

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

青岛家盛控股股份有限公司拟增资
所涉及青岛家盛热力有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
鲁正信评报字(2026)第Z002号



山东正源和信资产评估有限公司
二〇二六年一月二十九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737020001202600040
合同编号:	鲁正信评合字(2025)第0508号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鲁正信评报字(2026)第Z002号
报告名称:	青岛家盛控股股份有限公司拟增资所涉及青岛家盛热力有限公司 股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	57,023,789.12元
评估报告日:	2026年01月29日
评估机构名称:	山东正源和信资产评估有限公司
签名人员:	李坤华 (资产评估师) 正式会员 编号: 37110079 于晓明 (资产评估师) 正式会员 编号: 37190066
李坤华、于晓明已实名认可	
	
(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: 2026年01月29日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	16
五、评估基准日	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	21
八、评估程序实施过程 and 情况.....	31
九、评估假设.....	35
十、评估结论及使用有效期.....	37
十一、特别事项说明.....	39
十二、资产评估报告使用限制说明.....	44
十三、资产评估报告日	44
附件目录	46

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、签名资产评估师及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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)本资产评估机构、签名资产评估师及其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。

(四)本资产评估机构、签名资产评估师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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(五)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；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。

(六)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，对已经发现的问题进行了如实披露，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。

(七)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。

**青岛家盛控股股份有限公司拟增资
所涉及青岛家盛热力有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

鲁正信评报字(2026)第 Z002 号

山东正源和信资产评估有限公司接受青岛家盛控股股份有限公司的委托，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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对青岛家盛控股股份有限公司拟增资行为所涉及青岛家盛热力有限公司股东全部权益在 2025 年 7 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) 评估目的

本次评估目的是对青岛家盛热力有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为青岛家盛控股股份有限公司拟增资的经济行为提供价值参考。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为青岛家盛热力有限公司股东全部权益价值，评估范围是青岛家盛热力有限公司截止评估基准日 2025 年 7 月 31 日的全部资产和负债。

(三) 价值类型

本次资产评估确定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。

(四) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2025 年 7 月 31 日。

(五) 评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际情况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以企业继续经营、资产的继续使用和公开市场为前提，采用资产基础法和市场法进行了评估。

(六) 评估结论及使用有效期

1. 评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，青岛家盛热力有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 7 月 31 日市场价值的最终评估结论为：账面值 11,763.90 万元，评估值 5,702.37 万元，大写人民币伍仟柒佰零贰万叁仟柒佰元，评估增值-6,061.53

万元，增值率-51.53%，具体评估结论如下：

青岛家盛热力有限公司资产评估结果汇总表

截止日期：2025 年 7 月 31 日

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	20,910.29	20,910.29	-	-
2	非流动资产	48,132.51	42,070.98	-6,061.53	-12.59
3	其中：债权投资	-	-	-	-
4	其他债权投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	1,806.83	-4,732.35	-6,539.18	-361.91
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	129.27	187.36	58.09	44.94
10	固定资产	43,022.95	43,359.40	336.45	0.78
11	在建工程	1,126.45	1,043.39	-83.06	-7.37
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	使用权资产	248.97	248.97	-	-
15	无形资产	920.56	1,086.75	166.19	18.05
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	835.72	835.72	-	-
19	递延所得税资产	41.75	41.75	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产合计	69,042.80	62,981.27	-6,061.53	-8.78
22	流动负债	51,001.38	51,001.38	-	-
23	非流动负债	6,277.52	6,277.52	-	-
24	负债合计	57,278.90	57,278.90	-	-
25	净资产(所有者权益)	11,763.90	5,702.37	-6,061.53	-51.53

特别提示：

(1) 本项目评估结论根据以上评估工作得出，资产评估详细情况见本资产评估报告附件之资产评估明细表。

(2) 本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估对象的影响。

2. 评估结论使用有效期

在宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产价格标准未发生重大变化的情况下，评估结论的使用有效期通常为一年，即自资产评估基准日 2025 年 7 月 31 日至 2026 年 7

月 30 日有效。但当宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产价格标准发生重大变化，并对评估对象价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3. 资产评估报告及评估结论范围

本资产评估报告评估结论仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人用于评估报告载明的评估目的和用途。

(七) 特别事项

1. 按照财政部 国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)，购置的机器设备进项税额可以进行抵扣；按照财政部、国家税务总局联合下发《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税[2013]37 号)，购置的车辆进项税可以进行抵扣；按照财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)，购置的房屋建筑物进项税额可以进行抵扣。

鉴于本项目评估目的为增资，不涉及评估范围内机器设备、运输车辆、房屋建筑物类资产的产权变动，故机器设备、运输车辆、房屋建筑物类资产评估价值不包含增值税额，但未考虑 2009 年以前购置的机器设备、2013 年 8 月以前购置的运输车辆、2016 年 5 月以前购建的房屋建筑物因该事项所可能引起的其他相关税务因素对评估价值的影响；在此提醒报告使用人注意此事项对本资产评估报告评估结论的影响。

2. 本项目评估结论未考虑评估增减值而可能产生的相关税费影响。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

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，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**青岛家盛控股股份有限公司拟增资
所涉及青岛家盛热力有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

鲁正信评报字(2026)第 Z002 号

青岛家盛控股股份有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受青岛家盛控股股份有限公司的委托，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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对青岛家盛控股股份有限公司拟增资行为所涉及青岛家盛热力有限公司股东全部权益在 2025 年 7 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

(一) 委托人简介

本次评估的委托人为青岛家盛控股股份有限公司(以下通称委托人)。

名 称：青岛家盛控股股份有限公司

住 所：山东省青岛市城阳区仙山东路 14 号 2 号楼 301-2

统一社会信用代码：91330206316826992G

法定代表人：邓士冰

注册资本：1000 万元人民币

类 型：其他股份有限公司(非上市)

成立日期：2014 年 11 月 18 日

营业期限：2014 年 11 月 18 日至无固定期限

经营范围：一般项目：企业总部管理；煤炭及制品销售；机械设备销售；机械零件、零部件销售。(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)。

(二) 评估对象的产权持有者

青岛家盛热力有限公司截止 2025 年 7 月 31 日注册资本为 3000 万人民币，实收资本 3000 万人民币。本项目评估对象的产权持有者为青岛家盛热力有限公司全体股东。

(三) 被评估单位简介

本次评估的被评估单位为青岛家盛热力有限公司(以下通称被评估单位)。

1. 被评估单位工商登记信息

名 称：青岛家盛热力有限公司

住 所：山东省青岛市胶州市北京东路 196 号

统一社会信用代码：913702815611942207

法定代表人：邓海

注册资本：3000 万人民币

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2010 年 11 月 02 日

经营范围：供热(供热经营许可证 有效期限以许可证为准)。建筑安装工程。(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)。

2. 被评估单位历史沿革

(1) 设立情况

2010 年 11 月，家盛热力设立。青岛家盛热力有限公司系邓士冰、董作敏、荆振福及刘满红四人以货币出资设立的有限责任公司，注册资本为人民币 1,000.00 万元。

2010 年 11 月 1 日，北京红日会计师事务所有限责任公司山东分所出具鲁红日内验字(2010)第 08-Y0434 号《验资报告》，经审验，截至 2010 年 11 月 1 日止，各股东以货币出资 1,000 万元。

公司设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
1	邓士冰	360.00	360.00	36.00	货币
2	刘满红	340.00	340.00	34.00	货币
3	荆振福	200.00	200.00	20.00	货币
4	董作敏	100.00	100.00	10.00	货币
合计		1,000.00	1,000.00	100.00	-

(2) 历次股权结构演变情况

2012 年 5 月，家盛热力第一次股权转让。

2012 年 5 月 30 日，公司召开股东会，决议：(1)同意刘满红将其出资额 340.00 万元中的 257.00 万元以人民币 257.00 万元的价格转让给邓士冰；(2)同意刘满红将其出资额 340.00 万元中的 41.50 万元以人民币 41.50 万元的价格转让给荆振福；(3)同意刘满红将其出资额 340.00 万元中的 41.50 万元以人民币 41.50 万元的价格转让给董作敏。同日，家盛热力就上述事宜通过《章程修正案》。

2012 年 5 月 30 日，邓士冰、荆振福、董作敏分别与刘满红签署了《股东转让出资协议书》，就上述股权转让事宜达成协议。

公司就本次股权转让事宜办理了工商变更登记。本次股权转让后，家盛热力的股权结构如下：

股 东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资方式	出资比例(%)
邓士冰	617.00	617.00	货币	61.70
荆振福	241.50	241.50	货币	24.15
董作敏	141.50	141.50	货币	14.15
合 计	1,000.00	1,000.00	—	100.00

