

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州新达电扶梯部件有限公司拟转让所持广东康力  
电梯有限公司 100%股权所涉及的广东康力电梯有限  
公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2025】第 0623 号

(报告书及附件)



上海东洲资产评估有限公司

2025 年 3 月 25 日

## 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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。

五、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、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。

七、我们与本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、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

## 资产评估报告

### (目录)

声明 .....	1
目录 .....	2
摘要 .....	3
正文 .....	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 .....	5
(一) 委托人概况 .....	5
(二) 被评估单位概况 .....	6
(三) 委托人与被评估单位之间的关系 .....	8
(四) 其他资产评估报告使用人 .....	8
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	9
(一) 评估对象 .....	9
(二) 评估范围 .....	9
(三) 委估资产的主要情况 .....	9
(四) 被评估单位申报的其他无形资产 .....	11
(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量 .....	11
(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额 .....	12
四、 价值类型及其定义 .....	12
五、 评估基准日 .....	12
六、 评估依据 .....	12
(一) 经济行为依据 .....	12
(二) 法律法规依据 .....	12
(三) 评估准则依据 .....	13
(四) 资产权属依据 .....	14
(五) 评估取价依据 .....	14
(六) 其他参考资料 .....	14
七、 评估方法 .....	15
(一) 评估方法概述 .....	15
(二) 评估方法的选择 .....	15
(三) 成本法(资产基础法)介绍 .....	16
八、 评估程序实施过程和情况 .....	18
九、 评估假设 .....	19
(一) 基本假设 .....	19
(二) 一般假设 .....	20
十、 评估结论 .....	21
(一) 相关评估结果情况 .....	21
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明 .....	21
(三) 关于评估结论的其他考虑因素 .....	22
(四) 评估结论有效期 .....	22
(五) 有关评估结论的其他说明 .....	22
十一、 特别事项说明 .....	23
十二、 评估报告使用限制说明 .....	25
十三、 评估报告日 .....	25
附件 .....	27

苏州新达电扶梯部件有限公司拟转让所持广东康力电梯有限公司  
100%股权所涉及的广东康力电梯有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2025】第 0623 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：苏州新达电扶梯部件有限公司

被评估单位：广东康力电梯有限公司

评估目的：股权转让

经济行为：根据康力电梯股份有限公司《关于拟转让下属子公司股权并签署意向书暨授权管理层的议案》和公司第六届董事会第十二次会议决议，苏州新达电扶梯部件有限公司拟转让所持广东康力电梯有限公司100%股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值153,467,831.69元，负债合计账面价值12,268,956.16元，所有者权益（净资产）141,198,875.53元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2024年12月31日

评估方法：采用资产基础法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。因本次评估对象的评估方法适用性受限的原因，本次采用资产基础法一种评估方法，并以该评估方法结果作为本次评估报告结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币354,783,313.87元。

大写：人民币叁亿伍仟肆佰柒拾捌万叁仟叁佰壹拾叁元捌角柒分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起一年内，即有效期自评估基准日 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日。

特别事项：

- 1、本次将电子（其他）设备盘盈的资产列入评估范围，范围详见电子（其他）设备评估明细表。
- 2、本项目如涉及国有资产方收购，需经国资部门备案的评估报告为产权交易依据，本报告不能用于产权交易作价依据，仅供委托人决策参考。
- 3、截至评估基准日，企业存在因劳动纠纷等引发的未决事项，涉及金额总计 1,038,956.75 元。企业已就该事项进行了相应计提。本次评估也已考虑上述未决事项对评估结论的影响。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

苏州新达电扶梯部件有限公司拟转让所持广东康力电梯有限公司 100% 股权所涉及的广东康力电梯有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告  
东洲评报字【2025】第 0623 号  
正文

苏州新达电扶梯部件有限公司：

上海东洲资产评估有限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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对苏州新达电扶梯部件有限公司拟转让所持广东康力电梯有限公司 100% 股权所涉及的广东康力电梯有限公司股东全部权益于 2024 年 12 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人**

**(一) 委托人概况**

公司名称：苏州新达电扶梯部件有限公司（简称“委托人”）

统一社会信用代码：91320509628460707U

公司地址：江苏省苏州市吴江汾湖高新技术产业开发区汾杨路888号

法定代表人：陈龙海

注册资本：78500万人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2000年11月02日

营业期限：2000年11月02日至2040年11月01日

经营范围：研发、制造、加工、销售：电梯、自动扶梯、自动人行道、停车设备和工艺装备以及以上产品的零部件；以上产品的安装、维修、保养和技术咨询服务；货运代理服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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）被评估单位概况

