

青岛家盛控股股份有限公司

重大资产重组报告书

(申报稿)



独立财务顾问

国融证券股份有限公司

2026年1月

## 声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺重大资产重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证重大资产重组报告书中财务会计资料真实、完整。

本次重大资产重组的交易对方已出具承诺函，保证其为本次重组所提供的有关信息真实、准确和完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股转公司”）对本次交易作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

## 重大事项提示

本部分所使用的简称与本报告书“释义”中所定义的简称具有相同含义。公司提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

### 一、本次交易方案

公司于 2026 年 1 月 28 日召开第三届董事会第十一次会议，审议了《关于公司以现金增资方式参与青岛家盛热力有限公司增资扩股的议案》等议案。

本次交易具体方案如下：公司拟向交易对手邓士冰、荆振福、董作敏持有的家盛热力支付现金购买其新增注册资本 12,000.00 万元，占增资后注册资本的 80%，增资价款合计 22,800.00 万元，对应每 1 元注册资本为 1.90 元。

根据山东正源和信资产评估有限公司出具的鲁正信评报字(2026)第 Z002 号《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》，经资产基础法评估，截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，标的资产股东全部权益的评估值为 5,702.37 万元，评估增值 840.94 万元，增值率 17.30%。

以上述资产评估结果为参考依据，经协商确定标的公司新增注册资本 12,000.00 万元的增资价款合计 22,800.00 万元，对应每 1 元注册资本为 1.90 元。

本次交易后，标的公司成为家盛控股的控股子公司。

#### (一) 发行股份购买资产情况

##### 1. 交易对方和交易标的

本次交易不涉及发行股份购买资产。

本次交易对方为邓士冰、荆振福、董作敏。

本次交易标的为家盛热力。

##### 2. 交易价格

挂牌公司拟以现金向家盛热力增资，交易价格为 22,800.00 万元。

##### 3. 发行股份的价格和数量及支付现金金额

本次重组中，公司拟向邓士冰、荆振福、董作敏持有的家盛热力发行股份及支付现金购买家盛热力新增注册资本 12,000.00 万元，交易作价为 22,800.00 万元。其中，股份对价为 0 元，发行价格为 0 元/股，发行数量为 0 股（限售 0 股），占发行后总股本的 0%；现金对价为 22,800.00 万元。

本次交易完成后，公司将持有标的公司家盛热力 80% 的股权。

具体情况如下：

家盛热力

序号	交易对方姓名	转让前对家盛热力持股比例	发行股份支付对价		现金支付对价(元)	总支付对价(元)
			发行股份(股)	对价金额(元)		
1	邓士冰	61.70%	0	0	0	0
2	荆振福	24.15%	0	0	0	0
3	董作敏	14.15%	0	0	0	0
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 二、本次交易的背景和目的

### (一) 本次交易的背景

#### 1、挂牌公司原业务停滞多年，业绩持续亏损

挂牌公司原主营业务为生物疫苗佐剂的研发、生产和销售，因主要市场需求发生变化，公司已经暂停开展相关业务多年，造成公司持续亏损，2023年度、2024年度，归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润分别为-136.52万元、-81.32万元，挂牌公司资产规模较小，主要为购买的银行理财产品，连续多年营业收入为0，持续经营能力较差，亟需新业务的注入，改善经营情况。

#### 2、邓士冰完成对挂牌公司的股份收购，实际控制人变更

2025年6月5日，邓士冰通过特定事项协议转让收购挂牌公司4,999,900股股份，占总股本的99.998%，成为挂牌公司第一大股东；一致行动人王克梅持有挂牌公司100股股份，占总股本的0.002%，邓士冰、王克梅合计持有挂牌公司5,000,000股股份，占总股本的100%，成为挂牌公司的共同控股股东与共同实际控制人。收购完成后，邓士冰拟将其控制的供热业务装入挂牌公司。

#### 3、标的公司所处行业市场稳定，有稳定的现金流入

本次重组的标的公司主要从事市政供热业务，以煤为主要原材料生产热水，通过自建管网向辖区内的企事业单位、居民供热。供热范围经政府部门划定后不会轻易变更，每年辖区内的企事业单位和居民所产生的供热收入较为稳定，2023年度、2024年度、2025年1-7月，标的公司营业收入分别为19,934.37万元、19,805.12万元、11,901.48万元，同期经营活动现金流入分别为19,211.50万元、20,232.15万元、1,402.12万元，2025年1-7月经营活动现金流入较少，主要是因为2025-2026采暖季的供暖费暂未收到所致。按照当地惯例，供暖费主要集中在每年的9-12月份收取。此外，截至2025年12月31日，标的公司2020年至2023

年采暖季的供热补贴尚有 2,746.05 万元暂未收到，将于收到时确认当期其他收益。综上，标的公司预期未来有比较稳定的收入和经营活动现金流入。

#### 4、国家政策大力支持企业改革和并购重组

近年来，国家持续优化资本市场制度环境，支持中小企业通过并购重组实现资源整合与转型升级。国务院 2021 年发布的《提升中小企业竞争力若干措施》进一步提出，鼓励中小企业通过并购重组对接资本市场，并明确深化新三板改革，为并购活动提供制度保障。发改委等部门亦出台政策，支持战略性新兴产业、传统优势产业通过并购重组实现技术迭代与产业链整合，推动优质企业向关键领域集中。本次交易符合国家政策导向，可高效实现资源整合与产业升级，为挂牌公司增强核心竞争力和盈利能力提供重要机遇。

#### （二）本次交易的目的

本次交易前，挂牌公司业务停滞多年，资产规模较小，主要为购买的银行理财产品，连续多年营业收入为 0，持续经营能力较差，每股净资产不到 1 元/股，挂牌公司亟需新业务的注入，改善经营状况。

本次交易后，挂牌公司将主要从事市政供热业务，供热范围主要集中在市中心，包括当地政府事业单位、重点学校、商业中心和居民小区，客户资源相对比较成熟稳定，收入和经营活动现金流入也均较为稳定，挂牌公司的资产规模和客户数量将得到显著提升，经营状况和持续经营能力将得到一定改善。虽然挂牌公司仍将面临一定的经营和政策风险，但实际控制人拟充分利用挂牌公司的资本市场优势和规范运作，推动挂牌公司业务的优化配置，尽量将风险降低到可控范围内，并进一步提高其盈利能力，改善现金流状况，从而提升挂牌公司股份价值和股东回报率。

### 三、本次交易涉及的资产评估及业绩承诺补偿

#### （一）本次交易涉及的资产评估情况

本次交易中，山东正源和信资产评估有限公司接受家盛控股的委托，以 2025 年 7 月 31 日为评估基准日，对家盛热力股东全部权益价值进行了评估，根据山东正源和信资产评估有限公司出具的编号为鲁正信评报字(2026)第 Z002 号的评估报告，评估机构采用资产基础法和市场法两种方法进行评估，并最终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。

#### （二）本次交易涉及的业绩承诺补偿情况

本次交易不涉及业绩承诺及业绩补偿情形。

## 四、本次交易是否构成关联交易

本次交易对方为邓士冰、荆振福、董作敏，其中邓士冰为家盛控股的控股股东、实际控制人、董事长，荆振福、董作敏为家盛控股的股东、董事。本次重大资产重组构成关联交易。

## 五、本次交易对公司控制权及主营业务的影响

### (一) 本次交易对公司控制权的影响

本次交易不涉及股票发行。本次交易完成前后，家盛控股股东持股数量和持股比例均不发生变化。本次交易不会导致公司控制权发生变化。

### (二) 本次交易对公司主营业务的影响

本次交易前，家盛控股业务已停滞多年。

本次交易后，家盛热力成为家盛控股的控股子公司，家盛热力主要从事市政供热业务，家盛控股主营业务也将随之变更。

## 六、标的资产自评估基准日至交割日期间损益的归属

经交易双方同意，自评估报告的评估基准日（即 2025 年 7 月 31 日）至股权交割日期间为过渡期，家盛热力在过渡期产生的盈利及亏损，由股权交割日后家盛热力的股东按照认缴出资比例享有和承担。

## 七、本次交易构成重大资产重组

### (一) 重组相关规则

根据《重组管理办法》第二条相关规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之五十以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之三十以上。”

根据《重组管理办法》第四十条相关规定：“（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产

净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准”。

## （二）重组计算过程

本次交易计算过程如下：

一、资产总额指标	金额（万元）
标的公司 2025 年 7 月 31 日经审计的财务报表期末资产总额①	97,551.08
购买标的公司 80.00% 股权的成交金额合计②	22,800.00
公司 2024 年 12 月 31 日经审计的财务报表期末资产总额③	311.29
比例④=max (①,②) /③	31337.68%
二、净资产指标	金额（万元）
标的公司 2025 年 7 月 31 日经审计的财务报表期末净资产额⑤	5,023.04
购买标的公司 80.00% 股权的成交金额合计⑥	22,800.00
公司 2024 年 12 月 31 日经审计的财务报表期末净资产额⑦	309.69
比例⑧=max (⑤, ⑥) /⑦	7362.20%

综上所述，家盛控股以现金认缴家盛热力新增注册资本 12,000.00 万元，占增资后注册资本的 80%，对应增资价款合计 22,800.00 万元。本次交易购买的资产总额占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末资产总额的比例达到 50%以上；购买的资产净额占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买的资产总额占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上。因此，本次交易构成重大资产重组。

## 八、本次交易的特别风险提示

本次重大资产重组存在如下风险：

### （一）本次重大资产重组无法按期进行的风险

本次交易尚须经全国股转公司对相关披露文件进行完备性审查后提交股东大会审议通过，若本次重大资产重组无法执行，或无法按预期执行，需要重新召开董事会审议重组事宜的，公司董事会将在本次重大资产重组过程中及时公告相关工作的进度，以便投资者了解本次交易过程，并作出相关判断。特此提请投资者充分注意上述重组工作时间进度以及重组工作时间进度的不确定性所可能导致的相关风险。

### （二）本次交易可能存在被终止或取消的风险

本次重大资产重组需要全国股转公司对所披露文件的完备性审查通过后方可实施。在本次交易审核过程中，监管机构的审核要求可能对交易方案产生影响。交易各方可能需要根据

市场变化以及监管机构的要求不断完善交易方案；如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止或取消的可能。提请投资者关注本次交易可能终止或取消的风险。

### （三）标的公司资产减值风险

2023 年度、2024 年度、2025 年 1-7 月，标的公司资产减值损失分别为-12.39 万元、-5,527.82 万元、-3,003.24 万元，主要因为报告期内对子公司恒源地产所购买的商业地产项目计提减值准备的波动所影响。扣除资产减值损失因素影响，2023 年度、2024 年度、2025 年 1-7 月，标的公司归属于母公司所有者的净利润分别为-17.06 万元、1,935.41 万元、677.41 万元。虽然截至 2025 年 12 月 31 日，该处房产未出现进一步减值的迹象，但如果未来当地宏观经济和房地产政策发生较大变化，导致资产减值损失增加，将对标的公司的经营业绩造成一定不利影响。

### （四）标的公司原材料价格波动风险

标的公司原材料主要为煤炭。2023 年度、2024 年度、2025 年 1-7 月，煤炭占主营业务成本的比例分别为 48.36%、42.26%、39.57%，煤炭采购价格的波动对公司主营业务成本的影响较大，而煤炭采购价格的波动主要受宏观经济、国际形势及大宗物资价格的波动影响。虽然自 2023 年以来，标的公司煤炭采购价格逐年下降，且当地政府部门每年会根据上一采暖季辖区内供暖企业成本统一计算核定供暖补贴，煤炭价格上涨时，供暖补贴也会相应增加。但如果未来煤炭价格大幅上涨，且政府补贴不能及时拨付，将会对标的公司的经营业绩造成一定不利影响。

### （五）标的公司供暖补贴拨付不及时的风险

2023 年度、2024 年度、2025 年 1-7 月，标的公司收到的供暖补贴分别为 0 元、766 万元、0 元。2025 年 12 月 15 日，胶州市公共事业服务中心出具文件说明：截至 2025 年 12 月 15 日，标的公司 2020-2023 年采暖季的供热补贴尚有 2,746.05 万元暂未拨付，其中 2022-2023 年采暖季的供暖补贴 1,611.97 万元全部暂未拨付，且 2023-2024 采暖季的补贴标准暂未出台。虽然当地政府部门每年会根据上一采暖季辖区内供暖企业成本统一计算核定供暖补贴，但补贴标准的确定具有滞后性，且当地政府会根据财政收支和企业经营情况拨付补贴，拨付时间和金额均具有不确定性。如果未来政府不能及时拨付供暖补贴，将会对标的公司经营业绩造成一定不利影响。

### （六）标的公司经营活动现金流波动风险

2023 年度、2024 年度、2025 年 1-7 月，标的公司经营活动产生的现金流量净额分别为 259.34 万元、5,637.99 万元、-10,037.68 万元，同期经营活动现金流入分别为 19,211.50 万元、20,232.15 万元、1,402.12 万元。2024 年度经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度增加 5,378.65 万元，主要是因为 2024 年度收到申请建设锅炉项目的增值税留抵退税返还 1,300 余

万元、收到供热补贴 766 万元、因煤价下跌及工程收入减少导致成本采购支出减少 2,000 余万元，公司加强资金管理后存货储备减少 1,000 余万元。2025 年 1-7 月公司经营活动产生的现金流量净额较 2024 年度减少 15,675.67 万元，主要是因为 2025-2026 采暖季的供暖费暂未收到所致。按照当地惯例，供暖费主要集中在每年的 9-12 月份收取，导致 2025 年 1-7 月经营活动现金流入较少。

综上，标的公司经营活动现金流入较为稳定，但经营活动现金净流量因受原材料价格波动及供热补贴拨付进度等因素影响，波动较大；如果未来煤炭价格大幅上涨，且政府补贴不能及时拨付，将对公司偿债能力及业务发展造成一定不利影响。

#### （七）标的公司酒店住宿业务的经营风险

标的公司的全资子公司恒源地产于 2023 年 6 月与青岛鸿锦悦城置业有限公司签署《商品房买卖合同》，购买其开发的凤起潮鸣 A 区商业地产项目，该房产目前正在装修，完工后拟将 5 至 13 层用于开展福朋喜来登酒店的住宿业务。虽然品牌授权方会从装修、人员招聘、持续的管理层和员工培训、广告营销、方案策划、质量检查等各方面对标的公司进行全方位支持，但标的公司股东和管理层从未从事过酒店住宿相关业务，在组织管理、内部控制和业务开展等方面都将面临新的挑战和风险。

#### （八）标的公司区域经营风险

政府主管部门一般根据区域人口密集程度、面积等因素划定供热范围，供热半径一般在 10 公里左右，供热范围一经确定不会轻易变更，供热范围内原则上也不会再另行规划建设其他供热企业。供热企业通过管网集中供热，管网传输过程中存在一定程度的热量损失，对供热企业的供热面积也产生了一定限制。如果供热范围内客户热力需求量减少，或新开发小区减少，将对标的公司的经营产生一定不利影响。

#### （九）标的公司政策风险

集中供热行业属于基础性公益事业，其发展与国民生活水平息息相关，业务发展受国家能源产业、环保、地产等相关政策影响较大，与地区经济发展情况息息相关。国家宏观政策、能源发展战略、地区经济发展、气候等变化因素，都可能对公司经营和发展产生影响。如果国家宏观经济政策及相关产业政策发生较大的调整，将对公司的生产经营造成一定影响。

#### （十）标的公司资产负债率较高的风险

本次交易前，挂牌公司业务停滞多年，资产规模较小，负债较少，资产负债率不到 1%。截至 2025 年 7 月 31 日，标的公司的资产总额、负债总额、净资产、资产负债率分别为 97,551.08 万元、92,528.04 万元、5,023.04 万元、94.85%。主要负债情况如下：

项目	2025 年 7 月 31 日余额（万元）
合同负债	50,125.65
其他应付款	22,511.11
短期借款	11,124.00
长期借款	6,000.00

合计	89,760.76
----	-----------

合同负债主要为标的公司按照政府部门批准的收费标准和合同约定收取的供热管网一次性入网费配套费，标的公司收到配套费时确认为合同负债，在小区正式开始供热时按 20 年平均摊销，分期确认为收入。

其他应付款主要为标的公司应付关联方的无息、长期借款，标的公司已与关联方签订相关借款协议，具体明细如下：

名称	金额（万元）
青岛弘润德置业有限公司	17,458.19
邓国龙	4,200.00
董作敏	492.00
青岛家盛农业科技发展有限公司	38.37
合计	22,188.56

长期借款和短期借款全部为银行抵押保证借款。

标的公司面临的短期偿债风险主要为银行短期借款，虽然公司可以通过关联方借款解决一部分偿债资金需求，但如果未来标的公司不能进行有效的资金管理，或经营业绩未达预期，导致经营活动现金流量净额减少，可能使公司面临较大的短期偿债压力，对标的公司持续经营产生一定不利影响。

此外，本次交易后，标的公司将成为挂牌公司的控股子公司，挂牌公司合并财务报表的资产总额、负债总额、净资产、资产负债率等各项财务指标都将大幅增加，特此提请投资者注意。

## 九、其他

无。

## 十、重组要素信息表

本重组是否涉及以下内容	是/否
购买资产	是
出售资产	否
交易标的为完整经营性资产	是
发行股份购买资产	否
募集配套资金	否
业绩承诺及补偿	否
关联交易	是
控制权变动	否
第一大股东变更	否
注册程序	否

## 目录

<b>声明</b> .....	<b>1</b>
<b>重大事项提示</b> .....	<b>2</b>
一、    本次交易方案 .....	2
二、    本次交易的背景和目的 .....	3
三、    本次交易涉及的资产评估及业绩承诺补偿 .....	4
四、    本次交易是否构成关联交易 .....	5
五、    本次交易对公司控制权及主营业务的影响 .....	5
六、    标的资产自评估基准日至交割日期间损益的归属 .....	5
七、    本次交易构成重大资产重组 .....	5
八、    本次交易的特别风险提示 .....	6
九、    其他 .....	9
十、    重组要素信息表 .....	9
<b>释义</b> .....	<b>14</b>
<b>第一节    本次交易概况</b> .....	<b>15</b>
一、    本次交易的背景和目的 .....	15
(一)    本次交易的背景 .....	15
(二)    本次交易的目的 .....	16
二、    本次交易的基本情况 .....	16
三、    本次交易是否构成关联交易 .....	17
四、    本次交易构成重大资产重组 .....	17
五、    本次交易的决策过程 .....	18
(一)    本次交易已履行的决策过程 .....	18
(二)    本次交易尚需履行的决策过程及审批程序 .....	19
(三)    其他 .....	19
六、    本次交易对公司控制权的影响 .....	20
七、    本次交易是否导致公司治理、关联交易及同业竞争等情况发生变化 .....	20
(一)    本次交易对公司治理情况的影响 .....	20
(二)    本次交易对关联交易的影响 .....	20
(三)    本次交易对同业竞争的影响 .....	20
八、    本次交易中第三方聘请情况的说明 .....	20
九、    其他 .....	21
<b>第二节    挂牌公司基本情况</b> .....	<b>22</b>
一、    基本信息 .....	22
二、    挂牌公司历史沿革及股本结构 .....	22
(一)    挂牌公司历史沿革 .....	23

(二)	目前股本结构.....	24
(三)	其他.....	25
三、	公司控股股东、实际控制人基本情况及最近两年的控股权变动及重大资产重组情况	25
四、	主要业务发展情况和主要财务指标.....	27
(一)	主营业务发展情况.....	27
(二)	主要财务数据和指标.....	27
五、	其他.....	28
<b>第三节</b>	<b>交易对方的基本情况 .....</b>	<b>29</b>
一、	交易对方基本信息 .....	29
二、	交易对方与挂牌公司的关联关系 .....	30
三、	交易对方及其主要管理人员最近两年内违法违规情况 .....	30
四、	其他.....	31
<b>第四节</b>	<b>交易标的情况 .....</b>	<b>32</b>
一、	交易标的基本情况 .....	32
(A)	交易标的构成完整经营性资产的.....	32
(B)	交易标的不构成完整经营性资产的.....	44
二、	交易标的资产评估方法和资产评估结果（如有） .....	44
(一)	评估对象和评估范围.....	45
(二)	资产评估方法.....	45
(三)	资产评估结果.....	46
(四)	资产基础法评估情况（如有） .....	47
(五)	市场法评估情况（如有） .....	150
(六)	评估结论及分析 .....	175
三、	标的资产主要业务（如有） .....	177
(一)	主要业务、主要产品或服务及其用途 .....	177
(二)	业务模式或商业模式 .....	177
(三)	主要业务相关情况 .....	178
(四)	标的公司业务相关的资源要素 .....	180
四、	本次重组涉及的债权和债务转移 .....	186
五、	其他.....	186
<b>第五节</b>	<b>本次交易合同的主要内容 .....</b>	<b>187</b>
一、	合同签订 .....	187
二、	交易价格、定价依据以及支付方式 .....	187
三、	资产交付或过户安排 .....	188
四、	交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式 .....	188
五、	合同的生效 .....	188
六、	合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件 .....	188
七、	债权债务转移及员工安置 .....	189

八、	其他.....	189
<b>第六节</b>	<b>本次交易的合规性分析.....</b>	<b>190</b>
<b>第七节</b>	<b>董事会（和监事会）对本次交易定价的依据及合理性分析（如有） .....</b>	<b>196</b>
一、	本次交易标的的定价依据 .....	196
(一)	交易标的的定价依据 .....	196
二、	本次交易定价合理性分析 .....	196
(一)	标的资产定价合理性分析 .....	196
三、	公司董事会（和监事会）对本次交易定价的相关意见 .....	198
<b>第八节</b>	<b>标的公司的财务会计信息（如有） .....</b>	<b>199</b>
一、	注册会计师审计意见 .....	199
二、	青岛家盛热力有限公司财务报表 .....	199
(一)	合并资产负债表 .....	199
(二)	母公司资产负债表 .....	202
(三)	合并利润表 .....	204
(四)	母公司利润表 .....	207
(五)	合并现金流量表 .....	209
(六)	母公司现金流量表 .....	210
<b>第九节</b>	<b>对本次交易的结论性意见.....</b>	<b>213</b>
一、	董事会对本次交易的意见 .....	213
二、	监事会对本次交易的意见（如有） .....	213
三、	独立财务顾问意见 .....	213
四、	律师意见 .....	214
<b>第十节</b>	<b>本次交易相关的证券服务机构.....</b>	<b>216</b>
一、	独立财务顾问 .....	216
二、	律师事务所 .....	216
三、	会计师事务所 .....	216
四、	资产评估机构 .....	217
<b>第十一节</b>	<b>本次交易相关声明 .....</b>	<b>218</b>
一、	挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	218
二、	独立财务顾问声明 .....	219
三、	律师事务所声明 .....	220
四、	会计师事务所声明 .....	221
五、	资产评估机构声明 .....	222
<b>第十二节</b>	<b>附件 .....</b>	<b>223</b>
<b>第十三节</b>	<b>其他 .....</b>	<b>224</b>



## 释义

本报告书中，除非另有说明，下列词语具有如下含义：

释义项目		释义
家盛控股、挂牌公司、公司	指	青岛家盛控股股份有限公司
家盛热力、标的公司	指	青岛家盛热力有限公司
标的资产、交易标的	指	青岛家盛热力有限公司增资后的 80%股权
交易对方	指	邓士冰、荆振福、董作敏
本次交易、本次重组	指	青岛家盛控股股份有限公司以现金认缴青岛家盛热力有限公司新增注册资本 12,000.00 万元，占增资后注册资本的 80%，增资价格为 1.90 元/注册资本，对应增资价款合计 22,800.00 万元。
审计基准日、评估基准日	指	为实施本次重大资产重组而对标的资产进行审计及评估的基准日，即 2025 年 7 月 31 日。
本重组报告书、本报告书	指	青岛家盛控股股份有限公司重大资产重组报告书
报告期	指	2023 年度、2024 年度、2025 年 1-7 月
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
富民热力	指	青岛家盛富民热力有限公司
幸福源热力	指	青岛幸福源热力有限公司
恒源地产	指	青岛家盛恒源地产投资有限公司
臻旭咨询	指	青岛臻旭创业咨询有限公司（曾用名：咸宁臻旭咨询有限公司）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《重组管理办法》	指	《非上市公众公司重大资产重组管理办法》
元、万元、亿元	指	指人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本重组报告书中任何表格中若出现总数与所列数值总和不符，均由四舍五入所致。

## 第一节 本次交易概况

### 一、本次交易的背景和目的

#### (一) 本次交易的背景

##### **1、挂牌公司原业务停滞多年，业绩持续亏损**

挂牌公司原主营业务为生物疫苗佐剂的研发、生产和销售，因主要市场需求发生变化，公司已经暂停开展相关业务多年，造成公司持续亏损，2023年度、2024年度，归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润分别为-136.52万元、-81.32万元，挂牌公司资产规模较小，主要为购买的银行理财产品，连续多年营业收入为0，持续经营能力较差，亟需新业务的注入，改善经营情况。

##### **2、邓士冰完成对挂牌公司的股份收购，实际控制人变更**

2025年6月5日，邓士冰通过特定事项协议转让收购挂牌公司4,999,900股股份，占总股本的99.998%，成为挂牌公司第一大股东；一致行动人王克梅持有挂牌公司100股股份，占总股本的0.002%，邓士冰、王克梅合计持有挂牌公司5,000,000股股份，占总股本的100%，成为挂牌公司的共同控股股东与共同实际控制人。收购完成后，邓士冰拟将其控制的供热业务装入挂牌公司。

##### **3、标的公司所处行业市场稳定，有稳定的现金流**

本次重组的标的公司主要从事市政供热业务，以煤为主要原材料生产热水，通过自建管网向辖区内的企事业单位、居民供热。供热范围经政府部门划定后不会轻易变更，每年辖区内的企事业单位和居民所产生的供热收入较为稳定，2023年度、2024年度、2025年1-7月，标的公司营业收入分别为19,934.37万元、19,805.12万元、11,901.48万元，同期经营活动现金流入分别为19,211.50万元、20,232.15万元、1,402.12万元，2025年1-7月经营活动现金流入较少，主要是因为2025-2026采暖季的供暖费暂未收到所致。按照当地惯例，供暖费主要集中在每年的9-12月份收取。此外，截至2025年12月31日，标的公司2020年至2023年采暖季的供热补贴尚有2,746.05万元暂未收到，将于收到时确认当期其他收益。综上，标的公司预期未来有比较稳定的收入和经营活动现金流入。

##### **4、国家政策大力支持企业改革和并购重组**

近年来，国家持续优化资本市场制度环境，支持中小企业通过并购重组实现资源整合与转型升级。国务院2021年发布的《提升中小企业竞争力若干措施》进一步提出，鼓励中小企业通过并购重组对接资本市场，并明确深化新三板改革，为并购活动提供制度保障。发改委等部门亦出台政策，支持战略性新兴产业、传统优势产业通过并购重组实现技术迭代与产业链整合，推动优质企业向关键领域集中。本次交易符合国家政策导向，可高效实现资源整合与产业升级，为挂牌公司增强核心竞争力和盈利能力提供重要机遇。

## (二) 本次交易的目的

本次交易前，挂牌公司业务停滞多年，资产规模较小，主要为购买的银行理财产品，连续多年营业收入为 0，持续经营能力较差，每股净资产不到 1 元/股，挂牌公司亟需新业务的注入，改善经营状况。

本次交易后，挂牌公司将主要从事市政供热业务，供热范围主要集中在市中心，包括当地政府事业单位、重点学校、商业中心和居民小区，客户资源相对比较成熟稳定，收入和经营活动现金流入也均较为稳定，挂牌公司的资产规模和客户数量将得到显著提升，经营状况和持续经营能力将得到一定改善。虽然挂牌公司仍将面临一定的经营和政策风险，但实际控制人拟充分利用挂牌公司的资本市场优势和规范运作，推动挂牌公司业务的优化配置，尽量将风险降低到可控范围内，并进一步提高其盈利能力，改善现金流状况，从而提升挂牌公司股份价值和股东回报率。

## 二、本次交易的基本情况

截至 2025 年 7 月 31 日，家盛热力合并财务报表经审计归属于母公司的净资产为 4,861.43 万元，经评估的净资产为 5,702.37 万元，各方协商以资产评估结果作为参考依据，家盛控股以现金认缴家盛热力新增注册资本 12,000.00 万元，占增资后注册资本的 80%，增资价格为 1.90 元/注册资本，对应增资价款合计 22,800.00 万元，其中 12,000.00 万元计入实收资本，10,800.00 万元计入资本公积。

上述增资款项资金来源主要为家盛控股自筹和自有资金，自筹部分主要向其关联方借款 2.3 亿元，具体明细如下：

名称	金额（万元）
青岛弘润德置业有限公司	18,000.00
邓国龙	4,500.00
董作敏	500.00
合计	23,000.00

挂牌公司已与上述关联方签订无息、长期借款协议。

截至 2025 年 7 月 31 日，家盛热力账面已欠关联方借款 22,188.56 万元，具体明细如下：

名称	金额（万元）
青岛弘润德置业有限公司	17,458.19
邓国龙	4,200.00
董作敏	492.00
青岛家盛农业科技发展有限公司	38.37
合计	22,188.56

本次交易的工商变更登记完成后，家盛热力将筹备自有流动资金偿还上述关联方借款，关联方收到还款后再将资金借给家盛控股，用于向家盛热力实缴出资。所有增资款项

将于本次交易的工商变更登记完成后 1 年内支付完毕。

### 三、本次交易是否构成关联交易

本次交易对方为邓士冰、荆振福、董作敏，其中邓士冰为家盛控股的控股股东、实际控制人、董事长，荆振福、董作敏为家盛控股的股东、董事。本次重大资产重组构成关联交易。

### 四、本次交易构成重大资产重组

#### (一) 重组相关规则

根据《重组管理办法》第二条相关规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之五十以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之三十以上。”

根据《重组管理办法》第四十条相关规定：“（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准”。

#### (二) 重组计算过程

本次交易计算过程如下：

一、资产总额指标	金额（万元）
标的公司 2025 年 7 月 31 日经审计的财务报表期末资产总额①	97,551.08
购买标的公司 80.00% 股权的成交金额合计②	22,800.00
公司 2024 年 12 月 31 日经审计的财务报表期末资产总额③	311.29
比例④=max (①, ②) /③	31337.68%
二、净资产指标	金额（万元）
标的公司 2025 年 7 月 31 日经审计的财务报表期末净资产额⑤	5,023.04
购买标的公司 80.00% 股权的成交金额合计②	22,800.00

公司 2024 年 12 月 31 日经审计的财务报表期末净资产额⑥	309.69
比例⑦=max (⑤, ②) /⑥	7362.20%

综上所述，家盛控股以现金认缴家盛热力新增注册资本 12,000.00 万元，占增资后注册资本的 80%，对应增资价款合计 22,800.00 万元。本次交易购买的资产总额占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末资产总额的比例达到 50%以上；购买的资产净额占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买的资产总额占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上。因此，本次交易构成重大资产重组。

## 五、本次交易的决策过程

### (一) 本次交易已履行的决策过程

#### 1. 家盛控股的决策过程

公司于 2026 年 1 月 16 日召开第三届董事会第十次会议，审议了本次重大资产重组预案的相关议案，具体议案如下：

- (1)《关于审议公司<重大资产重组预案>的议案》；
- (2)《关于聘请本次重大资产重组相关中介机构的议案》；
- (3)《关于签署附生效条件的借款协议的议案》；
- (4)《关于提请公司召开 2026 年第一次临时股东会的议案》。

因议案（1）、（3）涉及的非关联董事不足 3 人，直接提交股东会审议。

公司于 2026 年 1 月 16 日召开第三届监事会第六次会议，审议通过了《关于审议公司<重大资产重组预案>的议案》。

公司于 2026 年 1 月 28 日召开第三届董事会第十一次会议，审议了涉及本次重大资产重组的相关议案，具体议案如下：

- (1)《关于公司以现金增资方式参与青岛家盛热力有限公司增资扩股的议案》；
- (2)《关于公司以现金增资方式参与青岛家盛热力有限公司增资扩股构成重大资产重组的议案》；
- (3)《关于公司以现金增资方式参与青岛家盛热力有限公司增资扩股构成关联交易的议案》；
- (4)《关于本次交易符合<非上市公众公司重大资产重组管理办法>第四条的议案》；
- (5)《关于签署附生效条件的<增资协议>的议案》；
- (6)《关于批准本次交易审计报告的议案》；
- (7)《关于批准本次交易评估报告的议案》；
- (8)《关于公司本次重大资产重组标的资产定价公允性、合理性的议案》；

(9)《关于本次重大资产重组评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》;

(10)《关于批准<重大资产重组报告书>的议案》;

(11)《关于提请股东会授权董事会全权办理本次重大资产重组相关事宜的议案》;

(12)《关于提请公司召开 2026 年第二次临时股东会的议案》。

因议案（1）至（11）涉及的非关联董事不足 3 人，直接提交股东会审议。

公司于 2026 年 1 月 28 日召开第三届监事会第七次会议，审议通过了如下议案：

(1)《关于公司以现金增资方式参与青岛家盛热力有限公司增资扩股的议案》;

(2)《关于公司以现金增资方式参与青岛家盛热力有限公司增资扩股构成重大资产重组的议案》;

(3)《关于公司以现金增资方式参与青岛家盛热力有限公司增资扩股构成关联交易的议案》;

(4)《关于本次交易符合<非上市公众公司重大资产重组管理办法>第四条的议案》;

(5)《关于签署附生效条件的<增资协议>的议案》;

(6)《关于批准本次交易审计报告的议案》;

(7)《关于批准本次交易评估报告的议案》;

(8)《关于公司本次重大资产重组标的资产定价公允性、合理性的议案》;

(9)《关于本次重大资产重组评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》

(10)《关于批准<重大资产重组报告书>的议案》。

## 2. 标的公司的决策过程

2026 年 1 月 28 日，家盛热力股东会作出决定：同意家盛热力增资扩股，投资方家盛控股认购家盛热力新增注册资本 12,000.00 万元，占增资后注册资本的 80%。增资价格（每一元注册资本的股权价格）为 1.90 元。原股东放弃优先购买权。

## （二）本次交易尚需履行的决策过程及审批程序

本次交易尚需获得如下批准与同意：

- 1、本次交易完成向全国股转系统报送信息披露文件及接受其对信息披露文件完备性的审查；
- 2、本次交易获得家盛控股股东会审议通过。

## （三）其他

无。

## 六、本次交易对公司控制权的影响

本次交易不涉及股票发行。本次交易完成前后，家盛控股股东持股数量和持股比例均不发生变化。本次交易不会导致公司控制权发生变化。

本次交易前后家盛控股的股权结构变化如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量(股)	持股比例	持股数量(股)	持股比例
邓士冰	6,169,900	61.699%	6,169,900	61.699%
王克梅	100	0.001%	100	0.001%
荆振福	2,415,000	24.15%	2,415,000	24.15%
董作敏	1,415,000	14.15%	1,415,000	14.15%
合计	<b>10,000,000</b>	100.00%	<b>10,000,000</b>	100.00%