2017年12月，家盛热力第一次增资。

2017年12月8日，公司召开股东会，决议：(1)同意将注册资本1,000.00万元变更为1,600.00万元；(2)同意邓士冰以货币方式增加认缴出资额370.20万元，同意荆振福以货币方式增加认缴出资额144.90万元，同意董作敏以货币方式增加认缴出资额84.90万元；(3)同意修改公司章程。

公司就本次增资事宜办理了工商变更登记。本次增资后，家盛热力的股权结构如下：

股 东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资方式	出资比例(%)
邓士冰	987.20	987.20	货币	61.70
荆振福	386.40	386.40	货币	24.15
董作敏	226.40	226.40	货币	14.15
合 计	1,600.00	1,600.00	—	100.00

2023年8月，家盛热力第二次增资。

2023年8月1日，公司召开股东会，决议：(1)同意将注册资本1,600万元变更为3,000万元；(2)同意邓士冰以货币方式增加认缴出资额863.80万元，同意荆振福以货币方式增加认缴出资额338.10万元，同意董作敏以货币方式增加认缴出资额198.10万元；(3)修改公司章程相应条款。公司就本次增资事宜办理了工商变更登记。

本次增资后，家盛热力的股权结构如下：

股 东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资方式	出资比例(%)
邓士冰	1,851.00	1,851.00	货币	61.70
荆振福	724.50	724.50	货币	24.15
董作敏	424.50	424.50	货币	14.15
合 计	3,000.00	3,000.00	—	100.00

截至评估基准日，企业各股东出资额及持股比例情况如下表：

股 东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资方式	出资比例(%)
邓士冰	1,851.00	1,851.00	货币	61.70
荆振福	724.50	724.50	货币	24.15
董作敏	424.50	424.50	货币	14.15
合 计	3,000.00	3,000.00	—	100.00

3. 被评估单位近年来财务状况

被评估单位近年来资产、财务、负债状况和经营业绩(合并口径)

金额单位：人民币元

项目\年度	2023 年度/ 2023. 12. 31	2024 年度/ 2024. 12. 31	2025 年 1-7 月/ 2025. 7. 31
总资产	1,051,135,074.35	982,346,484.38	975,510,788.98
总负债	936,852,113.56	906,454,513.66	925,280,400.68
净资产	114,282,960.79	75,891,970.72	50,230,388.30
营业收入	199,343,687.25	198,051,231.83	119,014,794.32
利润总额	-986,428.21	-52,112,731.93	-32,965,195.31
净利润	-2,531,446.33	-38,390,990.07	-25,661,582.42

被评估单位近年来资产、财务、负债状况和经营业绩(母公司口径)

金额单位：人民币元

项目\年度	2023 年度/ 2023. 12. 31	2024 年度/ 2024. 12. 31	2025 年 1-7 月/ 2025. 7. 31
总资产	704,012,631.34	679,689,806.66	690,428,020.59
总负债	595,014,612.38	563,127,812.06	572,788,970.71
净资产	108,998,018.96	116,561,994.60	117,639,049.88
营业收入	150,835,012.21	151,841,397.21	90,105,403.16
利润总额	3,498,815.78	7,487,054.59	1,045,646.75
净利润	2,101,463.75	7,563,975.64	1,077,055.28

以上财务数据已经尤尼泰振青会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见的《审计报告》(尤振专审字[2026]第 0004 号)。

4. 公司简介

青岛家盛热力有限公司，成立于 2010 年 10 月，公司已取得“特许经营供热许可证”、“公用管道 GB2”等市政经营资质。公司主营市政集中供热、市政热力管网、各类建筑供热配套设施建设及负责胶州市中心城区(含新城区、中央商务区)、里岔镇等范围的市政供热配套服务。公司现有职工 150 人，其中技术骨干人员 52 人，内设 12 个职能科室，供热能力及规模位列胶州市第一。

到 2024 年 8 月底，公司已敷设供热管网 800 余公里，建换无人值守热站 120 余座，发展供热用户 6 万多户，在网面积 800 万 m²。随着胶州市的发展建设，未来 10 年公司的入网面积将超过 1500 万 m²。

节能降耗、绿色减污、实现双碳目标一直是能源行业发展的目标，自 2017 年底公司投资 3600 万元率先在胶州市完成环保超低排放改造工作；2018 年公司投资 2 亿元建设了 3 台 46MW 新型节能高效煤粉锅炉用于全面代替老式链条炉提前完成锅炉替代。胶州新城在快

速发展，公司投资 1.6 亿元在 2023 年底完成了 2 台 70MW 水煤浆锅炉的建设，为新项目预留了充足的市政供热负荷。

主要资质情况：

序号	名称	证书号	发证机构	证书有效期或签发时间	许可内容
1	特许经营供热许可证	鲁青胶热许字第 37028125001 号	胶州市行政审批服务局	2025.6.6-2030.6.5	经审查，符合《山东省供热条例》和《山东省供热经营许可管理办法》有关规定，准予许可，特发此证
2	公用管道 GB2	TS3837G84-2028	山东省市场监督管理局	2024.1.30-2028.1.29	承压类特种设备安装、修理、改造

(四) 委托人与被评估单位的关系

本项目委托人为青岛家盛控股股份有限公司，被评估单位为青岛家盛热力有限公司，委托人与被评估单位实际控制人均为自然人邓士冰。

(五) 资产评估报告使用人

1. 本资产评估报告的使用人为委托人以及经济行为相关的当事方。

2. 依照法律法规之相关规定，对本资产评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关以及依法引用本资产评估报告的其他中介机构(如会计师事务所、律师事务所等)和法律法规规定的不确定资产评估报告使用人也为本资产评估报告合法使用人。

3. 其他评估报告使用人：除国家有关法律法规规定外，资产评估委托合同没有约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

(一) 经济行为

根据青岛家盛控股股份有限公司召开的第三届董事会第十次会议决议，审议通过了《关于聘请本次重大资产重组相关中介机构的议案》。

(二) 评估目的

本次评估目的是对青岛家盛热力有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为青岛家盛控股股份有限公司拟增资的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围概况

评估对象为青岛家盛热力有限公司股东全部权益价值，评估范围是青岛家盛热力有限公司截止评估基准日 2025 年 7 月 31 日申报的全部资产和负债。

青岛家盛热力有限公司资产配置表

单位：万元

项目		账面价值	资产分布
		A	
1	流动资产	20,910.29	
2	非流动资产	48,132.51	
3	其中：债权投资	-	
4	其他债权投资	-	
5	长期应收款	-	
6	长期股权投资	1,806.83	为四家投资单位，均位于青岛胶州市
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	129.27	
10	固定资产	43,022.95	固定资产主要分布于被评估单位厂区及办公区域
11	在建工程	1,126.45	
12	生产性生物资产	-	
13	油气资产	-	
14	使用权资产	248.97	
15	无形资产	920.56	为三宗土地使用权，均位于青岛胶州市
16	开发支出	-	
17	商誉	-	
18	长期待摊费用	835.72	
19	递延所得税资产	41.75	
20	其他非流动资产	-	
21	资产合计	69,042.80	
22	流动负债	51,001.38	
23	非流动负债	6,277.52	
24	负债合计	57,278.90	
25	净资产(所有者权益)	11,763.90	

上述资产与负债数据摘自尤尼泰振青会计师事务所(特殊普通合伙)“尤振专审字[2026]第 0004 号”审计报告中的资产负债表，本次资产评估是在被评估单位账务数据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，与审计结果一致。

(二) 评估对象基本情况

根据委托人及被评估单位提供的资料，截止评估基准日本项目评估对象为非上市非流通股，未有质押、担保、诉讼等影响评估对象价值的或有事项存在。

(三) 评估范围内主要资产状况

1. 评估范围内主要资产

(1) 存货类资产

被评估单位存货账面价值 56,814,378.43 元，包括原材料和在产品-生产成本，主要存放在被评估单位厂区仓库内，经现场勘察，存货类资产保存良好。

(2) 长期股权投资

被评估单位长期股权投资账面净值 18,068,334.63 元，共计 4 家投资单位，具体如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	账面价值	经营情况
1	青岛家盛恒源地产投资有限公司	2023/05/24	100.00%	10,000,000.00	正常经营
2	青岛家盛富民热力有限公司	2023/11/1	51.46%	7,068,334.63	正常经营
3	青岛家润保温材料有限公司	2023/07/14	100.00%	1,000,000.00	正常经营
4	青岛家盛酒店管理有限公司	2024/1/3	100.00%		正常经营
	合计			18,068,334.63	

