

本报告依据中国资产评估准则编制

爱仕达股份有限公司拟资产转让涉及的上海市黄  
浦区中山南路 969 号谷泰滨江大厦部分房地产  
市场价值评估项目

# 资产评估报告

浙联评报字[2026]第 72 号

浙江中联资产评估有限公司

二〇二六年二月十日

## 目 录

<b>声明</b> .....	<b>1</b>
<b>摘 要</b> .....	<b>3</b>
<b>资 产 评 估 报 告</b> .....	<b>5</b>
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 .....	7
四、价值类型 .....	7
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	12
九、评估假设 .....	13
十、评估结论 .....	14
十一、特别事项说明 .....	14
十二、评估报告使用限制说明 .....	16
十三、评估报告提交日期 .....	17
<b>附件</b> .....	<b>19</b>

## 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、产权持有者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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善

产权以满足出具评估报告的要求。

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。

# 爱仕达股份有限公司拟资产转让涉及的上海市黄浦区中山南路 969 号谷泰滨江大厦部分房地产市场价值评估项目 资产评估报告

浙联评报字[2026]第 72 号

## 摘要

浙江中联资产评估有限公司接受爱仕达股份有限公司的委托，就爱仕达股份有限公司拟资产转让事宜，对所涉及的上海市黄浦区中山南路 969 号谷泰滨江大厦部分房地产在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

本次评估对象及范围为爱仕达股份有限公司所持有并申报的上海市黄浦区中山南路 969 号谷泰滨江大厦部分房地产，账面原值为 37,375,663.46 元，账面净值为 24,499,938.61 元。房屋建筑物共 5 项，均已办理不动产权证，证载权利人均为爱仕达股份有限公司，证载建筑面积合计 1,054.03 平方米，证载房屋用途均为办公。土地使用权类型为出让，土地用途为商、办综合，土地使用期限 2050 年 7 月 6 日，土地使用权为共有宗地，土地面积未做分摊，共有宗地面积为 5,392.00 平方米。待估对象处于空置状态，装修情况为中档装修，日常维护管理完善。

评估基准日为 2025 年 12 月 31 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，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法对爱仕达股份有限公司纳入评估范

围的上海市黄浦区中山南路 969 号谷泰滨江大厦部分房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出爱仕达股份有限公司纳入评估范围的上海市黄浦区中山南路 969 号谷泰滨江大厦部分房地产在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的账面值为 2,449.99 万元，评估值为 4,247.80 万元（含增值税），评估均价 40,300.00 元/平方米。评估值与账面值比较增值 1,797.81 万元，增值率 73.38%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时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 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行资产评估。

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。

## 爱仕达股份有限公司拟资产转让涉及的上海市黄浦区中山南路

### 969 号谷泰滨江大厦部分房地产市场价格价值评估项目

# 资产评估报告

浙联评报字[2026]第 72 号

爱仕达股份有限公司：

浙江中联资产评估有限公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，对委估资产采用市场法，按照必要的评估程序，就爱仕达股份有限公司拟资产转让事宜，对所涉及的爱仕达股份有限公司所持有的相关资产在评估基准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

本次评估委托人及产权持有者均为爱仕达股份有限公司。

##### （一）委托人及产权持有者概况

公司名称：爱仕达股份有限公司

注册地址：浙江省台州市温岭市城东街道科技路 2 号

法定代表人：陈合林

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

股票代码：002403

统一社会信用代码：91330000610004375Y

经营范围：一般项目：金属制日用品制造；家用电器研发；家用电器制造；汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；通用零部件制造；机械零件、零部件加工；机械零件、零部件销售；工业机器人制造；工

业机器人销售；智能机器人的研发；智能机器人销售；服务消费机器人制造；服务消费机器人销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非居住房地产租赁；信息系统集成服务；货物进出口；技术进出口；数字技术服务；物联网技术服务；金属基复合材料和陶瓷基复合材料销售；模具制造；模具销售；橡胶制品制造；橡胶制品销售；日用玻璃制品制造；日用玻璃制品销售；家用电器销售；家用电器零配件销售；日用电器修理；厨具卫具及日用杂品研发；厨具卫具及日用杂品零售；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）（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）。许可项目：压力锅生产（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，具体经营项目以审批结果为准）。