## 七、本次交易是否导致公司治理、关联交易及同业竞争等情况发生变化

### (一) 本次交易对公司治理情况的影响

本次交易前，公司已经严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规制定了健全的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，并制定了三会议事规则及其他内控制度。本次交易完成后，公司的实际控制人未发生变化，公司的法人治理结构和内部控制制度不会发生重大变化。

### (二) 本次交易对关联交易的影响

本次交易构成关联交易，本次交易完成后，家盛热力成为家盛控股的控股子公司，家盛控股无新增关联方。若发生新的关联交易行为，公司将按照相关法律法规、《公司章程》、《关联交易决策制度》等相关规定审议并披露。

### (三) 本次交易对同业竞争的影响

本次交易完成后，家盛热力成为家盛控股的控股子公司，家盛热力主要从事市政供热业务，家盛控股主营业务也将随之变更。公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业没有从事供热业务的，故本次交易不会新增同业竞争，不存在对公众公司新增同业竞争的不利影响。

## 八、本次交易中第三方聘请情况的说明

本次交易不存在独立财务顾问直接或间接有偿聘请第三方的行为，亦不存在未披露的聘请第三方的行为；公司除聘请本次交易依法需聘请的独立财务顾问、律师事务所、会

计师事务所、资产评估机构等证券服务机构之外，不存在直接或间接聘请其他第三方的行为。

## 九、其他

无。

## 第二节 挂牌公司基本情况

### 一、基本信息

公司中文全称	青岛家盛控股股份有限公司
英文名称及缩写	-
曾用名	青岛橙博生物股份有限公司、台州臻升塑业股份有限公司、台州臻升塑业有限公司、宁波臻旭贸易有限公司
证券简称	家盛控股
证券代码	873453
注册地址	山东省青岛市城阳区仙山东路 14 号 2 号楼 301-2
成立时间	2014 年 11 月 18 日
挂牌时间	2020 年 5 月 12 日
挂牌时主办券商	国融证券
目前主办券商	国融证券
注册资本（元）	10,000,000.00
实缴资本	10,000,000.00
股本总额	10,000,000.00
股东数量	4
统一社会信用代码	91330206316826992G
法定代表人	邓士冰
实际控制人	邓士冰、王克梅
董事会秘书	姜雅文
办公地址	山东省青岛市城阳区仙山东路 14 号 2 号楼 301-2
邮编	266109
电话	18863915121
传真	-
电子邮箱	Camileo@163.com
公司网站	-
所属行业（挂牌公司 管理型行业分类）	D 电力、热力、燃气及水生产和供应业-D44 电力、热力生产和供 应业-D443 热力生产和供应-D4430 热力生产和供应
公司主营业务	供热
公司经营范围	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、挂牌公司历史沿革及股本结构

## (一) 挂牌公司历史沿革

### 1、挂牌公司设立至申请挂牌前股权变动情况

挂牌公司自有限公司设立至公司股票于 2020 年 5 月 12 日在全国股转系统挂牌前的历次股权变动情况详见挂牌公司于 2020 年 3 月 19 日在全国股转系统信息披露平台公开披露的《公开转让说明书》之“第一节基本情况”之“四、公司股本形成概况”。

2020 年 3 月 18 日，公司取得全国股转公司出具的《关于同意台州臻升塑业股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》(股转系统函[2020]576 号)，同意公司股票在全国股转系统挂牌。2020 年 5 月 11 日，公司在全国股转系统信息披露平台披露了《台州臻升塑业股份有限公司关于股票挂牌的提示性公告》，公司股票自 2020 年 5 月 12 日起在全国股转系统挂牌公开转让，证券简称：臻升股份，证券代码：873453。

在全国股转系统挂牌时，公司持股情况如下：

序号	股东名称	股份数量（万股）	持股比例
1	臻旭咨询	490.00	98.00%
2	张华友	10.00	2.00%
	合计	500.00	100.00%

### 2、挂牌公司自挂牌至本重组报告书出具之日的历史沿革变动情况

#### (1) 2021 年 4 月，挂牌公司第一次变更公司名称

2021 年 3 月 29 日、2021 年 4 月 8 日，挂牌公司分别召开第一届董事会第十三次会议、2021 年第一次临时股东大会，审议通过《关于拟变更公司名称及证券简称的议案》，公司名称由“台州臻升塑业股份有限公司”变更为“青岛橙博生物股份有限公司”，证券简称由“臻升股份”变更为“橙博生物”，证券代码保持不变。

2021 年 4 月 26 日，公司取得变更后的营业执照；2021 年 5 月 19 日，公司正式在全国中小企业股份转让系统进行公司名称及证券简称变更。

#### (2) 2025 年 6 月，挂牌公司第一次控股股东变更

2025 年 3 月 20 日，挂牌公司收到控股股东臻旭咨询与邓士冰签署的《股份转让协议》，邓士冰拟受让臻旭咨询持有的挂牌公司 4,999,900 股股份，转让股份占公司总股本的 99.998%。2025 年 3 月 24 日，公司披露《收购报告书》及相关公告。

2025 年 6 月 5 日，上述股份通过特定事项协议转让方式完成过户登记手续。

#### (3) 2025 年 7 月，挂牌公司第二次变更公司名称

2025 年 6 月 16 日、2025 年 7 月 2 日，挂牌公司分别召开第三届董事会第四次会议、2025 年第三次临时股东会，审议通过《关于拟变更公司名称、证券简称的议案》，公司名

称由“青岛橙博生物股份有限公司”变更为“青岛家盛控股股份有限公司”，证券简称由“橙博生物”变更为“家盛控股”，证券代码保持不变。

2025年7月10日，公司取得变更后的营业执照；2025年7月17日，公司正式在全国中小企业股份转让系统进行公司名称及证券简称变更。

#### (4) 2025年10月，挂牌公司第一次增资

2025年7月17日、2025年8月3日，挂牌公司分别召开第三届董事会第六次会议、第三届监事会第五次会议、2025年第四次临时股东会，审议通过《关于<青岛家盛控股股份有限公司股票定向发行说明书>的议案》等相关议案，同意公司定向发行股份总额不超过5,000,000股，其中：邓士冰1,170,000股、荆振福2,415,000股、董作敏1,415,000股，发行价格1元/股。

2025年9月11日，尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）对公司本次定向发行进行了验资，并出具了尤振验字【2025】第0018号《验资报告》。经审验，截至2025年9月2日，挂牌公司已增发人民币普通股5,000,000股，募集资金总额5,000,000.00元已全部缴款到账，本次发行后公司股本1,000.00万元。

2025年10月16日，本次定向发行新增股份在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让；2025年10月28日，挂牌公司取得变更后的营业执照。

本次增资完成后，挂牌公司股东持股数量、持股比例情况如下：

序号	股东名称	股份数量(股)	持股比例
1	邓士冰	6,169,900	61.699%
2	荆振福	2,415,000	24.15%
3	董作敏	1,415,000	14.15%
4	王克梅	100	0.001%
	合计	10,000,000	100.00%

自本次增资完成至今，挂牌公司股权结构未发生变动。

## (二) 目前股本结构

### 1. 截至本报告书签署之日，公司的股本结构如下：

股份性质		股份数量(股)	持股比例
无限售条件的股份	无限售的股份总数	957,500	9.58%
	其中：控股股东、实际控制人		
	董事、监事、高管	957,500	9.58%
	核心员工		
有限售条件的股份	有限售的股份总数	9,042,500	90.42%
	其中：控股股东、实际控制人	6,170,000	61.70%

	董事、监事、高管	2,872,500	28.72%
	核心员工		
	<b>总股本</b>	<b>10,000,000</b>	<b>100.00%</b>

## 2. 截至本报告书签署之日，公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东	持股数量(股)	持股比例	股东性质
1	邓士冰	6,169,900	61.699%	境内自然人
2	荆振福	2,415,000	24.15%	境内自然人
3	董作敏	1,415,000	14.15%	境内自然人
4	王克梅	100	0.001%	境内自然人
	<b>合计</b>	<b>10,000,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>

注：邓士冰与王克梅系配偶关系，二人为公司共同控股股东与共同实际控制人。

### (三) 其他

无。

## 三、公司控股股东、实际控制人基本情况及最近两年的控股权变动及重大资产重组情况

### (一) 公司控股股东、实际控制人基本情况

截至本报告书出具日，邓士冰持有公司 6,169,900 股股份、占公司总股本 61.699%，王克梅持有公司 100 股股份、占公司总股本 0.001%。二人系配偶关系，合计持有公司 6,170,000 股股份，占公司总股本 61.70%，为公司共同控股股东与共同实际控制人。

邓士冰，男，1967 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中专学历。1985 年 7 月至 1998 年 5 月，从事个体业务；1998 年 6 月至 2007 年 1 月，就职于胶州市源丰油品销售总汇，任负责人；1998 年 10 月至 2010 年 10 月，就职于青岛昶德建设集团有限公司，任项目负责人；2009 年 11 月至今，就职于青岛润鸿德置业有限公司，任负责人；2010 年 11 月至今，就职于青岛家盛热力有限公司，任负责人；2012 年 11 月至今，就职于青岛洪盛信息科技有限公司，历任执行董事兼总经理、监事；2013 年 5 月至 2020 年 3 月，就职于青岛丰隆饮料有限公司，任执行董事兼总经理；2013 年 5 月至 2022 年 10 月，就职于青岛家盛热力有限公司里岔分公司，任负责人；2013 年 5 月至今，就职于青岛盛德物业公司，任监事；2013 年 9 月至今，就职于青岛珠峰家盛汽车贸易有限公司，任监事；2013 年 12 月至 2024 年 8 月，就职于青岛昌永泰贸易有限公司，任监事；2014 年

4月至2017年12月，就职于青岛弘润德置业有限公司，任执行董事兼总经理；2015年7月至2024年8月，就职于青岛家盛启辰汽车销售有限公司，任执行董事兼总经理；2015年12月至今，就职于青岛珠峰金刚山汽贸有限公司，历任执行董事兼总经理、监事2017年7月至今，就职于青岛家盛富民热力有限公司，任监事；2025年7月至今，就职于家盛控股，任董事长。

王克梅，女，1971年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中专学历。1990年7月至1998年6月，就职于青岛麻纺织厂，任会计；1998年8月至2003年3月，就职于胶州市源丰油品销售总汇，任会计；2004年4月至今，就职于青岛三汇丰贸易有限公司，历任法定代表人、执行董事兼总经理、财务负责人；2004年6月至今，就职于青岛胶莱加油站，任负责人；2009年11月至今，就职于青岛润鸿德置业有限公司，任监事；2010年11月至今，就职于青岛家盛热力有限公司，任财务总监；2023年8月至今，就职于青岛洪盛信息科技有限公司，任法定代表人、执行董事兼总经理；2013年5月至今，就职于青岛盛德物业有限公司，任执行董事；2013年5月至今，就职于青岛丰隆饮料有限公司，任监事；2013年12月至2024年8月，就职于青岛昌永泰贸易有限公司，任执行董事兼总经理；2015年1月至2017年11月，就职于青岛家盛农业科技发展有限公司，任监事；2017年12月至今，就职于青岛家盛农业科技发展有限公司，任执行董事兼总经理；2015年6月至今，就职于青岛胶莱家盛农业服务有限公司，任执行董事兼总经理；2014年4月至今，就职于青岛弘润德置业有限公司，任监事；2019年10月至今，就职于青岛龙港昌源建筑工程有限公司，任监事；2019年10月至2024年7月，就职于青岛德盛置业有限公司，任董事；2021年2月至今，就职于青岛正宏翔钢结构有限公司，任监事；2021年7月至2023年3月，就职于青岛房乎科技有限公司，任监事；2023年11月至今，就职于海南佳和祥企业管理有限公司，任监事；2024年1月至今，就职于青岛家盛酒店管理有限公司，任监事；2025年7月至今，就职于家盛控股，任董事。

## （二）最近两年的控股权变动及重大资产重组情况

2025年3月20日，公司原控股股东臻旭咨询与邓士冰签署《股份转让协议》，邓士冰拟受让臻旭咨询所持有的公司4,999,900股股份，转让股份占公司总股本的99.998%。2025年3月24日，公司披露《收购报告书》及相关公告。

2025年6月5日，上述股份通过特定事项协议转让方式完成过户登记。本次股份转让前，臻旭咨询为公司控股股东，孙晓杰为公司实际控制人；本次股份转让后，邓士冰与

配偶王克梅为公司共同控股股东与共同实际控制人。

除上述情形外，公司最近二年控股股东及实际控制人未发生其他变动，没有实施重大资产重组。

## 四、主要业务发展情况和主要财务指标

### (一) 主营业务发展情况

公司 2021 年 12 月召开 2021 年第五次临时股东大会，审议通过《关于变更公司注册地址、经营范围、经营宗旨并修订公司章程的议案》，主营业务由“聚苯乙烯及其他化工产品的批发和销售”变更为“生物药品研究与开发；新型疫苗佐剂、生物医药原料的开发、生产与销售”。公司新切入的生物制药领域具有成本投入大、回报周期长的特点，故在 2022 年进行少量试生产及销售后，结合 2023 年取得的客户反馈情况，公司 2023 年末对项目的可行性和投资风险进行了重新评估，评估后决定暂停开展生物疫苗佐剂的研发、生产及销售，寻找新的业务增长点。报告期内，公司主要业务处于停顿状态，2023 年度、2024 年度、2025 年 1-7 月营业收入及营业成本均为 0。

2025 年 3 月 20 日，公司原控股股东臻旭咨询与邓士冰签订《股权转让协议》，拟将其持有的公司 4,999,900 股股份（占公司总股本 99.998%）转让给邓士冰，2025 年 6 月 5 日，股份过户完成。转让完成后，邓士冰及配偶王克梅成为公司共同实际控制人，其将借助自身的资源优势，在保持公司经营稳定的基础上，逐步整合优质资源，开展居民和企事业单位的供热业务。

经各方多次论证，最终决定以挂牌公司向邓士冰控制的家盛热力增资取得其控制权的方式，将邓士冰控制的供热业务注入挂牌公司；待本次重组完成后，挂牌公司将开展居民和企事业单位的供热业务。

### (二) 主要财务数据和指标

财务指标	2025 年 1 月—7 月	2024 年度	2023 年度
营业收入（元）	0	0	0
归属于母公司所有者的净利润（元）	-307,122.66	-839,000.86	-1,434,020.41
毛利率（%）	-	-	-
每股收益（元/股）	-0.06	-0.17	-0.29

加权平均净资产收益率（%） (依据归属于母公司所有者的净利润计算)	-10.43%	-23.86%	-30.82%
加权平均净资产收益率（%） (依据归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润计算)	-10.43%	-23.13%	-29.34%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-304,431.59	-624,962.26	-1,139,570.91
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.06	-0.12	-0.23
应收账款周转率（次）	-	-	-
存货周转率（次）	-	-	-
财务指标	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
资产总计（元）	2,820,946.49	3,112,869.15	3,980,200.82
其中：应收账款	0	0	170,027.20
预付账款	0	0	0
存货	0	0	8,877.45
负债总计（元）	31,200.00	16,000.00	44,330.81
其中：应付账款	0	0	0
归属于母公司所有者的净资产（元）	2,789,746.49	3,096,869.15	3,935,870.01
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	0.56	0.62	0.79
资产负债率（%）	1.11%	0.51%	1.11%
流动比率（倍）	90.41	194.55	87.46
速动比率（倍）	86.18	194.55	87.26

公司 2023 年度财务数据由中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）出具中证天通（2024）证审字 34100004 号审计报告，2024 年度财务数据由尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）出具尤振审字[2025]第 0069 号审计报告，2025 年 1-7 月财务数据未经审计。

## 五、其他

无。

## 第三节 交易对方的基本情况

### 一、交易对方基本信息

本次交易对方为邓士冰、董作敏、荆振福三位自然人。

邓士冰先生，男，1967年生，中国国籍，无境外永久居留权。1985年7月至1998年5月，从事个体业务；1998年6月至2007年1月，就职于胶州市源丰油品销售总汇，任负责人；1998年10月至2010年10月，就职于青岛昶德建设集团有限公司，任项目负责人；2009年11月至今，就职于青岛润鸿德置业有限公司，任负责人；2010年11月至今，就职于家盛热力，任负责人；2012年11月至今，就职于青岛洪盛信息科技有限公司，历任执行董事兼总经理、监事；2013年5月至2020年3月，就职于青岛丰隆饮料有限公司，任执行董事兼总经理；2013年5月至2022年10月，就职于青岛家盛热力有限公司里岔分公司，任负责人；2013年5月至今，就职于青岛盛德物业公司，任监事；2013年9月至今，就职于青岛珠峰家盛汽车贸易有限公司，任监事；2013年12月至2024年8月，就职于青岛昌永泰贸易有限公司，任监事；2014年4月至2017年12月，就职于青岛弘润德置业有限公司，任执行董事兼总经理；2015年7月至2024年8月，就职于青岛家盛启辰汽车销售有限公司，任执行董事兼总经理；2015年12月至今，就职于青岛珠峰金刚山汽贸有限公司，历任执行董事兼总经理、监事；2017年7月至今，就职于富民热力，任监事；2025年7月至今，就职于家盛控股，任董事长。

荆振福先生，男，1960年生，中国国籍，无境外永久居留权。1976年12月至1977年8月，就职于胶县造纸厂；1977年8月至1978年12月，就职于胶县工业交通办公室，任通信员；1978年12月至1981年6月，就职于北京解放军后勤办公室；1981年9月至1994年9月，就职于胶州市经济委员会，任科长；1994年10月至2000年12月，从事个体业务；2001年1月至2002年10月，就职于胶州市源丰电站锅炉辅机厂，任董事；2002年11月至2005年10月，就职于青岛绿海苗木有限公司，任执行董事；2005年11月至2013年8月，从事个体业务；2013年9月至今，就职于北京特尊医疗投资有限公司，任董事；2017年6月至今，就职于青岛丰隆花卉苗木种植有限公司，任执行董事兼总经理；2017年6月至2021年7月，就职于青岛丰隆桐通餐饮有限公司，任执行董事兼总经理；2017年7月至今，就职于青岛家盛富民热力有限公司，任执行董事兼总经理；2018年7

月至今，就职于北京中瑞特尊股份有限公司，任董事；2019年6月至今，就职于北京特尊健康管理产业集团有限公司，任监事；2019年6月至今，就职于青岛敏瑞发投资有限公司，任监事；2021年2月至今，就职于青岛敏瑞发建设工程有限公司，任监事；2023年5月至今，就职于恒源地产，任监事；2025年7月至今，任家盛控股董事。

董作敏先生，男，1970年生，中国国籍，无境外永久居留权。1990年8月至1995年9月，就职于胶州市苑戈庄镇中心中学，任教师；1996年5月至1997年5月，就职于胶州市小麻湾中心中学，任教师；1997年6月至2000年10月，就职于胶州市园林处；2001年6月至2008年10月，就职于青岛幸福源热能设备有限公司，任执行董事；2005年11月至2018年6月，就职于青岛幸福源地暖工程有限公司，任监事；2010年11月至今，就职于家盛热力，任监事；2011年4月至今，就职于幸福源热力，任监事；2013年5月至2020年1月，就职于青岛海唐建筑设计有限公司，任执行董事兼总经理；2016年9月至2019年8月，就职于青岛胶源建筑设计有限公司，任执行董事兼总经理；2023年5月至今，就职于恒源地产，任执行董事兼总经理、财务负责人；2025年7月至今，任家盛控股董事。

## 二、交易对方与挂牌公司的关联关系

本次交易对方为邓士冰、荆振福、董作敏，其中，邓士冰为挂牌公司第一大股东，与股东兼董事王克梅系夫妻关系，二人为挂牌公司共同控股股东与共同实际控制人。邓士冰现任挂牌公司董事长，与董事邓国龙系父子关系，挂牌公司现任总经理、董事会秘书姜雅文系其子女的配偶。

荆振福为挂牌公司股东，现任挂牌公司董事。

董作敏为挂牌公司股东，现任挂牌公司董事，与挂牌公司副总经理董伟杰系父子关系。

除上述关联关系外，本次交易对方与挂牌公司、持股5%以上主要股东、董事、监事、高级管理人员均不存在其他关联关系。

## 三、交易对方及其主要管理人员最近两年内违法违规情况

交易对方及其主要管理人员最近两年内无违法违规情形，交易对方及其主要管理人员未被列为失信联合惩戒对象。

## 四、其他

无。

## 第四节 交易标的情况

### 一、交易标的基本情况

家盛热力

(A) 交易标的构成完整经营性资产的

适用 不适用

#### (一) 标的公司基本情况

名称	青岛家盛热力有限公司
统一社会信用代码	913702815611942207
企业性质	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本（元）	30,000,000
注册地址	山东省青岛市胶州市北京东路 196 号
办公地点	山东省青岛市胶州市北京东路 196 号
法定代表人	邓海
挂牌公司管理型行业分类	D4430 热力生产和供应
主营业务	供热和配套管网的施工
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）。
经营期限	2010-11-02 至无固定期限
成立日期	2010 年 11 月 2 日

#### (二) 标的公司历史沿革

##### 1、2010 年 11 月，家盛热力设立

家盛热力系邓士冰、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。

家盛热力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、2012年5月，家盛热力第一次股权转让

2012年5月30日，家盛热力召开股东会，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。

家盛热力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：

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	617.00	617.00	61.70	货币
2	荆振福	241.50	241.50	24.15	货币
3	董作敏	141.50	141.50	14.15	货币
<b>合计</b>		<b>1,000.00</b>	<b>1,000.00</b>	<b>1,00.00</b>	-

## 3、2017年12月，家盛热力第一次增资

2017年12月8日，家盛热力召开股东会，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。

家盛热力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：

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	987.20	987.20	61.70	货币
2	荆振福	386.40	386.40	24.15	货币
3	董作敏	226.40	226.40	14.15	货币
<b>合计</b>		<b>1,600.00</b>	<b>1,600.00</b>	<b>100.00</b>	-

## 4、2023年8月，家盛热力第二次增资

2023年8月1日，家盛热力召开股东会，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。

家盛热力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：

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	1,851.00	1,851.00	61.70	货币
2	荆振福	724.50	724.50	24.15	货币
3	董作敏	424.50	424.50	14.15	货币
<b>合计</b>		<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>100.00</b>	-

自本次增资完成至今，家盛热力股权结构未发生变动。

### （三）产权或控制关系及相关安排

#### 1. 截至本报告书签署之日，交易标的的股本结构如下：

序号	股东姓名	出资额 (元)	出资比例	股东性质	是否存在质押及 其他争议事项
1	邓士冰	18,510,000.00	61.70%	境内自然人	否
2	荆振福	7,245,000.00	24.15%	境内自然人	否
3	董作敏	4,245,000.00	14.15%	境内自然人	否
<b>合计</b>		<b>30,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>	-	-

截至本报告书签署日，标的公司注册资本 3,000.00 万元，已全部实缴到位。

#### 2. 交易标的控股股东、实际控制人基本情况及最近两年的控股权变动及重大资产重组情况

##### （1）交易标的控股股东、实际控制人基本情况

自然人邓士冰、荆振福、董作敏分别持有家盛热力 61.70%、24.15%、14.15% 股权，因此，邓士冰系家盛热力控股股东、实际控制人，其基本情况见“第三节交易对方的基本情况”之“一、交易对方基本信息”。

##### （2）交易标的最近两年控股权变动情况

交易标的最近两年不存在控股权变动的情况。

##### （3）交易标的的重大资产重组情况

交易标的最近两年未发生重大资产重组的情形。

#### 3. 标的公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

根据标的公司章程第四条规定，公司增加或减少注册资本，必须经全体股东一致同意并做出决议。公司增加注册资本时，股东认缴新增资本的出资，依照设立有限公司缴纳出资的有关规定执行。第七条规定，股东享有如下权利：……公司新增注册资本时，有权优

先按照实缴的出资比例认缴出资。但是，全体股东约定不按出资比例分取红利或者不按出资比例优先认缴出资的除外。

2026年1月28日，家盛热力已召开股东会审议本次增资扩股事项，原股东放弃优先购买权。本次交易已取得家盛热力全体股东同意的增资前置条件。

#### 4. 原高管人员的安排

本次重大资产重组完成后，标的公司原高管人员保持不变，公司暂无对标的公司的主营业务、管理层、组织结构等方面做出重大调整、章程修改、资产处置或员工聘用等方面的重大计划。

#### 5. 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

本次交易不存在影响标的资产独立性的协议或其他安排，包括但不限于让渡经营管理权、收益权等。

#### (四) 标的公司曾用名、子公司及合营企业、联营企业情况

##### 1、标的公司曾用名

标的公司无曾用名。

##### 2、标的公司子公司及合营企业、联营企业情况

截至本报告书签署之日，家盛热力无合营企业、联营企业，控制的子公司如下：

序号	公司名称	注册资本(万元)	主营业务	股东情况
1	青岛家盛富民热力有限公司	2,700.00	暂未实际开展业务	家盛热力持股 51.46%，邓士冰持股 13.50%，董作敏持股 19.74%，郭嘉祥持股 7.65%，马成英持股 7.65%
2	青岛幸福源热力有限公司	1,000.00	供热和配套管网的施工	富民热力持股 100%
3	青岛盛源新能源科技有限公司	100.00	暂未实际开展业务	幸福源热力持股 100%
4	青岛家盛酒店管理有限公司	1,000.00	暂未实际开展业务	家盛热力持股 100%
5	青岛家盛恒源地产投资有限公司	1,000.00	暂未实际开展业务	家盛热力持股 100%
6	青岛家润保温材料有限公司	100.00	供热管网用保温材料的加工、销售、安装	家盛热力持股 100%

子公司具体情况如下：

## (1) 青岛家盛富民热力有限公司

企业名称	青岛家盛富民热力有限公司
曾用名	青岛龙发家盛热力有限公司
统一社会信用代码	91370281MA3FAJ811N
企业类型	其他有限责任公司
法定代表人	荆振福
注册资本	2,700 万人民币
注册地址	山东省青岛市胶州市里岔镇牧马城东侧
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。经营其它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）
成立日期	2017-07-28
营业期限	2017-07-28 至无固定期限

富民热力于 2025 年 11 月取得《供热经营许可证》，但供热范围比较偏僻，周边小区入住率不高，暂未开展实际经营。

## (2) 青岛家盛酒店管理有限公司

企业名称	青岛家盛酒店管理有限公司
统一社会信用代码	91370281MAD9Y6326D
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	董作敏
注册资本	1,000 万人民币
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
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）
成立日期	2024-01-03
营业期限	2024-01-03 至无固定期限

该公司拟承租恒源地产名下凤起潮鸣 A 区商业地产项目的 5 至 13 层，从事福朋喜来登酒店的住宿业务，因上述房产尚未达到预定可使用状态，该公司暂未开展实际经营。

## (3) 青岛家盛恒源地产投资有限公司

企业名称	青岛家盛恒源地产投资有限公司
统一社会信用代码	91370281MACKR1U83B
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	董作敏
注册资本	1,000 万元
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
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)
成立日期	2023-05-29
营业期限	2023-05-29 至无固定期限

恒源地产于 2023 年 6 月购入预售的凤起潮鸣 A 区商业地产项目，该房产于 2025 年 5 月毛坯交付并办理房产证，公司在整理、装修、改造过程中发现开发商未按合同约定和设计图纸要求交付部分配套设施，公司目前正与开发商协商解决方案，加之该房产需整体装修才能达到预定可使用状态，故做在建工程核算。达到预定可使用状态后，公司拟将该房产对外出租。

#### (4) 青岛家润保温材料有限公司

企业名称	青岛家润保温材料有限公司
统一社会信用代码	91370281MA3TW3JD90
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	张希文
注册资本	100 万元
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
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)
成立日期	2020-08-28
营业期限	2020-08-28 至无固定期限

该公司主要从事供热管网用保温材料的加工、销售、安装业务。

#### (5) 青岛幸福源热力有限公司

企业名称	青岛幸福源热力有限公司
统一社会信用代码	91370281572062143W
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	马成英
注册资本	1000 万元
注册地址	青岛市胶州市李哥庄镇驻地
经营范围	李哥庄镇范围内供热，普通货运，建筑工程。(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)
成立日期	2011-04-12
营业期限	2011-04-12 至无固定期限

该公司主要从事供热和配套管网的施工业务。

## (6) 青岛盛源新能源科技有限公司

企业名称	青岛盛源新能源科技有限公司
统一社会信用代码	91370281MA3REABM08
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	马成英
注册资本	100 万元
注册地址	山东省青岛市胶州市李哥庄镇沽河大街南端
经营范围	一般项目：余热余压余气利用技术研发；新兴能源技术研发；工程和技术研究和试验发展；资源再生利用技术研发；储能技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；安全技术防范系统设计施工服务；园林绿化工程施工；装卸搬运；土石方工程施工。（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）
成立日期	2020-01-19
营业期限	2020-01-19 至无固定期限

该公司暂未开始实际经营。

## (五) 主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

## 1. 主要资产的权属状况

根据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《审计报告》，截至 2025 年 7 月 31 日，家盛热力资产情况如下：

单位：元

项目	金额	占比
货币资金	872,642.95	0.09%
应收票据	2,783,500.00	0.29%
应收账款	8,819,379.05	0.90%
预付款项	7,821,151.93	0.80%
其他应收款	8,702,963.17	0.89%
存货	65,377,333.37	6.70%
合同资产	9,109,615.20	0.93%
其他流动资产	25,662,898.58	2.63%
<b>流动资产合计</b>	<b>129,149,484.25</b>	<b>13.24%</b>
投资性房地产	1,292,667.31	0.13%
固定资产	606,370,985.07	62.16%
在建工程	187,726,671.52	19.24%
使用权资产	2,489,689.92	0.26%
无形资产	18,628,373.15	1.91%
长期待摊费用	8,357,216.09	0.86%
递延所得税资产	21,495,701.67	2.20%
<b>非流动资产合计</b>	<b>846,361,304.73</b>	<b>86.76%</b>
<b>资产总计</b>	<b>975,510,788.98</b>	<b>100.00%</b>

标的公司流动资产主要由存货、其他流动资产构成；非流动资产主要由固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产构成；主要资产科目具体明细情况如下：

#### 1、存货

单位：元

项目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
原材料	53,413,714.27	40,972,942.69	53,218,047.15
生产成本	11,963,619.10	16,151,841.36	14,792,978.45
合计	<b>65,377,333.37</b>	<b>57,124,784.05</b>	<b>68,011,025.60</b>

#### 2、其他流动资产

单位：元

项目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
待抵扣认证进项税额	25,662,210.89	2,250,910.11	14,461,565.74
多交个人所得税	687.69	687.69	
合计	<b>25,662,898.58</b>	<b>2,251,597.80</b>	<b>14,461,565.74</b>

#### 3、固定资产

单位：元

项目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
房屋及建筑物	56,856,569.84	58,584,756.81	50,631,894.74
机器设备	172,305,052.15	186,421,379.41	192,872,452.83
办公家具	436,179.65	506,382.79	673,686.33
运输工具	1,185,540.23	1,635,277.41	2,279,452.60
电子设备	506,178.35	635,856.63	918,989.83
配套管网	375,081,464.85	349,714,487.39	312,436,260.56
合计	<b>606,370,985.07</b>	<b>597,498,140.44</b>	<b>559,812,736.89</b>

报告期末，固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、配套管网。

房屋建筑物权证情况详见本章节“三、标的资产主要业务”之“(四)标的公司业务相关的资源要素”之“2. 固定资产情况”。机器设备主要为供热锅炉及配套设施；配套管网为公司为将热源传递到居民、企事业单位修建的供热管道及配套设施。

#### 4、在建工程

单位：元

项目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
锅炉房及附属设施	17,096,023.00	17,826,646.48	17,493,907.87
烟囱 80m	1,372,055.00	1,528,324.58	1,528,324.58
29WM 生物质锅炉	2,698,074.00	2,832,913.88	2,832,913.88
29WM 锅炉	1,618,396.00	1,699,277.42	1,699,277.42
煤仓			1,176,330.90

新热厂办公楼			360,578.06
70MW 锅炉（负荷增量项目）	2,637,903.58	1,846,916.75	
46MW 锅炉（节能环保项目）			8,079,566.75
46MW 锅炉配套	77,457.49		
配套管网	16,846,762.45	33,562,868.50	34,595,435.31
扬州东路商品房	145,380,000.00		
<b>合计</b>	<b>187,726,671.52</b>	<b>59,296,947.61</b>	<b>67,766,334.77</b>

报告期末，在建工程主要为扬州东路商品房、在建锅炉房及在建配套管网工程。扬州东路商品房为公司购买取得，已办理鲁（2025）胶州市不动产权第0049910号不动产权证，目前正在装修。

### 5、无形资产

单位：元

项目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
土地使用权	18,628,373.15	16,844,612.94	12,784,124.97
<b>合计</b>	<b>18,628,373.15</b>	<b>16,844,612.94</b>	<b>12,784,124.97</b>

报告期末，无形资产主要为土地使用权，权证取得情况详见本章节“三、标的资产主要业务”之“（四）标的公司业务相关的资源要素”之“1. 无形资产情况”。

### 6、递延所得税资产

单位：元

项目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
租赁负债	14,971.97	14,971.97	8,316.22
坏账准备	439,891.57	388,737.47	386,059.53
合同资产减值准备	176,994.60	178,340.58	49,435.54
应收票据坏账准备	17,475.00	1,250.00	
在建工程减值准备	20,846,368.53		
其他非流动资产减值准备		13,608,788.76	
<b>合计</b>	<b>21,495,701.67</b>	<b>14,192,088.78</b>	<b>443,811.29</b>

### 2. 对外担保情况

截至本报告书签署日，标的公司不存在对外担保的情形。

### 3. 主要负债情况

根据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

《审计报告》，截至 2025 年 7 月 31 日，家盛热力负债情况如下：

单位：元

项目	金额	占比
短期借款	111,240,000.00	12.02%
应付账款	22,778,257.01	2.46%
预收款项	6,880.73	0.00%
合同负债	501,256,526.04	54.17%
应付职工薪酬	1,056,827.20	0.11%
应交税费	358,597.29	0.04%
其他应付款	225,111,089.96	24.33%
其他流动负债	697,034.53	0.08%
<b>流动负债合计</b>	<b>862,505,212.76</b>	<b>93.22%</b>
长期借款	60,000,000.00	6.48%
租赁负债	2,775,187.92	0.30%
<b>非流动负债合计</b>	<b>62,775,187.92</b>	<b>6.78%</b>
<b>负债合计</b>	<b>925,280,400.68</b>	<b>100.00%</b>