I. 青岛家盛恒源地产投资有限公司

① 基本信息

企业名称：青岛家盛恒源地产投资有限公司

注册地址：山东省青岛市胶州市华鲁国际御龙广场小区 1 号楼 4 层 421 号住宅

法定代表人：董作敏

注册资本：壹仟万元整

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立时间：2023 年 05 月 29 日

营业期限：2023 年 05 月 29 日至无固定期限

统一社会信用代码：91370281MACKR1U83B

经营范围：一般项目：非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动。(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)。

② 历史沿革

截至评估基准日，青岛家盛恒源地产投资有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	青岛家盛热力有限公司	1,000.00	100.00%	1000.00	100.00%
	合计	1,000.00	100.00%	1000.00	100.00%

③ 公司主营业务概况

青岛家盛恒源地产投资有限公司目前尚未实际开展业务。

II. 青岛家盛富民热力有限公司

①基本信息

企业名称：青岛家盛富民热力有限公司

注册地址：山东省青岛市胶州市里岔镇牧马城东侧

法定代表人：荆振福

注册资本：贰仟柒佰万元整

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2017年07月28日

营业期限：2017年07月28日至无固定期限

统一社会信用代码：91370281MA3FAJ811N

经营范围：供热服务，建筑安装工程、管道工程(不含压力管道)施工。经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。(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)。

②历史沿革

截至评估基准日，青岛家盛富民热力有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	青岛家盛热力有限公司	1,389.42	51.46%	1,389.42	51.46%
2	董作敏	532.98	19.74%	532.98	19.74%
3	邓士冰	364.5	13.5%	364.5	13.5%
4	马成英	206.55	7.65%	206.55	7.65%
5	郭嘉祥	206.55	7.65%	206.55	7.65%
	合计	2,700.00	100.00%	2,700.00	100.00%

③公司主营业务概况

青岛家盛富民热力有限公司及下属公司主要业务为供热和配套管网施工，目前正常经营。

III. 青岛家润保温材料有限公司

①基本信息

企业名称：青岛家润保温材料有限公司

注册地址：山东省青岛市胶州市胶东街道办事处南庄二村村西

法定代表人：张希文

注册资本：壹佰万元整

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立时间：2020 年 08 月 28 日

营业期限：2020 年 08 月 28 日至无固定期限

统一社会信用代码：91370281MA3TW3JD90

经营范围：一般项目：保温材料销售；金属表面处理及热处理加工；隔热和隔音材料销售；隔热和隔音材料制造；合成材料销售；工程塑料及合成树脂销售；工程管理服务。(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)许可项目：各类工程建设活动。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

②历史沿革

截至评估基准日，青岛家润保温材料有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	青岛家盛热力有限公司	100.00	100.00%	100.00	100.00%
	合计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

③公司主营业务概况

青岛家润保温材料有限公司主要业务为供热管网用保温材料的加工、销售和安装，目前正常经营。

IV. 青岛家盛酒店管理有限公司

①基本信息

企业名称：青岛家盛酒店管理有限公司

注册地址：山东省青岛市胶州市阜安街道扬州东路 55 号 3 号楼 101 商品房

法定代表人：董作敏

注册资本：壹仟万元整

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立时间：2024 年 01 月 03 日

营业期限：2024 年 01 月 03 日至无固定期限

统一社会信用代码：91370281MAD9Y6326D

经营范围：一般项目：酒店管理；餐饮管理；食品销售(仅销售预包装食品)。(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：住宿服务；餐饮服务；餐饮服务(不产生油烟、异味、废气)；食品销售。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

②历史沿革

截至评估基准日，青岛家盛酒店管理有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元					
序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	青岛家盛热力有限公司	1,000.00	100.00%	0.00	0.00%
	合计	1,000.00	100.00%	0.00	0.00%

③公司主营业务概况

青岛家盛酒店管理有限公司目前尚未实际开展业务。

(3)投资性房地产类资产

被评估单位投资性房地产共计 4 项，合计账面原值 1,731,250.99 元，账面净值 1,292,667.31 元，成本模式入账，为 4 套通过法院判决取得的商业地产性质的商住房，分别位于胶州市华鲁国际御龙广场 1 号楼 4 层 421 号、3 层 349 号、6 层 613 号和 4 层 414 号，权证编号分别为胶私转不动产权第 125709、125707、125710、125708 号，证载权利人为青岛家盛热力有限公司，房屋建筑物总建筑面积 352.21 平方米，证载用途为住宅，混合结构，未登记土地信息，室内上下水、电气照明、消防设施齐全，处于商业综合体中，该商住楼 2006 年建成，2017 年 12 月入账，层高 3 米，简单装修，户型与公寓或写字楼类似。截至评估基准日，均已出租使用。

(4)房屋建筑物类资产

房屋建筑物主要为跟生产、办公相配套的房屋建(构)筑物和管道沟槽。

其中：房屋建筑物账面原值 29,957,406.34 元，账面净值 27,551,386.93 元，主要分布在公司位于胶州市区的热源厂区内，其建筑结构以钢混结构为主，共计 6 项，委估的房屋建筑物主要建成时间自 2014 年至 2024 年，集中建成于 2023 年。建筑物类资产主要为环保综合楼、锅炉房主楼、锅炉房新配电室、封闭式煤仓等，均在正常使用中。

管道沟槽账面原值 371,149,548.32 元，账面净值 281,583,721.71 元，共计 109 项，每项基本包括供热一次网、二次网和庭院管网，以及配套换热站，其中两项为企业内部生产管道管网，其余均为对外供热管网，供热介质为热水，绝大部分为埋设铺设，极少数架空铺设，管网供热用户 6 万余户，供热面积达 800 万平方米，自 2012 年至 2025 年建设铺

设。截至评估基准日，均在正常使用中。

(5) 机器设备类资产

被评估单位主要设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备，清单数量共计 309 项，总计 716 台(套)，实有数量共计 308 项，总计 715 台(套)。账面原值 194,936,604.10 元，账面净值 121,094,440.26 元，购置时间为 2011 年 6 月至 2025 年 7 月。委估资产分别安装和使用在青岛家盛热力有限公司办公区域及生产经营场所区域内。

①机器设备：至评估基准日委估机器设备清单数量为 508 台(套)，实有数量 508 台(套)，包括锅炉及其辅机、变压设备等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，上述设备购置及启用时间差别较大，技术状况差别也较大，除部分老锅炉及配套设备暂时报停外其余均可正常使用。

②车辆：至评估基准日委估车辆清单数量为 14 辆，实有数量 14 辆，包括奔驰 FA6591M、奥迪 WAUAGC4M、大众 FV7162FAAGG 等车型。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，均在正常使用中。

③电子设备：至评估基准日委估电子设备清单数量为 194 台，实有数量 193 台，主要包括电脑、电视、打印机等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，上述设备购置及启用时间差别较大，技术状况差别也较大，上述设备除一辆电动车外其余均在正常使用中。

(6) 在建工程类资产

被评估单位在建工程账面金额 11,264,477.53 元，共计 26 项，其中：70MW 和 46MW 锅炉新增配套设施购置建造安装工程项目 3 项，账面金额 2,715,361.07 元；供热管网项目 23 项，账面金额 8,549,116.46 元，均为新建项目。

(7) 无形资产

被评估单位共 3 宗土地使用权资产，面积共计 14,427.00 平方米，账面价值 9,205,638.15 元，出让取得，均坐落于胶州市三里河办事处上海路北侧、泉州路西侧，三宗地连接在一起，为青岛家盛热力有限公司厂区用地。

土地登记主要状况一览表

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	鲁(2024)胶州市不动产权第 0012113 号	胶州市三里河办事处上海路北侧、泉州路西侧	2074/3/21	出让	供热用地	50 年	“六通一平”	1,778.00
2	鲁(2024)胶州市不动产权第 0012112 号	胶州市三里河办事处上海路北侧、泉州路西侧	2074/3/21	出让	供热用地	50 年	“六通一平”	5,362.00
3	鲁(2022)胶州市不	三里河办事处北	2072/7/6	出让	公用	50 年	“六通一平”	7,287.00

