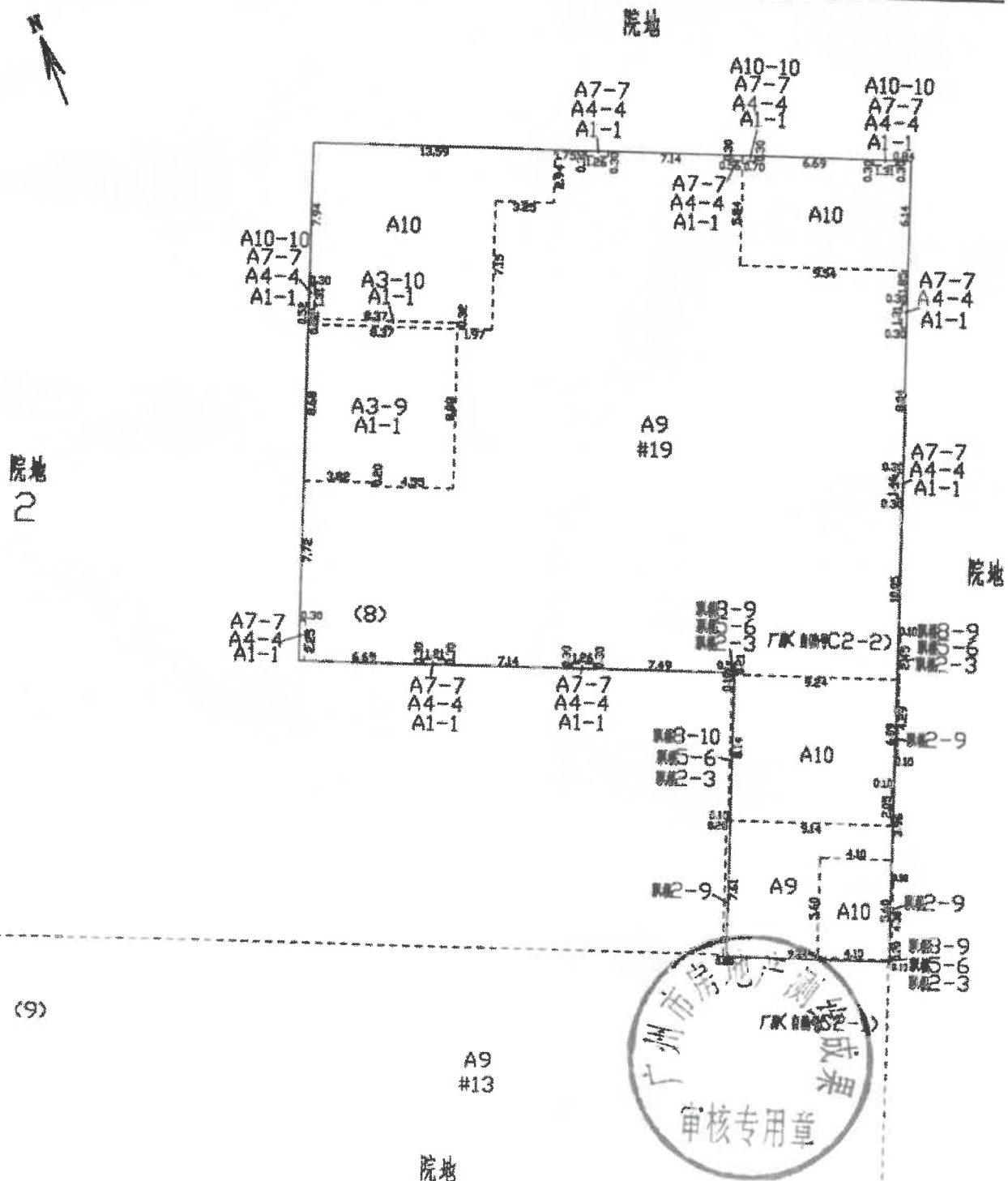
权利人	湖北久量股份有限公司(统一社会信用代码:91440101743674836D)
共有情况	单独所有
坐落	白云区兴善中路19号
不动产单元号	440111108019GB00011F0009001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地:出让/房屋:自建房产
用途	房屋:工业
面积	房屋(建筑面积):10270.27平方米
使用期限	使用期限50年,从2012年05月20日起,至2062年05月19日止
权利其他状况	※房屋结构:钢筋混凝土结构 ※房屋层数:地上5层/地下1层/总层数6层 ※房屋用途:详见附图(5)在案,详见附图 ※房屋所有权取得方式:自建

登记号:2025登记1007775
该宗地属工业用地,房屋,后续分割、转让、抵押等按照《广州市国有工业用地使用权实施办法》(穗府办规〔2023〕5号)第二十条规定办理。
该宗地属工业用地,房屋,后续分割、转让、抵押等按照《广州市国有工业用地使用权实施办法》(穗府办规〔2023〕5号)第二十条规定办理。
该宗地属工业用地,房屋,后续分割、转让、抵押等按照《广州市国有工业用地使用权实施办法》(穗府办规〔2023〕5号)第二十条规定办理。
该宗地属工业用地,房屋,后续分割、转让、抵押等按照《广州市国有工业用地使用权实施办法》(穗府办规〔2023〕5号)第二十条规定办理。

此复印件仅供办理

地评院使用

面积单位: m^2



广州市自然资源测绘有限公司(原广州市房地产测绘院)

(兴善中路)

根据《中华人民共和国民法典》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。

扫码查核



(章)

15日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 44050394954

此复印件仅供办理使用

TC2976

使用

(2025) 广州市 不动产权第 号	
权利人	湖北人量股份有限公司(统一社会信用代码:91440101743874830D)
共有情况	单独所有
坐落	白云区兴善中路21号、29号
不动产单元号	440111080196BC0011F09030901
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地:出让/房屋:自建
用途	房屋:工业
面积	房屋(分摊面积):28633.0648平方米
使用期限	使用年限50年,从2012年05月15日起,至2062年05月14日止
权利其他状况	公房登记:根据《广州市国有土地上房屋征收补偿安置办法》,经广州市人民政府批准,由广州市人民政府征收,征收补偿安置方式为:货币补偿