公司名称：广东康力电梯有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

统一社会信用代码：91442000562554187D

公司地址：中山市南朗镇华南现代中医药城于意路 8 号

法定代表人：陈龙海

注册资本：13000 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2010 年 09 月 10 日

营业期限：2010 年 09 月 10 日至 2040 年 09 月 10 日

经营范围：制造、加工、销售：电梯、自动扶梯、自动人行道，以及相关配件；提供电梯、自动扶梯、自动人行道的安装、改造、修理、维护保养、以及相关技术咨询服务；制造、加工、销售：停车设备、电控设备、光纤设备，以及相关配件；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；货运代理服务（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。）（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）

### 1. 公司历史沿革及股东结构

广东康力电梯有限公司成立于 2010 年 9 月（公司原名为中山广都机电有限公司），初始注册资本 5,000.00 万元，由苏州新达电扶梯部件有限公司投资设立，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	苏州新达电扶梯部件有限公司	5,000.00	5,000.00	100%
	合计	5,000.00	5,000.00	100%

#### （1）公司第一次增资

2011 年 4 月，公司的注册资本由 5,000.00 万元增加至 8,000.00 万元，增资后的股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	苏州新达电扶梯部件有限公司	8,000.00	8,000.00	100%
	合计	8,000.00	8,000.00	100%

### (2) 公司第二次增资

2011 年 10 月，公司的注册资本由 8,000.00 万元增加至 10,000.00 万元，增资后的股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	苏州新达电扶梯部件有限公司	10,000.00	10,000.00	100%
	合计	10,000.00	10,000.00	100%

### (3) 公司第三次增资

2012 年 12 月，公司的注册资本由 10,000.00 万元增加至 16,000.00 万元，增资后的股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	苏州新达电扶梯部件有限公司	16,000.00	16,000.00	100%
	合计	16,000.00	16,000.00	100%

### (4) 公司第一次减资

2024 年 12 月，公司的注册资本由 16,000.00 万元减少至 13,000.00 万元，减资后的股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	苏州新达电扶梯部件有限公司	13,000.00	13,000.00	100%
	合计	13,000.00	13,000.00	100%

本次变更完成后，广东康力电梯有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

## 2. 公司概况

广东康力电梯有限公司是一家专业从事电梯研发、制造、销售、安装及维保服务的企业，因集团业务调整，公司主营业务已终止，目前主要从事自有房地产的租赁业务。

## 3. 股权投资情况

无。

## 4. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，公司资产合计为 15,346.79 万元，负债合计为 1,226.90

万元，所有者权益（净资产）为 14,119.89 万元。公司前两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	26,231.03	22,307.32	15,346.78
负债	4,621.09	1,368.67	1,226.90
所有者权益（净资产）	21,609.94	20,938.65	14,119.89

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	27,563.78	4,224.07	1,409.99
营业利润	-1,192.73	-822.66	-141.99
净利润	-884.34	-673.57	-18.77

上述数据，摘自于天衡会计师事务所(特殊普通合伙)本次审计报告。

企业执行企业会计准则。增值税率为 13%、5%，城建税、教育附加费、地方教育附加费分别为增值税的 7%、3%、2%，所得税率为 25%。

**(三) 委托人与被评估单位之间的关系**

委托人为被评估单位的全资股东。

**(四) 其他资产评估报告使用人**

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

**二、评估目的**

根据康力电梯股份有限公司《关于拟转让下属子公司股权并签署意向书暨授权管理层的议案》和公司第六届董事会第十二次会议决议，苏州新达电扶梯部件有限公司拟转让所持广东康力电梯有限公司 100% 股权。本次评估目的是反映广东康力电梯有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了康力电梯股份有限公司董事会的批准。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

#### (二) 评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值153,467,831.69元，负债合计账面价值12,268,956.16元，所有者权益（净资产）141,198,875.53元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了标准无保留意见的审计报告，报告文号为：天衡审字(2025)00025号。

#### (三) 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产、非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、无形资产、递延所得税资产，具体情况如下：