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
	动产权第 0021031 号	京路南侧、胶黄铁路东侧			设施用地			

(8) 使用权资产

使用权资产账面值 2,489,689.92 元。共计 7 项，主要为租赁的办公楼、仓库等。

2. 评估范围内主要资产法律状况

根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，被评估单位主要法律、经济等未决事项如下：

序号	被执行人	标的企业	执行法院	执行通知书文号	股权数额(人民币)	期限
1	郭嘉祥	青岛家盛富民热力有限公司	山东省青岛市胶州市人民法院	(2025)鲁 0281 民初 8595 号	206.55 万元	2025.5.23-2028.5.22

3. 评估范围内主要资产经济状况

被评估资产均能为被评估单位带来经济利益，没有发现产生经济性贬值现象的存在。

(四) 企业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。

(五) 利用专家工作及报告情况

本项目资产评估报告账面数据引用了尤尼泰振青会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“尤振专审字[2026]第 0004 号”专项审计报告的审计结论。

(六) 其他特别事项

1. 被评估单位资产均为实际取得成本，没有根据以往资产评估结论进行调账。
2. 截至评估基准日，子公司存在出资不到位的情况。
3. 本次纳入评估范围的资产、负债与委托人及被评估单位申报评估的资产、负债范围一致，与审计结果一致。

四、价值类型

(一) 价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

(二) 价值类型的选取理由

从评估目的看：本次评估的目的是为委托人拟增资青岛家盛热力有限公司的经济行为提供参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所

接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

（一）评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2025 年 7 月 31 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

1. 评估基准日是委托人及相关当事人根据本次经济行为及评估目的确定的并在《资产评估委托合同》进行了约定；
2. 与评估目的的实现日接近；
3. 为会计核算月末，便于财务核算。

（三）取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

青岛家盛控股股份有限公司第三届董事会第十次会议决议。

（二）法律法规依据

➤ 资产评估相关法律法规

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订），自 2024 年 7 月 1 日起施行；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 30 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 9 月 1 日起施行);

7. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过, 并于 2015 年 4 月 24 日修正);

8. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号)。

➤ 证券业务相关法规

1. 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》;

2. 《监管规则适用指引——评估类第 2 号》。

➤ 经济法律法规

1. 《中华人民共和国企业所得税法》(根据 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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正);

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

3. 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

4. 《中华人民共和国车船税法》(根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改等八部法律的决定》修正);

5. 《中华人民共和国车辆购置税法》(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通过);

6. 《中华人民共和国契税法》(1997 年 7 月 7 日国务院令第 224 号); 《中华人民共和国契税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过); 自 2021 年 9 月 1 日起施行

7. 《中华人民共和国印花税法》(2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

8. 《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986 年 9 月 15 日国务院发布根据 2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

9. 《中华人民共和国增值税法》(2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务

委员会第十三次会议通过，自 2026 年 1 月 1 日起施行)；

10. 财政部 税务总局 海关总署《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)。

➤ 其他法律法规

其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号)；
2. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号)；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号)；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号)；
7. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号)；
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号)；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号)；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)；
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)；
14. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53 号)。

(四) 权属依据

1. 委托人及被评估单位提供的国有土地使用证、房屋所有权证和机动车行驶证、登记证及权属说明；
2. 委托人及被评估单位提供的设备购置合同、发票等相关资料；
3. 委托人及被评估单位提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料；
4. 其他权属证明材料。

(五) 取价依据

➤ 通用取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 《全国中小企业股份转让系统》；

3. 被评估单位历史经营状况与财务记录;
4. 评估机构及评估人员积累资料;
5. 评估人员现场勘察与市场调查资料。

➤ 房地产取价依据

1. 《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号);
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504号);
3. 山东省财政厅、山东省建设厅《关于进一步加强建筑企业养老保障金管理的通知》(鲁财综[2003]25号);
4. 《关于调整山东省建筑和市政工程文明施工费费率的通知》(鲁建标字[2015]7号);
5. 山东省住房和城乡建设厅印发《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》的通知(鲁建办字[2016]20号);
6. 《关于调整社会保障费费率的通知》(山东省工程建设标准定额站鲁标定字〔2016〕33号);
7. 《山东省建筑工程消耗量定额》《山东省安装工程消耗量定额》《山东省市政工程消耗量定额》《山东省园林绿化工程消耗量定额》《山东省建设工程施工机械台班费用编制规则》《山东省建设工程施工仪器仪表台班费用编制规则》《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》(鲁建标字〔2016〕39号、鲁建标字〔2016〕40号);
8. 《山东省建设工程定额人工单价及定额价目表山东省建筑工程价目表的通知》(鲁建标字〔2017〕5号);
9. 《山东省建筑工程价目表》(2024);
10. 《山东省安装工程价目表》(2024);
11. 原城乡建设环境保护部1984年颁发的房屋耐用年限标准经济寿命年限;
12. 《民用建筑设计通则》(GB50352-2005)、《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2001);
13. 原城乡建设环保部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》;
14. 被评估单位提供的工程图纸、预(结)算资料及其他费用、市政工程、建设单位管理费等取费文件及取费标准;

➤ 机器设备取价依据

1. 《2025年中国机电产品报价系统》;

2. 向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价，以及企业提供的有关价格资料；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
4. 《中华人民共和国车辆购置税法》（十三届全国人大常委会第七次会议 29 日表决通过）；（自 2019 年 7 月 1 日起施行）。

➤ 土地使用权取价依据

1. 胶州市人民政府《关于公布实施胶州市 2023 年城镇基准地价更新成果的通知》；（胶政发[2025]7 号）；

2. 胶州市国土资源局于 2023 年完成的《胶州市国有土地基准地价应用技术手册》；

➤ 市场法取价依据

1. 被评估单位历史经营状况与财务记录；
2. 被评估单位 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-7 月会计报表、审计报告。
3. 被评估单位提供的财务会计核算制度；
4. 国际国内宏观经济统计数据 and 行业、区域市场分析资料；
5. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标；
6. Ifind 金融数据终端；
7. 评估基准日银行贷款利率；
8. 评估人员收集的行业数据分析、相关国家产业政策等资料；
9. 评估人员现场勘察与市场调查资料；
10. 上市公司年度报告等其他参考资料。

(六) 其他参考资料

1. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；
2. 被评估单位有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
3. 尤尼泰振青会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“尤振专审字[2026]第 0004 号”专项审计报告；

4. 委托人及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
5. 其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法适用性分析

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——资产评估方法》，资产评估师

及评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、价值类型、评估对象、所依据数据的质量和数量等资料收集情况，分析收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法，通过综合分析形成合理评估结论。评估企业价值通常可以通过市场法、成本法和收益法进行。

1. 市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提：(1)存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；(2)公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；(3)能够收集可比的交易案例的相关资料。

企业价值评估中的市场法，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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

本次评估目的是为青岛家盛控股股份有限公司拟增资的经济行为提供价值参考意见，委托人要求评估人员对被评估单位的市场价值予以客观的反映。市场法把被评估单位作为一个有机整体来考虑，能较为准确、合理的体现被评估单位的股东全部权益市场价值。经过对被评估单位自身、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内资本市场开始逐步公开，目前可以在证券市场中选出与被评估单位可比较的类似行业上市公司，具备采用市场途径评估的前提，本次评估可以采用市场法。

2. 收益法适用性分析

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称，它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。收益法适用的前提条件：(1)评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；(2)预期收益所对应的风险能够度量；(3)收益期限能够确定或者合理预期。

根据被评估单位提供的近年度运营情况和审计后会计报表，被评估单位主营业务主要为市政供热服务，为基础民生服务行业，单位服务价格由政府制定，被评估单位供热区域内供热管网尚未全部建成并达到全覆盖，供热面积和用户数量无法准确确定。根据被评估单位实际运营情况，公司未来年度的收入、成本和费用、现金流等无法合理、准确的预测，收益法不适用本次评估。

综合以上因素的分析，评估人员认为在理论上和操作上收益法不适用本次评估。

3. 成本法适用性分析

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象的评估思路。应用成本法的基本前提：(1)评估对象能正常使用或者在用；(2)评估对象能够通过重置途径获得；(3)评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。运用资产基础法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到股东全部权益价值。基本公式为：股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值。

根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评估资料收集情况，各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，运用资产基础法所需要的经济技术参数都能获得充分的数据资料，具备采用资产基础法进行评估的条件。因此本项目选择资产基础法进行评估。