附 记

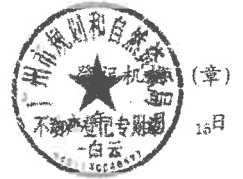
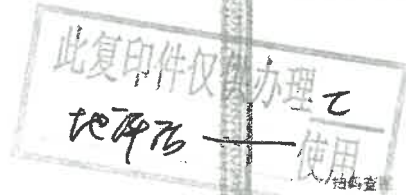
☆登记号:2025证第10076776
☆建筑区划内道路、绿地属全体业主共有,属城镇公共道路、公共绿地或者属于个人所有的除外,其他业主共有信息以登记簿记载为准。
☆已收取国有土地使用权出让金,使用年限50年,从2012年05月25日起。
☆规划用途:地下1层为地下汽车库、地下设备用房(其中C2、C4栋地下1层为人民防空工程),首层至十一层为工业和仓储物流,天面层为屋顶房屋及电梯机房、其他。
☆该项目属普通工业用地地上房屋,后续分割、转让、抵押需按照《广州市提高工业用地利用效率实施办法》(穗府办函[2022]5号)第二十八条规定办理。

此复印件仅供办理使用

TC2976

使用

根据《中华人民共和国民法典》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 44050394957

第 (2025) 广州市 不动产第 04146575 号

附 记

权利人	湖北久量股份有限公司(统一社会信用代码:91440101743574R30B)
共有情况	单独所有
坐落	白云区兴善中路27号
不动产单元号	440111080190500011P00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地:出让/房屋:自建等
用途	房屋:工业
面积	房屋(建筑面积):16090.8936平方米
使用期限	使用年限50年,从2012年05月25日起,至2062年05月24日止
权利其他状况	☆房屋结构:钢筋混凝土结构 ☆专有建筑面积:套内面积:13000.00平方米/分摊面积:3090.89平方米 ☆房屋总层数:详见附图,所在层:详见附图 ☆房屋所有权取得方式:自建

☆登记字号:2025登记10376779
☆建城区区内道路、绿地属全体业主共有,属城镇公共道路、公共绿地或者明示属于个人的绿地的除外,其他业主共有信息以登记簿记载为准。
☆规划用途:首层至九层为工业和仓储物流,天面层为屋顶梯屋及电梯机房、其他。
☆已收取国有土地使用权出让金,使用年限50年,从2012年05月25日起。
☆该项目属普通工业用地上房屋,后续分割、转让、抵押等按照《广州市提高工业用地利用效率实施办法》(穗府办函[2022]5号)第二十八条规定办理。

坐落	广州市白云区兴善中路27号(厂房(自编号C4))				图幅地号	8414-11-2 (4)	不动产单元号	10CH882312060000		
建筑种类 层数面积 (m ²)	(共)用地面积	34359.0000	A9	734.9284	飘楼10-10	0.5160	A1-1, A4-4 A7-7, A10-10	0.3930	专有建筑 面积	10090.8986
	占地面积	1097.1986	飘楼2-9	0.1360	飘楼2-10	1.8950	A1-1, A4-4, A7-7	3.5580	分摊建筑 面积	0
	总建筑面积	10090.8986	A10	288.6452	A1-1, A3-10	0.3600			建筑面积	10090.8986
			飘楼2-3, 飘楼 5-6, 飘楼8-9	0.2390	A1-1, A3-9	69.3140				

广州市自然资源测绘有限公司
(原广州市房地产测绘院)



1:400

2024-08-06

根据《中华人民共和国民法典》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。



此复印件仅供办理
地证76 — 使用

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 44050393096

号 (2025) 广州市 不动产权第 04056680 号

附 记

权利人	湖北九量股份有限公司(统一社会信用代码:914401017436748609)
共有情况	单独所有
坐落	白云区兴发中路15号
不动产单元号	440111080130900011F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地:出让 房屋:普通房
用途	房屋:其它
面积	房屋(建筑面积):11439.40平方米
使用期限	使用年限:60年,从2012年05月26日起,至70年止
权利其他状况	房屋状况:房屋坐落:白云区兴发中路15号,房屋用途:工业用地,房屋结构:钢筋混凝土结构,房屋层数:10层,房屋建筑面积:11439.40平方米,房屋占地面积:11439.40平方米,房屋所有权人:湖北九量股份有限公司,房屋所有权证号:粤房地权证字第04056680号

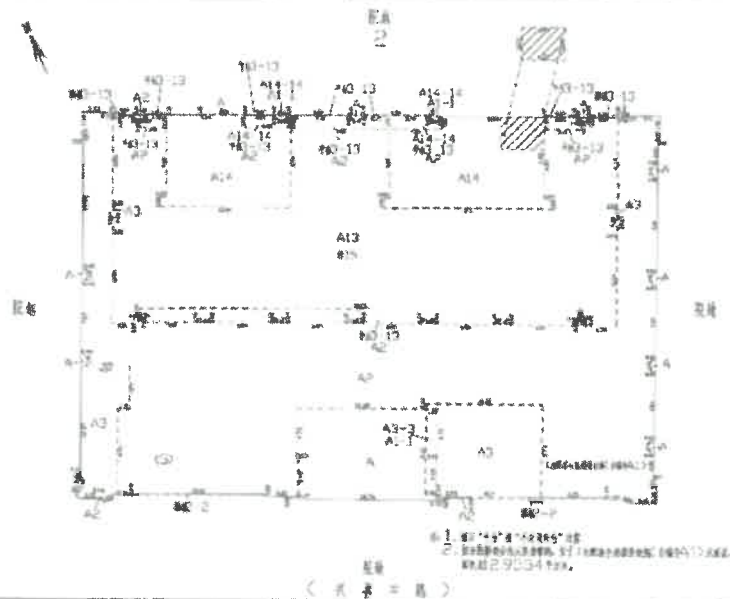
不动产单元号:440503210076173
不动产用途:首层至三层、六层至十三层为其他工业(军火主用服务设施),十四至七层为宿舍,其余均为普通住宅及商业用房、其他。
公共权益:该土地使用权出让金,使用年限50年,从2012年05月26日起,入市后暂不办理土地有偿使用手续。
公共权益:该土地为工业配套设施用地(土地号41)第五层,面积约13.95万平方米,属移交配套设施,应按相关法律法规规定办理。
公共权益:该土地为工业用地(土地号),属工业用地,按照《广州市建设用地使用权出让和实施办法》(穗府办[2002]6号)第二十八条规定办理。
公共权益:该土地为工业用地,属工业用地,按照《广州市建设用地使用权出让和实施办法》(穗府办[2002]6号)第二十八条规定办理。
公共权益:该土地为工业用地,属工业用地,按照《广州市建设用地使用权出让和实施办法》(穗府办[2002]6号)第二十八条规定办理。