标的公司流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款构成；非流动负债主要由长期借款构成；主要负债科目具体明细情况如下：

### 1、短期借款

单位：元

项目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
抵押保证借款	111,240,000.00		
<b>合计</b>	<b>111,240,000.00</b>		

### 2、应付账款

单位：元

项目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
货款工程款	22,778,257.01	40,116,385.48	88,156,332.25
<b>合计</b>	<b>22,778,257.01</b>	<b>40,116,385.48</b>	<b>88,156,332.25</b>

### 3、合同负债

单位：元

项目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
工程相关合同负债	13,591,724.17	13,127,235.26	6,870,140.51
预收供暖费等	781,950.65	95,476,916.30	96,377,211.09
配套费	486,882,851.22	499,505,117.55	525,318,127.10
<b>合计</b>	<b>501,256,526.04</b>	<b>608,109,269.11</b>	<b>628,565,478.70</b>

合同负债-配套费为供热企业按照国家有关部门批准的收费标准和合同约定取得的供热管网一次性入网费收入，款项收到时确认为合同负债，并在合理期限内平均摊销，分

期确认为收入。标的公司按 20 年进行分摊，摊销开始日为供热开始日。

#### 4、其他应付款

单位：元

项目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
其他应付款项	225,111,089.96	190,626,115.77	157,965,047.75
合计	<b>225,111,089.96</b>	<b>190,626,115.77</b>	<b>157,965,047.75</b>

其他应付款主要为应付标的公司关联方借款 22,188.56 万元，具体明细如下：

名称	金额（万元）
青岛弘润德置业有限公司	17,458.19
邓国龙	4,200.00
董作敏	492.00
青岛家盛农业科技发展有限公司	38.37
合计	22,188.56

#### 5、长期借款

单位：元

项目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
抵押保证借款	60,000,000.00	60,000,000.00	55,000,000.00
合计	<b>60,000,000.00</b>	<b>60,000,000.00</b>	<b>55,000,000.00</b>

#### (六) 是否已取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

截至本报告书签署之日，邓士冰、荆振福、董作敏三名股东共持有家盛热力 100% 股权，2026 年 1 月 28 日，家盛热力作出股东决定，同意家盛热力本次增资并引入投资者事项。

因此，本次交易已取得家盛热力全体股东同意的情形，原股东已放弃优先购买权，公司章程中亦无增资其他前置条件等相关限制性规定，本次交易符合其章程要求。

#### (七) 最近两年资产评估、交易、增资、改制的情况

最近两年，家盛热力不存在资产评估、交易、增资、改制的情况。

#### (八) 重大诉讼、仲裁或行政处罚情况

1、报告期内，公司受到的行政处罚情况如下：

(1) 2025 年 3 月 13 日，胶州市住房和城乡建设局向家盛热力下发《建设行政处罚决定书》：“经查实，你单位未及时处理用户投诉的行为，违反了《青岛市供热条例》第四十九条第二项之规定，依据《青岛市供热条例》第五十八条第五项之规定，同时参照《青岛市城市管理行政处罚裁量基准》‘供热单位未及时处理用户投诉的，轻微：首次查处的，

处五千元罚款；’，已构成轻微违法情形。我们于 2025 年 2 月 28 日向你单位送达了《行政处罚事先告知书》，在规定期限内，你单位未向本机关进行陈述、申辩。根据上述违法行为，本机关决定对你单位给予伍千元人民币的罚款。”

受到该项处罚后，公司已于 2025 年 3 月 13 日缴纳全部罚款 5,000 元。

(2) 2025 年 4 月 30 日，青岛市综合行政执法局向家盛热力下发《青岛市综合行政执法局行政处罚决定书》：“经查，你单位未及时处理胶州市三里河街道……用户刘女士 2025 年 2 月 13 日投诉，……本机关认为，你单位违反了《青岛市供热条例》第四十九条第二项‘供热单位接到投诉后，应当按照下列规定处理（二）对供热温度等有关供热质量的投诉，在采暖期开始后的十日内，必须在接到投诉后的五小时内到达现场处理；在采暖期的其他时间，必须在接到投诉后的二小时内到达现场处理’的规定，2025 年 4 月 18 日本机关向你下达《青岛市综合行政执法局行政处罚事先告知书》（青综法先告【2025】第 55 号），你单位于期限内未提出陈述、申辩意见，视为放弃陈述、申辩的权利。现依据《青岛市供热条例》第五十八条第五项‘违反本条例规定，供热单位有下列行为之一的，由供热行政主管部门责令改正，处五千元以上一万元以下罚款：（五）未及时处理用户投诉的’的规定，参照《青岛市城市管理行政处罚裁量基准》（青城管规【2022】1 号）第二百八十九项‘轻微：首次查处的，处五千元罚款’的规定，决定对你单位作出以下行政处罚：罚款人民币伍仟元整。”

受到该项处罚后，公司已于 2025 年 4 月 30 日缴纳全部罚款 5,000 元。

根据《青岛市城市管理行政处罚裁量基准》，公司上述行为被处五千元的罚款，在裁量基准上适用“轻微”违法情节，该违法行为不属于“严重”违法行为。

综上，公司上述行政处罚情节轻微，不构成重大行政处罚，不构成重大违法违规行为。上述行政处罚未对公司生产经营造成不良影响。除上述行政处罚外，公司报告期内未受到其他行政处罚。

2、截至本重组报告签署日，公司存在的未决诉讼情况如下：

2025 年 11 月，原告石秀库与被告胶州市隆一水暖安装部、高祀龙及家盛热力因提供劳务者受害责任产生争议，就该事项向胶州市人民法院提起诉讼。请求被告承担伤残补助金等费用 235,072.13 元并承担案件的诉讼费用。截至本重组报告签署之日，胶州市人民法院已开庭审理该案，但尚未出具民事判决书。上述诉讼涉及金额较小，不属于重大民事诉讼。

截至本报告签署之日，标的公司不存在正在进行或尚未了结的、可以合理预见的针对重要资产、权益和业务及其他可能对本次交易产生实质性影响的重大诉讼、仲裁。

### (九) 资金占用情况

根据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《审计报告》，报告期各期末，家盛热力对关联方的其他应收款余额如下表所示：

关联方	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
青岛家宏翔新能源科技有限公司	4,864,199.12	5,729,158.12	5,729,158.12
青岛正宏翔钢结构有限公司	1,700,000.00	1,700,000.00	9,818,900.00
董作敏	1,039,694.78	1,039,694.78	342,882.78
荆振福	2,035,410.00	2,035,410.00	
青岛洪盛信息科技有限公司	1,700,000.00	1,700,000.00	1,700,000.00

家盛热力对青岛家宏翔新能源科技有限公司及青岛正宏翔钢结构有限公司的其他应收款为处置固定资产所形成的应收款项；截至 2025 年 11 月 6 日，上述款项已全部收回。

家盛热力对董作敏、荆振福的其他应收款形成原因为：客户拟将对家盛热力的欠款以房产抵账，而家盛热力想取得货币资金，故三方协商客户将房产过户给董作敏/荆振福，由董作敏/荆振福将相应货款支付给家盛热力，但报告期内董作敏/荆振福接收房产后暂未将货款支付给公司，形成相应的应收款项。截至 2025 年 11 月 4 日，上述款项全部以银行转账方式收回。

家盛热力对青岛洪盛信息科技有限公司的其他应收款为往来借款，该款项已于 2025 年 11 月 3 日收回。

综上，截至本报告书出具日，关联方占用标的公司资金的情况已清理完毕、期后未发生新的资金占用情况。

### (十) 其他

无。

#### (B) 交易标的不构成完整经营性资产的

适用 不适用

## 二、交易标的资产评估方法和资产评估结果

家盛热力

### (一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为家盛热力股东全部权益价值，评估范围是家盛热力截止评估基准日2025年7月31日申报的全部资产和负债。

### (二) 资产评估方法

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，有充分的数据资料，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。

## (三) 资产评估结果

### 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%。

## 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

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。

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。

## (四) 资产基础法评估情况

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	-	-	-	-
<b>21</b>	<b>资产合计</b>	<b>69,042.80</b>	<b>62,981.27</b>	<b>-6,061.53</b>	<b>-8.78</b>
22	流动负债	51,001.38	51,001.38	-	-
23	非流动负债	6,277.52	6,277.52	-	-
<b>24</b>	<b>负债合计</b>	<b>57,278.90</b>	<b>57,278.90</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>25</b>	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>11,763.90</b>	<b>5,702.37</b>	<b>-6,061.53</b>	<b>-51.53</b>

### 一、流动资产评估技术说明

#### (一)流动资产账面情况

根据委估资产清单，委托评估的流动资产账面值情况如下表：

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
3-1	货币资金	531,298.80
3-2	交易性金融资产	-
3-3	应收票据	2,783,500.00
3-4-1	应收账款余额	4,668,484.86
3-4-2	应收账款坏账准备	326,890.63
3-4-3	应收账款净值	4,341,594.23
3-5	预付账款	6,702,575.49
3-6	应收利息	-
3-7	应收股利（应收利润）	-
3-8-1	其他应收款余额	126,042,927.69
3-8-2	其他应收款坏账准备	1,107,080.24
3-8-3	其他应收款净值	124,935,847.45
3-9	存货	56,814,378.43
3-10	合同资产	8,384,961.59
3-11	一年内到期的非流动资产	-
3-12	其他流动资产	4,608,765.41
3	流动资产合计	209,102,921.40

#### (二)评估过程

1. 了解委估资产概况；
2. 审核相关的账簿、报表；
3. 对非实物资产采用账账核对、访谈函证的方法进行清查核实，对实物性资产进行抽查盘点、核实；

4. 依据清查核实后确认的资产进行评估；
5. 分别对各类资产进行评定估算，确定评估值。

### (三)评估方法

#### 1、货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款。货币资金账面值 531,298.80 元。

- (1) 现金账面值 97,770.19 元，存放在公司财务部。

评估中，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，对库存现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的审计后账面值确定评估值。

现金评估值 97,770.19 元。

- (2) 银行存款账面值 433,528.61 元。

在核对银行存款账账、账表、清单一致的基础上，审核了被评估单位提供的银行对账单和银行存款余额调节表，对被评估单位提供的银行询证函复印件，实施查看审计机构相关银行函证原件并向审计人员独立咨询了相关的函证情况等评估程序，确信了相关银行函证内容的真实性，审计机构程序执行独立性。对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确定无影响净资产的因素后，经核实无误后按账面值确定评估值。

银行存款评估值 433,528.61 元。

货币资金评估值 531,298.80 元，无增减值。

#### 2、应收票据的评估

应收票据账面价值 2,783,500.00 元。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。

应收票据评估值 2,783,500.00 元。

#### 3、应收款项的评估

应收款项包括：应收账款及其他应收款

应收账款账面余额 4,668,484.86 元，应收账款坏账准备账面余额 326,890.63 元，应收账款账面价值 4,341,594.23 元，应收账款主要为供暖费、工程款等；

其他应收款账面余额 126,042,927.69 元，坏账准备账面余额 1,107,080.24 元，账面价值 124,935,847.45 元，其他应收款主要为往来款和租金等。

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、原因及债权人情况进行了解分析，并对大额债权进行了函证，对于未回函或未发函的款项，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，经分析核实后根据可能收回的数额确定评估值。

经过以上的程序与方法后，应收账款账面余额评估值为 4,668,484.86 元，预计风险损失 326,890.63 元，应收账款评估价值为 4,341,594.23 元，相应的应收账款坏账准备评估值为零。其他应收款账面余额评估值为 126,042,927.69 元，预计风险损失 1,107,080.24 元，其他应收款评估价值为 124,935,847.45 元，相应的应收账款坏账准备评估值为零。

#### 4、预付款项的评估

预付账款账面值 6,702,575.49 元，预付账款主要为预付材料款。

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，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作业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。

预付账款评估值 6,702,575.49 元。

#### 5、存货的评估

##### (1) 基本情况

存货包括原材料和在产品，账面值 56,814,378.43 元。

编号	科目名称	账面价值
3-9-1	原材料	48,252,459.13
3-9-5	产成品（库存商品）	
3-9-6	在产品（自制半成品）	8,561,919.30
3-9-7	发出商品	
3-9	存货合计	56,814,378.43
3-9	减：存货跌价准备	
3-9	存货净额	56,814,378.43

##### (2) 清查方法、过程及结论

评估人员根据青岛家盛热力有限公司提供的存货清查评估明细表，在账、表核对无误的基础上，会同青岛家盛热力有限公司的财务人员、仓库保管员，对原材料、在产品按照资产评估规定进行了抽查盘点。

盘点逻辑公式：盘点日实有数量+评估基准日至盘点日发出数量—评估基准日至盘点日入库数量=评估基准日数量。

经过以上的程序与方法，存货类资产清查结果为：由于被评估单位在专项审计过程中，对存货进行了详尽的清查，审计机构根据清查结果进行了调整，故本次评估机构存货清查过程中未发现存货类有盘亏、盈盈、损毁现象。

### （3）评估方法

#### ①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。

#### ②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。

### （4）评估过程

#### ①原材料

原材料账面值 48,252,459.13 元，主要是外购的用于生产用的煤和零配件。

评估时查阅了主要原材料近期购置发票、运费发票等，经核实，申报数量准确，账面价值包含了运费、入库前费用，大部分申报原材料均为生产正常用料，周转较为频繁，账面价值基本反映现行市价和运输费用。

原材料的评估值为 48,252,459.13 元，无增减值。

#### ②在产品

在产品账面值 8,561,919.30 元，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。

在产品的评估值为 8,561,919.30 元，无增减值。

#### ⑤存货评估结论

本次委估存货账面值 56,814,378.43 元，评估值 56,814,378.43 元，无增减值。

## 6、合同资产

合同资产账面值 8,384,961.59 元，主要为工程款。

评估人员获取合同资产评估申报明细表，复核加计是否正确，并与报表数、总账数和明细账合计数核对相符，同时就合同资产涉及的在建商品的名称、规格和数量，服务项目名称、数量、实施地点、工期、合同价款、账面余额等主要信息与明细账及相关合同资料

进行核对；查阅相关合同、工程量计量确认文件、工程结算文件等原始凭证，核查与合同资产相关业务收入的确认与成本的结转，进一步核实合同资产及相关负债账面金额真实性。故以核实后账面值作为评估值。

经评估，合同资产评估值 8,384,961.59 元。

#### 7、其他流动资产

其他流动资产账面值 4,608,765.41 元，主要为待抵扣的增值税。

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值作为评估值。

经评估，其他流动资产评估值 4,608,765.41 元。

#### 8、评估结果及增减值原因分析

流动资产账面值 209,102,921.40 元，评估值 209,102,921.40 元，无增减值。

### 二、非流动资产评估技术说明

#### (一) 长期股权投资评估技术说明

##### (1) 长期股权投资账面情况：

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	

##### (2) 评估过程：

- ①了解委估资产概况；
- ②审核相关的账簿、报表；
- ③取得被投资单位评估基准日会计报表等资料；
- ④考虑是否对被投资单位产生控制或影响程度,选择适当的评估方法确定评估值。

##### (3) 评估方法：

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全部股权价值后再根据所持比例确定其长期投资价值。

具体评估过程如下：

(1)青岛家盛恒源地产投资有限公司：

青岛家盛恒源地产投资有限公司截止 2025 年 7 月 31 日注册资本为 1000 万元，实收资本 1000 万元，为青岛家盛热力有限公司全资子公司。被评估单位采用了整体资产评估的方法对被投资单位进行了评估。经评定估算，在评估基准日 2025 年 7 月 31 日青岛家盛恒源地产投资有限公司评估后股东全部权益价值为 -52,541,728.96 元，因母公司对其有大额的应收款项，本次在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的影响假设条件下，长期投资评估价值为：

长期股权投资评估值 = -52,541,728.96 × 100% = -52,541,728.96 元。

(2)青岛家盛富民热力有限公司：

青岛家盛富民热力有限公司截止 2025 年 7 月 31 日注册资本为 2700 万元，实收资本 2700 万元，为青岛家盛热力有限公司控股子公司，被评估单位采用了整体资产评估的方法对被投资单位进行了评估。经评定估算，在评估基准日 2025 年 7 月 31 日青岛家盛富民热力有限公司评估后股东权益价值 10,389,067.52 元，在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的影响假设条件下，长期投资评估价值为：

长期股权投资评估值 = 10,389,067.52 × 51.46% = 5,346,214.15 元。

(3)青岛家润保温材料有限公司：

青岛家润保温材料有限公司截止 2025 年 7 月 31 日注册资本为 100 万元，实收资本 100 万元，为青岛家盛热力有限公司全资子公司。被评估单位采用了整体资产评估的方法对被投资单位进行了评估。经评定估算，在评估基准日 2025 年 7 月 31 日青岛家润保温材料有限公司评估后股东全部权益价值为 -108,139.10 元，因母公司对其有大额的应收款项，在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的影响假设条件下，长期投资评估价值为：

长期股权投资评估值 = -108,139.10 × 100% = -108,139.10 元。

(4)青岛家盛酒店管理有限公司：

青岛家盛酒店管理有限公司截止 2025 年 7 月 31 日注册资本为 1000 万元，实收资本

0万元，为青岛家盛热力有限公司全资子公司。被评估单位采用了整体资产评估的方法对被投资单位进行了评估。经评定估算，在评估基准日2025年7月31日青岛家盛酒店管理有限公司评估后股东全部权益价值为-19,857.33元，在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的影响假设条件下，长期投资评估价值为：

长期股权投资评估值=-19,857.33×100%=-19,857.33元。

#### (4) 评估结果：

长期投资评估值为-47,323,511.24元。

#### (5) 评估增减值原因分析：

长期投资账面值18,068,334.63元，评估值-47,323,511.24元，评估增值-65,391,845.87元，增值率-361.91%。增减值主要原因是对长期投资单位采用成本法记账，未考虑长期投资后续经营所引起的股东全部权益的变化，经对各家被投资单位采用资产基础法进行评定估算后，呈现较大幅度的减值。

## (二) 投资性房地产评估技术说明

#### (1) 评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产调整后账面原值1,731,250.99元，调整后账面净值1,292,667.31元。

#### (2) 投资性房地产概况

##### 1) 房屋建筑物用途分类

投资性房地产共计4项，是由司法判决所得的住宅，房屋建筑物总建筑面积352.21平方米。

##### 2) 主要房屋建(构)筑物结构特征

委估的房地产位于青岛胶州市澳门路380号，共4处房地产，总建筑面积352.21平方米，混合结构，处于商业综合体中，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。不动产权证：胶私转不动产权第125707号至胶私转不动产权第125710号，证载权利人为青岛家盛热力有限公司，证载用途为住宅，未登记土地信息。通过其他途径查询获悉，委估房产处于胶州市华鲁国际御龙广场1号楼，属于40年商服性质的住宅楼，共计6层。室内上下水、电气照明、消防设施齐全。

序号	权证编号	坐落	证载面积

1	胶私转不动产权第 125709 号	鲁华国际御龙广场小区 1 号楼 4 层 421 号	95.15
2	胶私转不动产权第 125707 号	鲁华国际御龙广场小区 1 号楼 3 层 349 号	68.73
3	胶私转不动产权第 125710 号	鲁华国际御龙广场小区 1 号楼 6 层 613 号	95.23
4	胶私转不动产权第 125708 号	鲁华国际御龙广场小区 1 号楼 4 层 414 号	93.1

### 3) 利用状况与日常维护

青岛家盛热力有限公司房屋利用率较高，对房屋的维护较好，同时根据房屋的使用情况，对房屋进行日常全面或局部的整修。

### 4) 相关会计政策

房屋账面原值主要为房屋购置费用等构成。

#### (3) 核实过程

1) 核对账目：根据被评估单位提供的投资性房地产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的投资性房地产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分投资性房地产核对了原始记账凭证等。

2) 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据投资性房地产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件。

3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的投资性房地产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

经现场查勘，委托评估项目的基本状况如下：公司是由判决所得的房地产总体施工质量较好，装修保持良好，水电设施正常运行，总体使用情况较好。

4) 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了投资性房地产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的房地产市场价格信息；调查了解了投资性房地产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

#### (4) 建筑物权利状况：

评估范围内的 4 处房地产已办理不动产权证，其编号为胶私转不动产权第 125707 号至胶私转不动产权第 125710 号。

### (5) 评估方法

对于企业购置的房屋建筑物（含土地使用权），采取市场法进行评估。选取该评估方法的原因如下：

①本次委托评估的房屋建筑物为住宅，周边区域公开市场上交易活跃，交易案例多，可以获取足够数量的参考资产及可比信息，故选用市场法进行评估。

②评估对象为已建成物业，无重新开发建设必要；另外类似物业内部装修简单，无重新装修必要，故不选用假设开发法。

③评估对象工程造价资料、施工图纸、房屋分摊的土地成本等成本资料不易取得，故不宜采用重置成本法评估。

④目前房地产市场租售倒挂情况较为严重，租赁收益水平难以反映委估房地产的真实市场价值，故不宜采用收益法进行评估。

市场法收集当地房地产市场上近期内类似估价对象房地产的若干交易实例，从中筛选出3个以上可比实例，建立价格可比基础，通过对交易实例交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）进行修正，求得比准价格。

公式：待估房地产价格=可比交易价格×A×B×C

式中：A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—房地产状况调整系数

### (6) 评估结果及评估增减值原因的分析

#### 1) 评估结果

投资性房地产评估价值为1,873,600.00元，评估增值580,932.69元，增值率44.94%。

#### 2) 投资性房地产增值原因分析

投资性房地产评估增值主要一是委估房地产为企业司法判决所得，取得成本较低。二是企业账面按照成本模式计量，对委估的房地产计提了财务折旧。

### (三) 房屋构筑物类资产评估技术说明

#### <—>房屋建筑物

#### 1、评估范围

本次评估范围为青岛家盛热力有限公司申报的房屋建筑物类固定资产共计5项，总

建筑面积为 7,813.53 平方米。

## 2、房屋建（构）筑物类资产概况

被评估单位所拥有的委估资产主要是分布在企业主热源厂区的房屋建筑物。委估资产于评估基准日正在正常使用，维护保养情况良好。

### 1) 房屋建筑物、构筑物用途分类

被评估单位所拥有的地面建筑是与青岛家盛热力有限公司生产、及生产相配套的房屋建（构）筑物，主要建筑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。建筑物的基础、承重构件根据建筑物所在地域的地质状况、建筑高度、结构设计要求不同而异。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。

建筑结构主要为钢混结构，少量建筑为钢结构。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。

### 2) 主要房屋建筑物结构特征

根据建筑物设计、使用情况不同，现将评估范围内建（构）筑物的建筑结构概况分述如下：

A、70MW 锅炉主楼建筑面积 3,473.34 平方米，主体为钢混结构，共 6 层，建成于 2023 年 10 月。办公部分共 3 层，层高 3.7 米，4 至 5 层层高 10.8 米。填充墙为加气砼砌块，外墙刷真石漆，内墙卫生间贴瓷砖，其余墙面抹水泥砂浆，平屋面挤塑板保温，贴 SBS 防水，地面地砖或水泥砂浆地面，门为钢防火门或夹板门，窗为中空玻璃铝合金推拉窗。

B、70MW 锅炉封闭式煤仓建筑面积 3200 平方米，主体一层，建筑高度 21 米，钢结构，建成于 2023 年 10 月。屋面为彩钢板屋面，墙体 1.2 米以下为混凝土挡煤墙，1.2 米以上为彩钢板墙，水泥地面，卷帘门。

C、70MW 锅炉环保综合楼建筑面积 496 平方米，3 层，建筑高度 14 米，结构形式为钢混结构，建成于 2023 年 10 月，填充墙为加气砼砌块，外墙刷真石漆，水泥砂浆地面，门为钢防火门或夹板门，窗为中空玻璃铝合金推拉窗。

D、其余房屋建筑物的建筑结构、高度、层高、内外装饰装修等情况均与以上房屋建筑物相近或相同，故不再一一列示。

### 3) 利用状况与日常维护

本次评估范围内的房屋建筑物主要于 2023 年陆续建成并投入使用，各建筑物总体质

量优良，主要表现在以下几方面：

基础承载能力。经现场勘察，各主要生产建（构）筑物未发现由于基础产生不均匀下沉而使上部结构出现裂缝。

建（构）筑物主体结构强度尚可，部分建（构）筑物承重构件和非承重构件现状良好，具有继续承载能力和使用的功能。

办公用房及辅助生产用房维护管理质量较好。屋面一般采用自防水或 SBS 防水卷材，耐久性较好。

大部分房屋能够及时维修，能够满足继续使用的功能。

各房屋建筑物内部设施完善，使用正常；

所具备的功能技术指标，均能满足既定的使用要求。

#### 4) 相关会计政策

房屋建（构）筑物类资产账面由房屋建筑物购置费用、建安工程费、分摊的建设工程前期及其他费用等构成。

#### 3、核实过程

1) 核对账目：根据被评估单位提供的房屋建（构）筑物类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的房屋建（构）筑物类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建（构）筑物类资产核对了原始记账凭证等。

2) 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建（构）筑物类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件；收集了房屋建设的相关资料。

3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

经现场查勘，房屋建筑物都是近年来修建的，总体施工质量较好，现场勘测未发现因基础发生不均匀沉陷导致墙体和地面开裂现象，装修保持良好，水电设施运行正常，总体使用情况较好。

4) 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、

利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建（构）筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

#### 4、建筑物权利状况

评估范围内的房屋建筑物共计为 6 项，截止评估基准日被评估单位的房屋建筑物第 1、2、3 项 70MW 锅炉环保楼、主楼、配电室已办理产权登记，并取得产权证，权证编号：鲁（2025）胶州市不动产权第 0061342 号。另外两项封闭式煤仓和煤粉仓均尚未取得产权证。尚未办理权证的房屋建筑物，产权持有单位承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

#### 5、取价依据

- (1)《资产评估常用数据与参数手册》；
- (2)《山东省建筑工程消耗量定额》(2016)、《山东省安装工程消耗量定额》(2016)、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则(2024 版)》；
- (3)《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)；
- (4)《山东省建筑工程价目表》(2024)；
- (5)《山东省安装工程价目表》(2024)；
- (6)《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》(山东省住房和城乡建设厅鲁建标字〔2011〕19 号)；
- (7)青岛市 2025 年 7 月建筑材料价格信息和建筑价格指数；
- (8)《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
- (9)2025 年 7 月 22 日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；
- (10)其他相关资料。

#### 6、评估方法

房屋建筑物类固定资产主要有成本法、市场法和收益法三种评估方法。根据《资产评估执业准则——不动产》，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估方

法。

本次评估范围内的房屋建筑物类固定资产均为办公用房、仓库及车间等工业生产办公设施，缺乏同等规模的类似房产成交或出租案例，结合资产的特点和本次评估的实际情况，采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。计算公式为：

评估价值=房屋建筑物重置成本×综合成新率

#### (1) 重置成本的确定

重置成本（不含税）=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本—可抵扣增值税

##### ①建安工程造价

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（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。本次评估建安综合造价的确定根据实际情况采用重编预算法、类比系数调整法、单方造价指标法来确定估价对象的建安工程综合造价。

**重编预算法：**以待估建（构）筑物的工程施工合同、竣工图纸、工程结算等资料为基础，结合现场勘查结果，编制工程量清单，按当地现行建筑装饰、安装工程计价定额和相应的工程造价计价程序计算出评估基准日具有代表性的建（构）筑物的建安工程造价。

**预决算调整法：**即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

**类比法：**选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

**单方造价指标估算法：**对于某些结构简单，价值不高的建（构）筑物，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

##### ②前期及其他费用

本次评估综合考虑工程历史前期费用水平并参考类似工程前期费用收费标准，从重

建角度考虑测算工程建设前期费用及其他费用。依据企业申报的评估基准日固定资产规模确定系数，确定相关前期费用及其他费用费率③资金成本的确定。

资金成本率按建筑物正常建设工期占用资金乘评估基准日银行 LPR 贷款年利率计算，一年期及以内按一年期 3.00%，一年以上按一年期 3.00%和五年期 3.5%的平均值计取。年期按厂区整体建设正常客观建设期计取，并设定为在建设期均匀投入。

资金成本=（综合造价+前期费用+其他费用）×基准日银行 LPR 贷款年利率×正常建设工期×1/2。

#### ④可抵扣的增值税

固定资产房屋建筑物会计核算为不含税成本，其增值税为可抵扣项，基准日被评估单位适用增值税税率，建造价格税率为 9%；按工程造价计费的前期及其他费用，前期咨询、勘察设计、招投标代理、工程监理和环境影响评价等费用的增值税税率为 6%。

据被评估单位相关人员介绍和说明，管网的产出是面向市民家庭，不具有增值税销项，进项税额无从抵扣，账面管网资产是含税的。本次评估与企业保持一致，重置成本中的进项税额不予扣除，即评估原值是含税的。

### （2）综合成新率的确定

建(构)筑物的成新率采用完损等级打分法的观察法成新率和经济寿命年限计算的年限法成新率组成的综合成新率，其计算公式如下：

综合成新率=年限法成新率×权重（0.4）+观察法成新率×权重（0.6）

#### ①年限法成新率

年限法是以剩余使用年限占建筑物耐用年限的比率作为房屋建筑物的成新率。剩余使用年限按经济使用寿命减已使用年限原则确定的尚可使用年限。用公式表示即为：

年限法成新率=尚可使用年限/规定使用年限×100%

#### ②观察法成新率

观察法成新率主要依据原城乡建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》规定的结构、装饰、设备三部分内容，经现场逐项检查鉴定打分后，乘以各部分的修正系数相加后确定。公式为：

观察法成新率=结构得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G—结构评分修正系数；

S—装修评分修正系数；

B—设备评分修正系数。

(3) 评估值的确定

房屋建筑(构)物评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

管网评估值=重置成本(含税)×综合成新率

<二>管道沟槽类资产概况

纳入本次评估范围内的管道沟槽类资产主要包括申报的一次网及二次网，其中一次网总长度为 58974.8 米，管径自 DN50 至 DN1000 之间，集中于 DN150 至 DN500，管材主要为聚氨酯保温管；二次网总长度为 214091.52 米，管径自 DN20 至 DN400 之间，集中于 DN65 至 DN200，管材主要为聚氨酯保温管，亦有零星无缝钢管与镀锌管。

1) 管道沟槽类资产的用途分类

委估的管道沟槽是青岛家盛热力有限公司建造、使用的胶州市域内部分供热一次网工程、二次网工程。

2) 主要管道沟槽的结构特征

管网主要材质为钢材料管道，外壳为皮夹克硬质聚氨酯泡沫保温材料；一次网铺设方式为埋地，二次网铺设方式为架空与直埋。连接方式为全焊接，建成时间为 2012 年至今。工程内容主要包括路面开挖与恢复、水平导向钻进、沟槽开挖、回填、余土外运、砌阀门井、管道铺设、阀门安装、探伤及压力试验等。

3) 利用状况与日常维护

本次评估范围内的管道沟槽总体质量优良，沟槽承载能力较好，未发现明显的塌陷，具有足够的承载能力和使用功能。产权单位依例进行日常的巡检、维护、保养、维修工作，维护保养情况良好。管道沟槽所具备的功能技术指标，均能满足既定的使用要求。

(3) 核实过程

1) 核对账目：根据被评估单位提供的管道沟槽类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的管道沟槽类资产明细账、台账核对使明细及内容相符；最后对部分管道沟槽类资产核对了原始记账凭证等。

2) 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据管道沟槽类资产的类型、金额等特征收集了结算、施工合同与发票等评估相关资料；了解了当地工程、材料、人工等价格信息。

3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的管道沟槽类资产进行了盘点与查看。核对了管道沟槽类资产名称、数量、购建日期等基本信息；了解

了管道沟槽类资产的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了管道沟槽类资产的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型管道沟槽类资产的现场调查表。

经现场查勘，管道沟槽类资产总体施工质量较好，产权单位维护保养情况良好，总体使用情况正常。

4) 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了管道沟槽类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息。

#### (4) 建筑物权利状况

评估范围内的管道沟槽类资产无法办理产权登记，未占用土地使用权，产权持有单位承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

#### (5) 评估方法

根据评估范围内的管道沟槽类资产特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对其采用成本法评估。选取该评估方法的原因如下：

①本次委托评估的管道沟槽类资产周边区域公开市场上没有类似体量和用途的管道沟槽类资产交易案例或者租赁成交案例，无法获取足够数量的参考资产及可比信息，故不选用市场法和收益法进行评估。

②评估对象的工程造价资料、施工图纸或造价指标信息等成本资料较易取得，故宜采用重置成本法评估。

**重置成本法：**主要建筑物构筑物的评估是根据建筑工程资料和竣工结算资料，按建筑物构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构筑物的重置全价，并按建筑物构筑物的使用年限和对建筑物构筑物现场勘察的情况综合确定综合成新率，进而计算建筑物构筑物评估净值。

其他建筑物构筑物是在实地勘察的基础上，以可靠的造价指标按照类比的方法综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

成本法计算公式：评估值=重置全价×综合成新率

#### 1) 重置全价的确定

房屋建(构)筑物的重置全价一般包括建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。据被评估单位相关人员介绍和说明，管网的产出是面向市民家庭，不具有增值税销项，进项税额无从抵扣，账面管网资产是含税的。本次评估与企业保持一致，重置成本中的进项税额不予以扣除，即评估原值是含税的。房屋建(构)筑物重置全价计算公式

如下：

重置全价=含税工程造价+含税前期及其他费用+资金成本

### ①工程造价的确定

评估人员根据待估管道沟槽类资产的具体特点和所掌握的资料对于有工程预算、结算文件的建筑工程采用预决算调整法测算工程价格；对于其他管道沟槽类资产的重置单价测算，利用同类资产在评估基准日的指标单价进行差异调整估算；对于结构单一、工程量计算简单的构筑物采用重编预算法进行估算。

### ②前期及其他费用的确定

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。据被评估单位相关人员介绍和说明，官网的建设是由政府交给企业施工图，之前的勘测、规划、设计、环境及安全评价等均由政府组织制定，因此前期及其他费用仅计取建设单位管理费、招投标代理费和工程监理费三项。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据，如下表：

序号	费用名称	计费标准 (含税)	计费基础	取费依据
1	建设单位管理费	1.21%	建安造价	财建【2002】394 号
2	建设工程监理费	1.47%	建安造价	发改价格[2007]670 号、鲁价费发〔2007〕218 号
3	招投标代理服务费	0.15%	建安造价	计价格【2002】1980 号
合计		2.83%		

### ③资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时全国银行间同业拆借中心公布的各期贷款市场报价利率 LPR 为准，按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利息×50%