4. 评估方法的确定

经评估方法适用性分析，本次对被评估单位股东全部权益市场价值采用资产基础法、市场法进行评估。

(二) 评估方法过程简介

经评估方法适用性分析，本次对青岛家盛热力有限公司股东全部权益价值采用资产基础法和市场法进行评估，具体评估过程及评估方法说明如下：

➤ 资产基础法评估简介

1. 流动资产的评估

(1) 货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款。

对于现金的评估，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，对现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定评估值。

对于银行存款的评估，通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素。人民币银行存款按核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收票据的评估

评估人员于现场清查日对该票据进行了现场盘点核对，并对评估基准日后现场清查日之间收回或贴现的应收票据进行了解，检查与该票据相关的业务记录、会计记录、会计处理等。经检查核对，应收票据是真实的。由于应收票据为无息票据，故按核实后的账面值确定评估值。

(3) 预付账款的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，查阅了相关购买合同、供货协议，了解了评估基准日至评估现场勘察日期间已接受的服务和收到的货物情况，根据所能收回的相应货物或形成权利的价值确定评估值。

(4) 债权性资产的评估

债权性资产包括应收账款、其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额、可疑债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序。经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

(5) 存货的评估

A: 原材料

原材料账面价值由购价加购进费用等构成，日常用量较大，出入库频繁，按基准日市价加购进费用与账面价值基本一致，以核实后账面值确认评估值。

B: 在产品

在产品主要为生产成本，包含人员工资、制造费用和材料等，经向被评估单位相关人员询问，并查阅相关财务资料，均为实际发生的成本，评估时以其账面价值作为评估值。

(6) 合同资产

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，根据历史资料并结合目前的调查了解的情况，具体分析款项形成过程、欠款人的资信、履约能力等判断款项回收情况。合同资产以核实后的账面值减去评估风险损失确定评估值。

(7) 其他流动资产

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因进行了解分析，根据所能形成权利的价值确定评估值。

2. 投资性房地产的评估

委估的投资性房地产主要是住宅用途，所在地区房地产交易市场较为成熟，有比较多的可比案例选择，适用于市场法。

市场比较法是指在求取评估对象房地产价格时，依据替代原理，将评估对象与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产既知

价格修正得出评估对象房地产最可能实现的合理价格的一种评估方法。计算公式：

比准价格 = 比较案例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 房地产状况修正

市场比较法的评估过程如下：

①搜集交易实例，具体包括：交易双方情况及交易目的、交易实例状况、交易价格、交易日期、付款方式等。

②按照交易实例与评估对象房地产相类似、交易日期与评估基准日相近、交易价格为正常价格或可修正为正常价格的原则，从以上搜集的交易实例中选取 3 个可比实例（指用作比较参照的交易实例）。

③建立价格可比基础，即对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

④交易情况修正

可比实例的成交价格可能是正常的，也可能不是正常的。由于要求评估的是评估对象的市场价值，如可比实例的成交价格不是正常价格，则应将其调整为正常价格，如此才可修正为评估对象的比准价格。

⑤交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期的价格，而要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，如果成交日期与评估基准日不同，房地产的市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。交易日期修正就是将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格。

⑥房地产状况修正：包括区域状况修正、个别因素状况修正、权益状况修正。

a. 区域状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在交通便捷程度、商业繁华程度、环境、公共设施完备程度、环境、城市规划限制等区域状况上的优劣进行增价（或减价）修正。

b. 个别因素状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在新旧程度、建筑密度、楼层、物业管理、工程质量、车位充足、水电独立性、电梯状况、采光性、装修等实物状况上的优劣进行减价（或增价）的修正。

c. 权益状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在土地使用年限、土地性质状况上的差异进行增价（或减价）修正。

⑦选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正后，根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比准价格。

⑧以比准价格乘以评估对象的数量求出评估对象房地产的市场价值。

3. 长期股权投资的评估

根据青岛家盛热力有限公司对被投资单位的控制或影响程度，采用整体资产评估的方法确定股东全部权益市场价值后再根据所持比例确定其长期投资价值。

在确定长期股权投资评估值时，资产评估师及资产评估专业人员没有考虑控股权和少数股权、流动性等因素产生的溢价和折价。

4. 固定资产的评估

包括房屋建筑物类和机器设备类固定资产。

(1) 对房屋建筑物类资产的评估

由于委估房屋建(构)筑物及其他辅助设施属非独立经营且不可单独计算获利，并且无市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估。

重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

建筑物评估值=重置成本(不含税)-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或建筑物评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

首先，确定建筑物重置成本(不含税)。评估人员通过查勘待估建(构)筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建(构)筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、预结算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。再考虑适当的前期费用及其他费用、资金成本，减去可抵扣税金确定重置成本。计算公式：重置成本(不含税)=建筑安装工程造价+前期费用与其他费用+资金成本-可抵减税金。

其次，采用综合评定法确定其成新率。依据对房屋建筑物各部位完损情况的查看，结合设计、施工质量、维修保养现状和使用环境条件，按照《房屋完损等级评定标准》分别按房屋建筑物的结构：基础、承重构件、非承重结构、屋面、楼地面；装修：门窗、粉饰、顶棚、细木装修；安装：水卫、电照、暖气等进行评定分数，并乘以不同结构类型、层次的修正系数求出打分成新率；再按照房屋建筑物已使用年限和剩余使用年限用年限法确定另一成新率。最后将两个成新率加权相加确定房屋建筑物的综合成新率。

再次，重置成本(不含税)与综合成新率相乘确定各建筑物的评估价值。

(2) 对机器设备类资产的评估

本次对机器设备采用重置成本法和市场法进行评估。委估机器设备非独立经营且不可单独计算获利，无法采用收益法评估，故对该类资产采用重置成本法和市场法进行评估。对于车辆及部分电子设备，按照评估基准日的二手市场价格采用市场法进行评估；

I. 重置成本法

重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

机器设备评估值=重置成本(不含税)-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或机器设备评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

评估人员根据机器设备的具体情况加以分析后认为，机器设备市场现行价格已经考虑由于新工艺、新材料、新技术出现的一般影响，故本次评估不再计取机器设备功能性贬值；评估人员已关注到外部经济环境条件未发生明显变化、其价值能得到实现这一现状，本次评估不再计取经济性贬值。本次评估主要考虑实体性贬值，又称有形磨损贬值，也称有形损耗，是指机器设备在使用、闲置中以及自然力的作用、人为的影响导致的磨损、变形、自然老化等物理性能的损耗或下降造成实体性陈旧而引起资产贬值，主要根据机器设备的各组成部分，参考已使用年限、对勘察的各部分现状及其他因素恰当的综合评定。

(1) 重置成本的确定

对于机器设备和电子设备计算公式为：重置成本=购置成本(制造成本)+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本-可抵减税金。即：根据相同或相近规格型号的设备的现行市场价格，并考虑运杂费和安装调试费、其他费用等合理费用确定委估设备的购置成本。对于运杂费及安装调试费均由厂家负责的设备或小型设备，评估中不考虑运杂费及安装调试费。

(2) 成新率的确定

对于主要的机器设备，根据机器设备的经济使用年限和实际已使用年限确定理论成新率，再经过现场勘查确定设备的运行状况、技术性能、运行环境等主要指标的标准分和实评分，得出技术鉴定成新率。对二者进行加权平均计算，最后确定设备的综合成新率；对于损耗与使用年限无重大差异的一般性设备采用年限法确定成新率；对无法获取具体使用年限的设备采用技术鉴定法确定成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

或年限法成新率=尚可使用年限÷经济使用年限×100%

综合成新率=年限法计算的成新率×年限法权重₁+技术观察法计算的成新率×技术

成新权重₂。

(3) 评估价值的确定

以重置成本(不含税)与综合成新率相乘确定各机器设备的评估价值。

II. 市场法

市场法是根据替代原则,将待估车辆与在较近时期内已经发生交易的类似车辆交易实例进行对照比较,对有关因素进行修正,得出待估车辆在评估基准日价格的方法。

在近期二手车交易市场中选择与评估对象处于同一供求范围内,具有较强相关性、替代性的汽车交易实例,根据评估对象和可比实例的状况,对使用年限、行驶里程、综合车况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正,得出评估对象车辆的市场价格。计算公式如下:

比准价格=可比案例价格×交易日期修正系数×交易背景及动机修正系数×综合成新率修正系数。

车辆市场法评估值=平均比准价格=比准案例A×权重a+比准案例B×权重b+比准案例C×权重c。

5. 在建工程的评估

评估人员根据在建工程的申报金额,经账实核对后,查验了已付款的付款凭证、发票、合同,核对了企业的科目核算和账簿记录。对主要设备或建筑主体已转固,但部分费用项目未转的在建工程,若其价值在固定资产评估值中已包含,则该类在建工程评估值为零;对其余工程项目在核实审计后账面值基础上,做价格指数调整,并考虑资金成本确定评估值。

6. 使用权资产的评估

使用权资产为被评估单位租赁的房屋建筑物。其账面入账金额为租期内租金总额采用适当折现率进行折现后的现值,被评估单位采用直线法计提折旧,账面价值为计提折旧后的净额。资产评估专业人员对相关资产租赁市场进行调查后,发现相关资产租金、金融环境未发生较大变化,故以审计后账面价值作为评估值。

7. 无形资产-土地使用权的评估

选用基准地价系数修正法的理由:考虑到青岛市胶州市有完整的基准地价修正体系,待估宗地在当地基准地价覆盖范围内,因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估;

不选用其他方法的理由:考虑到待估宗地所在区域的市场状况和实际,无法选择到与待估宗地相类似的、足够多的土地市场交易案例,无法选用市场比较法进行评估;待估宗

地属于工业生产经营用地，而企业生产经营收益的核算比较复杂，归属于土地产生的收益不易确定，因此不宜用收益法进行评估。

本次评估根据委估土地的现状及搜集资料的情况，对国有土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在评估基准日价值的方法。计算公式为：

待估宗地地价 = $P' \times (1 + \sum k_i) \times \text{使用年限修正} \times \text{估价期日修正} \times \text{容积率修正} + \text{开发程度修正}$

其中： $\sum k_i$ 为综合修正系数

P' 为宗地所处区域的基准地价

8. 长期待摊费用的评估

评估人员了解了待摊费用的形成时间、原始发生额、预计受益期等情况，查阅了原始入账凭证和协议。长期待摊费用为公司办公楼装修及煤炭指标等，评估人员考虑其剩摊销月数，以其在评估基准日尚存的权益情况确定评估值。

9. 递延所得税资产的评估

评估中核对明细账与总账、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，对由于计提资产减值准备而形成的递延所得税资产，在结合应收款项、合同资产等科目的评估基础上确定评估值。对于租赁负债形成的递延所得税资产，在结合租赁负债的评估基础上确定评估值。

10. 负债的评估

流动负债包括：短期借款、应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。其他非流动负债包括：长期借款、租赁负债。

(1) 短期借款

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料、借款与保证抵押合同等相关资料进行了解分析，确认为评估基准日需实际承担的债务后以核实后账面值确定评估值。

(2) 应付款项

应付款项为应付账款、其他应付款。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

(3) 预收账款

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因进行了解分析，查阅了相关销售合同、供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已提供的服务和发出货物情况，根据被评估单位发出的相应货物或承担义务确定评估值。

(4) 合同负债

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

(5) 应付职工薪酬

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，应付职工薪酬均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

(6) 应交税费

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，主要为企业期末应缴的增值税及附加税等，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后账面值确定评估值。

(7) 长期借款

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料、借款与保证抵押合同等相关资料进行了解分析，确认为评估基准日需实际承担的债务后以核实后账面值确定评估值。

(8) 租赁负债

根据现行会计制度，被评估单位对租赁的房屋建筑物，一方面核算使用权资产、一方面核算租赁负债。租赁负债原始入账金额为租期内租金总额，未确认的融资费用为租金总额与折现后现值差额；租期内支付租金冲减原始入账金额，并在租期内按实际利率法核算财务费用，同时冲减未确认的融资费用。资产评估专业人员核对了被评估单位相关的会计记录，确认账务处理正确、完整，故以审计后账面价值作为评估值。

➤ 市场法评估简介

1. 市场法的定义和原理

企业价值评估中的市场法，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。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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

2. 评估方法和价值比例的选择

国内同行业公司并购案例有限，与并购案例相关联的、影响交易价格的某些特定的条件无法通过公开渠道获知，无法对相关的折扣或溢价做出分析，且与被评估单位规模及交易时间相对接近的同行业公司，没有相关的并购案例，因此并购案例法较难操作。

采用上市公司比较法，一般是根据估值对象所处市场的情况，选取某些公共指标与可比企业进行比较，通过对估值对象与可比公司各指标相关因素的比较，调整影响指标因素的差异，来得到估值对象的相关指标，据此计算目标公司股权价值。

根据评估对象所处行业特点和自身情况，本次评估采用 EV/固定资产作为价值比例对被评估单位的股权价值进行评估。评估公式为：

被评估单位股东全部权益价值=被评估单位 EV/固定资产×被评估单位基准日固定资产账面原值-付息负债+现金及等价物、非经营性资产及负债价值-少数股东权益

其中：被评估单位 EV/固定资产=调整后可比公司 EV/固定资产平均值(EV/固定资产 n)
EV/固定资产 n：共 n 家可比公司计算得到的 EV/固定资产平均值。

(三)评估结论的确定方法

经对采用的资产基础法与市场法评估结果进行分析后，最终结论采用一种评估方法的评估结论确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组并制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，对纳入评估范围内的资产履行了适当的评估程序，具体如下：

(一)明确业务基本事项

1. 向委托人了解是否存在委托人以外的其他报告使用人，并了解评估报告使用人及

其与委托人的关系；

2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；
3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；了解被评估单位所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况；
4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托人就具体价值类型含义达成一致；
5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托人确定评估基准日；
6. 明确资产评估报告的使用范围及限制，并取得委托人的理解；
7. 与委托人协商确定资产评估报告提交时间及方式；
8. 与委托人协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确委托人、被评估单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，与委托人签订资产评估委托合同，明确双方的责任与义务。

(三) 编制资产评估计划

接受委托后，项目负责人编制资产评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四) 进行评估现场调查

1. 现场调查人员组织、实施时间

(1) 2025年12月15日，组织评估人员检查流动资产和流动负债的账务清查情况，核对债权债务并进行函证，复核账面记录及有关会计处理是否正确。

(2) 2025年12月16日—12月19日，组织评估人员对被评估单位实物资产清查结果进行核查验证，收集分析构建资料、产权资料、技术资料、市场价值资料。

(3) 2025年12月20日，检查复核资产清查评估明细表，核对相关文件资料及产权证明资料，并对资产清查结果予以核实。

2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估执业准则要求和被评估单位业务运营的特点，指导被评估单位清查资产与收集资料，然后对评估范围内的资产进行核实，对产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

(1) 指导被评估单位资产申报工作

评估人员进驻被评估单位，指导被评估单位在资产自查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估申报明细表”、“评估资料清单”及其填写要求，对评估范围内的资产、负债逐一登记填报；指导各资产申报单位对其历史经营情况的相关财务数据进行分类统计、整理和分析，同时敦促被评估单位按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2) 审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上，对被评估单位提供的资产申报明细表进行审查，使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整，并确认被评估单位历史经营的财务数据是否真实。

(3) 现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。本次依据被评估单位提供的房屋、构筑物、管道与沟槽、机器设备包括机械设备、车辆和电子设备等评估明细表，对实物资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等进行逐一勘察核实，并形成详实的现场核实记录。

①对存货类资产，在账、表核对无误的基础上，协调财务人员、仓库保管员，重点检查各类存货的数量、现实状况，收集存货市场价值资料；

②对于房屋建筑物类资产的清查

对房屋建筑物在核实清单等原始资料的基础上，逐一勘察建筑物的座落位置、建筑面积、建成年月与被评估单位提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及被评估单位维护维修状况；查阅主要房屋建筑物的预(决)算书及施工图纸等；对于明细表中没有完善的部分要求企业逐项完善修改评估明细表；对于无房屋所有权证的房屋建筑面积，根据竣工预(结)算资料来确定；

对构筑物类资产勘察核实的尺寸、结构形式、建筑做法、功能及使用现状等，参照工程决算资料、财务决算和管网图等资料，就构筑物评估明细表中的相关技术数据进行核对，并根据清查情况补充完善修改构筑物清查评估明细表。

③对机器设备类资产清查

对机器设备类资产依据被评估单位提供的机器设备资产评估申报明细表，设备评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。

在现场勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购建合同、技术档案、检测报告、运

行记录、维修养护等历史资料，通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解了设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，填写了设备状况调查表等。