此复印件仅供办理
地证76 — 使用

面积单位: m²

YXJH823120600

TA0823120604											
坐落		广州市白云区兴宁中路15号(工业配套生活服务设施(自编号A1))				图幅地号		8414-11-2 (5)		不动产单元号	
建筑种类 层数面积 (m²)	(其)用地面积	34359.0000	A3	135.6968	飘楼3-13	0.9320	A	111.9976	专有建筑 面积	14339.4	
	占地面积	2006.3748	飘楼2-2	5.1544	平台3-13	2.0380	A2	795.4754	分摊建筑 面积	0	
			A2, 平台3-13, A14-14	10.5240	A1-1, A14-14	0.6960	A13	648.0986			
	总建筑面积	14339.4092	A2, 平台3-13	70.9008	A1-1, A3-3	8.9106	A14	224.0750	建筑面积	14339.4	

广州市自然资源局
(原广州市房地产测绘院)

1:500

2024-08-0

根据《中华人民共和国民法典》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。

此复印件仅供办理
地许证——使用



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 44050394955

粤(2025)广州市不动产权第 04043684 号

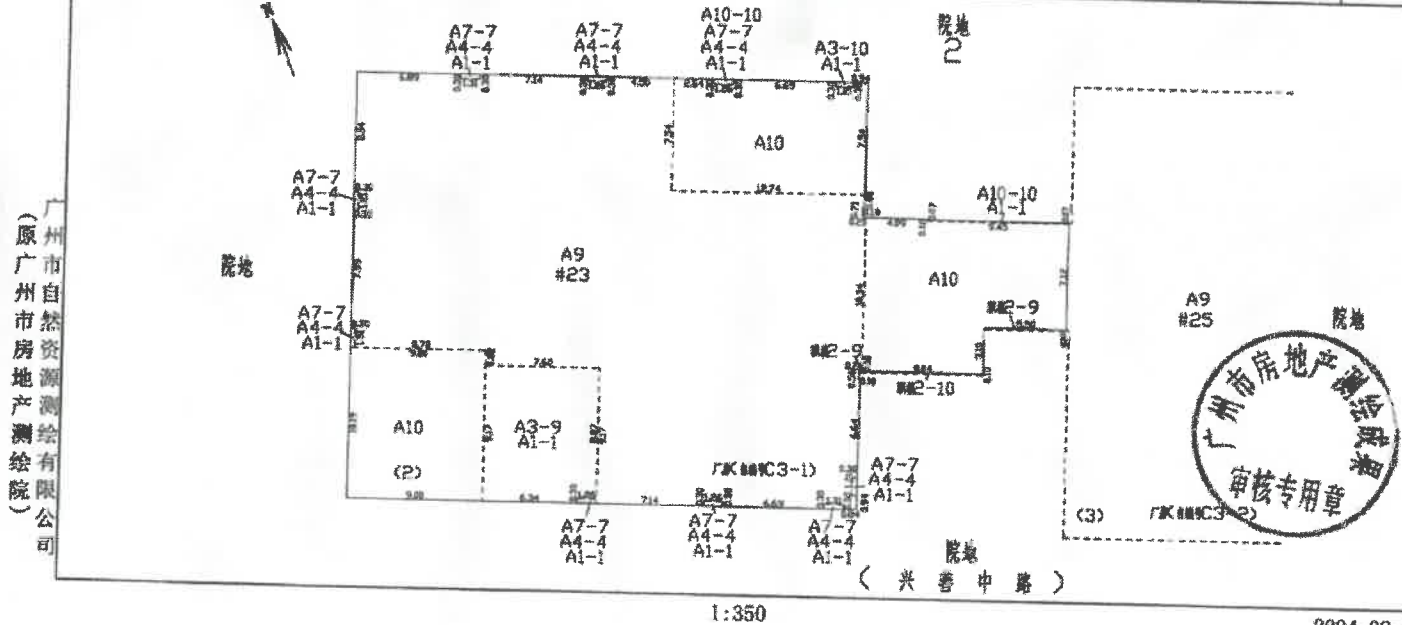
附 记

权利人	湖北久量股份有限公司(统一社会信用代码:91440101743574630D)
共有情况	单独所有
坐落	白云区兴善中路23号
不动产单元号	440111108019GB00011P00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地:出让/房屋:自建房
用途	房屋:工业
面积	房屋(建筑面积):10104.7011平方米
使用期限	使用年限50年,从2012年05月25日起,至2062年05月25日止
权利其他状况	1.房屋结构:钢筋混凝土结构 2.专有建筑面积(套内面积):10104.7011平方米;分摊建筑面积:11.0000平方米 3.房屋层数:详见附图(所在层、屋顶花园) 4.房屋所有权取得方式:自建

☆登记字号:2025登记1032677
☆该项目属普通工业用地上房屋,后续分割、转让、抵押需按照《广州市提高工业用地利用效率实施办法》(穗府办规〔2022〕5号)第二十八条规定办理。
☆建筑区划内道路、绿地属全体业主共有,属城镇公共道路、公共绿地或者明示属于个人绿地的除外。其他业主共有信息以登记簿记载为准。
☆规划用途:首层至五层为工业和仓储物流,顶层为屋顶梯屋及电梯机房、其他。
☆已收取国有土地使用权出让金,使用年限50年,从2012年05月25日起。

此复印件仅供办理
地许证——使用

坐落		广州市白云区兴善中路23号(厂房(自编号C3-1))				图幅地号		8414-11-2 (2)		不动产单元号		10CH882312061	
建筑种类 层数面积 (m²)	(共)用地面积	34359.0000	飘楼2-9	0.5920	飘楼2-10	0.8040	A1-1, A3-9	69.3140	专有建筑 面积	10104.			
	占地面积	1097.5630	A9	714.9446	A1-1, A10-10	0.6615	A10	308.8482			分摊建筑 面积	0	
	总建筑面积	10104.7011	A1-1, A4-4 A7-7, A10-10	0.3780	A1-1, A4-4 A7-7	3.0390			建筑面积	10104.			