### 2) 综合成新率

对建（构）筑物进行现场勘察，即对建（构）筑物的基础、承重结构、管道、阀门、检查井等各部分的实际使用状况作出判断，预计（构）筑物的尚可使用年限，计算确定综合成新率。计算公式如下：

综合率成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对价值量小、结构简单的建（构）筑物直接经济寿命年限法确定成新率。

综合成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。

### 3) 评估值计算

评估值=重置全价×综合成新率

#### <三>评估结果及分析

##### (1) 评估结果

房屋建筑物类账面原值 401,106,954.66 元，账面净值 309,135,108.64 元。经评估后，房屋建筑物类固定资产评估原值为 412,555,328.00 元，房屋建筑物类固定资产评估净值为 308,239,316.00 元。

金额单位：人民币元

科 目 名 称	账面价值		评估价值		增值额		增值 率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原 值	净 值
房 屋 建 筑 物 类 合 计	401,106,95 4.66	309,135,10 8.64	412,555,32 8.00	308,239,31 6.00	11,448,37 3.34	- 895,792. 64	2.8 5	- 0.2 9
房 屋 建 筑 物	29,957,406 .34	27,551,386 .93	30,099,150 .00	27,928,795 .00	141,743.6 6	377,408. 07	0.4 7	1.3 7
管 道 沟 槽	371,149,54 8.32	281,583,72 1.71	382,456,17 8.00	280,310,52 1.00	11,306,62 9.68	- 1,273,20 0.71	3.0 5	- 0.4 5

##### (2) 评估结果分析

本次房屋建筑物类固定资产评估原值增值 11,448,373.34 元，增值率 2.85%；评估净值增值-895,792.64 元，增值率-0.29%。增减值原因：

①纳入评估范围的房屋建筑物是 2023 和 2024 年建成，多集中在 2024 年；供热管网是 2012 至 2025 年逐年建设的。2013 至 2018 年建筑安装工程的价格水平高于评估基准日水平，2019 年至 2024 年则低于基准日水平，但前者高的幅度大于后者，使之评估原值有

所增加；评估考虑了部分其他费用和资金成本，账面中除少量的管理费外，其他费用和资金成本均不包含，又使评估原值增加。这几种因素叠加，造成评估原值小幅度增值。

②评估净值由评估原值与成新率的乘积计算得出，评估原值略有增值；存在部分资产提取折旧的时间晚于竣工使用的时间，两种因素基本抵消。

#### （四）机器设备类资产评估技术说明

##### 1. 机器设备账面情况

###### （1）机器设备账面概况

青岛家盛热力有限公司填制的委估资产清单中包括的全部设备类资产，账面原值 194,936,604.10 元，账面净值 121,094,440.26 元。其中：机器设备账面原值 191,397,757.74 元，账面净值 120,199,172.38 元，车辆账面原值 1,821,601.57 元，账面净值 417,135.17 元；电子设备账面原值 1,717,244.79 元，账面净值 478,132.72 元。

###### （2）账面原值的构成情况

科目名称	项数	账面原值（元）	账面净值（元）
设备类合计	309	194,936,604.10	121,094,440.26
机器设备	174	191,397,757.74	120,199,172.38
电子设备及其他	121	1,717,244.79	478,132.72
运输设备	14	1,821,601.57	417,135.17

①设备的账面原值主要为设备购置价。

②车辆（指上路行驶的车辆）的账面原值为购车款加购置税等组成。

##### 2. 委估机器设备概况

###### （1）机器设备简介

被评估单位主要设备类资产包括机器设备、车辆电子设备，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。其中明细表 114 项电动车未见实物，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。

### （2）机器设备管理制度

主要设备由设备管理部门统一管理，并负责检查维修，管理机构健全，并建立了完善的维护保养管理制度，能及时掌握、解决使用中出现的问题，因此设备能在正常维修保养状态下运行，增加了设备经济使用年限。

### （3）机器设备会计政策

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 1) 固定资产计价

固定资产在取得时按实际成本计价。

#### 2) 固定资产折旧

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备	年限折旧法	3-20	5	4.75-31.67
办公家具	年限折旧法	3-10	5	9.5-31.67
运输工具	年限折旧法	3-5	5	19-31.67
电子设备	年限折旧法	3-10	5	9.5-31.67

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

### 3. 评估过程

#### （1）资产的清查与核实

①首先与设备主管人员座谈，了解委估设备的总体概况，包括设备类别、生产能力，

以及设备的运行状况，使用维护保养状况，作业制度等。

②依据设备清单在现场进行逐项核对设备名称、规格型号、主要性能指标、制造厂家、存放地点、数量及现状。

③根据资产清查和核实情况，针对设备的特点，确定采用的基本评估方法为重置成本法和市场法。

#### (2) 评定估算

①在完成资产评估明细表的现场核实工作后，评估人员依据所掌握的资料，首先分析确定各类型设备的经济寿命年限，统一成新率的测算方法；

②查阅近期各种有关设备的市场价格信息资料，开展市场询价工作；

③随后组织评估人员对设备重置成本的估算内容及方法进行讨论、分类，确定评估操作方案。

④依据操作方案确定的重置成本构成的内容及成新率的确定原则，进行评定估算。

#### (3) 评估汇总

在完成评估计算工作后，对评估结果进行汇总。

(4) 归纳、整理评估资料，计算确定评估值，撰写资产清查核实说明及评估技术说明。

### 4. 评估依据

(1) 中国机械工业电子出版社出版的《2025 年中国机电产品价格手册》；

(2) 科学技术文献出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；

(3) 评估人员收集的当前市场价格信息资料；

(4) 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)；

(5)《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)；

(6)《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)；

(7) 财政部、国家税务总局近日联合下发《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2013〕第 106 号)；

(8) 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);

- (9) 设备生产厂家价格资料;
- (10) 青岛家盛热力有限公司提供的设备清单等资料;
- (11) 本评估机构掌握的其他设备的价格信息资料;
- (12) 评估人员现场勘察情况等。

## 5. 评估方法

本次对设备类资产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，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=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。

## 6. 评估结果

青岛家盛热力有限公司本次委托评估的设备类资产账面原值 194,936,604.10 元，账面净值 121,094,440.26 元；评估原值为 187,108,186.00 元，评估净值为 125,354,681.00 元；其中：机器设备评估原值为 184,445,132.00 元，评估净值为 123,662,448.00 元；车辆评估净值 1,016,100.00 元；电子设备评估原值 1,646,954.00 元，评估净值 676,133.00 元。

### 机器设备评估汇总表

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合	194,936,	121,094,	187,108,	125,354,	-	4,260,2	-	3.5

计	604.10	440.26	186.00	681.00	7,828,4 18.10	40.73	4.0 2	2
固定资产 - 机器设备	191,397, 757.74	120,199, 172.38	184,445, 132.00	123,662, 448.00	- 6,952,6 25.74	3,463,2 75.62	- 3.6 3	2.8 8
固定资产 - 车辆	1,821,60 1.57	417,135. 17	1,016,10 0.00	1,016,10 0.00	- 805,501 .57	598,96 4.83	- 44. 22	143 .59
固定资产 - 电子设备	1,717,24 4.79	478,132. 72	1,646,95 4.00	676,133. 00	- 70,290. 79	198,00 0.28	- 4.0 9	41. 41

## 7. 评估结果增减值的主要原因

### (1) 评估结果较账面值变动原因

#### ①重置成本（评估原值）与账面原值差异的原因

##### 1) 机械设备及电子设备评估原值较账面原值减少的原因

主要因为机械设备以及电子设备更新换代的周期相对较短且市场价格处于逐渐下调的趋势造成的。

#### ②评估净值较账面净值增加的原因

1) 企业提取的折旧与本次评估时根据设备实际情况综合判断的设备成新状况存在口径上的差异所致，部分设备折旧年限短于评估采用的经济使用年限，造成评估增值。

2) 本次申报的设备类资产当中，部分设备已使用较长时间，已计提完折旧账面净值为零，而对该等正常使用的设备，按技术状况判定的成新率高于账面残值率，由此导致该等设备的评估净值较审计后账面净值产生较大增加的情况。

综上分析，评估净值较账面净值产生了增值的结果。

### (五) 在建工程评估技术说明

在建工程账面值 11,264,477.53 元。

根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的在建工程明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分在建工程核对了原始记账凭证等。评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程进行了现场勘查。察看了在建工程的形象进度、工程质量、工程管理等相关情况。

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 2 项，账面金额 1,435,777.00 元；70MW 锅

炉工程配套的封闭式煤仓内新增设施 1 项，账面金额 1,266,702.84 元，属于构筑物与设备设施的结合体；供热管网项目 23 项，账面金额 8,459,116.46 元，均为新建项目。通过核查在建工程账面金额均为工程成本。

经了解，在建工程均尚未达到使用条件。

对于尚未达到使用条件的在建工程，经查阅原始入账资料，确定账面值构成均为与建设工程相关的各项费用，以其账面值即工程成本为基础，乘价格确定重置造价，再考虑适当的资金成本确定在建工程的重置成本，对超过正常建设期的，考虑估算损耗后确定评估值。

在建工程账面值 11,264,477.53 元，在建工程评估值 10,433,870.00 元，评估增值--830,607.53 元，增值率-7.37%。评估减值的主要原因：管网等在建工程考虑了实体性损耗。

#### （六）使用权资产评估技术说明

使用权资产账面值 2,489,689.92 元。

评估中在获取租赁合同，并检查租赁合同中关于租赁款金额、支付方式、租赁期及租赁结束后相关资产的处置等主要内容，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，本次评估中以核实后账面值确定评估值。

使用权资产评估值 2,489,689.92 元。

#### （七）无形资产-土地使用权评估技术说明

##### 1. 评估范围：

###### (1) 土地基本状况

###### ① 委估土地共有 3 宗土地使用权：

青岛家盛热力有限公司使用的土地使用权共有 3 宗，面积共 14427 平方米。两宗为 2024 年 3 月出让取得，用途为供热用地，土地位于胶州市三里河办事处上海路北侧、泉州路西侧；1 宗为 2022 年 7 月出让取得，位于三里河办事处北京路南侧、胶黄铁路东侧。三宗地连在一起，权利人为青岛家盛热力有限公司，为委托人青岛家盛热力有限公司的厂区用地。

截止评估基准日时具体的土地登记状况、土地证号、宗地位置、设定用途、宗地面积、终止日期、使用权类型等详见下表：

土地证编号	宗地名称	详细座落地址	终止日期	土地权属	土地证载	准用年限	开发程度	土地面积 (M2)	账面价值
-------	------	--------	------	------	------	------	------	-----------	------

				性 质	用 途				
鲁(2024)胶州市不动产权第0012113号	热力厂1	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	七通一平	1,778.00	4,277,204.18
鲁(2024)胶州市不动产权第0012112号	热力厂2	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	七通一平	5,362.00	
鲁(2022)胶州市不动产权第0021031号	热力厂3	三里河办事处北京路南侧、胶黄铁路东侧	2072/7/6	出让	公用设施用地	50	七通一平	7,287.00	4,928,433.97
合计						14427		9,205,638.15	

三宗地连接在一起，地势平坦，地质较好，形状较为规则，区域城市基础设施配套较为齐全，地处胶州市新城区，交通状况较为优良。。

### ②地上建筑物、地上附着物和土地利用状况

评估基准日，该宗地已开发利用，开发程度达到“七通一平”，即红线内通路、通水、排水、通电、通讯、通燃气、供热及红线内场地平整。地上建有钢混、钢结构锅炉主楼及配套建筑物5座，建筑面积合计7,813.53平方米。

### ③土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，青岛家盛热力有限公司通过招拍挂出让取得的土地使用权。截至评估基准日，宗地已经办理并取得产权证，其编号为鲁(2024)胶州市不动产权第0012113号、鲁(2024)胶州市不动产权第0012112号和鲁(2022)胶州市不动产权第0021031号，宗地权利人为青岛家盛热力有限公司，土地使用期限分别至2074年3月21日和2072年7月6日，至评估基准日剩余使用年期分别为48.64、48.64和46.93年。

他项权利：不动产存在抵押。具体如下表：

### (2)地价影响因素分析

#### ①一般因素

### A.地理位置

青岛，山东省地级市，国家计划单列市、副省级城市。青岛市地处山东半岛南部，位于东经  $119^{\circ}30' \sim 121^{\circ}00'$  北纬  $35^{\circ}35' \sim 37.09'$ ，东、南濒临黄海，东北与烟台市毗邻，西与潍坊市相连，西南与日照市接壤。总面积为 11282 平方千米。其中，市区（市南、市北、李沧、崂山、黄岛、城阳等六区）为 3293 平方千米，即墨、胶州、平度、莱西等四市为 7989 平方千米。

### B.自然环境

青岛市为海滨丘陵城市，地势东高西低，南北两侧隆起，中间低凹。其中，山地约占全市总面积（下同）的 15.5%，丘陵占 2.1%，平原占 37.7%，洼地占 21.7%。青岛市大体有 3 个山系。东南是崂山山脉，山势陡峻，主峰海拔 1132.7 米。从崂顶向西、北绵延至青岛市区。北部为大泽山（海拔 736.7 米，平度境内诸山及莱西部分山峰均属之）。南部为大、小珠山山系。青岛市地处北温带季风区域，

属温带季风气候。市区由于海洋环境的直接调节，受来自洋面上的东南季风及海流、水团的影响，故又具有显著的海洋性气候特点。空气湿润，雨量充沛，温度适中，四季分明。

### C.社会经济状况

2024 年青岛市经济运行呈现稳中提质的发展态势，主要经济指标保持增长，产业结构持续优化，新动能加速成长。

全年地区生产总值达 16719.5 亿元，同比增长 5.7%。其中，第一产业增加值 500.82 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 5723.1 亿元，增长 7.1%；第三产业增加值 10495.54 亿元，增长 5.0%。

**工业生产：**规模以上工业增加值增长 9.4%，其中装备制造业、高技术制造业分别增长 11.0%、12.8%。新能源汽车、集成电路、工业机器人产量分别增长 1.4 倍、52.6%、20.6%。

**服务业：**生产性服务业增加值增长 6.6%，对经济增长贡献率达 74.2%。交通运输、仓储和邮政业营业收入增长 21.1%，租赁和商务服务业增长 17.2%。

**农业：**粮食总产量 321.4 万吨，增长 0.9%，其中夏粮产量 146.0 万吨，秋粮产量 175.4 万吨。肉蛋奶总产量 118.7 万吨，增长 6.7%。

**消费与投资：**社会消费品零售总额增长 4.2%，限额以上智能家电、新能源汽车零售

额分别增长 52.6%、23%。高技术投资、战略性新兴产业投资分别增长 45.6%、5.5%。

交通：港口集装箱吞吐量 3087 万标箱，海铁联运量连续 10 年保持全国沿海港口首位。

创新成果：新增 8 家全国重点实验室、59 家省重点实验室，高新技术企业达 8650 家。

## ②区域因素

### A、区域概况

胶州市地处黄海之滨、胶州湾畔，因东南临胶州湾，以胶水而得名。1987 年 2 月经国务院批准，在青岛地区第一个撤县设市。市境介于北纬 36° 00' —36° 30'，东经 119° 37' —120° 12' 之间，东西横距 51 千米，南北纵距 54.3 千米，陆地面积 1324 平方公里，海岸线 25 公里，辖 4 个镇、8 个街道办事处、811 个行政村、65 个社区（居委会），常住人口 104.99 万人。胶州市地处北温带季风区域，属暖温带海洋性气候，气候宜人，冬暖夏凉，年平均气温 11-14℃，适合居住养老。先后获评全国文明城市、全国法治创建先进市、全国首批小微企业信用体系建设试验区等称号。在全省群众安全感和满意度测评中荣获青岛市第一、全省第三，在青岛市科学发展电话民意测评中连续三年获评第一，群众对干部作风满意度评价连续三年位居青岛十区市首位。

### B、经济发展概况

2024 年初步核算，全年全市生产总值 1541.09 亿元。其中，第一产业增加值 65.98 亿元；第二产业增加值 740.16 亿元；第三产业增加值 734.95 亿元。人均 GDP 达到 149948 元。

全年财政总收入 219.2 亿元。一般公共预算收入 112.98 亿元。其中，地方税收 70.9 亿元；增值税 26.3 亿元；企业所得税 6.6 亿元；个人所得税 2.6 亿元。一般公共预算支出 139.5 亿元。全市实现全部税收（含海关代征）119.1 亿元。其中，国内税收 113.2 亿元。全市现有市场主体 232373 家，新增市场主体 27326 家。

### C、基础设施条件

委估宗地所属区域基础设施已达到“七通”或“六通”，通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖或通燃气。

## ③个别因素

委估宗地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，地势平坦，地质较好，形状较为规则，区域城市基础设施配套较为齐全，地处胶州市

新城区，交通状况较为优良。为青岛家盛热力有限公司厂区用地。

宗地已开发利用，开发程度达到“七通一平”，即红线内通路、通水、排水、通电、通讯、通燃气、供暖及红线内场地平整。地上建有钢混、钢结构锅炉主楼及配套建筑物5座，建筑面积合计7,813.53平方米。

待估宗地周围噪音、水源、大气环境一般，总体环境质量一般。

宗地的基础设施状况达到“七通一平（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖及燃气宗地平整），详细情况描述如下：

通路：紧临北京路、上海路，有公交车从门口通过，交通较便利；

供电：连接当地供电网络10KV平安线，保证率95%以上；

通上水：连接市政供水管网，供水保证率95%以上；

通下水：连接到市政排水管网，能及时排水；

通讯：有线光纤接自当地通讯公司，无线通信网络覆盖全区，通讯良好；

通暖：宗地外可接市政供热管网，保证率95%以上。

燃气：连接市政供气管线，保证率95%以上

## 2. 土地使用权评估价值内涵

价值内涵：本次所估价格是评估对象在评估基准日2025年7月31日正常市场条件下设定完全产权公开市场价值。

根据青岛家盛热力有限公司提供的资料及现场勘查情况，待估宗地七通一平，指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通燃气及宗地红线内场地平整。

## 3. 评估依据：

(1) 估价依据的有关法律、法规、政策和技术规程

①《中华人民共和国土地管理法》(修订版)(十届全国人大十一次会议修正2004年8月28日起施行);

②《中华人民共和国城市房地产管理法》(修订版)(十届全国人大常务委员会第二十九次会议修正);

③《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

④《土地估价报告规范格式》(GB/T18508-2014附件);

⑤《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;

⑥本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律法规。

(2) 委托人提供的资料

- ①不动产权证复印件；国有建设用地使用权出让合同复印件；
- ②建设用地规划许可证复印件；
- ③企业营业执照复印件；
- ④委托人及被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》、承诺函复印件。
- ⑤其他相关资料。

(3) 评估人员调查搜集的资料

- ①青岛市胶州市基准地价信息及应用手册；
- ②评估人员实地踏勘资料及所搜集的土地市场资料；
- ③土地网及其他网络发布的相关信息和数据等资料。

4. 评估原则：

本次估价过程中主要遵循以下原则：

(1) 替代原则：土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，评估结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

(2) 最有效利用原则：土地评估应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

(3) 预期收益原则：土地评估应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

(4) 供需原则：土地评估应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

(5) 贡献原则：不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益贡献大小确定。

5. 评估程序：

- (1) 核查委估土地使用权清单及相关产权等原始资料，做到账、表、物相符、准确。
- (2) 核实土地使用权的面积、核实标定位置、周边情况等。
- (3) 向土地规划管理部门了解所在地区土地基准地价文件等资料。

6. 价格定义：

根据委托人提供资料和评估人员现场调查，结合委估宗地实际情况，国有出让土地使

用权评估价格是指：红线外达到“七通”（同上下水、通路、通电、通讯、通气和供暖），红线内场地平整；于评估基准日 2025 年 7 月 31 日剩余年期下，在登记用途、使用权类型下的国有土地使用权价格。

#### 7. 评估方法和步骤：

根据《资产评估准则》、《城镇土地估价规程》以及其他资产评估操作规范意见要求，土地使用权评估方法通常为市场法、成本法和收益法三种基本方法，以及其衍生方法基准地价系数修正法和假设开发法，结合评估对象的具体条件、用地性质、收集的资料，考虑当地土地市场发育程度等因素条件下，分析并选择适当的评估方法。

##### （1）估价方法的选择

宗地不动产权证登记用途为供热和公用设施用地，胶州市自然资源和规划局于 2023 年公布了胶州市基准地价及其应用手册，待估宗地位于该基准地价范围内，可选用基准地价系数修正法进行评估；待估宗地周边类似用途招拍挂成交案例虽然较多，但周边与评估对象相同用途的案例却极少，胶州市出让价格较为混杂，难以成为可比较案例，鉴于此市场法基本上无法选用；待估宗地周边类似土地基本无出租案例，无法取得宗地出租或经营的年平均总收益与总费用资料，也无法使用收益还原法评估；鉴于市场法和收益法的条件限制，也就无法确定开发后的总价值，因此假设开发法也不适用；成本逼近法适用于新开发土地、土地市场欠发育交易实例少的地区、工业用地、公共建筑、公园绿地等，从成本累加方式得出的计算价格误差往往较大，难以体现本次评估的仓储用地的价格水平，故不宜采用成本逼近法进行评估；

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合收集的有关资料，本次评估的工业仓储用地采用基准地价系数修正法进行评估。

##### （2）基准地价系数修正法估价方法的基本原理

基准地价代表的是不同土地级别内土地的平均地价，区域内的宗地由于各宗地区位条件的差异使得宗地的地价存在差异，因此可以利用基准地价系数修正法求得宗地的价格。基本公式为：

待估宗地地价=基准地价×(1±区域和个别因素修正系数)×期日修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×土地用途修正系数+土地开发程度修正

基准地价的内涵：是政府对城镇各级土地或均质地域及其商业、住宅、工业等土地利用类型、各等级开发程度、标准容积率下分别评估的土地使用权平均价格，是分用途的土

地使用权区域平均价格，对应的使用年期为各用途的法定最高出让年期，是评估基准日的区域性地价。

(3) 估价具体步骤如下：

- ①收集整理该宗土地所在区域相关的地价资料；
- ②确定地价测算所需的各种参数；
- ③运用基准地价系数修正法测算得到委估土地的单位地价；
- ④在遵循国家有关法规前提下确定最终评估结果，撰写评估技术说明。

8.评估结论

委估三宗土地使用权账面价值 9,205,638.15 元，评估价值 10,867,450.00 元，增值 1,661,811.85 元，增值率 18.05%，增减值主要原因为：(1) 胶州市新的基准地价基准日虽然是 2023 年 1 月 1 日，但是在 2025 年发布的，较之前的基准地价各用途地价均有一定幅度增长，评估对象出让的价格应是按之前的基准地价评估出来的，因此造成土地使用权评估增值；(2) 工业地价是在逐年增加的。

(八) 长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用账面值 8,357,216.09 元，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。长期待摊费用为南办公楼维修、东车间、煤炭指标、厂区路面硬化费用分摊。评估人员通过查询相关合同以及有关凭证和账簿，未见异常。其余按照审计审定的账面值列示评估值。

长期待摊费用账面价值 8,357,216.09 元，评估价值为 8,357,216.09 元，无增减值。

(九) 递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值 417,526.66 元。

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，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实，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、应收票据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。

递延所得税资产评估值 417,526.66 元。

三、资产评估技术说明

### (一) 负债账面情况

根据委估资产清单，委托评估的负债账面值情况如下表：

编号	科目名称	账面价值
5-1	短期借款	101,240,000.00
5-2	交易性金融负债	-
5-3	应付票据	
5-4	应付账款	11,453,973.33
5-5	预收款项	6,880.73
5-6	合同负债	374,685,553.87
5-7	应付职工薪酬	765,714.17
5-8	应交税费	242,412.36
5-9	应付利息	-
5-10	应付股利（应付利润）	-
5-11	其他应付款	20,922,213.80
5-13	其他流动负债	697,034.53
5	流动负债合计	510,013,782.79
6-1	长期借款	60,000,000.00
6-3	租赁负债	2,775,187.92
6	非流动负债合计	62,775,187.92
	负债合计	572,788,970.71

### (二) 评估过程

1. 了解委估负债概况；
2. 审核相关的账簿、报表；
3. 依据清查核实后确认的负债进行评估；
4. 分别各类负债的状况，确定评估值。

### (三) 评估方法

#### 1. 短期借款的评估：

短期借款账面值 101,240,000.00 元，评估人员在核对了明细账、总账和报表后，查阅了所有的借款合同和借款入账、还款及利息支付记录，并进行了函证。经核实，短期借款账面值属实，利息已按月支付，故按核实后的账面值确定为评估值。

经评估，短期借款评估值为 101,240,000.00 元。

#### 2. 应付款项的评估：

应付款项包括：应付账款、预收账款、其它应付款。应付账款账面值 11,453,973.33 元，主要为应付材料款等；预收账款账面值 6,880.73 元，为预收的租金等；其他应付款账面值

20,922,213.80 元，主要为往来款、保证金等款项。

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，并与评估基准日后付款和发货进行了核对，应付款项均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定评估值。

### 3. 合同负债的评估：

合同负债账面值 374,685,553.87 元，主要为各采暖项目收取的费用及配套费等。

评估人员核实了有关合同，并对大额单位进行了替代程序，在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估值。合同负债在经核实无误的情况下，以核实后账面值确认评估值。

经评估，合同负债评估值为 374,685,553.87 元。

### 4. 应付职工薪酬的评估：

应付职工薪酬账面价值 765,714.17 元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬和医疗保险等。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎公司规定的各项相应政策，以核实后账面值确认评估值。

经评估，应付职工薪酬评估值为 765,714.17 元。

### 5. 应交税费的评估：

应交税费账面值 242,412.36 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值税、城市维护建设税等。评估人员查验了企业所交税费的税种和金额，审核纳税申报表和应交税费账户，核实基准日所应交纳的税种和金额无误。以核实后账面值确认评估值。

经评估，应交税费评估值为 242,412.36 元。

### 6. 其他流动负债的评估：

其他流动负债账面价值为 697,034.53 元，具体包括待转销项税额等。评估人员对其他流动负债的核算内容、形成过程及金额进行了核实。以核实后账面值确认评估值。

经评估，其他流动负债评估值为 697,034.53 元。

### 7. 长期借款的评估：

长期借款账面值 60,000,000.00 元，为公司向农业银行等取得的借款，借款担保方式为信用及抵押。

评估人员对企业的长期借款逐笔核对了借款合同，了解各项借款的借款金额、利率、还款方式和还款期限，均正确无误，企业按月计提利息，并能及时偿还本金和利息。评估人员重点核实了借款的真实性、完整性，同时向贷款银行进行函证，核实评估基准日尚欠的本金余额。长期借款在确认利息已支付或预提的基础上，以核实后账面值确认评估值。经评估，长期借款评估值为 60,000,000.00 元。

#### 8.租赁负债的评估：

租赁负债账面价值 2,775,187.92 元，为租赁付款额及未确认融资费用，评估人员对租赁负债核算内容、形成过程及金额进行了核实。以核实后账面值确认评估值。

经评估，租赁负债评估值为 2,775,187.92 元。

#### （四）评估结果及评估增减值原因分析

负债评估值 572,788,970.71 元，无评估增减值。

### 青岛家盛恒源地产投资有限公司评估结果汇总表

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	<b>2,065.93</b>	<b>2,065.93</b>	-	-
2 非流动资产	<b>16,615.78</b>	<b>16,615.78</b>	-	-
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	14,538.00	14,538.00	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	-	-	-	-
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	2,077.78	2,077.78	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	<b>18,681.71</b>	<b>18,681.71</b>	-	-

22	流动负债	23,935.88	23,935.88	-	-
23	非流动负债	-	-	-	-
24	负债合计	<b>23,935.88</b>	<b>23,935.88</b>	-	-
25	股东全部权益(所有者权益)	<b>-5,254.17</b>	<b>-5,254.17</b>	-	-

### 一、流动资产评估技术说明

#### (一)流动资产账面情况

根据委估资产清单，委托评估的流动资产账面值情况如下表：

单位：人民币元

编号 科目名称 账面价值

3-1货币资金 1,446.81

3-8-1其他应收款余额 690,000.00

3-8-2其他应收款坏账准备

3-8-3其他应收款净值 690,000.00

3-12其他流动资产 19,967,830.06

3流动资产合计 20,659,276.87

#### (二)评估过程

1.了解委估资产概况；

2.审核相关的账簿、报表；

3.对非实物资产采用账账核对、访谈、函证、抽查凭证等方法进行清查核实，对实物资产进行抽查盘点、核实；

4.依据清查核实后确认的资产进行评估；

5.分别对各类资产进行评定估算，确定评估值。

#### (三)评估方法

##### 1. 货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款。货币资金账面值 1,446.81 元。

(1)现金账面值 521.75 元，存放在公司财务部。

评估中，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，对库存现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日核实后账面值确定评估值。

现金评估值 521.75 元。

(2)银行存款账面值 925.06 元。

在核对银行存款账账、账表、清单一致的基础上，审核了被评估单位提供的银行对账单和银行存款余额调节表，并对银行存款进行了函证。对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确定无影响净资产的因素后，人民币账户经核实无误后按账面价值确定评估值；对于外币银行存款以核实后的原币金额乘以评估基准日的汇率确定评估值。

银行存款评估值 925.06 元。

## 2. 应收款项的评估

应收款项包括：其他应收款

其他应收款账面余额 690,000.00 元，坏账准备 0.00 元，账面价值 690,000.00 元，其他应收款主要为往来款。

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、原因及债权人情况进行了解分析，并对大额债权进行了函证，对于未回函或未发函的款项，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，经分析核实后根据可能收回的数额确定评估值。

经过以上的程序与方法后，其他应收款账面余额评估值为 690,000.00 元，预计坏账损失 0.00 元，评估价值为 690,000.00 元，相应的其他应收款坏账准备评估值为零。

## 4. 其他流动资产的评估

其他流动资产账面值 19,967,830.06 元。

其他流动资产核算内容为待抵扣增值税进项税。评估人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了被评估单位的相关记账凭证，核对了纳税申报表、相关合同、发票等，未发现异常事项，以核实无误的账面值作为评估值。

其他流动资产评估值 19,967,830.06 元。

## (四)评估结果及增减值原因分析

流动资产账面值 20,659,276.87 元，评估值 20,659,276.87 元，无增减值。

## 二、非流动资产评估技术说明

### (一)在建工程评估技术说明

#### (1)评估范围

纳入本次评估范围的在建工程账面余额 228,491,136.70 元，减值准备 83,111,136.70 元，账面价值 145,380,000.00 元。

#### (2)资产概况

### 1)用途分类

在建工程资产共计 1 项，是由青岛家盛恒源地产投资有限公司购置的独栋“凤起潮鸣”酒店，证载房屋建筑物总建筑面积 18600.1 平方米。

### 2)结构特征

委估的房地产位于青岛胶州市扬州东路 55 号 3 号楼，总建筑面积 18600.1 平方米，钢混结构，2025 年入账。建筑取名为“凤起潮鸣”酒店，共 18 层，侧立面呈“L”形，裙楼 1-4 层，层高 5.6、5.2 米。主楼层高 3.6 米。栋群楼作为酒店接待、宴会厅、餐厅等功能区，其余楼层可作为酒店房间、公寓、写字楼使用。公共区域及室内毛坯，外墙为整体玻璃幕墙。不动产权证：鲁(2025)胶州市不动产权第 0049910 号，证载权利人为青岛家盛恒源地产投资有限公司，证载用途为酒店，土地用途为商住用地，权利性质为出让/商品房。室内上下水、电气照明、消防设施齐全。

### 3)利用状况与日常维护

青岛家盛恒源地产投资有限公司的在建工程资产目前空置，尚未完全竣工，内部区域包括公共区域尚未装修，产权人对房屋的维护较好。

### 4)相关会计政策

房屋账面原值主要为房屋购置费用等构成。

#### (3)核实过程

1)核对账目：根据被评估单位提供的其他非流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的其他非流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分其他非流动资产核对了原始记账凭证等。

2)资料收集：评估人员按照重要性原则，根据其他非流动资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件。

3)现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的其他非流动资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

经现场查勘，委托评估项目的基本状况如下：委估房地产总体施工质量较好，但尚未

装修投入使用，总体情况较好。

④现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了其他非流动资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的房地产市场价格信息；调查了解了其他非流动资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(4)建筑物权利状况：

评估范围内的 1 处房地产已办理不动产权证，其编号为鲁(2025)胶州市不动产权第 0049910 号。存在抵押担保的情况。

(5)评估方法

对于企业购置的房屋建筑物(含土地使用权)，采取市场法进行评估。选取该评估方法的原因如下：

①本次委托评估的房屋建筑物为酒店，可以类比周边公寓、写字楼等物业交易。而类似用途的房地产在周边区域公开市场上交易活跃，交易案例多，可以获取足够数量的参考资产及可比信息，故选用市场法进行评估。

②评估对象为已建成物业，虽未完全竣工，内部区域未装修，但后续装修成本所占比重很小。若整体出租，目前已经达到出租利用的条件；若分割出租仅需对公共区域装修，工作部分可按毛坯出租。故此无重新开发建设必要，故不选用假设开发法。

③评估对象工程造价资料、施工图纸、房屋分摊的土地成本等成本资料不易取得，故不宜采用重置成本法评估。

④目前房地产市场租售倒挂情况较为严重，租赁收益水平难以反映委估房地产的真实市场价值，故不宜采用收益法进行评估。

市场法收集当地房地产市场上近期内类似估价对象房地产的若干交易实例，从中筛选出 3 个以上可比实例，建立价格可比基础，通过对交易实例交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整(区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整)进行修正，求得比准价格。

公式：待估房地产价格=可比交易价格×A×B×C

式中： A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—房地产状况调整系数

(6)评估结果及评估增减值原因的分析

在建工程账面余额 228,491,136.70 元，减值准备 83,111,136.70 元，账面价值 145,380,000.00 元；评估价值为 145,380,000.00 元，较账面值增值 0 元。

#### (二)递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值 20,777,784.17 元。

递延所得税资产的评估，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，经核实主要为被评估单位因计提资产减值准备、租赁负债所形成，由于财税处理差异而形成递延所得税资产，将来能够抵扣所得税费用，本次评估以核实后账面值作为评估值。

递延所得税资产评估值 20,777,784.17 元。

### 三、负债评估技术说明

#### (一)负债账面情况

根据委估资产清单，委托评估的负债账面值情况如下表：

编号	科目名称	账面价值
5-4	应付账款	1,193,790.00
5-7	应付职工薪酬	1,000.00
5-11	其他应付款	238,164,000.00
5	流动负债合计	239,358,790.00