## （二）委托人和产权持有者之间的关系

本次评估委托人及产权持有者均为爱仕达股份有限公司。

## （三）委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

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

根据爱仕达股份有限公司出具的《总经理办公会会议决议》（2026 年第 1 号），爱仕达股份有限公司因资产协议转让的需求，拟了解涉及的上海市黄浦区中山南路 969 号谷泰滨江大厦部分房地产的市场价值，为此需进行资产评估。

本次评估目的是反映爱仕达股份有限公司纳入评估范围资产于评估基准日的市场价值，为爱仕达股份有限公司拟资产转让事宜提供参考依据。



### 三、评估对象和范围

本次评估对象及范围为爱仕达股份有限公司所持有并申报的上海市黄浦区中山南路 969 号谷泰滨江大厦部分房地产，账面原值为 37,375,663.46 元，账面净值为 24,499,938.61 元。房屋建筑物共 5 项，均已办理不动产权证，证载权利人均为爱仕达股份有限公司，证载建筑面积合计 1,054.03 平方米，证载房屋用途均为办公。土地使用权类型为出让，土地用途为商、办综合，土地使用期限 2050 年 7 月 6 日，土地使用权为共有宗地，土地面积未做分摊，共有宗地面积为 5,392.00 平方米。

待估房产所在项目位于上海市黄浦区中山南路 969 号谷泰滨江大厦，西临中山南路，北临会馆码头街，东临外马路，南临上汽集团幸福码头公司。待估对象所在房屋建筑结构为钢混结构，竣工时间为 2003 年，房屋总楼层为 26 层，待估对象均位于第 24 层，待估对象实际用途为办公。待估对象处于空置状态，装修情况为中档装修，日常维护管理完善。待估对象离区域商业中心较近，周边有多路公交，交通便捷。评估对象商业氛围较好，附近有国泰海通外滩金融广场、国海证券大厦、临江大厦、绿地外滩中心等写字楼，公寓有中南九叠、黄浦外滩·金南公馆、滨江·锦绣里等，银行有中国建设银行、中国银行、招商银行、浦发银行、中国工商银行等，公共配套设施完备，商业氛围较好。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

### 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 12 月 31 日。

爱仕达股份有限公司为本次拟资产转让工作拟订了时间表，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，同时与现场勘查日相近，经与各方协商，确定评估基准日为 2025 年 12 月 31 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

《总经理办公会会议决议》（2026 年第 1 号）。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《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订）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订，自 2020 年 3 月 1 日起施行）；

5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

6. 《国家税务总局办公厅关于印发<2019 年深化增值税改革纳税服务工作方案>的通知》（国家税务总局办公厅，税总办发〔2019〕34 号）；

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 第 29 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订，2009 年第二次修正）；

8. 《中华人民共和国土地管理法》（2015 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

9. 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—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；  
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；  
6. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；  
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；  
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；  
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；  
10. 《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、其他参考资料。

### （五）评估取价依据

1. 浙江中联资产评估有限公司价格信息资料库相关资料；
2. 上海市房地产市场成交资料；
3. 其他参考资料。

#### **(六) 其他参考依据**

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
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. 现场勘查资料；
4. 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**

基于本次评估之特定目的，结合待估房地产为办公楼的特点，本次评估按照待估房地产的用途、结构特点和使用性质对其采用市场法进行评估。

房地产评估方法通常包括成本法、收益法、市场法。成本法是通过求取估价对象在评估时点的重置价格或重建价格，以此确定评估对象价值的评估方法；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交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产价值，或无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法的房地产评估。本次评估对象处于活跃的交易市场，交易价格主要与宏观经济环境、市场供需状况、周边类似房地产市场价格等因素相关，而与花费的成本之间关联性不强，且本次评估对象各项成本资料难以搜集，故不宜采用成本法评估。