根据《中华人民共和国民法典》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。

此复印件仅供办理
地1年75——使用



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 44050393097

号 (2015) 不动产第 44050393097 号

附 记

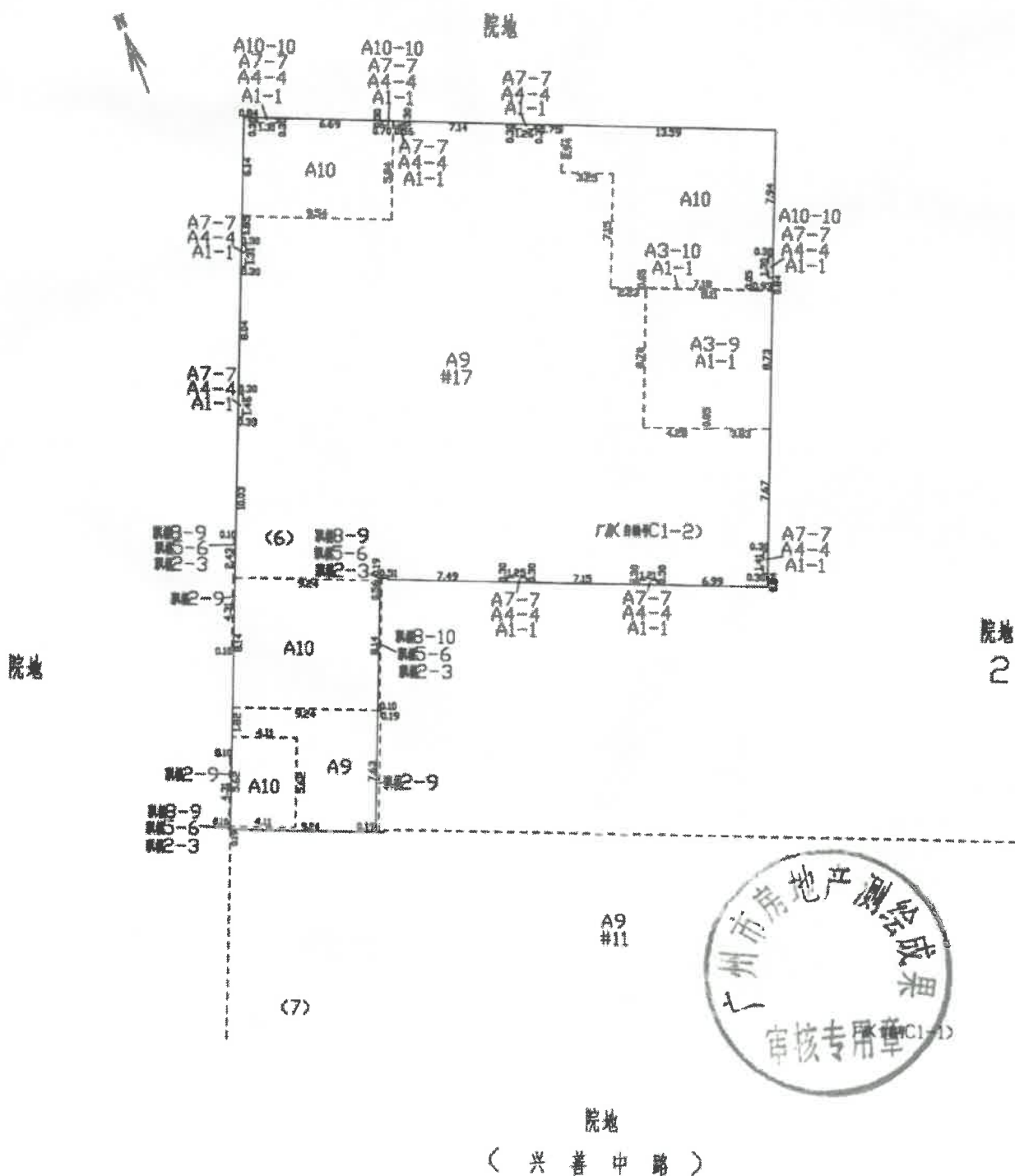
权利 人	湖北久量股份有限公司(统一社会信用代码:914401017433748300)
共有情况	单独所有
坐 落	白云区兴善中路17号
不动产单元号	4401111060130600011F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/房屋/自建房
用 途	房屋/工业
面 积	房屋(建筑面积):12073.98平方米
使用期限	使用年限50年,从2015年06月25日至2065年06月24日止
权利其他状况	☆房屋结构:钢筋混凝土结构 ☆房屋用途:工业/仓储/12073.98平方米 ☆房屋层数:地上4层/地下1层 ☆房屋附属设施:电梯

此复印件仅供办理
地1年75——使用

房屋单元号:001010101010101
房屋用途:工业/仓储/12073.98平方米
房屋层数:地上4层/地下1层
房屋附属设施:电梯
房屋用途:工业/仓储/12073.98平方米
房屋层数:地上4层/地下1层
房屋附属设施:电梯
房屋用途:工业/仓储/12073.98平方米
房屋层数:地上4层/地下1层
房屋附属设施:电梯

10CH8823120€

坐落		广州市白云区兴善中路17号(厂房(自编号C1-2))				图幅地号		8414-11-2 (6)		不动产单元号		10CH88231206	
建筑种类 层数面积 (m²)	(共)用地面积	34359.0000	飘楼2-3, 飘楼5-6, 飘楼8-9	0.2810	A1-1, A4-4 A7-7, A10-10	0.9962	A10	269.4210	专有建筑 面积		10		
	占地面积	1119.0570	飘楼2-3, 飘楼5-6, 飘楼8-10	0.8140	A1-1, A3-10	0.3590							
			飘楼2-9	2.3117	A1-1, A3-9	71.0143		分摊建筑 面积		0			
	总建筑面积	10275.5895	A1-1, A4-4, A7-7	2.5378	A9	774.7287						建筑面积	