#### (二)评估过程

1. 了解委估负债概况；
2. 审核相关的账簿、报表；
3. 依据清查核实后确认的负债进行评估；
4. 分别各类负债的状况，确定评估值。

#### (三)评估方法

##### 1.应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬账面值 1,000.00 元。评估人员在将明细账、总账和报表核对一致后，抽查了职工工资、奖金、津贴和职工教育经费、工会经费的计提和使用或支取的有关规定和原始凭证，认为该单位职工工资、奖金、津贴和职工教育经费、工会经费的计提和使用或支取符合有关规定，并有单位负责人授权，应付职工薪酬于评估基准日的账面数是真实的，评估中以核实后账面值确定评估值。

##### 2.应付款项的评估

应付款项包括：应付账款、其他应付款。应付账款账面值 1,193,790.00 元，主要为应付房款；其他应付款账面值 238,164,000.00 元，主要为往来款。

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，并与评估基准日后付款进行了核对，应付款项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。

#### (四)评估结果及评估增减值原因分析

负债账面值 239,358,790.00 元，负债评估值 239,358,790.00 元，无增减值。

**青岛家盛富民热力有限公司评估结果汇总表**

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	766.92	766.92	-	-
2 非流动资产	3,973.48	3,168.66	-804.82	-20.25
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	1,000.00	173.83	-826.17	-82.62
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	479.20	496.64	17.44	3.64
9 在建工程	2,278.45	2,278.45	-	-
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	199.15	203.06	3.91	1.96
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	16.68	16.68	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	4,740.40	3,935.58	-804.82	-16.98
22 流动负债	2,896.67	2,896.67	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	2,896.67	2,896.67	-	-
25 股东全部权益(所有者权益)	1,843.73	1,038.91	-804.82	-43.65

## 一、流动资产评估技术说明

### (一)流动资产账面情况

根据委估资产清单，委托评估的流动资产账面值情况如下表：

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
3-1	货币资金	56,259.68
3-7	预付账款	2,220.00
3-8	其他应收款	6,373,040.70
3-9	存货	152,033.27
3-13	其他流动资产	1,085,615.42
3	流动资产合计	7,669,169.07

### (二)评估过程

1. 了解委估资产概况；
2. 审核相关的账簿、报表；
3. 对非实物资产采用账账核对、访谈、函证、抽查凭证等方法进行清查核实，对实物性资产进行抽查盘点、核实；
4. 依据清查核实后确认的资产进行评估；
5. 分别对各类资产进行评定估算，确定评估值。

### (三)评估方法

#### 1. 货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款。货币资金账面值 56,259.68 元。

(1)现金账面值 40,804.50 元，存放在公司财务部。

评估中，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，对库存现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的核实后账面值确定评估值。

现金评估值 40,804.50 元。

(2)银行存款账面值 15,455.18 元。

在核对银行存款账账、账表、清单一致的基础上，审核了被评估单位提供的银行对账单和银行存款余额调节表，并对银行存款进行了函证。对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确定无影响净资产的因素后，人民币账户经核实无误后按账面价值确定评估值。

银行存款评估值 15,455.18 元。

## 2. 预付款项的评估

预付账款账面值 2,220.00 元，预付账款为软件费。

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作业日期间已接受和收到的服务情况，根据所能获得的相应服务或形成权利的价值确定评估值。

预付账款评估值 2,220.00 元。

## 3. 应收款项的评估

应收款项包括：其他应收款

其他应收款账面余额 8,336,990.70 元，坏账准备 1,963,950.00 元，账面价值 6,373,040.70 元，其他应收款主要为代垫土地款、出售办公楼款项等。

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、原因及债权人情况进行了解分析，并对大额债权进行了函证，对于未回函或未发函的款项，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，经分析核实后根据可能收回的数额确定评估值。

经过以上的程序与方法后，其他应收款账面余额评估值为 8,336,990.70 元，预计坏账损失 1,963,950.00 元，评估价值为 6,373,040.70 元，相应的其他应收款坏账准备评估值为零。

## 4. 存货的评估

### (1)基本情况

存货类资产为原材料，主要为洁净型煤、超声波热能表等，账面值 152,033.27 元。

### (2)清查方法、过程及结论

评估人员根据青岛家盛富民热力有限公司提供的存货清查评估明细表，在账、表核对无误的基础上，会同青岛家盛富民热力有限公司的财务人员、仓库保管员，对原材料，按照资产评估规定进行了抽查盘点。

盘点逻辑公式：盘点日实有数量+评估基准日至盘点日发出数量—评估基准日至盘点日入库数量=评估基准日数量。

经过以上的程序与方法，存货类资产清查结果为：本次评估机构存货清查过程中未发现存货类有盘亏、盘盈、损毁现象。

### (3)评估方法

原材料购置成本与评估基准日价格无重大差异，账面价值基本反映现行市价，以账面值确认评估值。

### (4)存货评估结论

本次委估存货账面值 152,033.27 元，评估值 152,033.27 元，无增减值。

## 5. 其他流动资产的评估

其他流动资产账面值 1,085,615.42 元。

其他流动资产核算内容为待抵扣增值税进项税。评估人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了被评估单位的相关记账凭证，核对了纳税申报表、相关合同、发票等，未发现异常事项，以核实无误的账面值作为评估值。

其他流动资产评估值 1,085,615.42 元。

### (四)评估结果及增减值原因分析

流动资产账面值 7,669,169.07 元，评估值 7,669,169.07 元，无增减值。

## 二、非流动资产评估技术说明

### (一)长期股权投资评估技术说明

#### 1. 长期投资账面情况：

长期投资账面余额 10,000,000.00 元，为对青岛幸福源热力有限公司股权投资。

#### 2. 被投资企业基本情况

##### ①概况

中文名称：青岛幸福源热力有限公司

法人营业执照号码：91370281572062143W

注册地址：青岛市胶州市李哥庄镇驻地

成立时间：2011-04-12

注册资本：1000 万元

实收资本：1000 万元

法定代表人：马成英

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

##### ②历史沿革

青岛幸福源热力有限公司是由青岛家盛富民热力有限公司出资设立，注册资本 1000

万元，实缴资本 1000 万元，截止本次评估基准日，股权信息未发生变化。

### ③经营业务范围

经营范围：李哥庄镇范围内供热，普通货运，建筑工程安装工程。(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)。

### 3. 评估过程：

- (1)了解委估资产概况；
- (2)审核相关的账簿、报表；
- (3)取得被投资单位评估基准日会计报表等资料；
- (4)考虑是否对被投资单位产生控制或影响程度,选择适当的评估方法确定评估值。

### 4. 评估方法及结果：

根据青岛家盛富民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全部股权价值后再根据所持比例确定其长期投资价值。具体评估过程如下：

青岛幸福源热力有限公司是由青岛家盛富民热力有限公司出资设立的全资子公司，注册资本 1000 万元，实缴资本 1000 万元。被评估单位采用了整体资产评估的方法对被投资单位进行了评估。经评定估算，在评估基准日 2025 年 7 月 31 日青岛幸福源热力有限公司评估后股东全部权益价值为 1,738,309.11 元，在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的影响假设条件下，长期投资评估价值为：

$$\text{长期股权投资评估值} = 1,738,309.11 \times 100\% = 1,738,309.11 \text{ 元。}$$

### 5. 评估增减值原因分析：

长期股权投资账面值 10,000,000.00 元，评估值 1,738,309.11 元，评估增减值 -8,261,690.89 元，增减值率 -82.62%。增减值主要原因为对长期投资单位评估增减值造成。

## (二)房屋建筑物评估技术说明

### <一>房屋建筑物

#### 1、评估范围

本次评估范围为青岛家盛富民热力有限公司申报的房屋建筑物类固定资产共计 1 项，建筑面积为 30 平方米。

#### 2、房屋建(构)筑物类资产概况

被评估单位所拥有的委估资产主要是分布在企业主热源厂区的房屋建筑物。委估资产于评估基准日正在正常使用，维护保养情况良好。为一座钢混结构的平房。

### 3、核实过程

1)核对账目：根据被评估单位提供的房屋建(构)筑物类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的房屋建(构)筑物类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建(构)筑物类资产核对了原始记账凭证等。

2)资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建(构)筑物类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件；收集了房屋建设的相关资料。

3)现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

经现场查勘，房屋建筑物都是近年来修建的，施工质量较好，现场勘测未发现因基础发生不均匀沉陷导致墙体和地面开裂现象，装修保持良好，水电设施运行正常，总体使用情况较好。

4)现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建(构)筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

### 4、建筑物权利状况

闲置尚未开始利用。

### 5、取价依据

- (1)《资产评估常用数据与参数手册》；
- (2)《山东省建筑工程消耗量定额》(2016)、《山东省安装工程消耗量定额》(2016)、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则(2024 版)》；
- (3)《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)；
- (4)《山东省建筑工程价目表》(2024)；
- (5)《山东省安装工程价目表》(2024)；

- (6)《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》(山东省住房和城乡建设厅鲁建标字〔2011〕19号);
- (7)青岛市2025年9月建筑材料价格信息和建筑价格指数;
- (8)《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》;
- (9)2025年9月22日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;
- (10)其他相关资料。

## 6、评估方法

房屋建筑物类固定资产主要有成本法、市场法和收益法三种评估方法。根据《资产评估执业准则——不动产》，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估方法。

本次评估范围内的房屋建筑物类固定资产均为生产办公设施同等规模的类似房产成交或出租案例，结合资产的特点和本次评估的实际情况，采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

计算公式为：

评估价值=房屋建筑物重置成本×综合成新率

### (1)重置成本的确定

重置成本(不含税)=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本—可抵扣增值税

#### ①建安工程造价

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建(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。本次评估建安综合造价的确定根据实际情况采用重编预算法、类比系数调整法、单方造价指标法来确定估价对象的建安工程综合造价。

**重编预算法：**以待估建(构)筑物的工程施工合同、竣工图纸、工程结算等资料为基础，结合现场勘查结果，编制工程量清单，按当地现行建筑装饰、安装工程计价定额和相应的工程造价计价程序计算出评估基准日具有代表性的建(构)筑物的建安工程造价。

预决算调整法：即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

类比法：选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

单方造价指标估算法：对于某些结构简单，价值不高的建(构)筑物，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建(构)筑物的建安工程综合造价。

#### ②前期及其他费用

本次评估综合考虑工程历史前期费用水平并参考类似工程前期费用收费标准，从重建角度考虑测算工程建设前期费用及其他费用。依据企业申报的评估基准日固定资产规模确定系数，确定相关前期费用及其他费用费率。

#### ③资金成本的确定

资金成本率按建筑物正常建设工期占用资金乘评估基准日银行 LPR 贷款年利率计算，一年期及以内按一年期 3.00%，一年以上按一年期 3.00%和五年期 3.5%的平均值计取。年期按厂区整体建设正常客观建设期计取，并设定为在建设期均匀投入。

资金成本=(综合造价+前期费用+其他费用)×基准日银行 LPR 贷款年利率×正常建设工期×1/2。

#### ④可抵扣的增值税

固定资产房屋建筑物会计核算为不含税成本，其增值税为可抵扣项，基准日被评估单位适用增值税税率，建造价格税率为 9%；按工程造价计费的前期及其他费用，前期咨询、勘察设计、招投标代理、工程监理和环境影响评价等费用的增值税税率为 6%。

据被评估单位相关人员介绍和说明，管网的产出是面向市民家庭，不具有增值税销项，进项税额无从抵扣，账面管网资产是含税的。本次评估与企业保持一致，重置成本中的进项税额不予扣除，即评估原值是含税的。

#### (2)综合成新率的确定

建(构)筑物的成新率采用完损等级打分法的观察法成新率和经济寿命年限计算的年限法成新率组成的综合成新率，其计算公式如下：

综合成新率=年限法成新率×权重(0.4)+观察法成新率×权重(0.6)

### ①年限法成新率

年限法是以剩余使用年限占建筑物耐用年限的比率作为房屋建筑物的成新率。剩余使用年限按经济使用寿命计算的剩余年限与土地使用年限孰短原则确定。用公式表示即为：

年限法成新率=尚可使用年限/规定使用年限×100%

### ②观察法成新率

观察法成新率主要依据原城乡建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》规定的结构、装饰、设备三部分内容，经现场逐项检查鉴定打分后，乘以各部分的修正系数相加后确定。公式为：

观察法成新率=结构得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G—结构评分修正系数；

S—装修评分修正系数；

B—设备评分修正系数。

### (3)评估值的确定

房屋建筑(构)物评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

管网评估值=重置成本(含税)×综合成新率

## (三)机器设备评估技术说明

### 1. 机器设备账面情况

#### (1)机器设备账面概况

青岛家盛富民热力有限公司填制的委估资产清单中包括的全部设备类资产，账面原值 679,220.41 元，账面净值 242,534.26 元。其中：机器设备账面原值 95,949.56 元，账面净值 16,249.67 元，车辆账面原值 442,865.22 元，账面净值 191,444.08 元；电子设备账面原值 140,405.63 元，账面净值 34,840.51 元。

#### (2)账面原值的构成情况

科目名称	项数	账面原值(元)	账面净值(元)
设备类合计	21	679,220.41	242,534.26
机器设备	12	95,949.56	16,249.67
电子设备及其他	7	140,405.63	34,840.51
运输设备	2	442,865.22	191,444.08

①设备的账面原值主要为设备购置价。

②车辆(指上路行驶的车辆)的账面原值为购车款加购置税等组成。

## 2. 委估机器设备概况

### (1)机器设备简介

被评估单位主要设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，清单数量共计 21 项，总计 51 台套，实有数量共计 20 项，总计 35 台套。账面原值 679,220.41 元，账面净值 242,534.26 元，购置时间为 2020 年 4 月至 2025 年 7 月。委估资产除明细表第 6 项 16 个双片暖气片无实物外，其余设备分别安装和使用在青岛家盛富民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 42 台(套)，实有数量 26 台(套)，包括发电机、厨具、污水泵和打夯机设备等。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，委估机械设备除明细表第 6 项 16 个双片暖气片无实物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 2 辆，实有数量 2 辆，包括宝马 WBA71AG0、长城牌 CC1032PA41A 等车型。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，均可正常使用。

③电子设备：至评估基准日委估电子设备清单数量为 8 台，实有数量 8 台，主要包括空调、电视、监控系统等。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，上述设备均可正常使用。

### (2)机器设备管理制度

主要设备由设备管理部门统一管理，并负责检查维修，管理机构健全，并建立了完善的维护保养管理制度，能及时掌握、解决使用中出现的问题，因此设备能在正常维修保养状态下运行，增加了设备经济使用年限。

### (3)机器设备会计政策

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2)该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 1)固定资产计价

固定资产在取得时按实际成本计价。

## 2)固定资产折旧

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备	年限折旧法	3-20	5	4.75-31.67
办公家具	年限折旧法	3-10	5	9.5-31.67
运输工具	年限折旧法	3-5	5	19-31.67
电子设备	年限折旧法	3-10	5	9.5-31.67

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

### 3. 评估过程

#### (1)资产的清查与核实

①首先与设备主管人员座谈，了解委估设备的总体概况，包括设备类别、生产能力，以及设备的运行状况，使用维护保养状况，作业制度等。

②依据设备清单在现场进行逐项核对设备名称、规格型号、主要性能指标、制造厂家、存放地点、数量及现状。

③根据资产清查和核实情况，针对设备的特点，确定采用的基本评估方法为重置成本法和市场法。

#### (2)评定估算

①在完成资产评估明细表的现场核实工作后，评估人员依据所掌握的资料，首先分析确定各类型设备的经济寿命年限，统一成新率的测算方法；

②查阅近期各种有关设备的市场价格信息资料，开展市场询价工作；

③随后组织评估人员对设备重置成本的估算内容及方法进行讨论、分类，确定评估操作方案。

④依据操作方案确定的重置成本构成的内容及成新率的确定原则，进行评定估算。

#### (3)评估汇总

在完成评估计算工作后，对评估结果进行汇总。

(4)归纳、整理评估资料，计算确定评估值，撰写资产清查核实说明及评估技术说明。

### 4. 评估依据

- (1)中国机械工业电子出版社出版的《2024 年中国机电产品价格手册》;
- (2)科学技术文献出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》;
- (3)评估人员收集的当前市场价格信息资料;
- (4)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);
- (5)《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);
- (6)《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);
- (7)财政部、国家税务总局近日联合下发《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税(2013)第 106 号);
- (8)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);
- (9)设备生产厂家价格资料;
- (10)青岛家盛富民热力有限公司提供的设备清单等资料;
- (11)本评估机构掌握的其他设备的价格信息资料;
- (12)评估人员现场勘察情况等。

## 5. 评估方法

本次对设备类资产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：

$$\text{机器设备评估值} = \text{重置成本(不含税)} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

$$\text{或机器设备评估值} = \text{重置成本(不含税)} \times \text{综合成新率}$$

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。其他费用主要为设计费、监理费等费用。

### (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=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。

#### 6. 评估结果

青岛家盛富民热力有限公司本次委托评估的设备类资产账面原值 679,220.41 元，账面净值 242,534.26 元；评估原值为 519,353.89 元，评估净值为 364,954.00 元；其中：机器设备评估原值为 90,274.19 元，评估净值为 32,541.00 元；车辆评估净值 293,800.00 元；电子设备评估原值 135,279.70 元，评估净值 38,613.00 元。

#### 7. 评估结果增减值的主要原因

##### (1)评估结果较账面值变动原因

①重置成本(评估原值)与账面原值差异的原因

1)机械设备及电子设备评估原值较账面原值减少的原因

主要因为机械设备以及电子设备更新换代的周期相对较短且市场价格处于逐渐下调的趋势造成的。

②评估净值较账面净值增加的原因

1)企业提取的折旧与本次评估时根据设备实际情况综合判断的设备成新状况存在口径上的差异所致，部分设备折旧年限短于评估采用的经济使用年限，造成评估增值。

2)本次申报的设备类资产当中，部分设备已使用较长时间，已计提完折旧账面净值为零，而对该等正常使用的设备，按技术状况判定的成新率高于账面残值率，由此导致该等设备的评估净值较账面净值产生较大增加的情况。

综上分析，评估净值较账面净值产生了增值的结果。

#### 8. 需要说明的事项

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，本次对机器设备类资产进行评估时，在重置成本的计算结果中扣除了购置时发生的增值税进项税，其相应资产的评估价值不包含增值税额，在此提醒报告使用人注意此项对本报告评估结论的影响。

##### (四)在建工程评估技术说明

被评估单位在建工程包括土建工程和设备安装工程，合计账面余额 24,156,235.05 元，

计提减值准备 1,371,687.05 元，账面价值 22,784,548.00 元。其中土建工程 5 项，账面金额 19,624,043.75 元，计提减值准备 1,155,965.75 元，账面价值 18,468,078.00 元；设备安装工程 2 项，账面金额 4,532,191.30 元，计提减值准备 215,721.30 元，账面价值 4,316,470.00 元。

### 1. 在建工程--土建工程的评估说明

#### (1) 土建工程概述：

被评估单位土建工程账面余额 19,624,043.75 元，计提减值准备 1,155,965.75 元，账面价值 18,468,078.00 元，共计 5 项，包括在建并且已经停工的钢混锅炉房、脱硫综合楼、配电室各一座，钢架结构的新建车间一座，合计建筑面积 5132.1 平方米，80 米高钢混烟囱一座。

在建工程自 2020 年 10 月开工建设，总体完工程度约 65%，其中烟囱接近 100%，至评估基准日已经停工约 2 年。

#### (2) 评估方法

在分析账面中的金额内容基础上，进行价格指数调整，并计算资金成本，以确定在建工程重置成本；对于超过正常建设期的项目，以及停工因素，考虑估算损耗率，重置成本扣除损耗后确定评估值。

锅炉房：钢混结构，立面呈“L”型，立向 5 层，横向 1 层，建筑面积 3470.4 平方米，主体已经完成，装饰、设备安装、墙地面未施工，完工程度约 65%；

脱硫综合楼：钢混结构，3 层，建筑面积 117.45 平方米，主体已经建成，仅内部装饰部分未施工，完工程度约 85%；

配电室：混合结构，2 层，建筑面积 162 平方米，基本已经完工，仅内部墙屋面未施工，完工程度约 95%。

账面余额：17,471,358.98 元

工程自 2020 年 10 月始建，停工约有 1.75 年。

评估过程：

对账面金额做价格指数调整，账面中未含投资利息，评估增计资金成本，以确定在建工程重置成本；因始建于 2020 年 10 月，以及停工因素，考虑估算损耗率，重置成本扣除损耗后确定评估值。

查阅青岛市住建局发布的建筑安装工程价格指数，2020 年 10 月至 2025 年的建安工

程价格指数为 0.94.则

调整后成本= $17,471,358.98 \times 0.94 = 16,429,669.12$  元

资金成本率按基准日 LPR 一年期和五年期贷款利率平均值 3.25%，建设周期按客观工期约 1.5 年，设定资金均匀投入。则

重置成本= $16,429,669.12 \times (1 + 3.25\% \times 1.5 / 2) = 16,830,142.30$  元

因已经停工，且建设期过长，考虑估算实体性损耗，按年限法计算，钢混结构工业建筑经济使用年限一般为 50 年，停工已经 1.75 年，闲置期损耗按正常使用的一半计算

损耗率= $1.75 / 2 / 50 \times 100\% = 1.75\%$

评估值=重置成本×(1-实体性损耗率)= $16,830,142.30 \times (1 - 1.75\%)$

=16,535,615.00 元(取整)

## 2. 在建工程--安装工程的评估说明

### (1)安装工程概述：

被评估单位安装工程账面余额 4,532,191.30 元，计提减值准备 215,721.30 元，账面价值 4,316,470.00 元，共计 2 项，包括在建并且已经停工的 29MW 生物质锅炉等。

在建安装工程自 2022 年 6 月开工建设，总体完工程度约 65%，至评估基准日已经停工约 1.75 年。

### (2)评估方法

在分析账面中的金额内容基础上，计算资金成本，以确定在建工程重置成本；对于超过正常建设期的项目，以及停工因素，考虑估算损耗率，重置成本扣除损耗后确定评估值。

## 3. 经评估后，评估金额为 4,316,470.00 元。

## (五)无形资产评估技术说明

### 1. 评估范围：

#### (1)土地基本状况

##### ①委估土地共有 1 宗土地使用权：

被评估单位共一宗土地使用权资产，账面价值 1,991,491.34 元，出让取得，坐落于胶州市里岔镇牧城大道以南、牧马东路以西，为青岛家盛富民热力有限公司厂区用地。土地使用权信息如下表：

序号	土地权证 编号	宗地 名称	土地位置	取 得 方 式	取 得 日 期	土 地 用 途	准 用 年 限	开 发 程 度	面 积 (m <sup>2</sup> )	账面价值

1	鲁(2025)胶州市不动产权第0056072号	热力厂1	胶州市里岔镇牧城大道以南、牧马东路以西	出让	2025/6/17	工业用地	50	五通一平	7119	1,991,491.34	
---	-------------------------	------	---------------------	----	-----------	------	----	------	------	--------------	--

使用权权利人为青岛家盛富民热力有限公司，为青岛家盛富民热力有限公司的厂区用地。

宗地地势平坦，地质较好，形状较为规则，区域城市基础设施配套一般，地处胶州市里岔镇，交通状况较为一般。

#### (2)地上建筑物、地上附着物和土地利用状况

评估基准日，该宗地已开发利用，开发程度达到“五通一平”，即红线内通路、通水、排水、通电、通讯及红线内场地平整。地上有在建的钢混、钢结构锅炉主楼及配套建筑物5座，建筑面积合计5132.1平方米。

#### (3)土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，青岛家盛富民热力有限公司通过招拍挂出让取得的土地使用权。截至评估基准日，宗地已经办理并取得产权证，其编号为鲁(2025)胶州市不动产权第0056072号，宗地权利人为青岛家盛富民热力有限公司，土地使用期限至2075年6月16日，至评估基准日剩余使用年期为49.88年。

他项权利：不动产存在抵押。具体如下表：

#### (2)地价影响因素分析

##### (1)一般因素

###### A.地理位置

青岛，山东省地级市，国家计划单列市、副省级城市。青岛市地处山东半岛南部，位于东经119°30'~121°00'、北纬35°35'~37°09'，东、南濒临黄海，东北与烟台市毗邻，西与潍坊市相连，西南与日照市接壤。总面积为11282平方千米。其中，市区(市南、市北、李沧、崂山、黄岛、城阳等六区)为3293平方千米，即墨、胶州、平度、莱西等四市为7989平方千米。

###### B.自然环境

青岛市为海滨丘陵城市，地势东高西低，南北两侧隆起，中间低凹。其中，山地约占全市总面积(下同)的15.5%，丘陵占2.1%，平原占37.7%，洼地占21.7%。青岛市大体有3个山系。东南是崂山山脉，山势陡峻，主峰海拔1132.7米。从崂顶向西、北绵延至青岛市

区。北部为大泽山(海拔 736.7 米, 平度境内诸山及莱西部分山峰均属之)。南部为大、小珠山山系。青岛市地处北温带季风区域,

属温带季风气候。市区由于海洋环境的直接调节, 受来自洋面上的东南季风及海流、水团的影响, 故又具有显著的海洋性气候特点。空气湿润, 雨量充沛, 温度适中, 四季分明。

### C.社会经济状况

2024 年青岛市经济运行呈现稳中提质的发展态势, 主要经济指标保持增长, 产业结构持续优化, 新动能加速成长。

全年地区生产总值达 16719.5 亿元, 同比增长 5.7%。其中, 第一产业增加值 500.82 亿元, 增长 4.0%; 第二产业增加值 5723.1 亿元, 增长 7.1%; 第三产业增加值 10495.54 亿元, 增长 5.0%。

工业生产: 规模以上工业增加值增长 9.4%, 其中装备制造业、高技术制造业分别增长 11.0%、12.8%。新能源汽车、集成电路、工业机器人产量分别增长 1.4 倍、52.6%、20.6%。

服务业: 生产性服务业增加值增长 6.6%, 对经济增长贡献率达 74.2%。交通运输、仓储和邮政业营业收入增长 21.1%, 租赁和商务服务业增长 17.2%。

农业: 粮食总产量 321.4 万吨, 增长 0.9%, 其中夏粮产量 146.0 万吨, 秋粮产量 175.4 万吨。肉蛋奶总产量 118.7 万吨, 增长 6.7%。

消费与投资: 社会消费品零售总额增长 4.2%, 限额以上智能家电、新能源汽车零售额分别增长 52.6%、23%。高技术投资、战略性新兴产业投资分别增长 45.6%、5.5%。

交通: 港口集装箱吞吐量 3087 万标箱, 海铁联运量连续 10 年保持全国沿海港口首位。

创新成果: 新增 8 家全国重点实验室、59 家省重点实验室, 高新技术企业达 8650 家。

### ②区域因素

#### A、区域概况

胶州市地处黄海之滨、胶州湾畔, 因东南临胶州湾, 以胶水而得名。1987 年 2 月经国务院批准, 在青岛地区第一个撤县设市。市境介于北纬 36°00'—36°30', 东经 119°37'—120°12'之间, 东西横距 51 千米, 南北纵距 54.3 千米, 陆地面积 1324 平方公里, 海岸

线 25 公里，辖 4 个镇、8 个街道办事处、811 个行政村、65 个社区(居委会)，常住人口 104.99 万人。胶州市地处北温带季风区域，属暖温带海洋性气候，气候宜人，冬暖夏凉，年平均气温 11-14°C，适合居住养老。先后获评全国文明城市、全国法治创建先进市、全国首批小微企业信用体系建设试验区等称号。在全省群众安全感和满意度测评中荣获青岛市第一、全省第三，在青岛市科学发展电话民意测评中连续三年获评第一，群众对干部作风满意度评价连续三年位居青岛十区市首位。

### B、经济发展概况

2024 年初步核算，全年全市生产总值 1541.09 亿元。其中，第一产业增加值 65.98 亿元；第二产业增加值 740.16 亿元；第三产业增加值 734.95 亿元。人均 GDP 达到 149948 元。

全年财政总收入 219.2 亿元。一般公共预算收入 112.98 亿元。其中，地方税收 70.9 亿元；增值税 26.3 亿元；企业所得税 6.6 亿元；个人所得税 2.6 亿元。一般公共预算支出 139.5 亿元。全市实现全部税收(含海关代征)119.1 亿元。其中，国内税收 113.2 亿元。全市现有市场主体 232373 家，新增市场主体 27326 家。

### C、基础设施条件

委估宗地所属区域基础设施已达到“七通”或“六通”，通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖或通燃气。

#### ③个别因素

委估宗地坐落于胶州市里岔镇牧城大道以南、牧马东路以西，宗地地势平坦，地质较好，形状较为规则，区域城市基础设施配套一般，地处胶州市里岔镇，交通状况较为一般。

#### ②地上建筑物、地上附着物和土地利用状况

评估基准日，该宗地已开发利用，开发程度达到“五通一平”，即红线内通路、通水、排水、通电、通讯及红线内场地平整。地上有在建的钢混、钢结构锅炉主楼及配套建筑物 5 座，建筑面积合计 5132.1 平方米。

待估宗地周围噪音、水源、大气环境一般，总体环境质量一般。

宗地的基础设施状况达到“五通一平(通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地平整)，详细情况描述如下：

通路：紧临北京路、上海路，有公交车从门口通过，交通较便利；

供电：连接当地供电网络 10KV 平安线，保证率 95%以上；

通上水：连接市政供水管网，供水保证率 95%以上；

通下水：连接到市政排水管网，能及时排水；

通讯：有线光纤接自当地通讯公司，无线通信网络覆盖全区，通讯良好；

## 2. 土地使用权评估价值内涵

价值内涵：本次所估价格是评估对象在评估基准日 2025 年 7 月 31 日正常市场条件下设定完全产权公开市场价值。

根据青岛家盛富民热力有限公司提供的资料及现场勘查情况，待估宗地五通一平，指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯及宗地红线内场地平整。

## 3. 评估依据：

(1) 估价依据的有关法律、法规、政策和技术规程

① 《中华人民共和国土地管理法》(修订版)(十届全国人大十一次会议修正 2004 年 8 月 28 日起施行);

② 《中华人民共和国城市房地产管理法》(修订版)(十届全国人大常务委员会第二十九次会议修正);

③ 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

④ 《土地估价报告规范格式》(GB/T18508-2014 附件);

⑤ 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;

⑥ 本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律法规。

## (2) 委托人提供的资料

① 不动产权证复印件；国有建设用地使用权出让合同复印件；

② 建设用地规划许可证复印件；

③ 企业营业执照复印件；

④ 委托人及被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》、承诺函复印件。

⑤ 其他相关资料。

## (3) 评估人员调查搜集的资料

① 青岛市胶州市基准地价信息及应用手册；

② 评估人员实地踏勘资料及所搜集的土地市场资料；

③ 土地网及其他网络发布的相关信息和数据等资料。

## 4. 评估原则：

本次估价过程中主要遵循以下原则：

(1)替代原则：土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，评估结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

(2)最有效利用原则：土地评估应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

(3)预期收益原则：土地评估应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

(4)供需原则：土地评估应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

(5)贡献原则：不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益贡献大小确定。

#### 5. 评估程序

(1)核查委估土地使用权清单及相关产权等原始资料，做到账、表、物相符、准确。

(2)核实土地使用权的面积、核实标定位置、周边情况等。

(3)向土地规划管理部门了解所在地区土地基准地价文件等资料。

#### 6. 价格定义：

根据委托人提供资料和评估人员现场调查，结合委估宗地实际情况，国有出让土地使用权评估价格是指：红线外达到“五通”(同上下水、通路、通电、通讯)，红线内场地平整；于评估基准日 2025 年 7 月 31 日剩余年期下，在登记用途、使用权类型下的国有土地使用权价格。

#### 7. 评估方法和步骤：

根据《资产评估准则》、《城镇土地估价规程》以及其他资产评估操作规范意见要求，土地使用权评估方法通常为市场法、成本法和收益法三种基本方法，以及其衍生方法基准地价系数修正法和假设开发法，结合评估对象的具体条件、用地性质、收集的资料，考虑当地土地市场发育程度等因素条件下，分析并选择适当的评估方法。

##### (1)估价方法的选择

宗地不动产权证登记用途为供热和工业用地，胶州市自然资源和规划局于 2023 年公布了胶州市基准地价及其应用手册，待估宗地位于该基准地价范围内，可选用基准地价系

数修正法进行评估；待估宗地周边类似用途招拍挂成交案例虽然较多，但周边与评估对象相同用途的案例却极少，胶州市出让价格较为混杂，难以成为可比较案例，鉴于此市场法基本上无法选用；待估宗地周边类似土地基本无出租案例，无法取得宗地出租或经营的年平均总收益与总费用资料，也无法使用收益还原法评估；鉴于市场法和收益法的条件限制，也就无法确定开发后的总价值，因此假设开发法也不适用；成本逼近法适用于新开发土地、土地市场欠发育交易实例少的地区、工业用地、公共建筑、公园绿地等，从成本累加方式得出的计算价格误差往往较大，难以体现本次评估的仓储用地的价格水平，故不宜采用成本逼近法进行评估；

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合收集的有关资料，本次评估的工业仓储用地采用基准地价系数修正法进行评估。

### (2)基准地价系数修正法估价方法的基本原理

基准地价代表的是不同土地级别内土地的平均地价，区域内的宗地由于各宗地区位条件的差异使得宗地的地价存在差异，因此可以利用基准地价系数修正法求得宗地的价格。基本公式为：

待估宗地地价=基准地价×(1±区域和个别因素修正系数)×期日修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×土地用途修正系数+土地开发程度修正

基准地价的内涵：是政府对城镇各级土地或均质地域及其商业、住宅、工业等土地利用类型、各等级开发程度、标准容积率下分别评估的土地使用权平均价格，是分用途的土地使用权区域平均价格，对应的使用年期为各用途的法定最高出让年期，是评估基准日的区域性地价。

### (3)估价具体步骤如下：

- ①收集整理该宗土地所在区域相关的地价资料；
- ②确定地价测算所需的各种参数；
- ③运用基准地价系数修正法测算得到委估土地的单位地价；
- ④在遵循国家有关法规前提下确定最终评估结果，撰写评估技术说明。

## 8.评估结论

委估土地使用权账面价值 1,991,491.34 元，评估价值 2,030,558.00 元，增值 39,066.66 元，增值率 1.96%，增减值主要原因为：本次评估与出让评估对区位与个别因素的理解和判断略有差异。

#### (六)递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值 166,781.85 元。

递延所得税资产的评估，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，经核实主要为被评估单位因计提资产减值准备所形成，由于财税处理差异而形成递延所得税资产，将来能够抵扣所得税费用，本次评估以核实后账面值作为评估值。

递延所得税资产评估值 166,781.85 元。

### 二、负债评估技术说明

#### (一)负债账面情况

根据委估资产清单，委托评估的负债账面值情况如下表：

编号	科目名称	账面价值
5-5	应付账款	150,221.23
5-8	应付职工薪酬	15,492.00
5-10	其他应付款	28,801,032.28
5	流动负债合计	28,966,745.51