##### 1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、其他应收款组成。

##### 2. 房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物类包括房屋建筑物等。委估的房屋位于中山市南朗镇华南现代中医药城于意路 8 号，房屋共 13 幢，房屋建筑面积共计 87,927.72 平方米，主要为生产厂房、办公楼、宿舍楼、食堂及电梯测试塔，以及配套的变配电房等房屋。根据委托人提供的粤(2021)中山市不动产权第 0022831 号不动产权证，委估房产主要信息为：权利人为广东康力电梯有限公司，共有情况为单独所有，权利性质为出让，土地用途为工业用地，面积：土地为 126193.5 平方米/房屋为 87927.72 平方米，其中：工业面积 61237.12 平方米，办公面积 7596.24 平方米，其他面积 1 为 11218.47 平方米(分别为：食堂 2031.21 平方米:7 号宿舍 9146.13 平方米:门卫二 41.13 平方米)，其他面积 2 为宿舍 4252.57 平方米:其他面积 3:测试塔 3623.32 平方米)。

委估的上述房产目前大部分已用于出租。目前承租的客户情况如下：

序号	承租方	租赁场所	租期	备注
1	中山华南包装制品有限公司	2 号宿舍楼第七、八层	2024 年 1 月 1 日-2027 年 12 月 31 日	

序号	承租方	租赁场所	租期	备注
2		2号宿舍楼第九层	2024年3月1日-2027年12月31日	
3	马拉兹(江苏)电梯导轨有限公司	2号宿舍楼第五层	2024年1月1日-2025年1月31日	
4		5号厂房D车间第一卡	2022年2月1日-2025年1月31日	
5	广东碧茜生物科技有限公司	2号宿舍楼第三、四、六层	2022年9月16日-2025年9月15日	
6		2号宿舍楼第二层	2023年12月1日-2024年11月30日	
7		2号宿舍楼第二、五层	2024年2月19日-2025年2月18日	
8	中山市泽信化工厂装备制造有限公司	1号宿舍楼第四层	2022年11月1日-2028年10月31日	
9	中山众城科技发展有限公司	2号宿舍楼27间宿舍(按12间收租)	2023年11月16日-2024年5月15日	到期的在续签中
10		2号宿舍楼2间宿舍	2024年3月1日-2025年2月28日	
11		1号宿舍楼第四层、2号宿舍楼第一层	2024年4月1日-2027年3月31日	
12		2号宿舍楼1间宿舍	2024年6月1日-2025年2月28日	
13		办公楼整栋	2022年9月1日-2028年8月31日	
14		5号厂房D车间第一卡	2022年9月1日-2028年8月31日	
15		5号厂房D车间第二卡	2024年5月1日-2027年3月31日	
16		6号厂房C车间第三卡	2022年9月1日-2028年8月31日	
17		5号厂房D车间第三、四卡	2022年10月16日-2028年10月15日	
18		5号厂房和6号厂房之间的CD连棚	2023年7月1日-2028年12月31日	
19		电控车间	2023年8月1日-2028年12月31日	
20	中山市鼎盛千里钢结构有限公司	2号宿舍楼第二层203、205	2023年10月15日-2026年10月14日	
21		1号宿舍楼第四层401	2023年12月1日-2026年10月31日	
22		一期连棚(A、B车间之间)第一卡至第五卡	2023年10月15日-2026年10月14日	
23	中山市科力斯特智能装备有限公司	2号宿舍楼第一层	2023年11月1日-2026年10月31日	
24		2号宿舍楼第一层	2023年12月15日-2026年10月31日	
25		2号宿舍楼第一层	2024年2月15日-2026年10月31日	
26		1号厂房A车间第三卡	2023年11月1日-2026年10月31日	
27	精一机械(中山)有限公司	1号宿舍楼第四层	2023年11月1日-2024年10月31日	到期的在续签中

序号	承租方	租赁场所	租期	备注
28		1号宿舍楼第四层	2024年3月15日-2024年10月31日	到期的在续签中
29		1号宿舍楼第四层	2024年4月1日-2024年10月31日	到期的在续签中
30		1号宿舍楼第四层	2024年6月1日-2024年10月31日	到期的在续签中
31		6号厂房C车间第一、二卡	2022年8月15日-2028年7月14日	
32		小喷漆房	2023年5月1日-2028年8月14日	
33		1号厂房A车间第二卡	2023年12月15日-2024年12月14日	
34	中山市婷芝莹日用品有限公司	1号宿舍楼第四层	2024年7月6日-2025年12月31日	
35	中山市鸿恺餐饮	食堂一楼	2024年7月1日-2025年6月31日	
36		1号宿舍楼第一层1-11、1-12	2024年6月1日-2025年5月31日	
37		2号宿舍楼第一层108#	2024年6月1日-2025年5月31日	
38	中山南锋	垃圾场	2024年5月1日-2028年12月31日	

### 3. 设备

设备类资产，按用途分为机器设备和电子（其他）设备。机器设备共 123 台（扇、项），主要为厂房配套的行车、工业吊扇及办公楼及宿舍楼配套的电梯等设施；电子（其他）设备共 2831 台（个、张），主要为办公电脑、打印机和办公桌等。