调查了解是否有未进账的盘盈设备和已核销及报废的机器设备等，调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。

对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求被评估单位有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。通过这些步骤比较充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

④对在建工程的清查

对纳入评估范围的在建工程，评估人员了解了在建工程项目的概况、合规性文件、付款情况、目前状态及工程形象进度等，查阅了各工程项目的费用支付相关原始凭证，深入在建工程施工现场对在建工程进行了现场勘察。

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的房屋、机器设备、土地以及重大债权债务权利状况的核实，并根据清查核实结果，确认企业申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。对产权权属存在瑕疵的，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”或“承诺函”。

(5) 完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

(6) 调查企业经营状况

根据被评估单位提供的历史经营数据，查询和了解被评估单位的生产经营手段、经营管理能力、未来发展规划、主导产品在行业和市场中的地位及其产销现状、持续经营的内外条件及其影响因素等。

(7) 交换意见

将初步资产清查结论与委托人或者委托人许可的相关当事人交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五) 收集整理评估资料

通过与委托人、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估

单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由企业直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由企业提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

（六）评定估算形成结论

1. 评估专业人员评定估算

（1）资产基础法评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用各类资产适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各类资产估算结果，从而确定资产基础法估算结果。

（2）市场法评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用合适的价值比率，获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，形成估算结果，从而确定市场法估算结果。

2. 综合分析确定初步评估结论

项目负责人对评估专业人员形成的估算结果进行综合分析，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估意见进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通，形成初步评估结论。

（七）编制出具评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制初步资产评估报告，经内部审核后，按资产评估委托合同的约定向委托人提交资产评估报告。

（八）整理归集评估档案

在执行上述评估程序过程中及完成后，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案，及时归档。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 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：针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营，并按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4. 资产继续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将原地原用途继续使用下去。

5. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7. 假设委托人、被评估单位提供的资料真实、合法、完整。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(二) 特别假设

1. 假设被评估单位的经营者是负责的，且被评估单位管理层有能力担当其职务。

2. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

3. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

6. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

7. 假设评估对象所涉及的相关资产不存在对其价值有重大的不利影响因素。

8. 不考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也不考虑流动性对评估对象价值的影响。

9. 不考虑产权变动交易税费对评估对象的影响。

10. 不考虑评估增减值而产生的相关可能税费。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论及使用有效期

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际情况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，对青岛家盛热力有限公司股东全部权益价值采用资产基础法、市场法进行了评估，选择资产基础法结果作为最终评估结论，评估结果为 5,702.37 万元，大写人民币伍仟柒佰零贰万叁仟柒佰元，具体评估结论如下：

(一) 评估结论确定过程

1. 资产基础法评估结论

青岛家盛热力有限公司股东全部权益市场价值在评估基准日采用资产基础法的评估结果如下：

资产：账面值 69,042.80 万元，评估值 62,981.27 万元，增值-6,061.53 万元，增值率-8.78%；

负债：账面值 57,278.90 万元，评估值 57,278.90 万元，无增减值；

净资产：账面值 11,763.90 万元，评估值 5,702.37 万元，增值-6,061.53 万元，增值率-51.53%。详见下表：

青岛家盛热力有限公司评估结果汇总表(资产基础法)

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	20,910.29	20,910.29	-	-
2 非流动资产	48,132.51	42,070.98	-6,061.53	-12.59
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	1,806.83	-4,732.35	-6,539.18	-361.91
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	129.27	187.36	58.09	44.94
10 固定资产	43,022.95	43,359.40	336.45	0.78
11 在建工程	1,126.45	1,043.39	-83.06	-7.37
12 生产性生物资产	-	-	-	-

13	油气资产	-	-	-	-
14	使用权资产	248.97	248.97	-	-
15	无形资产	920.56	1,086.75	166.19	18.05
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	835.72	835.72	-	-
19	递延所得税资产	41.75	41.75	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产合计	69,042.80	62,981.27	-6,061.53	-8.78
22	流动负债	51,001.38	51,001.38	-	-
23	非流动负债	6,277.52	6,277.52	-	-
24	负债合计	57,278.90	57,278.90	-	-
25	净资产(所有者权益)	11,763.90	5,702.37	-6,061.53	-51.53

评估结论的详细情况见本资产评估报告附件之资产基础法资产评估明细表。

2. 市场法评估结论

青岛家盛热力有限公司股东全部权益市场价值采用市场法的评估结果为：账面值 11,763.90 万元，评估值 9,572.58 万元，评估增值-2,191.32 万元，增值率-18.63%。

3. 评估结论综合分析

评估人员在分别采用资产基础法和市场法对青岛家盛热力有限公司进行整体评估后，通过资产基础法评估测算得出的青岛家盛热力有限公司股东全部权益价值为 5,702.37 万元；通过市场法评估测算得出的青岛家盛热力有限公司股东全部权益价值为 9,572.58 万元。市场法比资产基础法高 3,870.21 万元，差异率为 67.87%。分析差异的原因，主要是两种评估方法考虑问题的角度不同，具体如下：

资产基础法和市场法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。

市场法评估是通过分析同行业或类似行业市场交易的情况来估算被评估单位的价值，反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定，该方法通常将受到可比公司和调整体系的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

青岛家盛热力有限公司资产基础法与市场法评估结果差异分析表

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 资产基础法评估结果	11,763.90	5,702.37	-6,061.53	-51.53%
2 市场法评估结果	11,763.90	9,572.58	-2,191.32	-18.63%
3 两种结果差异		3,870.21		

4	差异率	67.87%	
---	-----	--------	--

本项目评估目的是对青岛家盛热力有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为青岛家盛控股股份有限公司拟增资所涉及青岛家盛热力有限公司股东全部权益的经济行为提供价值参考依据。本次考虑虽然评估人员对被评估单位可比公司进行了充分必要的分析、判断和调整，但是仍然存在评估人员未能掌握的可比公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的其他因素，从而存在可能导致评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险，经过比较分析，认为资产基础法的评估结果能更全面、合理地反映被评估单位的所有者权益价值。

4. 青岛家盛热力有限公司股东全部权益价值

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，选择资产基础法评估结果作为青岛家盛热力有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 7 月 31 日市场价值的最终评估结论，即评估值 5,702.37 万元，大写人民币伍仟柒佰零贰万叁仟柒佰元。

特别提示：

(1) 本项目评估结论根据以上评估工作得出，资产评估详细情况见本资产评估报告附件之资产评估明细表。

(2) 本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估对象的影响。

(二) 评估结论使用有效期

在宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产价格标准未发生重大变化情况下，评估结论的使用有效期通常为一年，即自资产评估基准日 2025 年 7 月 31 日至 2026 年 7 月 30 日有效。但当宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产价格标准发生重大变化，并对评估对象价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(三) 资产评估报告及评估结论范围

本资产评估报告评估结论仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人用于评估报告载明的评估目的和用途。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论或利用专家工作情况

本项目资产评估报告账面数据引用了由尤尼泰振青会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“尤振专审字[2026]第 0004 号”专项审计报告的审计结论，审计专业超出了资产评估的专业范畴，评估人员已对其做了合规性核查，但是不对其专业报告中可能存在的错误

数据或陈述承担责任。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

被评估单位主要房屋建筑物除综合楼、锅炉主楼和配电室办理产权登记手续外，其他房屋建筑物类资产均未办理产权登记手续；对尚未取得房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据，将来办理产权登记手续时，如与房产测绘部门确定的建筑面积不一致，应以房产测绘部门确定的建筑面积为准，并按证载面积考虑对本项目评估结论进行调整。

(三) 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情况

本次评估中，资产评估师及评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师及评估专业人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

本次评估中，资产评估师及评估专业人员未对各种建、构筑物 and 供热管网等隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，资产评估师及评估专业人员在假定被评估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，通过实地勘查做出判断。

(四) 评估资料不完整的情形

评估人员未发现评估资料不完整的情形。

(五) 关于经济行为本身对评估结论的影响

评估人员未发现经济行为本身对评估结论的影响事项。

(六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，被评估单位主要法律、经济等未决事项如下：

序号	被执行人	标的企业	执行法院	执行通知书文号	股权数额 (人民币)	期限
1	郭嘉祥	青岛家盛富民 热力有限公司	山东省青岛市胶州市人民法院	(2025)鲁0281民初8595号	206.55 万元	2025.5.23-2028.5.22

(七) 抵押、担保、租赁等或有事项

1. 根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，被评估单位金融机构借款事项如下表：

序号	公司名称	放款银行	发生日期	到期日	利率 (年/%)	金额(元)	担保方式
----	------	------	------	-----	-------------	-------	------