#### (二)评估过程

1. 了解委估负债概况；
2. 审核相关的账簿、报表；
3. 依据清查核实后确认的负债进行评估；
4. 分别各类负债的状况，确定评估值。

#### (三)评估方法

##### 1. 应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬账面值 15,492.00 元。评估人员在将明细账、总账和报表核对一致后，抽查了职工工资、奖金、津贴和补贴的计提和使用或支取的有关规定和原始凭证，认为该单位职工工资、奖金、津贴和补贴的计提和使用或支取符合有关规定，并有单位负责人授权，应付职工薪酬于评估基准日的账面数是真实的，评估中以核实后账面值确定评估值。

##### 2. 应付款项的评估

应付款项包括：应付账款、其他应付款。应付账款账面值 150,221.23，主要为货款，其他应付款账面值 28,801,032.28 元，主要为往来款。

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，并与评估基准日后付款进行了核对，应付款项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。

#### (四)评估结果及评估增减值原因分析

负债账面值 28,966,745.51 元，负债评估值 28,966,745.51 元，无增减值。

**青岛家润保温材料有限公司评估结果汇总表**

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	<b>122.94</b>	<b>122.94</b>	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	-	-	-	-
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	-	-	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	<b>122.94</b>	<b>122.94</b>	-	-
22 流动负债	133.76	133.76	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	<b>133.76</b>	<b>133.76</b>	-	-
25 股东全部权益(所有者权益)	<b>-10.82</b>	<b>-10.82</b>	-	-

#### 一、流动资产评估技术说明

##### (一)流动资产账面情况

根据委估资产清单，委托评估的流动资产账面值情况如下表：

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
3-1	货币资金	57,638.71
3-8-1	其他应收款余额	800,779.25
3-8-2	其他应收款坏账准备	
3-8-3	其他应收款净值	800,779.25
3-9	存货	371,007.94
3	流动资产合计	1,229,425.90

## (二)评估过程

1. 了解委估资产概况；
2. 审核相关的账簿、报表；
3. 对非实物资产采用账账核对、访谈、函证、抽查凭证等方法进行清查核实，对实物性资产进行抽查盘点、核实；
4. 依据清查核实后确认的资产进行评估；
5. 分别对各类资产进行评定估算，确定评估值。

## (三)评估方法

### 1. 货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款。货币资金账面值 57,638.71 元。

(1)现金账面值 37,005.41 元，存放在公司财务部。

评估中，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，对库存现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的审计核实后账面值确定评估值。

现金评估值 37,005.41 元。

(2)银行存款账面值 20,633.30 元。

在核对银行存款账账、账表、清单一致的基础上，审核了被评估单位提供的银行对账单和银行存款余额调节表，并对银行存款进行了函证。对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确定无影响净资产的因素后，人民币账户经核实无误后按账面价值确定评估值；对于外币银行存款以核实后的原币金额乘以评估基准日的汇率确定评估值。

银行存款评估值 20,633.30 元。

### 2. 应收款项的评估

应收款项包括：其他应收款

其他应收款账面余额 800,779.25 元，坏账准备 0.00 元，账面价值 800,779.25 元，其

他应收款主要为往来款、员工社保等。

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、原因及债权人情况进行了解分析，并对大额债权进行了函证，对于未回函或未发函的款项，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，经分析核实后根据可能收回的数额确定评估值。

经过以上的程序与方法后，其他应收款账面余额评估值为 800,779.25 元，预计坏账损失 0.00 元，评估价值为 800,779.25 元，相应的其他应收款坏账准备评估值为零。

#### 4. 存货的评估

##### (1)基本情况

存货包括原材料、产成品和在产品，账面值 16,974,609.85 元元。

编号	科目名称	账面价值
3-9-1	原材料	
3-9-7	在产品(自制半成品)	
3-9	存货合计	
3-9	减：存货跌价准备	
3-9	存货净额	

##### (2)清查方法、过程及结论

评估人员根据青岛家润保温材料有限公司提供的存货清查评估明细表，在账、表核对无误的基础上，会同青岛家润保温材料有限公司的财务人员、仓库保管员，对原材料、产成品、在产品按照资产评估规定进行了抽查盘点。

盘点逻辑公式：盘点日实有数量+评估基准日至盘点日发出数量—评估基准日至盘点日入库数量=评估基准日数量。

经过以上的程序与方法，存货类资产清查结果为：对存货进行了详尽的清查，本次评估机构存货清查过程中未发现存货类有盘亏、盘盈、损毁现象。

##### (3)评估方法

原材料为企业正常生产所需，日常用量较大，出入库频繁，账面价值基本反映现行市价，以账面值确认评估值；鉴于在产品价值主要为领用的原材料价值，尚未进行深度加工，因此评估时以其核实后账面价值作为评估值。

##### (4)评估过程

###### ①原材料

原材料账面值 175,426.50 元，主要是外购的用于生产用的材料。

评估时查阅了主要原材料近期购置发票、运费发票等，经核实，申报数量准确，账面价值包含了运费、入库前费用，大部分申报原材料均为生产正常用料，周转较为频繁，账面价值基本反映现行市价和运输费用。

原材料的评估值为 175,426.50 元，无增减值。

### ③在产品

在产品账面值 195,581.44 元，主要为生产成本人工费和制造成本，评估时以其账面价值作为评估值。

### (5)存货评估结论

本次委估存货账面值 371,007.94 元，评估值 371,007.94 元，无增减值。

## (四)评估结果及增减值原因分析

流动资产账面值 1,229,425.90 元，评估值 1,229,425.90 元，无增减值。

## 二、负债评估技术说明

### (一)负债账面情况

根据委估资产清单，委托评估的负债账面值情况如下表：

编号	科目名称	账面价值
5-7	应付职工薪酬	23,565.00
5-11	其他应付款	1,314,000.00
5	流动负债合计	1,337,565.00

### (二)评估过程

1. 了解委估负债概况；
2. 审核相关的账簿、报表；
3. 依据清查核实后确认的负债进行评估；
4. 分别各类负债的状况，确定评估值。

### (三)评估方法

#### 1.应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬账面值 23,565.00 元。评估人员在将明细账、总账和报表核对一致后，抽查了职工工资、奖金、津贴和职工教育经费、工会经费的计提和使用或支取的有关规定和原始凭证，认为该单位职工工资、奖金、津贴和职工教育经费、工会经费的计提和使用或支取符合有关规定，并有单位负责人授权，应付职工薪酬于评估基准日的账面数是真实

的，评估中以核实后账面值确定评估值。

## 2.应付款项的评估

应付款项包括：其他应付款。其他应付款账面值 1,314,000.00 元，主要为欠款。

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，并与评估基准日后付款进行了核对，应付款项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。

## (四)评估结果及评估增减值原因分析

负债账面值 1,337,565.00 元，负债评估值 1,337,565.00 元，无增减值。

### 青岛家盛酒店管理有限公司评估结果汇总表

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	<b>69.63</b>	<b>69.63</b>	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	-	-	-	-
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	-	-	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	<b>69.63</b>	<b>69.63</b>	-	-
22 流动负债	71.62	71.62	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	<b>71.62</b>	<b>71.62</b>	-	-

25	股东全部权益(所有者权益)	-1.99	-1.99	-	-
----	---------------	-------	-------	---	---

### 一、流动资产评估技术说明

#### (一)流动资产账面情况

根据委估资产清单，委托评估的流动资产账面值情况如下表：

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
3-1	货币资金	6,342.67
3-5	预付账款	690,000.00
3	流动资产合计	696,342.67

#### (二)评估过程

1. 了解委估资产概况；
2. 审核相关的账簿、报表；
3. 对非实物资产采用账账核对、访谈、函证、抽查凭证等方法进行清查核实，对实物性资产进行抽查盘点、核实；
4. 依据清查核实后确认的资产进行评估；
5. 分别对各类资产进行评定估算，确定评估值。

#### (三)评估方法

##### 1. 货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款。货币资金账面值 6,342.67 元。

(1)现金账面值 1,129.30 元，存放在公司财务部。

评估中，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，对库存现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的核实后账面值确定评估值。

现金评估值 1,129.30 元。

(2)银行存款账面值 5,213.37 元。

在核对银行存款账账、账表、清单一致的基础上，审核了被评估单位提供的银行对账单和银行存款余额调节表，并对银行存款进行了函证。对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确定无影响净资产的因素后，人民币账户经核实无误后按账面价值确定评估值。

银行存款评估值 5,213.37 元。

##### 2. 预付款项的评估

预付账款账面值 690,000.00 元，预付账款主要为审查费和设计费。

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作业日期间已接受和收到的服务情况，根据所能获得的相应服务或形成权利的价值确定评估值。

预付账款评估值 690,000.00 元。

#### (四)评估结果及增减值原因分析

流动资产账面值 696,342.67 元，评估值 696,342.67 元，无增减值。

### 二、负债评估技术说明

#### (一)负债账面情况

根据委估资产清单，委托评估的负债账面值情况如下表：

编号	科目名称	账面价值
5-7	应付职工薪酬	1,000.00
5-11	其他应付款	715,200.00
5	流动负债合计	716,200.00

#### (二)评估过程

1. 了解委估负债概况；
2. 审核相关的账簿、报表；
3. 依据清查核实后确认的负债进行评估；
4. 分别各类负债的状况，确定评估值。

#### (三)评估方法

##### 1.应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬账面值 1,000.00 元。评估人员在将明细账、总账和报表核对一致后，抽查了职工工资、奖金、津贴和职工教育经费、工会经费的计提和使用或支取的有关规定和原始凭证，认为该单位职工工资、奖金、津贴和职工教育经费、工会经费的计提和使用或支取符合有关规定，并有单位负责人授权，应付职工薪酬于评估基准日的账面数是真实的，评估中以核实后账面值确定评估值。

##### 2.应付款项的评估

应付款项包括：其他应付款。其他应付款账面值 715,200.00 元，主要为往来款。

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，并与评估基准日后付款进行了核对，应付款项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。

#### (四)评估结果及评估增减值原因分析

负债账面值 716,200.00 元，负债评估值 716,200.00 元，无增减值。

**青岛幸福源热力有限公司评估结果汇总表**

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	2,897.85	2,897.85	-	-
2 非流动资产	18,721.19	19,402.36	681.17	3.64
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-3.45	-3.45	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	17,134.94	17,828.36	693.42	4.05
9 在建工程	829.76	787.85	-41.91	-5.05
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	743.12	776.24	33.12	4.46
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	13.36	13.36	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	21,619.04	22,300.21	681.17	3.15
22 流动负债	22,126.38	22,126.38	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	22,126.38	22,126.38	-	-
25 股东全部权益(所有者权益)	-507.34	173.83	681.17	134.26

#### 一、流动资产评估技术说明

##### (一)流动资产账面情况

根据委估资产清单，委托评估的流动资产账面值情况如下表：

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
3-1	货币资金	214,156.28
3-5	应收账款	4,477,784.82
3-7	预付账款	757,788.18
3-8	其他应收款	14,763,525.00
3-9	存货	8,039,913.73
3-10	合同资产	724,653.61
3-13	其他流动资产	687.69
3	流动资产合计	28,978,509.31

## (二)评估过程

1. 了解委估资产概况；
2. 审核相关的账簿、报表；
3. 对非实物资产采用账账核对、访谈、函证、抽查凭证等方法进行清查核实，对实物性资产进行抽查盘点、核实；
4. 依据清查核实后确认的资产进行评估；
5. 分别对各类资产进行评定估算，确定评估值。

## (三)评估方法

### 1. 货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款。货币资金账面值 214,156.28 元。

(1)现金账面值 172,512.30 元，存放在公司财务部。

评估中，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，对库存现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日核实后账面值确定评估值。

现金评估值 172,512.30 元。

(2)银行存款账面值 41,643.98 元。

在核对银行存款账账、账表、清单一致的基础上，审核了被评估单位提供的银行对账单和银行存款余额调节表，并对银行存款进行了函证。对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确定无影响净资产的因素后，人民币账户经核实无误后按账面价值确定评估值。

银行存款评估值 41,643.98 元。

### 2. 预付款项的评估

预付账款账面值 757,788.18 元，预付账款主要为预付的土地款及软件费。

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作业日期间已接受和收到的服务情况，根据所能获得的相应服务或形成权利的价值确定评估值。

预付账款评估值 757,788.18 元。

### 3. 应收款项的评估

应收款项包括：应收账款、其他应收款

应收款账面余额 4,756,220.81 元，坏账准备 278,435.99 元，账面价值 4,477,784.82 元，应收款主要为供暖费、工程款等。

其他应收款账面余额 14,973,482.79 元，坏账准备 209,957.79 元，账面价值 14,763,525.00 元，其他应收款主要为往来款、备用金等。

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、原因及债权人情况进行了解分析，并对大额债权进行了函证，对于未回函或未发函的款项，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，经分析核实后根据可能收回的数额确定评估值。

经过以上的程序与方法后，

应收款账面余额评估值为 4,756,220.81 元，预计坏账损失 278,435.99 元，评估价值为 4,477,784.82 元，相应的应收款坏账准备评估值为零。

其他应收款账面余额评估值为 14,973,482.79 元，预计坏账损失 209,957.79 元，评估价值为 14,763,525.00 元，相应的其他应收款坏账准备评估值为零。

### 4. 存货的评估

#### (1)基本情况

存货类资产为原材料、在产品。账面值 8,039,913.73 元。

编号	科目名称	账面价值
3-9-1	原材料	5,009,221.87
3-9-6	在产品(自制半成品)	3,030,691.86
3-9	存货合计	8,039,913.73
3-9	减：存货跌价准备	
3-9	存货净额	8,039,913.73

#### (2)清查方法、过程及结论

评估人员根据青岛幸福源热力有限公司提供的存货清查评估明细表，在账、表核对无误的基础上，会同青岛幸福源热力有限公司的财务人员、仓库保管员，对原材料按照资产

评估规定进行了抽查盘点。

盘点逻辑公式：盘点日实有数量+评估基准日至盘点日发出数量—评估基准日至盘点日入库数量=评估基准日数量。

对在产品，评估人员在账、表核对无误的基础上，抽查了相关成本的内容及发生额。

经过以上的程序与方法，存货类资产清查结果为：本次评估机构存货清查过程中未发现存货类有盘亏、盈盈、损毁现象，在产品成本核算无重大疏漏。

### (3)评估方法

原材料为企业正常生产所需，日常用量较大，出入库频繁，账面价值基本反映现行市价，以账面值确认评估值。在产品价值主要为供暖核算的生产成本，因此评估时以其核实后账面价值作为评估值。

### (4)存货评估结论

本次委估存货账面值 8,039,913.73 元，评估值 8,039,913.73 元，无增减值。

## 5. 合同资产

合同资产账面余额 770,695.75 元，坏账准备 46,042.14 元，账面值 724,653.61 元。

合同资产为工程项目款项。评估人员对合同资产的业务性质、业务内容、发生时间等基本情况进行了解，抽查相关合同资料及原始凭证，并对金额较大的重大款项进行函证，以确定合同资产的真实性、合规性。未发现异常事项，以核实无误的账面值减去预计风险损失作为评估值。

合同资产评估值 724,653.61 元。

## 6. 其他流动资产的评估

其他流动资产账面值 687.69 元。

其他流动资产核算内容为多缴的个人所得税。评估人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了被评估单位的相关记账凭证，核对了纳税申报表、相关合同、发票等，未发现异常事项，以核实无误的账面值作为评估值。

其他流动资产评估值 687.69 元。

### (四)评估结果及增减值原因分析

流动资产账面值 28,978,509.31 元，评估值 28,978,509.31 元，无增减值。

## 二、非流动资产评估技术说明

### (一)长期股权投资评估技术说明

**1. 长期投资账面情况:**

长期投资账面余额 0.00 元，为对青岛盛源新能源科技有限公司股权投资。

**2. 被投资企业基本情况****(1)青岛盛源新能源科技有限公司:****①概况**

中文名称：青岛盛源新能源科技有限公司

法人营业执照号码：91370281MA3REABM08

注册地址：山东省青岛市胶州市李哥庄镇沽河大街南端

成立时间：2020-01-19

注册资本：100 万元

实收资本：尚未实缴

法定代表人：马成英

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

**②历史沿革**

青岛盛源新能源科技有限公司成立于 2020 年 1 月 19 日，股权情况如下：

股东	认缴出资额	认缴比例	认缴出资方式
王克进	51 万元	51%	货币
姜桂荣	15 万元	15%	货币
马一帆	15 万元	15%	货币
董伟杰	13.64 万元	13.64%	货币
吴彩丽	5.36 万元	5.36%	货币
合计	100 万元	100%	

2022 年 10 月 28 日，股权发生变更，变更后情况如下：

股东	认缴出资额	认缴比例	认缴出资方式
青岛幸福源热力有限公司	100 万元	100%	货币
合计	100 万元	100%	

截止本次评估基准日，青岛幸福源热力有限公司尚未实缴出资。

**③经营业务范围**

经营范围：一般项目：余热余压余气利用技术研发；新兴能源技术研发；工程和技术研究和试验发展；资源再生利用技术研发；储能技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；安全技术防范系统设计施工服务；园林绿化工程施工；装卸搬运；土石方工程施工。(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)

3. 评估过程:

- (1)了解委估资产概况;
- (2)审核相关的账簿、报表;
- (3)取得被投资单位评估基准日会计报表等资料;
- (4)考虑是否对被投资单位产生控制或影响程度,选择适当的评估方法确定评估值。

4. 评估方法:

根据青岛幸福源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全部股权价值后再根据所持比例确定其长期投资价值。

具体评估过程如下:

(1)青岛盛源新能源科技有限公司:

青岛盛源新能源科技有限公司是由青岛幸福源热力有限公司持股的全资子公司,注册资本 100 万元,尚未实缴出资。被评估单位采用了整体资产评估的方法对被投资单位进行了评估。经评定估算,在评估基准日 2025 年 7 月 31 日青岛盛源新能源科技有限公司评估后股东全部权益价值为-34,500.00 元,在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的影响假设条件下,长期投资评估价值为:

长期股权投资评估值 = -34,500.00 × 100% = -34,500.00 元。

由于青岛幸福源热力有限公司尚未实缴出资,故本次评估长期股权投资评估值保留负数值。

4. 评估结果:

长期投资评估值为-34,500.00 元。

5. 评估增减值原因分析:

长期投资账面值 0.00 元,评估值-34,500.00 元,评估增减值-34,500.00 元。增减值主要原因为对长期投资单位评估增减值造成的,详细情况见被投资单位评估说明及评估明细表。

(二)房屋建筑物评估技术说明

<—>房屋建筑物

1、评估范围

本次评估范围为青岛幸福源热力有限公司申报的房屋建筑物类固定资产共计 5 项,

总建筑面积为 12,925.54 平方米。

## 2、房屋建(构)筑物类资产概况

被评估单位所拥有的委估资产主要是分布在企业主热源厂区的房屋建筑物。委估资产于评估基准日正在正常使用，维护保养情况良好。

### 1)房屋建筑物、构筑物用途分类

被评估单位所拥有的地面建筑是与青岛幸福源热力有限公司生产、及生产相配套的房屋建(构)筑物，主要建筑分布在公司位于胶州市三里河镇的热源厂区内，其建筑结构以钢混结构为主。建筑物的基础、承重构件根据建筑物所在地域的地质状况、建筑高度、结构设计要求不同而异。委估的房屋建筑物主要建成时间自 2023 年至 2024 年，集中建成于 2023 年。

建筑结构主要为钢混结构，少量建筑为钢结构。主要为脱硫综合楼、锅炉房主楼、锅炉房新配电室、封闭式煤仓等。

### 2)主要房屋建筑物结构特征

根据建筑物设计、使用情况不同，现将评估范围内建(构)筑物的建筑结构概况分述如下：

A、锅炉主楼建筑面积 9,452.18 平方米，主体为钢混结构，共 5 层，建成于 2023 年 1 月。办公部分共 3 层，层高 3.7 米，4 至 5 层层高 10.8 米。填充墙为加气砼砌块，外墙刷真石漆，内墙卫生间贴瓷砖，其余墙面抹水泥砂浆，平屋面挤塑板保温，贴 SBS 防水，地面地砖或水泥砂浆地面，门为钢防火门或夹板门，窗为中空玻璃铝合金推拉窗。

B、锅炉封闭式煤仓建筑面积 959.86 平方米，主体一层，建筑高度 17 米，钢混和钢结构，建成于 2024 年 12 月。屋面为彩钢板屋面，墙体 2.4 米以下为混凝土挡煤墙，2.4 米以上为彩钢板墙，砼地面，卷帘门。

C、脱硫综合楼建筑面积 261.80 平方米，2 层，建筑高度 15.4 米，结构形式为钢混结构，建成于 2023 年 1 月，填充墙为加气砼砌块，外墙刷真石漆，水泥砂浆地面，门为钢防火门或夹板门，窗为中空玻璃铝合金推拉窗。

D、其余房屋建筑物的建筑结构、高度、层高、内外装饰装修等情况均与以上房屋建筑物相近或相同，故不再一一列示。

### 3)利用状况与日常维护

本次评估范围内的房屋建筑物主要于 2023 年陆续建成并投入使用，各建筑物总体质

量优良，主要表现在以下几方面：

基础承载能力。经现场勘察，各主要生产建(构)筑物未发现由于基础产生不均匀下沉而使上部结构出现裂缝。

建(构)筑物主体结构强度尚可，部分建(构)筑物承重构件和非承重构件现状良好，具有继续承载能力和使用的功能。

办公用房及辅助生产用房维护管理质量较好。屋面一般采用自防水或 SBS 防水卷材，耐久性较好。

大部分房屋能够及时维修，能够满足继续使用的功能。

各房屋建筑物内部设施完善，使用正常；

所具备的功能技术指标，均能满足既定的使用要求。

#### 4) 相关会计政策

房屋建(构)筑物类资产账面由房屋建筑物购置费用、建安工程费、分摊的建设工程前期及其他费用等构成。

#### 3、核实过程

1)核对账目：根据被评估单位提供的房屋建(构)筑物类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的房屋建(构)筑物类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建(构)筑物类资产核对了原始记账凭证等。

2)资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建(构)筑物类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件；收集了房屋建设的相关资料。

3)现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

经现场查勘，房屋建筑物都是近年来修建的，总体施工质量较好，现场勘测未发现因基础发生不均匀沉陷导致墙体和地面开裂现象，装修保持良好，水电设施运行正常，总体使用情况较好。

4)现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利

用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建(构)筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

#### 4、建筑物权利状况

评估范围内的房屋建筑物共计为 5 项，截止评估基准日被评估单位的房屋建筑物均未办理产权登记。

#### 5、取价依据

- (1)《资产评估常用数据与参数手册》；
- (2)《山东省建筑工程消耗量定额》(2016)、《山东省安装工程消耗量定额》(2016)、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则(2024 版)》；
- (3)《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)；
- (4)《山东省建筑工程价目表》(2024)；
- (5)《山东省安装工程价目表》(2024)；
- (6)《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》(山东省住房和城乡建设厅鲁建标字〔2011〕19 号)；
- (7)青岛市 2025 年 9 月建筑材料价格信息和建筑价格指数；
- (8)《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
- (9)2025 年 9 月 22 日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；
- (10)其他相关资料。

#### 6、评估方法

房屋建筑物类固定资产主要有成本法、市场法和收益法三种评估方法。根据《资产评估执业准则——不动产》，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估方法。

本次评估范围内的房屋建筑物类固定资产均为办公用房、仓库及车间等工业生产办公设施，缺乏同等规模的类似房产成交或出租案例，结合资产的特点和本次评估的实际情

况，采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{房屋建筑物重置成本} \times \text{综合成新率}$$

#### (1)重置成本的确定

重置成本(不含税)=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本—可抵扣增值税

##### ①建安工程造价

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建(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。本次评估建安综合造价的确定根据实际情况采用重编预算法、类比系数调整法、单方造价指标法来确定估价对象的建安工程综合造价。

**重编预算法：**以待估建(构)筑物的工程施工合同、竣工图纸、工程结算等资料为基础，结合现场勘查结果，编制工程量清单，按当地现行建筑装饰、安装工程计价定额和相应的工程造价计价程序计算出评估基准日具有代表性的建(构)筑物的建安工程造价。

**预决算调整法：**即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

**类比法：**选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

**单方造价指标估算法：**对于某些结构简单，价值不高的建(构)筑物，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建(构)筑物的建安工程综合造价。

##### ②前期及其他费用

本次评估综合考虑工程历史前期费用水平并参考类似工程前期费用收费标准，从重建角度考虑测算工程建设前期费用及其他费用。依据企业申报的评估基准日固定资产规模确定系数，确定相关前期费用及其他费用费率。

##### ③资金成本的确定

资金成本率按建筑物正常建设工期占用资金乘评估基准日银行 LPR 贷款年利率计算，一年期及以内按一年期 3.00%，一年以上按一年期 3.00% 和五年期 3.5% 的平均值计取。年期按厂区整体建设正常客观建设期计取，并设定为在建设期均匀投入。

资金成本=(综合造价+前期费用+其他费用)×基准日银行 LPR 贷款年利率×正常建设工期×1/2。

#### ④可抵扣的增值税

固定资产房屋建筑物会计核算为不含税成本，其增值税为可抵扣项，基准日被评估单位适用增值税税率，建造价格税率为 9%；按工程造价计费的前期及其他费用，前期咨询、勘察设计、招投标代理、工程监理和环境影响评价等费用的增值税税率为 6%。

据被评估单位相关人员介绍和说明，管网的产出是面向市民家庭，不具有增值税销项，进项税额无从抵扣，账面管网资产是含税的。本次评估与企业保持一致，重置成本中的进项税额不予扣除，即评估原值是含税的。

#### (2)综合成新率的确定

建(构)筑物的成新率采用完损等级打分法的观察法成新率和经济寿命年限计算的年限法成新率组成的综合成新率，其计算公式如下：

综合成新率=年限法成新率×权重(0.4)+观察法成新率×权重(0.6)

##### ①年限法成新率

年限法是以剩余使用年限占建筑物耐用年限的比率作为房屋建筑物的成新率。剩余使用年限按经济使用寿命计算的剩余年限与土地使用年限孰短原则确定。用公式表示即为：

年限法成新率=尚可使用年限/规定使用年限×100%

##### ②观察法成新率

观察法成新率主要依据原城乡建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》规定的结构、装饰、设备三部分内容，经现场逐项检查鉴定打分后，乘以各部分的修正系数相加后确定。公式为：

观察法成新率=结构得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G—结构评分修正系数；

S—装修评分修正系数；

B—设备评分修正系数。

### (3)评估值的确定

房屋建筑(构)物评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

管网评估值=重置成本(含税)×综合成新率

#### <二>管道沟槽类资产概况

纳入本次评估范围内的管道沟槽类资产账面原值 104,293,496.77 元，账面净值 88,969,926.40 元，共计 18 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，一次网长度约 96800 米，二次网约 53000 米。供热介质为热水，绝大部分为埋设铺设，极少数架空铺设，自 2018 年至 2024 年建设铺设。至评估基准日建筑物类资产均处于正常使用中。

##### 1)管道沟槽类资产的用途分类

委估的管道沟槽主要是由青岛幸福源热力有限公司铺设使用的胶州市三里河镇域内部分供热一次网工程、二次网工程。

##### 2)主要管道沟槽的结构特征

管网主要材质为钢材料管道，外壳为皮夹克硬质聚氨酯泡沫保温材料；一次网铺设方式为埋地，二次网铺设方式为架空与直埋。连接方式为全焊接，建成时间为 2018 年至 2024 年。工程内容主要包括路面开挖与恢复、水平导向钻进、沟槽开挖、回填、余土外运、砌阀门井、管道铺设、阀门安装、探伤及压力试验等。

##### 3)利用状况与日常维护

本次评估范围内的管道沟槽总体质量优良，沟槽承载能力较好，未发现明显的塌陷，具有足够的承载能力和使用功能。产权单位依例进行日常的巡检、维护、保养、维修工作，维护保养情况良好。管道沟槽所具备的功能技术指标，均能满足既定的使用要求。

### (3)核实过程

1)核对账目：根据被评估单位提供的管道沟槽类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的管道沟槽类资产明细账、台账核对使明细及内容相符；最后对部分管道沟槽类资产核对了原始记账凭证等。

2)资料收集：评估人员按照重要性原则，根据管道沟槽类资产的类型、金额等特征收集了结算、施工合同与发票等评估相关资料；了解了当地工程、材料、人工等价格信息。

3)现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的管道沟槽类资产进行了盘点与查看。核对了管道沟槽类资产名称、数量、购建日期等基本信息；了解

了管道沟槽类资产的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了管道沟槽类资产的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型管道沟槽类资产的现场调查表。

经现场查勘，管道沟槽类资产总体施工质量较好，产权单位维护保养情况良好，总体使用情况正常。

4)现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了管道沟槽类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息。

#### (4)建筑物权利状况

评估范围内的管道沟槽类资产无法办理产权登记，未占用土地使用权，产权持有单位承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

#### (5)评估方法

根据评估范围内的管道沟槽类资产特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对其采用成本法评估。选取该评估方法的原因如下：

①本次委托评估的管道沟槽类资产周边区域公开市场上没有类似体量和用途的管道沟槽类资产交易案例或者租赁成交案例，无法获取足够数量的参考资产及可比信息，故不选用市场法和收益法进行评估。

②评估对象的工程造价资料、施工图纸或造价指标信息等成本资料较易取得，故宜采用重置成本法评估。

**重置成本法：**主要建筑物构筑物的评估是根据建筑工程资料和竣工结算资料，按建筑物构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构筑物的重置成本，并按建筑物构筑物的使用年限和对建筑物构筑物现场勘察的情况综合确定综合成新率，进而计算建筑物构筑物评估净值。

其他建筑物构筑物是在实地勘察的基础上，以可靠的造价指标按照类比的方法综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

成本法计算公式：评估值=重置成本×综合成新率

#### 1)重置成本的确定

房屋建(构)筑物的重置成本一般包括建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。据被评估单位相关人员介绍和说明，管网的产出是面向市民家庭，不具有增值税销项，进项税额无从抵扣，账面管网资产是含税的。本次评估与企业保持一致，重置成本中的进项税额不予以扣除，即评估原值是含税的。房屋建(构)筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=含税工程造价+含税前期及其他费用+资金成本

### ①工程造价的确定

评估人员根据待估管道沟槽类资产的具体特点和所掌握的资料对于有工程预算、结算文件的建筑工程采用预决算调整法测算工程价格；对于其他管道沟槽类资产的重置单价测算，利用同类资产在评估基准日的指标单价进行差异调整估算；对于结构单一、工程量计算简单的构筑物采用重编预算法进行估算。

### ②前期及其他费用的确定

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。据被评估单位相关人员介绍和说明，管网的建设是由政府交给企业施工图，之前的勘测、规划、设计、环境及安全评价等均由政府组织制定，因此前期及其它费用仅计取建设单位管理费、招投标代理费和工程监理费三项。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据，如下表：

序号	费用名称	计费标准 (含税)	计费基础	取费参考
1	建设单位管理费	1.21%	建安造价	财建【2002】394号
2	建设工程监理费	1.47%	建安造价	发改价格[2007]670号、鲁价费发(2007)218号
3	招标代理服务费	0.15%	建安造价	计价格【2002】1980号
合计		2.83%		

### ③资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时全国银行间同业拆借中心公布的各期贷款市场报价利率 LPR 为准，按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×建设工期×贷款利息×50%

### 2)综合成新率

对建(构)筑物进行现场勘察，即对建(构)筑物的基础、承重结构、管道、阀门、检查井等各部分的实际使用状况作出判断，预计(构)筑物的尚可使用年限，计算确定综合成新率。计算公式如下：

综合率成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对价值量小、结构简单的建(构)筑物直接经济寿命年限法确定成新率。

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%。

### 3)评估值计算

评估值=重置成本×综合成新率

#### <三>评估结果及分析

##### (1)评估结果

房屋建筑物类账面原值 136,660,143.61 元，账面净值 118,253,468.58 元。经评估后，房屋建筑物类固定资产评估原值为 140,527,128.00 元，房屋建筑物类固定资产评估净值为 123,857,628.00 元。

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	136,660,143.61	118,253,468.58	140,527,128.00	123,857,628.00	3,866.984.39	5,604,159.42	2.83%	4.74%
房屋建筑物	32,366,646.84	29,283,542.18	33,676,947.00	32,259,423.00	1,310,300.16	2,975,880.82	4.05	10.16
管网工程	104,293,496.77	88,969,926.40	106,850,181.00	91,598,205.00	2,556,684.23	2,628,278.60	2.45	2.95

##### (2)评估结果分析

本次房屋建筑物类固定资产评估原值增值 3,866,984.39 元，增值率 2.83%；评估净值增值 5,604,159.42 元，增值率 4.74%。增减值原因：

①纳入评估范围的房屋建筑物、管网账面构成中，前期及其他费用计入的很少，且均没有资金成本，评估计取部分其它费用和资金成本，故造成评估原值增值。

②评估净值由评估原值与成新率的乘积计算得出，评估原值增值；又因为会计折旧年限与评估经济使用年限口径上的差异，且多数资产开始计提折旧年限晚于竣工投用时

间，使之评估净值较账面净值有所增值。

### (三)机器设备评估技术说明

#### 1. 机器设备账面情况

##### (1)机器设备账面概况

青岛幸福源热力有限公司填制的委估资产清单中包括的全部设备类资产，账面原值 74,798,327.92 元，账面净值 53,095,975.86 元。其中：机器设备账面原值 71,839,840.94 元，账面净值 52,405,392.44 元，车辆账面原值 2,263,791.56 元，账面净值 396,526.58 元；电子设备账面原值 694,695.42 元，账面净值 294,056.84 元。

##### (2)账面原值的构成情况

科目名称	项数	账面原值(元)	账面净值(元)
设备类合计	100	74,798,327.92	53,095,975.86
机器设备	56	71,839,840.94	52,405,392.44
电子设备及其他	37	694,695.42	294,056.84
运输设备	7	2,263,791.56	396,526.58

①设备的账面原值主要为设备购置价。

②车辆(指上路行驶的车辆)的账面原值为购车款加购置税等组成。

#### 2. 委估机器设备概况

##### (1)机器设备简介

被评估单位主要设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，清单数量共计 101 项，总计 135 台套，实有数量共计 100 项，总计 135 台套。账面原值 74,798,327.92 元，账面净值 53,095,975.86 元，购置时间为 2013 年 12 月至 2025 年 7 月。委估资产分别安装和使用在青岛幸福源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 75 台(套)，实有数量 75 台(套)，包括锅炉及其辅机、烟囱和变压器设备等。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 7 辆，实有数量 5 辆，包括大众汽车牌 SVW64511ED、梅赛德斯-奔驰牌 BJ7182EVXL、红旗牌 CA691M2L75871 等车型。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，除明细表第 1 项北汽自卸货车和明细表第 6 项江淮牌多功能乘用车报废外，其余均可正常使用。