根据《中华人民共和国民法典》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。

此复印件仅供办理
2476——使用



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 44050394956

(2025) 广州市 不动产第 04048674 号

附 记

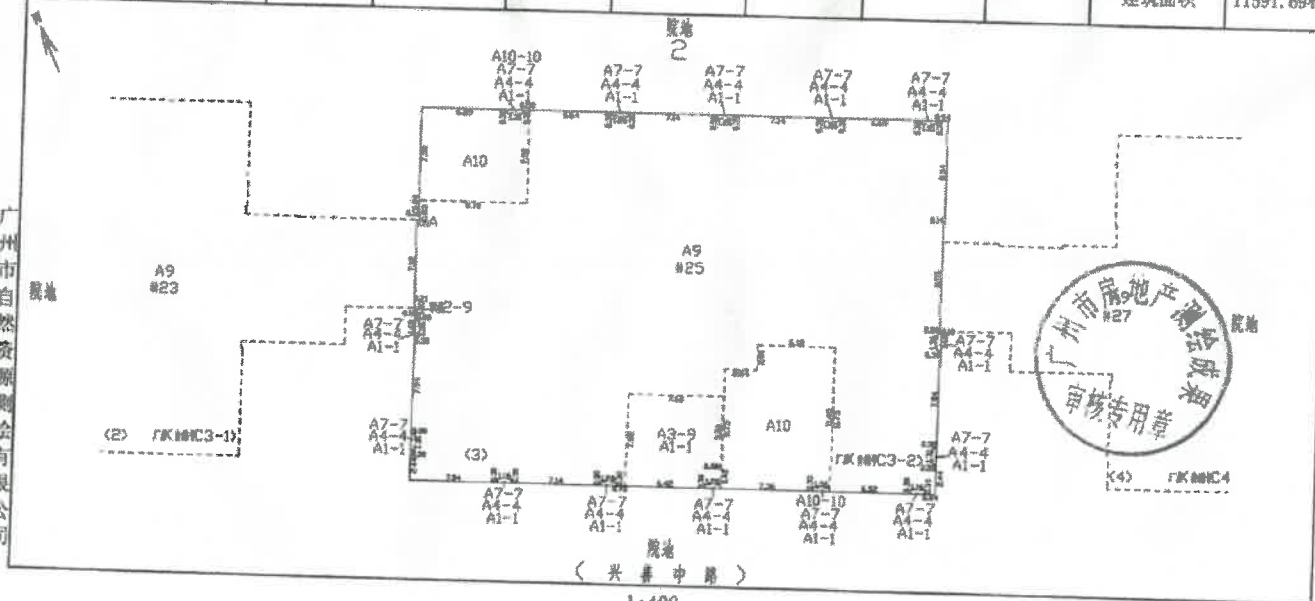
权利人	湖北久量股份有限公司(统一社会信用代码:91440101743574836D)
共有情况	单独所有
坐落	白云区兴善中路25号
不动产单元号	440111108019GB06011P00640001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地:出让/房屋:自建房
用途	房屋:工业
面积	房屋(建筑面积):11591.6948平方米
使用期限	使用期限50年。从2012年05月25日起,至2062年05月24日止
权利其他状况	☆房屋结构:钢架混凝土结构 ☆专有建筑面积(套内面积):11591.6948平方米 ☆房屋总层数:详见附图/所在地:详见附图 ☆房屋所有权取得方式:自建

☆登记字号:2025登记10078278
☆已收取国有土地使用权出让金,使用期限50年,从2012年05月25日至。
☆建筑区划内道路、绿地属全体业主共有,属城镇公共道路、公共绿地或者明示属于个人所有的除外,其他业主共有信息以登记簿记载为准。
☆该项目属普通工业用地上房屋,后续分割、转让、抵押需按照《广州市提高工业用地利用效率实施办法》(穗府办深[2022]5号)第二十八条规定办理。
☆规划用途:首层至九层为工业和仓储物流,天面层为屋顶梯屋及电梯机房、其他。

此复印件仅供办理
2476——使用

10CH8823120600002

坐落	广州市白云区兴善中路25号(厂房(自编号C3-2))			图幅地号	8414-11-2 (3)	不动产单元号			
建筑种类 层数面积 (m²)	(共)用地面积	34359.0000	A1-1, A4-4, A7-7	4.5990	A9	1055.6790		专有建筑 面积	11591.6948
	占地面积	1279.8196	A1-1, A4-4, A7-7, A10	0.03010				分摊建筑 面积	0
	总建筑面积	11591.6948	A1-1, A3-9	56.9116				建筑 面积	11591.6948
			A10	161.8290					

(原广州市自然资源测绘有限公司
广州市房地产权测绘院)

2024-08-06

根据《中华人民共和国民法典》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。

此复印件仅供办理

土地证

使用



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 44050393095

(2025) 广州市 不动产权第 04248847 号

附 记

权利人	德信地产股份有限公司(统一社会信用代码:914401017436748200)
共有情况	单独所有
坐落	白云区兴善中路18号
不动产单元号	440111108019GB90011F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地:出让;房屋:自建商
用途	房屋:工业
面积	房屋:建筑面积/13312.096平方米
使用期限	使用期限50年,从2012年05月03日起,至2062年05月02日止
权利其他状况	1. 房屋结构:钢筋混凝土结构 2. 房屋用途:工业厂房 3. 房屋层数:地上五层,地下一层 4. 房屋附属设施:电梯、空调、消防设施等

1. 房屋用途:工业厂房,建筑面积13312.096平方米,其中地上建筑面积13312.096平方米,地下建筑面积0平方米。
2. 房屋层数:地上五层,地下一层。
3. 房屋附属设施:电梯、空调、消防设施等。
4. 房屋使用期限:50年,从2012年05月03日起,至2062年05月02日止。
5. 房屋所有权人:德信地产股份有限公司。
6. 房屋使用权人:德信地产股份有限公司。
7. 房屋抵押权人:无。
8. 房屋查封权人:无。
9. 房屋其他权利人:无。