### 4. 无形资产-土地使用权

土地使用权具体为宗地 1 幅，宗地面积 126,193.50 平方米，土地位于中山市南朗镇华南现代中医药城于意路 8 号，取得时间 2008 年 6 月 22 日，用地性质工业，准用年限 50 年，开发程度熟地。

### 5. 递延所得税资产

递延所得税资产系由于企业计提坏账准备、未弥补亏损以及递延收益等形成的递延所得税资产。

### （四）被评估单位申报的其他无形资产

无。

### （五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

**(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额**  
本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

#### 四、价值类型及其定义

考虑到本次评估目的为股权转让，而所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别显示和要求，因此根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

##### (一) 经济行为依据

1. 康力电梯股份有限公司《关于拟转让下属子公司股权并签署意向书暨授权管理层的议案》；
2. 康力电梯股份有限公司第六届董事会第十二次会议决议。

##### (二) 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修订);
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布, 财政部令第97号修改);
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正);
6. 《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);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);
8. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定(国务院令第691号);
9. 《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50号, 依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订);
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
11. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
12. 《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);
13. 《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);
14. 其他与评估工作相关的法律法规。

### (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—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
5. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
6. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);

7. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
10. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35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记账凭证；
3. 固定资产台账、记账账册等；
4. 其他资产权属证明资料。

#### （五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
4. 设备网上可予查询的价格信息资料；
5. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
6. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
7. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
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. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他相关参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》，确定资产评估的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则—企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

### （二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“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、成本法（资产基础法）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。”

成本法（资产基础法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。由于被评估单位目前主营业务已停工停产，企业管理层对未来年度如何经营目前难以确定，企业目前主要的资产——房地产已大

部分出租，该部分资产已在资产基础法中采用市场法和收益法评估。故本次企业价值的评估不适宜在采用收益法评估。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

### （三）成本法（资产基础法）介绍

资产基础法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股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 货币资金类

货币资金均为银行存款。对银行存款，以核实后的金额为评估值。

#### 2. 其他应收款

其他应收款账面为代扣代缴个人所得税。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对发生的金额款项抽查了原始入账凭证，询问有关财务人员，经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实，本次按照账面值确定评估值。

#### 3. 不动产

根据《资产评估执业准则—不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲**市场法**：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲**收益法**：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲**成本法**：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

本次委估房地产为已建成投入使用和出租的房地产，优选市场法及收益法进行评估。

对本次委估的房地产选取市场法评估结果。

#### **4.无形资产-土地使用权：**

本次对委估的房地产已采取房地合一的方式进行评估，故不再对土地使用权进行评估。

#### **5.设备类资产**

根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

(1) 委估的机器设备为厂房配套的行车、工业风扇等设备，本次评估已在房地产的评估过程中考虑了该部分配套设备的评估价值，故该部分资产不再进行评估。

(2) 对小型、无须安装的电子等设备，不考虑安装调试费。

评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(3) 对部分老旧设备按市场法进行评估。

▲对部分存在市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用类似二手设备市场价格确定评估值。

## 6. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

## 7. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### (二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2025年2月17日～2月19日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（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纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，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或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（6）对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

### （三）评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

### （四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### （一）基本假设

### 1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。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假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其目前的房地产租赁业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

### 4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

## （二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产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结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

### （一）相关评估结果情况

#### 1. 成本法（资产基础法）评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值14,119.89万元，评估值35,478.33万元，评估增值21,358.44万元，增值率151.26%。其中，总资产账面值15,346.79万元，评估值36,036.39万元，评估增值20,689.60万元，增值率134.81%。总负债账面值1,226.90万元，评估值558.06万元，评估减值668.84万元，减值率54.51%。

### （二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024年12月31日

金额单位：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%
流动资产	670.06	670.06	0.00	0.00
非流动资产	14,676.73	35,366.33	20,689.60	140.97
固定资产	9,912.02	34,531.23	24,619.21	248.38
无形资产	3,762.40	0.00	-3,762.40	-100.00
递延所得税资产	1,002.31	835.10	-167.21	-16.68
<b>资产总计</b>	<b>15,346.79</b>	<b>36,036.39</b>	<b>20,689.60</b>	<b>134.81</b>
流动负债	558.06	558.06	0.00	0.00
非流动负债	668.84	0.00	-668.84	-100.00
<b>负债总计</b>	<b>1,226.90</b>	<b>558.06</b>	<b>-668.84</b>	<b>-54.51</b>
<b>所有者权益（净资产）</b>	<b>14,119.89</b>	<b>35,478.33</b>	<b>21,358.44</b>	<b>151.26</b>