③电子设备：至评估基准日委估电子设备清单数量为 53 台，实有数量 53 台，主要

包括空调、电视、监控系统和电动车等。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，上述设备均可正常使用。

### (2)机器设备管理制度

主要设备由设备管理部门统一管理，并负责检查维修，管理机构健全，并建立了完善的维护保养管理制度，能及时掌握、解决使用中出现的问题，因此设备能在正常维修保养状态下运行，增加了设备经济使用年限。

### (3)机器设备会计政策

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 1)固定资产计价

固定资产在取得时按实际成本计价。

#### 2)固定资产折旧

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备	年限折旧法	3-20	5	4.75-31.67
办公家具	年限折旧法	3-10	5	9.5-31.67
运输工具	年限折旧法	3-5	5	19-31.67
电子设备	年限折旧法	3-10	5	9.5-31.67

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

### 3. 评估过程

#### (1)资产的清查与核实

①首先与设备主管人员座谈，了解委估设备的总体概况，包括设备类别、生产能力，以及设备的运行状况，使用维护保养状况，作业制度等。

②依据设备清单在现场进行逐项核对设备名称、规格型号、主要性能指标、制造厂家、存放地点、数量及现状。

③根据资产清查和核实情况，针对设备的特点，确定采用的基本评估方法为重置成本法和市场法。

(2)评定估算

①在完成资产评估明细表的现场核实工作后，评估人员依据所掌握的资料，首先分析确定各类型设备的经济寿命年限，统一成新率的测算方法；

②查阅近期各种有关设备的市场价格信息资料，开展市场询价工作；

③随后组织评估人员对设备重置成本的估算内容及方法进行讨论、分类，确定评估操作方案。

④依据操作方案确定的重置成本构成的内容及成新率的确定原则，进行评定估算。

(3)评估汇总

在完成评估计算工作后，对评估结果进行汇总。

(4)归纳、整理评估资料，计算确定评估值，撰写资产清查核实说明及评估技术说明。

#### 4. 评估依据

(1)中国机械工业电子出版社出版的《2024年中国机电产品价格手册》；

(2)科学技术文献出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；

(3)评估人员收集的当前市场价格信息资料；

(4)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)；

(5)《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)；

(6)《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)；

(7)财政部、国家税务总局近日联合下发《财政部 国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税(2013)第106号)；

(8)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)；

(9)设备生产厂家价格资料；

(10)青岛幸福源热力有限公司提供的设备清单等资料；

(11)本评估机构掌握的其他设备的价格信息资料；

(12)评估人员现场勘察情况等。

### 5. 评估方法

本次对设备类资产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，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。其他费用主要为设计费、监理费等费用。

#### (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=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。

## 6. 评估结果

青岛幸福源热力有限公司本次委托评估的设备类资产账面原值 74,798,327.92 元，账面净值 53,095,975.86 元；评估原值为 65,867,163.13 元，评估净值为 54,425,861.24 元；其中：机器设备评估原值为 66,454,950.00 元，评估净值为 53,443,611.00 元；车辆评估净值 577,821.24 元；电子设备评估原值 683,997.89 元，评估净值 404,522.00 元。

## 7. 评估结果增减值的主要原因

### (1)评估结果较账面值变动原因

#### ①重置成本(评估原值)与账面原值差异的原因

##### 1)机械设备及电子设备评估原值较账面原值减少的原因

主要因为机械设备以及电子设备更新换代的周期相对较短且市场价格处于逐渐下调的趋势造成的。

#### ②评估净值较账面净值增加的原因

1)企业提取的折旧与本次评估时根据设备实际情况综合判断的设备成新状况存在口径上的差异所致，部分设备折旧年限短于评估采用的经济使用年限，造成评估增值。

2)本次申报的设备类资产当中，部分设备已使用较长时间，已计提完折旧账面净值为零，而对该等正常使用的设备，按技术状况判定的成新率高于账面残值率，由此导致该等设备的评估净值较账面净值产生较大增加的情况。

综上分析，评估净值较账面净值产生了增值的结果。

#### 8. 需要说明的事项

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，本次对机器设备类资产进行评估时，在重置成本的计算结果中扣除了购置时发生的增值税进项税，其相应资产的评估价值不包含增值税额，在此提醒报告使用人注意此项对本报告评估结论的影响。

#### (四)在建工程评估技术说明

##### 1. 在建工程概述

被评估单位在建工程账面金额 8,297,645.99 元，为设备-管网安装工程 8 项。其中，三项为胶东国际机场征迁的一次网、二次网和换热站，2023 年初开工，现已经停工，账面金额共计 2,788,671.22；五项为建设中的李哥庄镇卫生院、沽祥路等一次网工程，合计账面金额 5,508,974.77 元。管网安装工程均分布于企业向胶州市李哥庄镇等办事处的供热区域内。

##### 2. 评估方法

在分析账面中的金额内容基准上，采用价格指数调整，并计算资金成本，以确定在建工程重置成本，对于超过正常建设期的项目，考虑估算损耗率，重置成本扣除损耗后确定评估值。

3. 经评估后，评估金额为 7,878,486.00 元，较账面值增加-419,159.99 元，增值率-5.05%。

##### 4. 评估结果增减值的主要原因

在建工程账面价值 8,297,645.99 元，评估值 7,878,486.00 元，评估增减值-419,159.99 元，增减值率-5.05%。评估与原账面余额增减值主要原因是：评估基准日重置成本降低，且评估中考虑了超出正常建设期产生的损耗，故造成在建工程减值。

#### (五)无形资产评估技术说明

**1. 评估范围:**

(1)土地基本状况

①被评估单位共二宗土地使用权资产，账面价值 7,431,243.66 元，出让取得，分别坐落于胶州市李哥庄镇西一路东侧、北五路北侧和胶州市李哥庄镇东三路西侧、阳春路西延线北侧，为青岛幸福源热力有限公司新、老厂区用地。土地使用权信息如下表：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得方式	终止日期	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值
鲁 (2021) 胶州市不动产权第0006318号	幸福源热力厂1	胶州市李哥庄镇西一路东侧、北五路北侧	出让	2071/3/2	工业用地	50	六通一平	13,109.50	4,981,670.80	4,449,948.06
鲁 (2021) 胶州市不动产权第0009521号	幸福源热力厂2	胶州市李哥庄镇东三路西侧、阳春路西	出让	2074/3/19	公用设施用地	50	六通一平	8,644.20	3,169,601.96	2,981,295.60

		延 线 北 侧								
合	计				21,753.7 0	8,151,272. 76	7,431,243. 66			

②地上建筑物、地上附着物和土地利用状况

评估基准日，两宗地已开发利用，开发程度达到“六通一平”，即红线内通路、通水、排水、通电、通讯、供热及红线内场地平整。地上建有钢混、钢结构锅炉主楼及配套建筑物 5 座，建筑面积合计 12,925.54 平方米。

③土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，青岛幸福源热力有限公司通过招拍挂出让取得的土地使用权。截至评估基准日，宗地均已经办理并取得产权证，其编号分别为鲁(2021)胶州市不动产权第 0006318 号和鲁(2021)胶州市不动产权第 0009521 号，宗地权利人均 为青岛幸福源热力有限公司，土地使用期限分别为 2071 年 3 月 2 日和 2074 年 3 月 19 日，至评估基准日剩余使用年期分别为 45.59 和 448.63 年。

他项权利：不动产存在抵押。具体如下表：

(2)地价影响因素分析

①一般因素

A.地理位置

青岛，山东省地级市，国家计划单列市、副省级城市。青岛市地处山东半岛南部，位于东经 119°30'~121°00'\北纬 35°35'~37°09'，东、南濒临黄海，东北与烟台市毗邻，西与潍坊市相连，西南与日照市接壤。总面积为 11282 平方千米。其中，市区(市南、市北、李沧、崂山、黄岛、城阳等六区)为 3293 平方千米，即墨、胶州、平度、莱西等四市为 7989 平方千米。

B.自然环境

青岛市为海滨丘陵城市，地势东高西低，南北两侧隆起，中间低凹。其中，山地约占全市总面积(下同)的 15.5%，丘陵占 2.1%，平原占 37.7%，洼地占 21.7%。青岛市大体有 3 个山系。东南是崂山山脉，山势陡峻，主峰海拔 1132.7 米。从崂顶向西、北绵延至青岛市。北部为大泽山(海拔 736.7 米，平度境内诸山及莱西部分山峰均属之)。南部为大、小珠山山系。青岛市地处北温带季风区域，

属温带季风气候。市区由于海洋环境的直接调节，受来自洋面上的东南季风及海流、水团的影响，故又具有显著的海洋性气候特点。空气湿润，雨量充沛，温度适中，四季分明。

### C.社会经济状况

2024 年青岛市经济运行呈现稳中提质的发展态势，主要经济指标保持增长，产业结构持续优化，新动能加速成长。

全年地区生产总值达 16719.5 亿元，同比增长 5.7%。其中，第一产业增加值 500.82 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 5723.1 亿元，增长 7.1%；第三产业增加值 10495.54 亿元，增长 5.0%。

**工业生产：**规模以上工业增加值增长 9.4%，其中装备制造业、高技术制造业分别增长 11.0%、12.8%。新能源汽车、集成电路、工业机器人产量分别增长 1.4 倍、52.6%、20.6%。

**服务业：**生产性服务业增加值增长 6.6%，对经济增长贡献率达 74.2%。交通运输、仓储和邮政业营业收入增长 21.1%，租赁和商务服务业增长 17.2%。

**农业：**粮食总产量 321.4 万吨，增长 0.9%，其中夏粮产量 146.0 万吨，秋粮产量 175.4 万吨。肉蛋奶总产量 118.7 万吨，增长 6.7%。

**消费与投资：**社会消费品零售总额增长 4.2%，限额以上智能家电、新能源汽车零售额分别增长 52.6%、23%。高技术投资、战略性新兴产业投资分别增长 45.6%、5.5%。

**交通：**港口集装箱吞吐量 3087 万标箱，海铁联运量连续 10 年保持全国沿海港口首位。

**创新成果：**新增 8 家全国重点实验室、59 家省重点实验室，高新技术企业达 8650 家。

### ②区域因素

#### A、区域概况

胶州市地处黄海之滨、胶州湾畔，因东南临胶州湾，以胶水而得名。1987 年 2 月经国务院批准，在青岛地区第一个撤县设市。市境介于北纬 36°00'—36°30'，东经 119°37'—120°12'之间，东西横距 51 千米，南北纵距 54.3 千米，陆地面积 1324 平方公里，海岸线 25 公里，辖 4 个镇、8 个街道办事处、811 个行政村、65 个社区(居委会)，常住人口 104.99 万人。胶州市地处北温带季风区域，属暖温带海洋性气候，气候宜人，冬暖夏凉，

年平均气温 11-14°C，适合居住养老。先后获评全国文明城市、全国法治创建先进市、全国首批小微企业信用体系建设试验区等称号。在全省群众安全感和满意度测评中荣获青岛市第一、全省第三，在青岛市科学发展电话民意测评中连续三年获评第一，群众对干部作风满意度评价连续三年位居青岛十区市首位。

#### B、经济发展概况

2024 年初步核算，全年全市生产总值 1541.09 亿元。其中，第一产业增加值 65.98 亿元；第二产业增加值 740.16 亿元；第三产业增加值 734.95 亿元。人均 GDP 达到 149948 元。

全年财政总收入 219.2 亿元。一般公共预算收入 112.98 亿元。其中，地方税收 70.9 亿元；增值税 26.3 亿元；企业所得税 6.6 亿元；个人所得税 2.6 亿元。一般公共预算支出 139.5 亿元。全市实现全部税收(含海关代征)119.1 亿元。其中，国内税收 113.2 亿元。全市现有市场主体 232373 家，新增市场主体 27326 家。

#### C、基础设施条件

委估宗地所属区域基础设施已达到“六通”，通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖。

##### ③个别因素

委估宗地分别坐落于胶州市李哥庄镇西一路东侧、北五路北侧和胶州市李哥庄镇东三路西侧、阳春路西延线北侧，两宗地地势平坦，地质较好，形状较为规则，区域城市基础设施配套一般，地处胶州市李哥庄镇，交通状况较为优良。为青岛幸福源热力有限公司新、老厂区用地。

宗地已开发利用，开发程度均达到“六通一平”，即红线内通路、通水、排水、通电、通讯、供暖及红线内场地平整。地上建有钢混、钢结构锅炉主楼及配套建筑物 5 座，建筑面积合计 12,925.54 平方米。

待估宗地周围噪音、水源、大气环境一般，总体环境质量一般。

宗地的基础设施状况达到“六通一平(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖，宗地平整)，详细情况描述如下：

通路：临次干道，附近有公交车，交通较为便利；

供电：连接当地供电网络 10KV 平安线，保证率 95%以上；

通上水：连接市政供水管网，供水保证率 95%以上；

通下水：连接到市政排水管网，能及时排水；

通讯：有线光纤接自当地通讯公司，无线通信网络覆盖全区，通讯良好；

通暖：宗地外可接市政供热管网，保证率 95%以上。

## 2.土地使用权评估价值内涵

价值内涵：本次所估价格是评估对象在评估基准日 2025 年 7 月 31 日正常市场条件下设定完全产权公开市场价值。

根据青岛幸福源热力有限公司提供的资料及现场勘查情况，待估宗地六通一平，指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通燃气及宗地红线内场地平整。

## 3.评估依据：

(1)估价依据的有关法律、法规、政策和技术规程

①《中华人民共和国土地管理法》(修订版)(十届全国人大十一次会议修正 2004 年 8 月 28 日起施行);

②《中华人民共和国城市房地产管理法》(修订版)(十届全国人大常务委员会第二十九次会议修正);

③《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

④《土地估价报告规范格式》(GB/T18508-2014 附件);

⑤《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;

⑥本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律法规。

## (2)委托人提供的资料

①不动产权证复印件；国有建设用地使用权出让合同复印件；

②建设用地规划许可证复印件；

③企业营业执照复印件；

④委托人及被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》、承诺函复印件。

⑤其他相关资料。

## (3)评估人员调查搜集的资料

①青岛市胶州市基准地价信息及应用手册；

②评估人员实地踏勘资料及所搜集的土地市场资料；

③土地网及其他网络发布的相关信息和数据等资料。

## 4. 评估原则：

本次估价过程中主要遵循以下原则：

(1)替代原则：土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，评估结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

(2)最有效利用原则：土地评估应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

(3)预期收益原则：土地评估应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

(4)供需原则：土地评估应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

(5)贡献原则：不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益贡献大小确定。

#### 5. 评估程序：

(1)核查委估土地使用权清单及相关产权等原始资料，做到账、表、物相符、准确。

(2)核实土地使用权的面积、核实标定位置、周边情况等。

(3)向土地规划管理部门了解所在地区土地基准地价文件等资料。

#### 6. 价格定义：

根据委托人提供资料和评估人员现场调查，结合委估宗地实际情况，国有出让土地使用权评估价格是指：红线外达到“六通”(通上下水、通路、通电、通讯、供暖)，红线内场地平整；于评估基准日 2025 年 7 月 31 日剩余年期下，在登记用途、使用权类型下的国有土地使用权价格。

#### 7. 评估方法和步骤：

根据《资产评估准则》、《城镇土地估价规程》以及其他资产评估操作规范意见要求，土地使用权评估方法通常为市场法、成本法和收益法三种基本方法，以及其衍生方法基准地价系数修正法和假设开发法，结合评估对象的具体条件、用地性质、收集的资料，考虑当地土地市场发育程度等因素条件下，分析并选择适当的评估方法。

##### (1)估价方法的选择

宗地不动产权证登记用途为供热和公用设施用地，胶州市自然资源和规划局于 2023 年公布了胶州市基准地价及其应用手册，待估宗地位于该基准地价范围内，可选用基准地

价系数修正法进行评估；待估宗地周边类似用途招拍挂成交案例虽然较多，但周边与评估对象相同用途的案例却极少，胶州市出让价格较为混杂，难以成为可比较案例，鉴于此市场法基本上无法选用；待估宗地周边类似土地基本无出租案例，无法取得宗地出租或经营的年平均总收益与总费用资料，也无法使用收益还原法评估；鉴于市场法和收益法的条件限制，也就无法确定开发后的总价值，因此假设开发法也不适用；成本逼近法适用于新开发土地、土地市场欠发育交易实例少的地区、工业用地、公共建筑、公园绿地等，从成本累加方式得出的计算价格误差往往较大，难以体现本次评估的工业和公共设施用地的价格水平，故不宜采用成本逼近法进行评估；

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合收集的有关资料，本次评估的工业仓储用地采用基准地价系数修正法进行评估。

### (2)基准地价系数修正法估价方法的基本原理

基准地价代表的是不同土地级别内土地的平均地价，区域内的宗地由于各宗地区位条件的差异使得宗地的地价存在差异，因此可以利用基准地价系数修正法求得宗地的价格。基本公式为：

待估宗地地价=基准地价×(1±区域和个别因素修正系数)×期日修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×土地用途修正系数+土地开发程度修正

基准地价的内涵：是政府对城镇各级土地或均质地域及其商业、住宅、工业等土地利用类型、各等级开发程度、标准容积率下分别评估的土地使用权平均价格，是分用途的土地使用权区域平均价格，对应的使用年期为各用途的法定最高出让年期，是评估基准日的区域性地价。

### (3)估价具体步骤如下：

- ①收集整理该宗土地所在区域相关的地价资料；
- ②确定地价测算所需的各种参数；
- ③运用基准地价系数修正法测算得到委估土地的单位地价；
- ④在遵循国家有关法规前提下确定最终评估结果，撰写评估技术说明。

## 8.评估结论

采用相同的方法评估出另一宗土地使用权价格：

序号 2：面积 8,644.20 m<sup>2</sup>，评估单价 361.12 元/m<sup>2</sup>，评估价值 3,121,585.00 元；

委估土地使用权账面价值 7,431,243.66 元，评估价值 7,762,413.00 元，增值 331,169.34

元，增值率 4.46%，增值主要原因为：土地价格存在逐年增加的因素。

#### (六)递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值 133,608.99 元。

递延所得税资产的评估，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，经核实主要为被评估单位因计提资产减值准备所形成，由于财税处理差异而形成递延所得税资产，将来能够抵扣所得税费用，本次评估以核实后账面值作为评估值。

递延所得税资产评估值 133,608.99 元。

### 二、负债评估技术说明

#### (一)负债账面情况

根据委估资产清单，委托评估的负债账面值情况如下表：

编号	科目名称	账面价值
5-1	短期借款	10,000,000.00
5-5	应付账款	9,980,272.45
5-7	合同负债	126,570,972.17
5-8	应付职工薪酬	250,056.03
5-9	应交税费	116,184.93
5-10	其他应付款	74,346,304.85
5	流动负债合计	221,263,790.43

#### (二)评估过程

1. 了解委估负债概况；
2. 审核相关的账簿、报表；
3. 依据清查核实后确认的负债进行评估；
4. 分别各类负债的状况，确定评估值。

#### (三)评估方法

##### 1. 短期借款的评估

短期借款为被评估单位向青岛银行股份有限公司胶州支行的借款，账面金额为 10,000,000.00 元。明细如下：

序号	放款银行(或机构)名称	发生日期	到期日	月利率%	币种	账面价值
1	青岛银行股份有限公司 胶州支行	2025-02-17	2026-02-13	2.90%	人民币	3,000,000.00
2	青岛银行股份有限公司 胶州支行	2025-02-20	2026-02-19	2.90%	人民币	3,000,000.00

3	青岛银行股份有限公司 胶州支行	2025-02- 26	2026-02- 26	2.90%	人 民 币	3,000,000.00
4	青岛银行股份有限公司 胶州支行	2025-04- 21	2026-04- 21	2.90%	人 民 币	1,000,000.00
合 计						10,000,000.00

评估人员在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料，检查与该借款相关的借款合同、业务记录、会计记录、会计处理等。未发现异常事项，评估中以核实后账面值确定评估值。

## 2. 应付款项的评估

应付款项包括：应付账款、其他应付款。应付账款账面值 9,980,272.45 元，主要为货款，其他应付款账面值 74,346,304.85 元，主要为往来款。

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，并与评估基准日后付款进行了核对，应付款项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. 合同负债的评估

合同负债账面值 126,570,972.17 元，主要为供暖费用项。

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。合同负债评估值 126,570,972.17 元。

## 4. 应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬账面值 250,056.03 元。评估人员在将明细账、总账和报表核对一致后，抽查了职工工资、奖金、津贴和补贴的计提和使用或支取的有关规定和原始凭证，认为该单位职工工资、奖金、津贴和补贴的计提和使用或支取符合有关规定，并有单位负责人授权，应付职工薪酬于评估基准日的账面数是真实的，评估中以核实后账面值确定评估值。

## 5. 应交税费的评估

应交税费账面值 116,184.93 元。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所得税、城建税、个人所得税、教育费附加、地方教育费附加等，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。

## (四)评估结果及评估增减值原因分析

负债账面值 221,263,790.43 元，负债评估值 221,263,790.43 元，无增减值。

**青岛盛源新能源科技有限公司评估结果汇总表**

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	<b>0.55</b>	<b>0.55</b>	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	-	-	-	-
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	-	-	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	<b>0.55</b>	<b>0.55</b>	-	-
22 流动负债	4.00	4.00	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	<b>4.00</b>	<b>4.00</b>	-	-
25 股东全部权益(所有者权益)	<b>-3.45</b>	<b>-3.45</b>	-	-

一、流动资产评估技术说明

(一)流动资产账面情况

根据委估资产清单，委托评估的流动资产账面值情况如下表：

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
3-1	货币资金	5,500.00
3	流动资产合计	5,500.00

## (二)评估过程

1. 了解委估资产概况;
2. 审核相关的账簿、报表;
3. 对非实物资产采用账账核对、访谈、函证、抽查凭证等方法进行清查核实，对实物性资产进行抽查盘点、核实;
4. 依据清查核实后确认的资产进行评估;
5. 分别对各类资产进行评定估算，确定评估值。

## (三)评估方法

### 1. 货币资金的评估

货币资金包括现金。货币资金账面值 5,500.00 元。

(1)现金账面值 5,500.00 元，存放在公司财务部。

评估中，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，对库存现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的核实后账面值确定评估值。

现金评估值 5,500.00 元。

## (四)评估结果及增减值原因分析

流动资产账面值 5,500.00 元，评估值 5,500.00 元，无增减值。

## 二、负债评估技术说明

### (一)负债账面情况

根据委估资产清单，委托评估的负债账面值情况如下表：

编号	科目名称	账面价值
5-11	其他应付款	40,000.00
5	流动负债合计	40,000.00

## (二)评估过程

1. 了解委估负债概况;
2. 审核相关的账簿、报表;
3. 依据清查核实后确认的负债进行评估;
4. 分别各类负债的状况，确定评估值。

## (三)评估方法

### 1. 应付款项的评估

应付款项包括：其他应付款。其他应付款账面值 40,000.00 元，主要为往来款项。

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，并与评估基准日后付款进行了核对，应付款项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。

#### (四)评估结果及评估增减值原因分析

负债账面值 40,000.00 元，负债评估值 40,000.00 元，无增减值。

### (五) 市场法评估情况

#### 一、评估方法

##### (一) 概述

###### 1、市场法简介

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。市场法所依据的基本原理是市场替代原则，即一个正常的投资者为一项资产支付的价格不会高于市场上具有相同用途的替代品的现行市价。

采用市场法时，应当选择与评估对象进行比较分析的可比企业，保证所选择的可比企业与评估对象具有可比性。参考企业通常应当与评估对象属于同一行业，或受相同经济因素的影响。

实务中，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通过对资本市场上与评估对象处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与评估对象比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。其中，可比上市公司应当是公开市场上正常交易的上市公司，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。交易案例比较法是指通过分析与评估对象处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与评估对象比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

###### 2、市场法比较的适用条件

(1)公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者与卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的，

在这种条件下，资产的交换价值受市场机制的约束并由市场行情决定，排除个别交易的偶然性，其市场成交价格基本上可以反映市场行情，按此市场行情评估资产价值，评估结果更贴近市场，更容易被资产交易各方接受。

(2) 参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等资料是可以收集、量化的。

可比对象与评估对象之间的可比性主要表现在以下方面：一是功能上的可比性，包括行业属性、用途性能等方面的不同或相似；二是市场条件的可比性，包括市场供求关系、竞争状况和交易条件等；三是时间控制在一个适度的范围内，以减少时间因素对资产价值影响的难度。

## (二) 评估思路

市场上与被评估单位在主营业务、主要市场和业务规模上可比的交易案例并不多。同时，评估人员通过公开信息所能获取的并购案例交易标的信息有限，无法达到市场法评估所需的完整资料和信息要求，故本次评估不适合采用交易案例比较法。

相较而言，国内 A 股市场上与被评估单位所处行业及产业链相同的上市公司较多，上市公司信息披露较充分且有规律，能够满足上市公司比较法的信息要求，适合选用上市公司比较法。结合本次资产评估的评估对象、评估目的和资产评估师所收集的资料，本次对被评估单位采用合并口径的上市公司比较法进行评估。基本思路如下：

1、确定可比公司。按照可比性要求，选择与被评估单位属于同一行业、从事相同或相似的业务、主营业务所在地区相同或接近的可比上市公司作为准可比上市公司。

2、选取适当的价值比率，测算可比公司价值比率。根据标的公司所处行业特点，结合各类价值比率的适用性，确定适当的价值比率。

3、对价值比率进行调整。选取适当的调整因素将评估对象与可比公司各项指标进行量化评分；将标的公司的分值与可比公司进行比较得出各可比公司的调整系数，再分别乘以各自的价值比率，得出各可比公司的调整后价值比率；选取适当的统计方法确定标的公司价值比率。

4、将标的公司价值比率与相应的经济指标进行测算，得到标的公司股权价值。

## (三) 评估模型

本次评估采用 EV/固定资产模型进行评估，基本公式为：

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  $\text{EV}/\text{固定资产} = \text{调整后可比公司 } \text{EV}/\text{固定资产平均值} (\text{EV}/\text{固定资产})_n$

$\text{EV}/\text{固定资产}_n$ : 共 n 家可比公司计算得到的  $\text{EV}/\text{固定资产平均值}$ 。

## 二、宏观经济发展状况分析

初步核算，上半年国内生产总值 660536 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.3%。分产业看，第一产业增加值 31172 亿元，同比增长 3.7%；第二产业增加值 239050 亿元，增长 5.3%；第三产业增加值 390314 亿元，增长 5.5%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.4%，二季度增长 5.2%。从环比看，二季度国内生产总值增长 1.1%。

### (一) 夏粮稳产丰收，畜牧业平稳增长

上半年，农业(种植业)增加值同比增长 3.7%。全国夏粮总产量 14974 万吨，比上年减少 15 万吨，下降 0.1%。上半年，猪牛羊禽肉产量 4843 万吨，同比增长 2.8%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.3%、4.5%、7.4%，羊肉产量下降 4.6%；牛奶产量增长 0.5%，禽蛋产量增长 1.5%。二季度末，生猪存栏 42447 万头，同比增长 2.2%；上半年，生猪出栏 36619 万头，增长 0.6%。

### (二) 工业生产较快增长，装备制造业和高技术制造业增势良好

上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 6.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.0%，制造业增长 7.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.2%，高技术制造业增加值增长 9.5%，增速分别快于全部规模以上工业 3.8 和 3.1 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 6.9%，外商及港澳台投资企业增长 4.3%；私营企业增长 6.7%。分产品看，3D 打印设备、新能源汽车、工业机器人产品产量同比分别增长 43.1%、36.2%、35.6%。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.8%，环比增长 0.50%。6 月份，制造业采购经理指数为 49.7%，比上月上升 0.2 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 52.0%。1—5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 27204 亿元，同比下降 1.1%。

### (三) 服务业增长加快，现代服务业发展良好

上半年，服务业增加值同比增长 5.5%，比一季度加快 0.2 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业增加值分别增长 11.1%、9.6%、6.4%、5.9%。6 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.0%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，金融业，批发和零售业生

产指数分别增长 11.6%、8.4%、7.3%、6.9%。1—5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.1%。6 月份，服务业商务活动指数为 50.1%，服务业业务活动预期指数为 56.0%。其中，邮政、电信广播电视及卫星传输服务、互联网软件及信息技术服务、货币金融服务、资本市场服务、保险等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

#### (四) 市场销售增速回升，消费升级类商品销售形势较好

上半年，社会消费品零售总额 245458 亿元，同比增长 5.0%，比一季度加快 0.4 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 213050 亿元，同比增长 5.0%；乡村消费品零售额 32409 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 217978 亿元，增长 5.1%；餐饮收入 27480 亿元，增长 4.3%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、体育娱乐用品类、金银珠宝类商品零售额分别增长 12.3%、22.2%、11.3%。消费品以旧换新政策持续显效，限额以上单位家用电器和音像器材类、文化办公用品类、通讯器材类、家具类商品零售额分别增长 30.7%、25.4%、24.1%、22.9%。全国网上零售额 74295 亿元，同比增长 8.5%。其中，实物商品网上零售额 61191 亿元，增长 6.0%，占社会消费品零售总额的比重为 24.9%。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 4.8%，环比下降 0.16%。上半年，服务零售额同比增长 5.3%，比一季度加快 0.3 个百分点。

#### (五) 固定资产投资继续扩大，制造业投资增长较快

上半年，全国固定资产投资(不含农户)248654 亿元，同比增长 2.8%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 6.6%。分领域看，基础设施投资同比增长 4.6%，制造业投资增长 7.5%，房地产开发投资下降 11.2%。全国新建商品房销售面积 45851 万平方米，同比下降 3.5%；新建商品房销售额 44241 亿元，下降 5.5%。分产业看，第一产业投资同比增长 6.5%，第二产业投资增长 10.2%，第三产业投资下降 1.1%。民间投资同比下降 0.6%；扣除房地产开发投资，其他民间投资增长 5.1%。高技术产业中，信息服务业，航空、航天器及设备制造业，计算机及办公设备制造业投资同比分别增长 37.4%、26.3%、21.5%。6 月份，固定资产投资(不含农户)环比下降 0.12%。

#### (六) 货物进出口持续增长，贸易结构继续优化

上半年，货物进出口总额 217876 亿元，同比增长 2.9%。其中，出口 130000 亿元，增长 7.2%；进口 87875 亿元，下降 2.7%。民营企业进出口增长 7.3%，占进出口总额的比重为 57.3%，比上年同期提高 2.3 个百分点。对共建“一带一路”国家进出口增长 4.7%。机电产品出口增长 9.5%，占出口总额的比重为 60.0%。6 月份，进出口总额 38527 亿元，

同比增长 5.2%。其中，出口 23394 亿元，增长 7.2%；进口 15134 亿元，增长 2.3%。

#### (七) 居民消费价格基本平稳，核心 CPI 温和回升

上半年，全国居民消费价格(CPI)同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.3%，衣着价格上涨 1.3%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格持平，交通通信价格下降 2.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.8%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.7%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.3%，粮食价格下降 1.3%，鲜果价格上涨 2.7%，猪肉价格上涨 3.8%。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.1%，环比下降 0.1%。上半年，扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.4%，比一季度扩大 0.1 个百分点。其中，6 月份核心 CPI 同比上涨 0.7%，比上月扩大 0.1 个百分点。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.8%。其中，6 月份同比下降 3.6%，环比下降 0.4%。上半年，工业生产者购进价格同比下降 2.9%。其中，6 月份同比下降 4.3%，环比下降 0.7%。

#### (八) 就业形势总体稳定，城镇调查失业率略有下降

上半年，全国城镇调查失业率平均值为 5.2%，比一季度下降 0.1 个百分点。6 月份，全国城镇调查失业率为 5.0%。本地户籍劳动力调查失业率为 5.1%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.8%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.8%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.0%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。二季度末，外出务工农村劳动力总量 19139 万人，同比增长 0.7%。

#### (九) 居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

上半年，全国居民人均可支配收入 21840 元，同比名义增长 5.3%，扣除价格因素实际增长 5.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 28844 元，同比名义增长 4.7%，实际增长 4.7%；农村居民人均可支配收入 11936 元，同比名义增长 5.9%，实际增长 6.2%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.7%、5.3%、2.5%、5.6%。全国居民人均可支配收入中位数 18186 元，同比名义增长 4.8%。

总的来看，上半年更加积极有为的宏观政策发力显效，经济运行延续稳中向好发展态势，展现出强大韧性和活力。也要看到，外部不稳定不确定因素较多，国内有效需求不足，经济回升向好基础仍需加力巩固。

### 三、行业发展状况分析

## (一) 行业概述及发展历程

### 1. 行业概述

热力能源行业是指通过集中或分散方式，利用燃煤、燃气、生物质、地热、工业余热、电能等多种能源形式，将热能转化为可用于居民采暖、工业用热及商业供热的热水或蒸汽，并通过热力管网系统进行输送、分配与管理的综合性能源服务产业。根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)，行业归属于“电力、热力、燃气及水生产和供应业”门类下的“热力生产和供应”子类(行业代码 D4430)，核心业务涵盖热源建设、热能生产、热力输送、用户服务及系统运维全链条环节。

从供热方式划分，行业可分为集中供热、区域供热与分散供热三大类型，其中集中供热以大型热电联产或区域锅炉房为核心，通过管网向城市建成区提供稳定热源，目前在北方采暖地区占据主导地位；从热源类型看，已形成传统化石能源供热(燃煤、燃气)与清洁供热(可再生能源、工业余热、电能)并存的格局。行业服务对象主要包括居民用户(占比约 62%)、公共建筑(占比约 18%)及工业用户(占比约 20%)，兼具民生保障性与工业支撑性双重属性。

### 2. 行业发展历程

我国热力能源行业发展大致可分为四个阶段：一是起步阶段(1949-1990 年)，以燃煤锅炉房分散供热为主，主要服务于工业生产与重点城市核心区域居民，规模小、效率低；二是快速发展阶段(1991-2010 年)，伴随城镇化加速，集中供热体系逐步建立，热电联产技术开始推广，供热范围从工业领域向城市居民社区扩展，行业规模化特征初显；三是提质增效阶段(2011-2020 年)，环保政策趋严推动“煤改气”“煤改电”试点，传统燃煤供热逐步升级，供热质量与服务标准不断完善，智慧热网技术开始试点应用；四是清洁转型阶段(2021 年至今)，“双碳”目标引领下，清洁供热成为核心方向，热泵、地热能、工业余热回收等技术加速普及，行业进入绿色低碳、智能高效的高质量发展新时期，北方清洁取暖试点全覆盖，南方供暖需求逐步释放，市场格局持续优化。