此复印件仅供办理

土地证

使用

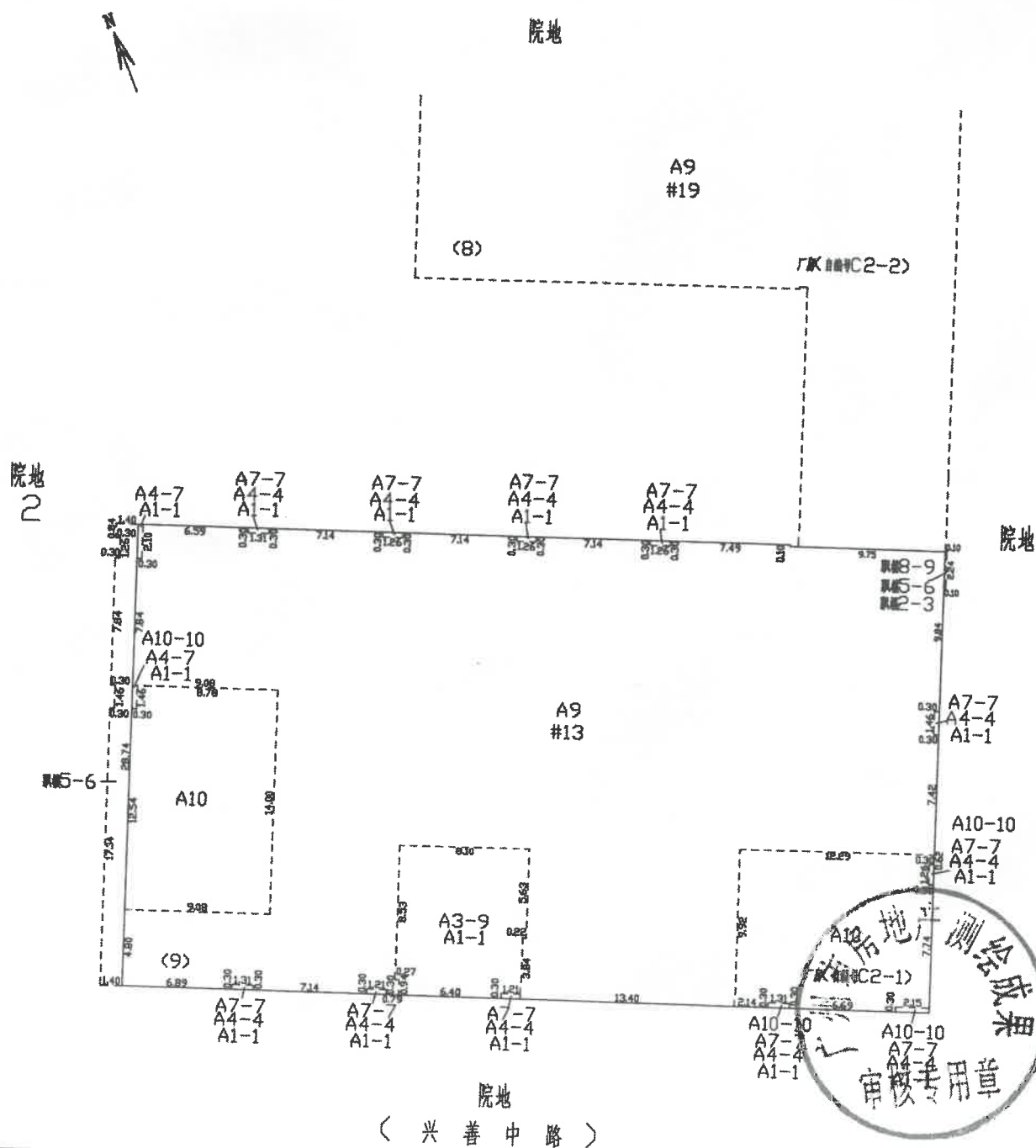
不动产附图



10CH88231201

面积单位: m²

坐落	广州市白云区兴善中路13号(厂房(自编号C2-1))		图幅地号	8414-11-2 (9)		不动产单元号			
建筑种类 层数面积 (m ²)	(共)用地面积	34359.0000	飘楼2-3, 飘楼5-6, 飘楼8-9	0.2240	A1-1, A4-7 A10-10	0.4380	A9	1126.4224	专有建筑 面积
	占地面积	1454.4186	飘楼5-6	39.4200	A1-1, A4-4 A7-7, A10-10	1.4160			分摊建筑 面积
	总建筑面积	13312.3958	A1-1, A3-9	75.2304	A1-1, A4-4 A7-7	3.0990			建筑面积
			A1-1, A4-7	0.6300	A10	247.1828			



委托人及产权持有单位承诺函

浙江中联资产评估有限公司：

因拟以实物资产对广州久量小家电有限公司进行增资，我公司委托贵公司对上述经济行为所涉及的广州市白云区兴善中路房地产的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2.所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3.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；
- 4.所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5.不干预评估工作。

湖北久量股份有限公司(印章)



法定代表人或授权代表(签字):



二〇二五年九月十七日

资产评估师承诺函

湖北久量股份有限公司：

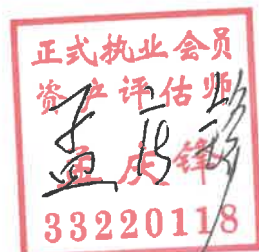
我公司接受贵公司的委托，就贵公司拟以实物资产对广州久量小家电有限公司进行增资事宜，对所涉及的广州市白云区兴善中路房地产在评估基准日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



二〇二五年九月二十六日

杭 州 市 财 政 局

杭财资备案〔2025〕28号

中联资产评估集团（浙江）有限公司 变更备案公告

中联资产评估集团（浙江）有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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97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。变更备案的相关信息如下：

一、原中联资产评估集团（浙江）有限公司现变更为浙江中联资产评估有限公司。

二、原股东为中联资产评估集团有限公司、杭州联远管理咨询合伙企业（有限合伙）、邬崇国、骆丁辉、杨沈斌、樊立刚，现变更为周斌、杭州联远管理咨询合伙企业（有限合伙）、邬崇国、骆丁辉、杨沈斌、樊立刚。

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。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330000758074863F (2/2)

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 浙江中联资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 邬素国

经营范围 企业整体评估、房地产、机器设备、流动资产、无形资产的单项及资产评估咨询服务。(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)

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2004年01月18日

住所 浙江省杭州市拱墅区米市巷街道湖墅南路260号6楼

登记机关



2025年09月08日



机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置: 首页 > 办事服务 > 基础业务公示

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2025年3月21日)

日期: 2025-01-21 来源: 证监会

打印: 中 小 大

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2025年3月21日)