#### 1) 固定资产

固定资产账面净值 9,912.02 万元，评估净值为 34,531.23 万元，增值 24,619.21 万元，主要为房地产评估增值，增值的主要原因是本次采用房地合一评估，评估值中也包含了土地使用权价值，原始房地产建购成本较低，随着当地经济的发展带动产业升级以及“深中通道”对区域交通的显著改善，区域产业需求旺盛，从而拉动工业房

地产价值提升。

2) 无形资产

无形资产账面值 3,762.40 万元, 评估值为 0.00 万元, 减值 3,762.40 万元。主要原因系: 委估的土地使用权已合并在固定资产的房屋建筑物中进行评估, 故该部分不再进行评估。

3) 递延所得税资产

因企业的递延收益的义务已履行, 相关税费已缴纳, 故递延收益本次评估为零, 对应的递延收益形成的递延所得税资产评估为零, 导致递延所得税资产评估减值。

4) 递延收益

因企业的递延收益的义务已履行, 相关税费已缴纳, 故递延收益本次评估为零, 导致该非流动负债科目评估减值。

### (三) 关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司, 本次评估对象为股东全部权益价值, 资产基础法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响, 最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

### (四) 评估结论有效期

依据现行评估准则规定, 本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上, 且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时, 才可以使用本评估报告结论, 即评估结论有效期自评估基准日2024年12月31日至2025年12月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

### (五) 有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内, 如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时, 委托人可以按照以下原则处理:

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, 委托人在实施经济行为时应给

予充分考虑。

## 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

### （二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

### （三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

截至评估基准日，企业存在因劳动纠纷等引发的未决事项，涉及金额总计 1,038,956.75 元。企业已就该事项进行了相应计提。本次评估也已考虑上述未决事项对评估结论的影响。

### （四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

#### 1. 利用专家工作：

无。

#### 2. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

（1）天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告天衡审字（2025）00025号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的审计报告，报告文号为：天衡审字（2025）00025号。该审计报告的意见为：“我们审计了后附的广东康力电梯有限公司财务报表，包括2024年12月31日的资产负债表，2024年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广东康力2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果

和现金流量。”资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

3. 引用单项资产评估报告：

无。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

**（五）重大期后事项：**

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

**（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：**

无。

**（七）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：**

企业目前经营场地的房地产大部分用于出租，小部分空置或停用。

除了企业申报的上述房地产相关租赁事项外。评估师通过现场调查，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

**（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：**

本次将电子（其他）设备盘盈的资产列入评估范围，范围详见电子（其他）设备评估明细表。

**（九）其他需要说明的事项：**

1. 本资产评估报告中，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。

2. 本次在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑部分资产的评估增值额对于所得税的影响。

3. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务，不构成对市

场其他投资人的相关标的的投资建议或决策建议。

4. 本项目如涉及国有资产方收购，需经国资部门备案的评估报告为产权交易依据，本报告不能用于产权交易作价依据，仅供委托人决策参考。

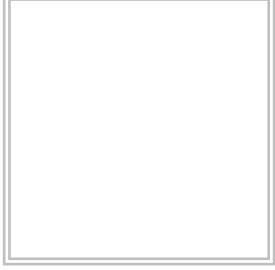
评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。
- (二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。
- (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本报告的使用人。
- (四) 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。
- (五) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。
- (六) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2025年3月25日。

评估机构	上海东洲资产评估有限公司	
法定代表人	徐峰	
签字资产评估师		
	钮坤	张晓辉
		
评估报告日	2025 年 3 月 25 日	
公司地址	200050 中国 · 上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼	
联系电话	021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)	
网址	www.dongzhou.com.cn	

资产评估报告  
(报告附件)

项目名称 苏州新达电扶梯部件有限公司拟转让所持广东康力电梯有限公司  
100%股权所涉及的广东康力电梯有限公司股东全部权益价值资产评估报告  
报告编号 东洲评报字【2025】第 0623 号

序号	附件名称
1.	与评估目的相对应的经济行为文件
2.	委托人和被评估单位法人营业执照
3.	被评估单位审计报告
4.	被评估单位房地产权证及其他权利证明
5.	评估委托人和相关当事方承诺函
6.	资产评估委托合同
7.	上海东洲资产评估有限公司营业执照
8.	上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
9.	上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10.	负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11.	评估机构及资产评估师承诺函
12.	资产评估汇总表或者明细表