1	青岛家盛热力有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司胶州开发区支行	2025-3-3	2026-3-2	3.00%	1,000,000.00	抵押+保证
2	青岛家盛热力有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司胶州开发区支行	2025-3-6	2026-3-5	3.00%	500,000.00	抵押+保证
3	青岛家盛热力有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司胶州开发区支行	2025-3-11	2026-3-10	3.00%	2,500,000.00	抵押+保证
4	青岛家盛热力有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司胶州开发区支行	2025-3-28	2026-3-27	3.00%	4,700,000.00	抵押+保证
5	青岛家盛热力有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司胶州开发区支行	2025-3-31	2026-3-30	3.00%	1,000,000.00	抵押+保证
6	青岛家盛热力有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司胶州开发区支行	2025-4-2	2026-4-1	3.00%	9,000,000.00	抵押+保证
7	青岛家盛热力有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司胶州开发区支行	2025-4-8	2026-4-7	3.00%	1,000,000.00	抵押+保证
8	青岛家盛热力有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司胶州开发区支行	2025-4-9	2026-4-8	3.00%	8,500,000.00	抵押+保证
9	青岛家盛热力有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司胶州开发区支行	2025-4-11	2026-4-10	3.00%	2,000,000.00	抵押+保证
10	青岛家盛热力有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司胶州开发区支行	2025-4-14	2026-4-13	3.00%	2,000,000.00	抵押+保证
11	青岛家盛热力有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司胶州开发区支行	2025-4-17	2026-4-16	3.00%	10,000,000.00	抵押+保证
12	青岛家盛热力有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司胶州开发区支行	2025-4-28	2026-4-27	3.00%	6,500,000.00	抵押+保证
13	青岛家盛热力有限公司	中国农业银行股份有限公司胶州分行	2025-5-9	2026-5-8	2.80%	10,000,000.00	抵押+担保
14	青岛家盛热力有限公司	中国农业银行股份有限公司胶州分行	2025-5-22	2026-5-7	2.70%	8,000,000.00	抵押+担保
15	青岛家盛热力有限公司	中国农业银行股份有限公司胶州分行	2025-5-26	2026-5-7	2.70%	16,540,000.00	抵押+担保
16	青岛家盛热力有限公司	中国农业银行股份有限公司胶州分行	2025-6-25	2026-5-7	2.70%	3,000,000.00	抵押+担保
17	青岛家盛热力有限公司	中国农业银行股份有限公司胶州分行	2025-7-21	2026-5-7	2.70%	15,000,000.00	抵押+担保
18	青岛家盛热力有限公司	中国农业银行股份有限公司胶州分行	2023-07-25	2028-07-24	2.40%	50,000,000.00	抵押+担保
19	青岛家盛热力有限公司	中国农业银行股份有限公司胶州分行	2023-09-11	2028-07-24	2.75%	5,000,000.00	抵押+担保
20	青岛家盛热力有限公司	中国农业银行股份有限公司胶州分行	2024-01-13	2028-07-24	2.50%	5,000,000.00	抵押+担保
21	青岛幸福源热力有限公司	青岛银行股份有限公司胶州支行	2025-02-17	2026-02-13	2.90%	3,000,000.00	抵押+保证
22	青岛幸福源热力有限公司	青岛银行股份有限公司胶州支行	2025-02-20	2026-02-19	2.90%	3,000,000.00	抵押+保证
23	青岛幸福源热力有限公司	青岛银行股份有限公司胶州支行	2025-02-26	2026-02-26	2.90%	3,000,000.00	抵押+保证
24	青岛幸福源热力有限公司	青岛银行股份有限公司胶州支行	2025-04-21	2026-04-21	2.90%	1,000,000.00	抵押+保证
合计						171,240,000.00	

2. 根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，被评估单位主要租赁事项如下表：

序号	出租方	承租方	建筑物名称	面积(m²)	原值(元)	回租价格 (年/元)	租赁期限
1	青岛正宏翔钢结构有限公司	青岛家盛热力有限公司	办公楼	1625.28	3,145,003.15	150,000.00	2023年1月1日至2033年12月31日
2			发泡车间	319	340,700.00	20,000.00	
3			仓库	228	243,900.00	20,000.00	
4			车间	2608.23	1,920,000.00	30,000.00	
5			西四层楼	18443.20	194,193.21	20,000.00	
6			南东楼	2312	1,589,424.34	150,000.00	
7			北办公楼	630	817,393.54	60,000.00	
合计					8,250,614.24	450,000.00	

3. 根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，被评估单位主要抵押事项如下表：

房屋建筑物资产抵押明细

权属人	产权证号或原产权证号	面积m²	抵押情况
青岛家盛恒源地产投资有限公司	鲁(2025)胶州市不动产权第0049910号	18600.10	抵押期限自2025年5月8日至2028年5月7日，抵押权人为中国农业银行股份有限公司胶州分行
青岛家盛热力有限公司	胶私转不动产权第125707号	68.73	抵押期限自2024年1月17日至2026年12月25日，抵押权人青岛农村商业银行股份有限公司胶州开发区支行
青岛家盛热力有限公司	胶私转不动产权第125710号	95.23	
青岛家盛热力有限公司	胶私转不动产权第125709号	95.15	
青岛家盛热力有限公司	胶私转不动产权第125708号	93.10	

土地使用权抵押明细

权属人	产权证号	面积m²	抵押情况
青岛幸福源热力有限公司	鲁2021胶州市不动产权第0006318号	13109.50	抵押期限自2024年1月17日至2026年12月25日，抵押权人青岛农村商业银行股份有限公司胶州开发区支行

4. 除上述事项外，所有纳入评估范围的资产产权清晰，评估人员未发现其他抵押、担保、租赁等或有事项。

(八) 期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托人及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现被评估单位有影响资产评估结论的重大期后事项发生。
2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 委托人及相关当事人在评估基准日至评估报告提出日期之间，资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任，由委托人及相关当事人承担。

5. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(九) 对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 按照财政部 国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)，购置的机器设备进项税额可以进行抵扣；按照财政部、国家税务总局联合下发《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税[2013]37号)，购置的车辆进项税可以进行抵扣；按照财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)，购置的房屋建筑物进项税额可以进行抵扣。

鉴于本项目评估目的为增资，不涉及评估范围内机器设备、运输车辆、房屋建筑物类资产的产权变动，故机器设备、运输车辆、房屋建筑物类资产评估价值不包含增值税额，但未考虑 2009 年以前购置的机器设备、2013 年 8 月以前购置的运输车辆、2016 年 5 月以前购建的房屋建筑物因该事项所可能引起的其他相关税务因素对评估价值的影响；在此提醒报告使用人注意此事项对本资产评估报告评估结论的影响。

2. 根据财政部 税务总局公告 2023 年第 56 号，供热企业向居民供热取得的采暖费收入免征增值税。而被评估单位几乎全部为居民供热（根据历史供热情况统计，历年居民供热收入占收入总额均在 98%），故将供热管网认定为专门用于免税项目使用。而免税收入对应的进项税额不得从销项税额中抵扣，被评估单位管网账面价值包含增值税，故本次管网的评估值中也包含增值税。

3. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务机关核定数字为准，主管税务机关核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

4. 在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本资产评估报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关当事人负责。

5. 针对本次评估目的，青岛家盛控股股份有限公司已委托尤尼泰振青会计师事务所(特殊普通合伙)对青岛家盛热力有限公司 2025 年 7 月 31 日的会计报表进行了审计，并出

具了“尤振专审字[2026]第 0004 号”无保留意见的专项审计报告。本次评估是在审计后且企业申报的资产与负债的基础上进行的。以委托人和被评估单位申报评估的资产为限，评估机构和签字资产评估师及评估专业人员对委托人所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

6. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7. 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

8. 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

9. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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他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及产权主体变动的原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项可能对资产评估结论的使用产生较大影响，提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用范围

本资产评估报告评估结论仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人用于评估报告载明的评估目的和用途。

(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。

(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) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本项目的资产评估报告日为二〇二六年一月二十九日，为资产评估师及评估专业人员形成最终专业意见的日期。

青岛家盛热力有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2025 年 7 月 31 日市场价值为 5,702.37 万元，大写人民币伍仟柒佰零贰万叁仟柒佰元。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



山东正源和信资产评估有限公司

二〇二六年一月二十九日