链接: 中国政府网

网站地图

政府网站年度报表

主办单位: 中国证券监督管理委员会 版权所有: 中国证券监督管理委员会

网站标识码: bm56000001 京ICP备 05035542号 京公网安备 11040102700080号

联系我们 | 法律声明



政府网站
找错

233	中联资产评估集团(新疆)有限公司	新疆乌鲁木齐市天山区解放北路天成广场18楼	0991-2306900
234	中联资产评估集团(浙江)有限公司	浙江省杭州市江干区四季青街道311126	0571-86371126
235	中联资产评估集团北京数据有限公司	北京市通州区京冀北一街3号院1号楼1层1-8-143	010-88000005
236	中联资产评估集团广西有限公司	广西壮族自治区南宁市青秀区金湖路59号地王国际商会中心2201-2206号	0771-5533507
237	中联资产评估集团河南有限公司	河南省郑州市郑东新区商都路5号66楼中融LED光电大厦3楼	0371-55290689
238	中联资产评估集团山东有限公司	山东省济南市高新区舜华路2000号舜华广场10号楼1302室	0531-88253985
239	中联资产评估集团四川有限公司	四川省中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号1栋2单元16层1608号	028-85578567
240	中联资产评估集团有限公司	北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4	010-88000062
241	中联资产评估集团(上海)有限公司	上海市浦东新区世纪大道201号渣打银行大厦505	0512-65162285
242	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	北京市丰台区丽泽商务区20号院1号楼-4至45层101内15层2180C室	010-51399652
243	中融资产评估有限公司	北京市西城区金融大街33号通泰大厦C602	010-83668155
244	中全资产评估(北京)有限公司	北京市海淀区阜成路73号8层六层604号	010-89980040
245	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	北京市海港区西直门北大街32号	010-86553366-8233
246	中瑞国际资产评估集团有限公司	北京市海港区西直门北大街32号中瑞国际中心写字楼A座1608室	010-86553366-8305
247	中水致远资产评估有限公司	北京市海港区西直门北大街32号知行大厦737室	010-82196625
248	中天成土地房地产资产评估(北京)有限公司	北京市朝阳区八里庄北里124号院保利东郡9号楼5座1401	010-85856107
249	中通诚(天津)房地产土地资产评估有限公司	天津市和平区南马路11号创新大厦B座5楼	022-27456983
250	中通诚资产评估有限公司	北京市朝阳区朝花街南顺吉北里27号楼1层	010-64414576
251	中明华(广州)资产评估有限公司	广东省广州市越秀区小北路187号鼎盛大厦903室	020-83543892
252	中明华资产评估(上海)有限公司	上海市浦东新区浦东南路500号浦发银行大厦3层B座	021-69350688
253	中顺正信(北京)资产评估有限公司	北京市丰台区丰台北路81号5层3501室	010-89832876
254	中兴华信(北京)房地产评估工程咨询有限公司	北京市石景山区鲁谷路74号瑞达大厦M1605室	010-82252886-812
255	中茂资产评估有限公司	北京市海淀区首体南路22号国兴大厦17层A	010-88357060-802
256	洲盛(上海)资产评估有限公司	上海市长宁区延安西路689号18楼1809室	021-52551378

注:北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司未进行年度备案。

登记情况:

注册号/统一社会信用代码:	91330000758074863F		
企业名称:	浙江中联资产评估有限公司		
住所(经营场所):	浙江省杭州市拱墅区米市巷街道湖墅南路260号6楼		
法定代表人(负责人):	郭崇国	企业类型:	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本(资金数额):	1000万人民币元	登记机关:	杭州市拱墅区市场监督管理局
经营起始日期:	2004-01-18	经营截止日期:	长期
核准日期:	2025-09-08		
经营范围:	企业整体评估、房地产、机器设备、流动资产、无形资产的单项及资产评估咨询服务。		

次数	变更事项	变更前内容	变更后内容	核准日期
16	名称变更	中联资产评估集团(浙江)有限公司	浙江中联资产评估有限公司	2025-09-08
16	住所变更	杭州市湖墅南路260号6楼	浙江省杭州市拱墅区米市巷街道湖墅南路260号6楼	2025-09-08
16	企业类型变更	其他有限责任公司	有限责任公司(自然人投资或控股)	2025-09-08

16	投资人(股权)备案	称:中联资产评估集团有限公司, 出资额:102万, 百分比: 10.2%; 姓名:杨沈斌, 出资额:170万, 百分比:17%; 姓名:樊立刚, 出资额:170万, 百分比:17%; 姓名:郭崇国, 出资额:368.4万, 百分比: 36.84%; 姓名: 滕丁辉, 出资额:170万, 百分比:17%;	出资额:170万, 百分比:17%; 姓名:郭崇国, 出资额:368.4万, 百分比:36.84%; 姓名:樊立刚, 出资额:170万, 百分比:17%; 姓名:杨沈斌, 出资额:170万, 百分比:17%; 企业名称:杭州联远管理咨询有限公司(有限合伙), 出资额:19.6万, 百分比:1.96%;	2025
16	联系电话变更	87922170	88372130	2025
16	管辖单位变更	杭州市拱墅区市场监督管理局	拱墅区米市巷市场监管所	2025

(本资料仅供参考,不得作为经营凭证。)

打印日期:2025年0





中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 33180060

会员姓名: 雷光耀

证件号码: 362204*****7

所在机构: 浙江中联资产评估有限公司



年检情况: 2025 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:

雷光耀



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 33220118

会员姓名: 孟庆锋

证件号码: 330682*****0

所在机构: 浙江中联资产评估有限公司



年检情况: 2025 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:

孟庆锋



(有效期至2026-04-30日止)

合同编号：

资产评估委托合同

项目名称：湖北久量股份有限公司拟以实物资产对广州久量小家电有限公司进行增资涉及的广州市白云区兴善中路房地产评估项目

委托人：湖北久量股份有限公司

受托人：浙江中联资产评估有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、财政部《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定,为明确资产评估相关当事人所各自承担的责任和义务,经各方协商同意签订本《资产评估委托合同》。

签约方:

委托人: 湖北久量股份有限公司

住所: 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

联系人:

联系电话:

受托人: 浙江中联资产评估有限公司

住所: 浙江省杭州市上城区钱潮路 618 号铭鑫大厦 13 楼

联系人: 雷光耀

联系电话: 15868801173

一、评估目的

因湖北久量股份有限公司拟以实物资产对广州久量小家电有限公司进行增资,为此需对涉及的广州市白云区兴善中路房地产在评估基准日 2025 年 8 月 31 日的市场价值进行评估,为前述经济行为提供价值参考。

二、委托评估对象和评估范围

评估对象是湖北久量股份有限公司拟以实物资产增资涉及的广州市白云区兴善中路房地产。

评估范围：双方商定，委托的评估对象涉及的评估范围如下：

（1）房屋建筑物包括 C2-1 厂房、C1-1 厂房、A1 宿舍楼等，共计 9 项，建筑面积合计 121,818.1971 平方米；（2）土地使用权 1 宗，土地用途为工业用地、使用权类型出让，土地使用权面积为 34,359.00 平方米。

三、评估基准日

2025 年 8 月 31 日。

四、资产评估报告使用范围

1、资产评估报告使用人：委托人，除此不存在其他资产评估报告使用人。

2、资产评估报告使用用途：为实物资产增资提供价值参考。

3、评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

4、资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5、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目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人依法不承担责任。

6、委托人应当在资产评估报告中载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

7、未经委托人书面许可，受托人不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

8、未征得受托人同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、资产评估报告提交期限和方式

资产评估报告出具日期：受托人完成外勤工作，且委托人和其他相关当事人提供了真实、准确、完整的法律权属、财务信息及其他评估资料后两周左右，出具评估报告日期可根据委托人需求调整。

资产评估报告文本格式及份数：中文，一式肆份。

资产评估报告提交方式：邮寄。

六、权利和义务

（一）委托人及资产评估其他相关当事人的权利和义务：

1、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，依法使用资产评估报告是委托人和资产评估其他相关当事人的责任。

2、委托人和资产评估其他相关当事人应当及时提供资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料，包括但不限于经济行为文件、产权证明文件、评估申报清单、历史财务信息、预测性财务信息、涉及评估对象和评估范围权利与义务的相关合同及其他重要资料等，并以签字、盖章或者法律允许的其他方式确认其真实性、完整性、合法性。

3、委托人应当为受托人执行资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

4、委托人应当负责受托人为获取评估资料、了解评估对象、关注法律权属开展现场工作时与其他相关当事人之间的工作协调，包括：清查盘点、资料提供、人员配合、现场核查、尽职访谈、答复问题等。

5、委托人可以要求受托人对资产评估报告相关内容进行解释，以及对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

（二）受托人的权利和义务：

1、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2、对委托人和其他相关当事人拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、对委托人及相关当事人内部资料、商业秘密、估值结果及约定的保密事项保守秘密。

4、委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同。

5、受托人应对资产评估报告相关内容进行解释，并对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

七、评估服务费及支付方式

（一）按国家有关资产评估收费与支付的管理办法，经各方协

商一致，由委托人向受托人支付本《资产评估委托合同》项下评估服务费，共计¥80,000.00元（大写：人民币捌万元整）。该等费用包含增值税以及差旅、住宿费。

（二）支付方式：

1、委托人须在本合同签署后五个工作日内，向受托人支付50%评估服务费，共计¥40,000.00元（大写：人民币肆万元整）。

2、委托人在收到资产评估报告（签章版）后五个工作日内，向受托人支付50%评估服务费，共计人民币¥40,000.00元（大写：肆万元整）。

（三）出现下列情况，委托人应根据实际情况增加付给受托人评估服务费，增加的数额由双方协商确定并签署补充协议：

1、评估过程中，因评估方案发生变化，使委托评估资产范围扩大，出现事先未曾约定的新增评估事项，造成工作量明显增加的；

2、委托人提供的相关法律、经济、权属文件不全，造成评估作业返工；

3、评估基准日变更，评估机构需再次进入现场进行调整并重新出具报告的。

（四）委托人应将本合同项下资产评估费支付至受托人指定账户：

账 户 名 称：浙江中联资产评估有限公司

开户行名称：招商银行杭州分行湖墅支行

银 行 账 号：571905734510601

开户行行号：308331012087

八、违约责任

1、委托人拒绝或未按期向受托人支付评估业务费，经催告后在合理期限内仍未付款的，受托人有权停止工作或不向委托人提供评估报告。

2、委托人未同受托人协商而擅自变更或解除已签订的合同，不得索要已支付给受托人的款项。

3、受托人未同委托人协商擅自变更或解除已签订的合同，应全额返回委托人已支付的评估费用。

4、委托人和其他相关当事人未及时向受托人提供资产评估所需的文件、资料，或违反保证资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料真实性、完整性、合法性承诺，因此产生的不良后果由委托人和其他相关当事人负责，受托人不承担责任。

5、委托人不能在约定时间内及时足额支付受托人评估业务费，每日按滞付金额的 0.1% 计付违约金。

6、受托人不能在约定时间内交付符合资产评估准则的《资产评估报告书》，每日按已付金额的 0.1% 计付违约金。

九、其它事项

1、本合同经各方协商一致可以中止或解除，委托人应根据受托人已完成的资产评估工作量向受托人支付评估费用，已支付款项超过相应已完成的工作量的，受托人应予退回相应款项。

2、因委托人或者其他相关当事人原因导致评估程序所受限制

对评估结论构成重大影响时，受托人可以中止履行本合同；如相关限制无法排除时，受托人有权解除资产评估委托合同，委托人应根据受托人已完成的资产评估工作量向受托人支付评估费用。

3、委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同未尽事宜由各方协商，协商达成一致后以书面形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致任何一方无法履行本合同，所遗留问题由各方协商解决。

6、如各方发生争议，协商解决；协商不成的，提交深圳国际仲裁院根据当时有效的仲裁规则进行仲裁，该仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

7、本合同经双方法定代表人或授权代表签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

8、本《资产评估委托合同》正本一式四份，各方各执两份，具有同等法律效力。

(本页无正文， 仅为湖北久量股份有限公司和浙江中联资产评估有限公司之《资产评估委托合同》签字页)

委托人：湖北久量股份有限公司（盖章）



委托人法定代表人或授权代表签字：



受托人：浙江中联资产评估有限公司（盖章）



受托人法定代表人或授权代表签字：

签约于： 2025 年 9 月 17 日