收益法适用于有收益或有潜在收益，且收益对应的风险能够度量，收益期限能够确定或合理预期的房地产评估。根据评估人员调查，其周边类似物业出租其净收益、未来预期收益、折现率等基础数据不易计量，在未来时期里的盈利能力不可预测，同时评估人员调查了解了当地商业用房租赁及出售市场情况，受房地产投资属性影响和当前租赁市场影响，市场租售比指标较为失衡，收益法评估结果难以合理反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用收益法评估。

市场法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场法按下列基本步骤进行：

市场比较法适用于交易市场比较稳定，有充足交易案例，且交易案例与待估对象有相关性和替代性的房地产评估。评估对象所在区域同类型房地产交易市场活跃，较易选取合适的成交案例，故适宜采用市场比较法评估。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- a. 搜集成交实例的有关资料；
- b. 选取有效的可比市场价格实例；
- c. 建立价格可比基础；
- d. 进行交易情况修正；
- e. 进行日期修正；
- f. 进行区域因素修正；
- g. 进行个别因素修正；

h.进行权益因素修正；

g.求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

应用公式如下：

待估房地产评估值=交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况因素修正系数×权益状况因素修正系数×个别状况因素修正系数

## 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、与产权持有者就本次评估的目的、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者进行资产核实、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，协助委托人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主要工作如下：

1、听取产权持有者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，按评估规范的要求，对委估资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、对企业提供的权属资料进行查验。

6、根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法。

### （三）评估汇总阶段

对各类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，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，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：

### 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、资产持续经营假设

资产持续经营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，包括原地续用、转用续用及移地续用，本次评估采用原地续用假设。原地续用假设：假设产权持有者的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

#### 4、特殊假设

本次评估假设国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素不发生重大变化，委托人和产权持有者提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

### 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，采用市场法得出爱仕达股份有限公司委估资产在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下：

爱仕达股份有限公司纳入评估范围的上海市黄浦区中山南路969号谷泰滨江大厦部分房地产账面值为2,449.99万元，评估价值为4,247.80万元（含增值税），评估均价40,300.00元/平方米。评估值与账面值比较增值1,797.81万元，增值率73.38%

### 十一、特别事项说明

（一）截止至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，纳入评估范围的房地产均已设定抵押登记，抵押权人为中国进出口银行浙江省分行，最高债权金额为 3,614.00 万元，债权日期自 2024 年 10 月 30 日至 2026 年 10 月 29 日止。本次评估未考虑相关抵押事项对于评估结论的影响，提请报告使用者注意。

（二）本次评估结果为含增值税市场价值，房地产处置过程中交易双方各自承担相应的税费，评估结果不包括中介费、拍卖费等交易手续费。提请相关报告使用者注意该事项。

（三）本次评估已考虑房产后期整体批量出售的形式对评估结果的影响，提请报告使用者注意。



（四）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者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。

（五）评估人员和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的市场价值做出专业判断，并不涉及到评估人员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，依赖于委托人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人提供的有关资料、文件、数据等真实有效为前提。

（六）评估人员执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

（七）本次评估采用由委托人提供的数据、申报表及有关资料，委托人对其提供资料的真实性、完整性负责。

（八）委托人未提供评估对象的相关权属文件，本次评估工作不对评估对象的权属情况发表意见，提请报告使用者注意。

（九）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) 本资产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评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则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) 本资产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专业人员不承担责任。

(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) 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。

(七) 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。

(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12月31日至2026年12月30日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

### 十三、评估报告提交日期

本报告提交日为二〇二六年二月十日。

(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:

二〇二六年二月十日

## 附件

- 1、 评估明细表；
- 2、 经济行为文件（复印件）；
- 3、 委托人和产权持有人企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 权属证明材料（复印件）；
- 5、 委托人和产权持有人承诺函；
- 6、 签字资产评估师承诺函；
- 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、 从事证券服务业务资产评估机构备案名单（复印件）；
- 10、 签字资产评估师资格证书（复印件）。