### 3. 行业现状

当前，我国热力能源行业正处于清洁转型与高质量发展的关键阶段，在“双碳”目标引领与政策驱动下，呈现出规模稳步扩张、结构持续优化、区域特征凸显的核心现状，青岛区域市场则以国企主导、清洁替代加速为主要特征，为青岛家盛热力等区域企业带来机遇与挑战并存的发展环境。具体可从市场规模与结构、产业链运行、政策落地成效、竞争

格局及核心运营特征五大方面展开：

(1) 市场规模稳步扩容，清洁转型成效显著：从全国层面看，行业规模持续增长，集中供热体系不断完善。2025年，全国集中供热面积已突破140亿平方米，年供热总量超过45亿吉焦，市场规模接近3500亿元，形成了“北方稳定增长、南方加速扩容”的区域格局。其中，清洁供热成为核心增长引擎，2024年全国清洁供热面积占比已达76.5%，燃气、电能、可再生能源及工业余热等清洁热源占比逐步提升，热电联产作为高效清洁的供热模式，其装机占热力总装机比重已提升至52%以上。国家层面《新一代煤电升级专项行动实施方案(2025—2027年)》推动下，煤电“三改联动”加速落地，现役机组清洁降碳改造持续推进，度电碳排放强度逐步降低，清洁煤电供应体系进一步完善。从青岛区域看，清洁转型步伐加快，市场需求刚性支撑。2025年，青岛清洁能源供热面积达1.73亿平方米，占比43.4%，较2022年提升16.4个百分点，清洁供热替代成效显著。伴随城镇化推进与老旧小区改造，胶州市等重点区域新增供热面积持续增长，为区域供热企业提供了稳定的市场空间；同时，青岛作为北方沿海城市，工业余热资源丰富，为清洁供热转型提供了有利的区域能源禀赋支撑。

### (2) 产业链协同发展，成本传导特征显著

上游环节中，能源供应结构呈现“传统与清洁并存”的格局，煤炭、天然气等传统化石能源仍是当前供热主力，其价格受国际能源市场影响波动显著，直接影响行业盈利水平(燃料成本占运营成本的50%-60%)；清洁供热相关设备制造技术迭代加速，热泵压缩机、高效换热器等核心设备国产化率不断提升，为行业清洁转型提供技术支撑。中游环节以热电联产和区域锅炉房为主要生产模式，输送端管网系统运维质量成为影响供热稳定性关键，青岛能源集团等国企凭借资金优势，在管网建设与改造方面投入较大，区域中小民营供热企业则面临管网升级压力；分销端用户服务逐步从基础供热向精准化、个性化方向升级，服务质量成为企业竞争力的重要体现。下游环节需求结构多元化，居民用户刚需稳定，工业用户需求持续增长，公共建筑用户需求受运营场景影响呈现波动特征，同时“供热+供冷+供电”的综合能源服务场景逐步拓展，需求边界不断延伸。

### (3) 政策体系持续完善，监管与支持双重发力

国家层面形成了以绿色转型、民生保供、市场化改革为核心的政策导向。《“十四五”现代能源体系规划》《关于推进北方采暖地区城镇清洁供暖的指导意见》等文件明确了清洁供热替代目标，要求2025年北方清洁取暖试点城市覆盖率达90%以上；《推动热泵行业

高质量发展行动方案》聚焦技术升级，推动热泵在供热领域大规模应用。同时，国家持续完善热价机制，鼓励“煤热价格联动”“两部制热价”试点，提升行业市场化程度。

青岛区域政策针对性较强，落地成效显著。一方面强化环保监管，落实散煤清零要求，淘汰35蒸吨/小时及以下燃煤锅炉，对企业排放指标提出明确要求；另一方面加大支持力度，对燃气供热、热泵供暖等清洁项目给予财政补贴，将热力管网更新纳入城市基础设施升级重点，提供绿色信贷支持，推动管网漏损率降至8%以下，同时鼓励企业搭建数字孪生管网、AI负荷预测等智能系统，助力智慧供热转型。

#### (4) 竞争格局呈现分化，国企主导区域整合

全国范围内行业集中度偏低，但区域市场整合趋势明显。央企与地方国企凭借资金、资源、政策优势，成为区域市场主导力量，通过兼并重组加速市场整合。以青岛区域为例，青岛能源集团作为全市龙头，供热面积达1.55亿平方米，清洁能源占比高达77%，2025年持续推进清洁供热替代项目，主导全市供热市场格局；华电青岛发电有限公司等大型能源企业通过燃机项目、分布式光伏等清洁能源项目布局，进一步强化了在热力供应领域的优势。

民营供热企业多聚焦区域细分市场，呈现“规模小、区域深耕”的特征。如青岛家盛热力深耕胶州区域，服务核心城区居民与商业用户，但在规模、资金实力与清洁能源占比上与国企存在显著差距，面临国企下沉与分布式清洁供热企业双重挤压，市场竞争压力持续增大。

#### (5) 运营模式逐步升级，智慧化水平参差不齐

行业运营正从传统粗放式向高效智能型转型，智慧供热技术逐步推广应用。物联网、大数据、AI、数字孪生等技术已在头部企业落地，实现了负荷精准预测、管网漏损实时预警、室温个性化调控等功能，有效提升了供热效率、降低了运维成本。青岛区域头部国企积极推进智慧热网建设，而区域中小民营供热企业受资金限制，智慧化改造滞后，仍依赖传统运维模式，管网漏损率较高、负荷调控精准度不足，供热效率与服务质量有待提升。

同时，行业环保合规要求持续提高，生态环境部对氮氧化物、二氧化硫等污染物排放的超低标准要求，推动企业持续投入环保设备升级与运维资金；碳配额管理与碳交易机制的逐步完善，进一步增加了企业合规成本，部分技术落后、资金薄弱的中小企业面临淘汰风险。

### (二) 产业链分析

热力能源行业产业链条清晰，涵盖上游能源供应、中游核心运营及下游用户需求三大环节，各环节联动紧密，成本传导效应显著。

### 1. 上游环节：能源供应与设备制造

上游主要包括能源原材料供应与供热设备制造两大细分领域。能源原材料方面，传统供热依赖煤炭、天然气等化石能源(燃料成本占运营成本的 50%-60%)，清洁供热则依赖电力、地热能、生物质能、工业余热等资源，其价格波动直接影响行业盈利水平。设备制造方面，核心设备包括锅炉(燃煤、燃气、生物质锅炉)、热泵机组、换热器、储热设备、管网管材及智慧调控系统(传感器、物联网设备、调度平台)等。近年来，随着清洁转型推进，热泵压缩机、高效换热器、新型制冷剂等核心设备技术迭代加速，设备国产化率不断提升，为行业转型提供技术支撑。

### 2. 中游环节：热力生产与供应

中游是行业核心环节，负责热力的生产、输送与分销，主要参与者包括央企/地方国企(如国家能源集团、青岛能源集团)、民营供热企业(如青岛家盛热力)及工业园区自备供热单位。生产端以热电联产和区域锅炉房为主要模式，其中热电联产因能效高、碳排放低，占热力总装机比重已提升至 52%以上；输送端通过一次网、二次网组成的热力管网系统实现热能传输，管网铺设与运维质量直接影响供热稳定性与能耗水平；分销端负责向终端用户计量收费与售后服务，是连接生产与需求的关键纽带。

### 3. 下游环节：终端用户与应用场景

下游用户分为居民用户、公共建筑用户与工业用户三类。居民用户需求具有刚性、季节性特征，对供热稳定性与舒适度要求不断提升；公共建筑用户(学校、医院、商业综合体)需求兼具稳定性与波动性，受运营时间与人流变化影响；工业用户(化工、食品加工、纺织)需求持续稳定，对蒸汽温度、压力等参数要求较高，是热力消费的重要增长点。此外，随着多能互补系统推广，下游应用场景正从单一供热向“供热+供冷+供电”综合能源服务延伸，需求结构日趋多元化。

## (三) 行业市场规模

近年来，我国热力能源行业市场规模稳步增长，集中供热面积持续扩大，清洁供热占比不断提升，区域市场呈现“北方稳定增长、南方加速扩容”的格局。

从全国层面看，行业规模持续扩容。2025 年，全国集中供热面积已突破 140 亿平方米，年供热总量超过 45 亿吉焦，市场规模接近 3500 亿元；预计到 2030 年，市场规模将

稳步增长至 5000 亿元以上，年均复合增长率维持在 6%-8%之间。细分领域中，清洁供热是核心增长引擎，2024 年全国清洁供热面积占比已达 76.5%，其中燃气供热占比约 32%，电能供热占比约 12%，可再生能源供热占比约 9%，余热利用占比约 8%，预计 2030 年清洁热源占比将提升至 60%。

从青岛区域看，市场需求刚性支撑。2025 年，青岛清洁能源供热面积达 1.73 亿平方米，占比 43.4%，较 2022 年提升 16.4 个百分点；全市供热市场以青岛能源集团为龙头（供热面积 1.55 亿平方米，清洁能源占比 77%），形成国企主导、民营补充的竞争格局。胶州作为青岛重点发展区域，伴随城镇化推进与老旧小区改造，新增供热面积持续增长，为青岛家盛热力等区域企业提供了稳定的市场空间，同时南方清洁供暖试点扩容的趋势也为青岛区域市场拓展带来潜在机遇。

#### （四）行业相关政策

热力能源行业受政策驱动显著，国家层面聚焦绿色转型与能源安全，地方层面侧重因地制宜落实减排目标与民生保障，形成多层次政策监管体系。

##### 1. 国家层面政策

（1）绿色转型导向明确：《“十四五”现代能源体系规划》《关于推进北方采暖地区城镇清洁供暖的指导意见》等文件，明确推动清洁供热替代传统供热，要求 2025 年热电联产装机容量占热力总装机比重提升至 60%以上，北方清洁取暖试点城市覆盖率达 90%以上。

《推动热泵行业高质量发展行动方案》提出 2030 年重点热泵产品能效水平提升 20%以上，推动热泵在建筑、工业等领域大规模应用，为清洁供热提供技术路径指引。

（2）煤电清洁升级保障：《新一代煤电升级专项行动实施方案（2025—2027 年）》提出推动煤电“三改联动”（节能降碳、灵活性、供热改造），要求新一代煤电试点示范机组度电碳排放水平较 2024 年同类型机组降低 10%-20%，兼顾能源转型与民生保供需求。

（3）市场化改革推进：国家持续完善热价机制，鼓励试点“煤热价格联动”“两部制热价”及“按用热量计费”，推动热价从政府指导价向成本加成与市场调节相结合的模式过渡，提升行业市场化程度。

##### 2. 青岛区域政策

青岛结合区域能源禀赋与发展需求，出台多项针对性政策：一是推进清洁能源替代，明确 2025 年清洁能源供热占比目标，对燃气供热、热泵供暖、工业余热利用等项目给予财政补贴；二是强化老旧管网改造，将热力管网更新纳入城市基础设施升级重点，提供绿

色信贷支持，推动管网漏损率降至 8%以下；三是严格环保监管，落实大气污染防治重点区域散煤清零要求，淘汰 35 蒸吨/小时及以下燃煤锅炉，对供热企业排放指标提出明确要求；四是支持智慧供热建设，鼓励企业搭建数字孪生管网、AI 负荷预测等智能系统，提升供热效率与服务质量。

#### (五) 行业目前聚焦的主要问题

当前热力能源行业在转型过程中，面临清洁转型压力、成本波动风险、市场化程度不足等多重挑战，尤其对青岛家盛热力等区域中小民营供热企业影响显著。

1. 清洁转型投入压力大：传统燃煤供热企业需逐步替代化石能源，转向燃气、热泵、可再生能源等清洁热源，但清洁供热项目前期投资高(如热泵机组、管网改造)，技术迭代快，中小企业面临资金与人才双重缺口。同时，青岛区域清洁能源占比已达 43.4%，青岛能源集团等国企清洁能源占比更是高达 77%，区域中小民营企业转型步伐滞后，市场竞争力差距持续扩大。

2. 成本波动与传导机制不畅：行业运营成本中燃料占比超 50%，煤炭、天然气价格受国际能源市场影响波动显著，直接挤压企业利润空间。尽管国家推动“煤热价格联动”机制，但热价调整受民生保障约束，存在滞后性与幅度限制，成本上涨压力难以完全向终端用户传导，企业盈利稳定性差。

3. 市场竞争格局失衡：行业集中度偏低，但央企与地方国企凭借资金、资源、政策优势，通过兼并重组加速区域整合，如青岛能源集团供热面积达 1.55 亿平方米，主导青岛全市供热市场。民营供热企业多聚焦区域细分市场，规模小、资金实力弱，面临国企下沉与分布式供热企业双重挤压，市场份额逐步收缩。

4. 智慧化水平参差不齐：智慧供热技术(如物联网监控、大数据调度)虽已逐步推广，但区域中小供热企业受资金限制，智慧热网覆盖率低，仍依赖传统运维模式，存在管网漏损率高、负荷调控不精准等问题，供热效率与用户服务质量难以提升，与行业龙头差距持续拉大。

5. 环保合规成本上升：生态环境部持续收紧供热企业排放标准，要求氮氧化物、二氧化硫等污染物超低排放，企业需持续投入环保设备升级与运维资金；同时，碳减排压力逐步增大，碳配额管理与碳交易机制完善将进一步增加企业合规成本，部分中小企业面临淘汰风险。

#### (六) 行业未来发展

未来 5-10 年，热力能源行业将围绕“清洁化、市场化、智能化、服务化”四大方向深化变革，青岛区域市场将呈现国企主导、清洁替代加速、智慧化全面普及的趋势，为青岛家盛热力等企业带来转型机遇与挑战。

1. 清洁供热全面主导：随着热泵技术迭代(极寒天气稳定运行、效率提升)与成本下降，叠加政策补贴支持，热泵将成为清洁供热核心技术路径；地热能、生物质能、工业余热梯级利用规模将持续扩大，预计 2030 年全国清洁热源占比将提升至 60%以上。青岛区域将进一步推进清洁能源替代，工业余热回收与跨区域长输供热项目将逐步落地，区域供热格局向清洁化全面转型。

2. 智慧化与数字化深度融合：智慧热网将成为行业标配，物联网、大数据、AI、数字孪生等技术将全面应用于热源调控、管网监测、用户服务全链条，实现负荷精准预测、管网漏损实时预警、室温个性化调控，推动供热效率提升与运维成本下降。同时，智慧供热平台将实现与新型电力系统智能交互，提升能源综合利用效率。

3. 市场化改革持续深化：热价形成机制将进一步优化，“两部制热价”“按用热量计费”模式全面推广，热价市场化程度提升，成本传导机制更顺畅；热力现货市场试点范围扩大，鼓励多元市场主体参与，为企业提供更灵活的交易机制。同时，行业兼并重组将持续推进，市场集中度提升，区域中小企业需通过差异化竞争或合作共赢实现生存发展。

4. 服务模式向综合能源转型：供热企业将从单一能源供应商向综合能源服务商转型，依托热力管网资源，拓展“供热+供冷+供电+储能”多能互补服务，为居民与工业用户提供定制化能源解决方案；同时，延伸增值服务链条，开展管网维保、室温调控升级、能源咨询等业务，拓宽收入来源，提升用户粘性。

5. 区域差异化发展凸显：北方地区将聚焦存量管网节能改造与智慧升级，提升供热效率；南方地区清洁供暖试点持续扩容，分布式清洁供热(空气源热泵)成为主流，市场规模快速增长。青岛作为北方沿海城市，将平衡清洁转型与民生保供，推进工业余热利用与跨区域供热项目，区域供热市场将进一步向国企集中，民营中小企业需聚焦细分领域差异化发展。

综上，青岛家盛热力所处的热力能源行业正处于清洁转型与市场化改革的关键期，行业机遇与挑战并存。对于区域中小民营供热企业而言，需紧密对接青岛区域政策导向，以清洁技改与智慧升级为核心，积极拓展增值服务，通过差异化竞争与政策红利对接，实现转型发展。

#### 四、被评估单位状况分析

##### (一) 历史业务情况

自成立以来，家盛热力以“区域深耕、服务民生”为核心定位，业务规模稳步扩张，技术实力持续提升，形成了以集中供热为核心、建筑安装为支撑的业务格局，累计为胶州市数十万居民及商业用户提供稳定供热服务。

随着环保政策趋严与供热需求增长，公司启动大规模产能升级与技术改造。2023年，公司投资9000万元建设高效集中供暖项目，总占地37亩，规划建筑面积1.2万平方米，新引进2台70MW循环流化床水煤浆热水锅炉，并配套建设输浆、脱硫、除尘等设备50台，项目完成后可满足410万平方米的供热需求，大幅提升了核心供热能力。同时，公司注重技术研发与知识产权储备，累计拥有国内专利40件，涵盖锅炉烟气净化、循环泵结构等多个核心技术领域，其中“一种锅炉烟气干法脱硫装置”等专利技术的应用，有效提升了供热过程中的环保水平。截至2024年，公司实际供热面积已达517.1万平方米，服务范围覆盖御花园、水岸府邸、凯旋花园等多个大型住宅小区，形成了清晰的服务网格布局。此外，公司通过增资扩股优化股权结构，2023年8月注册资本从1600万元增至3000万元，为业务发展注入资金活力，并逐步开展多元化投资，对外投资设立青岛家盛酒店管理有限公司、青岛家盛恒源地产投资有限公司等4家企业，形成“供热主业+关联产业”的协同发展格局。

2025年，公司持续推进技术改造以适配环保政策要求，启动总投资1350万元的锅炉燃烧系统增效节能减排技术改造项目，针对现有2台70MW水煤浆锅炉燃烧效率低、能耗偏高、易堵塞等问题，将燃料替换为煤粉，同时将脱硫工艺从“石灰-石膏湿法脱硫”升级为“炉内干法脱硫+炉后增湿活化工艺”，配套更新除渣、除灰装置，改造后烟气净化效率显著提升，且可避免脱硫废水产生，进一步降低运营成本。该项目于2025年6月开工，11月建成投入使用，改造后供热区域与供热面积保持稳定，仍承担胶州市新城区443.5万平方米的供热任务。此外，公司积极对接政策支持，累计申领政策补贴22项，金额达67.83万元，通过政策适配实现合规运营与成本优化。

##### (二) 未来业务发展规划

立足区域供热市场需求与行业清洁转型趋势，公司未来将以“技术升级、规模拓展、服务优化、多元协同”为核心方向，持续巩固区域市场地位，提升核心竞争力，规划分短期与中长期两个阶段推进。

### 1. 短期规划(2026-2027 年): 技改落地深化与服务优化

**深化技术改造成效:** 确保 2025 年锅炉燃烧系统技改项目稳定运行, 建立煤粉燃烧效率监测与能耗管控体系, 进一步降低单位供热成本, 力争将锅炉热效率提升 5%-8%。同时, 推进现有供热管网的智能化改造, 安装管网漏损监测、室温采集等智能设备, 搭建基础智慧供热调度平台, 提升供热精准度与运维效率。

**巩固核心市场份额:** 依托已建成的热力管网体系, 重点对接胶州市新城区老旧小区改造项目, 提供供热管网配套升级服务, 同时积极拓展区域内新建住宅项目的供热合作, 确保实际供热面积稳步提升, 逐步向远期 796.8 万平方米的规划目标靠近。

**优化用户服务体系:** 细化服务网格管理, 完善用户报修、投诉处理机制, 建立“线上+线下”一体化服务渠道, 推出室温查询、缴费、报修等线上服务功能, 提升用户满意度。同时, 加强员工技能培训, 提升供热高峰期应急处置能力, 保障冬季供热稳定。

**强化政策资源对接:** 持续关注青岛及胶州市清洁供热、节能减排相关政策, 积极申报绿色信贷、环保补贴等支持项目, 计划申领 7 项待申报政策补贴, 进一步降低资金压力, 提升合规运营水平。

### 2. 中长期规划(2028-2030 年): 清洁转型与多元拓展

**推进清洁热源替代:** 顺应行业清洁转型趋势, 在煤粉锅炉技改基础上, 探索光伏+储能配套供热、工业余热回收等清洁供热模式, 逐步降低化石能源依赖, 提升清洁能源供热占比, 力争 2030 年清洁热源占比达到区域平均水平。依托公司研发优势, 持续开展清洁供热技术研发, 申请更多核心专利, 形成技术壁垒。

**拓展业务服务边界:** 从单一供热服务向综合能源服务延伸, 为商业综合体、工业园区等用户提供“供热+供冷+节能咨询”一体化解决方案; 同时, 扩大建筑工程业务范围, 聚焦热力管网配套、节能改造等领域, 提升工程业务盈利能力。

**深化多元产业协同:** 依托现有对外投资企业, 推动供热主业与地产投资、酒店管理等关联产业的协同发展, 在地产项目开发过程中提前规划供热配套, 实现“开发+供热”一体化服务, 提升产业链整合能力。

**提升品牌与市场影响力:** 巩固胶州市核心供热企业地位, 适时探索向周边乡镇拓展供热业务, 复制核心区域的技术与服务模式; 通过参与区域能源环保论坛、开展公益供热服务等方式, 提升品牌知名度与社会影响力。

### 3. 规划实施保障措施

资金保障方面，通过自有资金、银行信贷、政策补贴等多渠道筹措资金，重点保障技术改造与清洁转型项目的资金需求；人才保障方面，引进清洁供热、智慧管网运维等专业技术人才，完善内部培训与激励机制，提升团队专业能力；风险防控方面，建立能源价格波动预警机制，通过长期协议锁定燃料采购成本，同时密切跟踪环保政策变化，提前布局合规改造，规避政策风险。

家盛热力十余年来深耕胶州区域供热市场，通过持续的技术升级与规模扩张，已形成稳定的业务格局和区域竞争优势，累计服务面积、技术储备、合规资质等方面均具备坚实基础。未来，公司需紧抓行业清洁转型与区域城镇化发展机遇，以技术改造为抓手，以服务优化为核心，以多元拓展为支撑，在巩固区域市场份额的同时，逐步实现从传统供热企业向清洁、智能、多元的综合能源服务企业转型，持续为胶州市民生保障与区域能源发展贡献力量。

## 五、评估过程

### (一) 可比公司的选择

#### 1、可比公司的选择

对准可比上市公司的具体情况进行详细的研究分析，包括主要经营业务范围、主要目标市场、业务结构、经营模式、公司规模、盈利能力、所处经营阶段等方面。通过对这些准可比上市公司的业务情况和财务情况的分析比较，选取具有可比性的上市公司。本次可比公司的具体确定标准如下：

- A. 至少有 2 年以上上市历史；
- B. 只发行人民币 A 股；
- C. 所从事的行业或主营业务为供热相关产业，且主营业务收入占比不低于 70%。

根据上述原则并适当放宽，经选择共选取 3 个可比公司，详情如下：

**可比公司选取明细表**

证券简称	证券代码	首发上市日期
惠天热电	000692.SZ	1997-02-27
金房能源	001210.SZ	2021-07-29
联美控股	600167.SH	1999-01-28

#### 2、可比公司概况

##### (1) 惠天热电

**基本信息表**

公司名称	沈阳惠天热电股份有限公司
成立日期	1993-12-28
所属行业	公用事业-电力-热力
统一社会信用代码	912101002434901556
注册资本	53,283.2976
法定代表人	郑运
公司简介	沈阳惠天热电股份有限公司的主营业务是为城市居民及非居民用户提供供热及工程服务。公司的主要产品是供暖。
经营范围	许可项目：供暖服务；建设工程施工；发电业务、输电业务、供（配）电业务；供电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；电气安装服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：热力生产和供应；普通机械设备安装服务；金属结构制造；输配电及控制设备制造；储能技术服务；人工智能基础软件开发；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；非金属矿及制品销售；化肥销售；建筑材料销售；太阳能发电技术服务；新兴能源技术研发；供冷服务；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；风力发电技术服务；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；合同能源管理；技术服务、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）

沈阳惠天热电股份有限公司成立于 1980 年 5 月 22 日，前身为原沈阳热力股份有限公司，1993 年 12 月 28 日，沈阳市热力供暖公司整体改组，以定向募集方式设立了沈阳热力股份有限公司。1996 年 10 月 18 日，根据公司临时股东大会决议、并经有关部门批准，沈阳热力股份有限公司申请由定向募集转为社会公众募集的上市公司，并对股本进行调整。1997 年 1 月 8 日，经有关部门批准，沈阳热力股份有限公司更名为沈阳惠天热电股份有限公司。

公司主要业务为供暖服务，占主营业务收入 90%以上。具体来说，公司为城市居民及非居民用户提供供热服务，供热业务主要有两种模式：一种是通过燃煤锅炉燃烧煤炭产热对外供热，煤炭原料外部采购获得；另一种是采用热电联产方式供暖，即向电厂购进热量，再通过公司所属的管网输送对外供热。供热期为一个采暖期，即当年 11 月 1 日至次年 3 月 31 日。用户需向公司一次性交纳一个完整采暖期的费用。供热价格由当地政府部门确定，外购煤炭价格随市场波动。

近三年一期主要财务数据如下表所示：

#### 近年度财务数据

金额单位：人民币万元					
序号	项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
1	资产总计	527,829.90	572,716.39	540,295.39	548,608.01
2	总负债	524,424.67	551,608.20	519,443.5063	731,754.3984
3	归属母公司股东权益	4,380.11	18,351.56	17,335.31	-186,848.39
序号	项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
4	营业收入	121,019.78	209,869.16	196,487.41	199,629.15
5	利润总额	-17,643.46	-32,511.18	97,778.11	-184,851.78
6	归属于母公司所有者的净利润	-14,390.39	-33,028.39	97,689.95	-193,857.61

## (2) 金房能源

基本信息表

公司名称	金房能源集团股份有限公司
成立日期	1992-11-08
所属行业	公用事业-电力-热力
统一社会信用代码	91110114101646767U
注册资本	15,681.2676
法定代表人	杨建勋
公司简介	金房能源集团股份有限公司的主营业务是供热运营服务、供热领域节能改造服务和节能产品的研发、生产与销售。公司的主要产品是供热运营-传统能源、供热运营-新能源、产品销售、节能改造服务及合同能源管理服务、蓄冷储能业务。
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；对外承包工程；热力生产和供应；专业设计服务；建筑材料销售；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；信息系统集成服务；五金产品制造；五金产品零售；机械电气设备销售；智能仪器仪表制造；智能仪器仪表销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；软件开发；人工智能基础软件开发；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；房地产咨询。(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：建设工程施工；建设工程设计；特种设备安装改造修理；基础电信业务；第二类增值电信业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)(不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

1992年9月1日，北京市房地产管理局出具京房办字(1992)第429号文，同意北京市房地产科学技术研究所成立北京市金房供暖节能技术服务部，金房供暖服务部为集体所有性质，实行独立经营、自负盈亏。1992年10月28日，北京市朝阳区科学技术委员会核发科准字第582号《批准书》，准予金房供暖服务部登记。1992年11月18日，金房供暖服务部取得了北京市朝阳区工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》(注册号：05220642)。金房供暖服务部成立时的注册资本为4万元，由房研所出资以借款形式投入，

经北京市房地产管理局和北京市国有资产管理局验证。

公司深耕综合能源供应与服务行业，业务涵盖热力供应、蓄冷储能、节能服务三大核心板块。基于技术优势，公司形成综合能源技术服务、技术开发与咨询、热力生产与供应、绿色能源系统设计及能源信息系统集成等环节的全产业链服务能力，并针对冷热供应及储能系统提供定制化节能改造解决方案。

近三年一期主要财务数据如下表所示：

**近年度财务数据**

金额单位：人民币万元

序号	项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
1	资产总计	199,044.28	227,624.97	197,080.01	196,424.12
2	总负债	54,423.71	93,502.90	68,402.5637	64,327.4062
3	归属母公司股东权益	135,842.36	125,163.51	122,099.57	126,436.92
序号	项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
4	营业收入	67,141.34	107,246.87	96,772.46	87,102.13
5	利润总额	13,564.38	6,284.01	1,802.98	11,644.00
6	归属于母公司所有者的净利润	11,985.63	4,868.99	1,222.30	9,611.62

### (3) 联美控股

**基本信息表**

公司名称	联美量子股份有限公司
成立日期	1999-01-25
所属行业	公用事业-电力-热力
统一社会信用代码	91210100701795336J
注册资本	226,284.0463
法定代表人	苏壮强
公司简介	联美量子股份有限公司的主营业务是清洁供热为主的综合能源服务和高铁数字媒体广告经营业务。公司的主要产品是供暖及蒸汽、发电、工程、接网、物业、多种经营、广告发布。公司已开发多项热力供应领域相关的专利技术，截至 2025 年 6 月 30 日，公司拥有授权专利 77 项，其中发明专利 18 项，实用新型 52 项，软件著作权 7 项，在研项目达 9 项。在热网平衡、热网自控、低位热能利用等方面正在形成具有自主知识产权的专有技术，且都处于国内领先水平。其中，国惠新能源自主研发的新技术——热动离心式水源热泵项目，通过在处理后的中水中提取热量，与锅炉联合循环，实现了可再生能源与传统能源的有效结合，既保证了供热的品质，又大大降低了传统能源的污染问题。该项目被国家住建部评为可再生能源建筑应用示范项目，同时也被辽宁省人民政府列为“重点节能减排技术目录”。

经营范围	一般项目：企业总部管理，以自有资金从事投资活动，信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)，国内贸易代理，热力生产和供应，煤炭及制品销售，新兴能源技术研发，工程和技术研究和试验发展，智能输配电及控制设备销售，节能管理服务，物联网技术服务，供应链管理服务，资源再生利用技术研发，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，技术进出口(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。
------	---

联美量子股份有限公司前身为沈阳新区开发建设股份有限公司。经 2008 年第一次临时股东大会通过，更名为联美控股股份有限公司，公司名称变更业经辽宁省工商行政管理局批准，并于 2008 年 2 月 26 日取得变更后的企业法人营业执照。

公司从事的清洁供热业务模式主要业务包括：供热、供电、供汽、工程施工。公司业务范围内的以清洁供热为主的热电联产、水源热泵余热利用、生物质热电联产、清洁能源利用的冷热电三联供等均为国家鼓励的优先发展业态。

近三年一期主要财务数据如下表所示：

**近年度财务数据**

金额单位：人民币万元

序号	项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
1	资产总计	1,649,126.89	1,721,887.81	1,764,578.23	1,673,501.38
2	总负债	478,361.71	559,467.24	575,259.3012	517,188.5159
3	归属母公司股东权益	1,086,727.07	1,078,710.06	1,103,532.49	1,056,992.56
序号	项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
4	营业收入	189,808.66	350,942.28	341,155.63	345,034.72
5	利润总额	66,094.67	81,110.30	108,802.84	120,773.22
6	归属于母公司所有者的净利润	52,460.19	65,901.83	85,904.93	94,397.64

## (二) 价值比率的选取

### 1、价值比率的选取

价值比率通常包括盈利价值比率、收入价值比率、资产价值比率和其他特定价值比率。

被评估单位主营业务为供热相关产业，其盈利能力受政府价格指导约束，且依赖于部分政策的执行效率，具有较大不确定性，故不选择盈利类价值比率；被评估单位收入受辐射区域内现有土地开发程度、居民入住率等因素影响，并不能反映其实际市场占有率及增长潜力，故不选择收入类价值比率；被评估单位所处行业为高投入、重资产运营行业，生

产设备、管道网络规模更能反映其实际业务规模，是一个更为合理的评估指标，故本次评估适合采用资产类价值比率。

资产价值比率主要包括市净率 P/B、企业价值比率 EV/固定资产等，为剔除可比公司和被评估单位在资本结构方面的差异影响，本次评估采用全投资口径指标，选取 EV/固定资产价值比率，该指标基于企业固定资产账面原值，能够有效反映企业供热服务投入的资产规模，尤其适用于资产规模大、账面价值相对稳定或周期性强的企业，并能从重置成本角度提供价值参考。故本次选用 EV/固定资产作为价值比率。

## 2、可比公司价值比率的计算

根据上市公司公告的财务信息，评估人员测算了各公司 EV/固定资产价值比率，具体结果如下表：

金额单位：人民币万元			
项目	惠天热电	金房能源	联美控股
股权价值	189,432.55	230,664.87	1,349,736.09
流动性折扣率	20.90%	20.90%	20.90%
带息债务	382,310.66	6,114.26	314,511.39
少数股东权益	-974.89	8,778.21	84,038.11
非经营性资产	14,917.56	36,477.66	284,837.90
非经营性负债	110,520.09	21,608.06	116,843.56
现金及等价物	41,721.12	35,986.36	673,095.24
全投资市场价值	585,058.35	146,492.42	625,101.18
EV/固定资产	0.92	1.18	0.84

注：1. 本次评估时选取的缺少流动性折扣率是通过对同行业并购非上市公司市盈率与同行业上市公司市盈率的百分比的统计分析数据来确认的，缺少流动性折扣率为 20.90%；

2. 上述涉及的财务数据为能够获取的最近一期上市公司财务报表数据，即 2025 年度年中报数据。

### (三) 调整体系及评价

本次价值比率调整分别从不同方面财务指标进行调整分析。具体如下：

#### 1、财务指标调整体系

本次财务指标调整体系根据可比公司信息获取程度及被评估单位实际情况，分别从经营规模、盈利能力、营运能力、偿债能力及成长能力 5 个方面，选取了不同财务指标，并分配不同权重。各指标权重分配如下：

序号	项目	比较内容	权重
1	经营规模状况	总资产(万元)	15%
		普通股(万股)	15%
		营业收入(万元)	15%
2	盈利能力状况	毛利率%	5%
		净利率%	5%
3	营运能力状况	应收账款周转率(次)	5%
		存货周转率(次)	5%
		总资产周转率	5%
4	偿债能力状况	资产负债率%	5%
		流动比率	5%
		速动比率	5%
5	成长能力状况	营业收入增长率%	5%
		营业利润增长率%	5%
		净利润增长率%	5%
合计			100%

## 2、财务指标评分

可比公司及被评估单位财务指标数据，具体如下表。

项目	比较内容	目标公司	惠天热电	金房能源	联美控股
经营规模 状况	总资产(万元)	98,234.65	572,716.39	227,624.97	1,721,887.81
	普通股(万股)	3,000.00	551,608.20	93,502.90	559,467.24
	营业收入(万元)	19,805.12	209,869.16	107,246.87	350,942.28
盈利能力 状况	毛利率%	10.70	-10.72	23.95	33.35
	净利率%	-19.38	-15.58	4.87	18.48
营运能力 状况	应收账款周转率(次)	19.38	5.58	2.95	3.69
	存货周转率(次)	2.83	4.61	21.33	7.68
	总资产周转率	0.19	0.38	0.51	0.20
偿债能力 状况	资产负债率%	92.27	96.31	41.08	32.49
	流动比率	0.11	0.40	1.90	2.34
	速动比率	0.04	0.24	1.70	2.21
成长能力 状况	营业收入增长率%	-0.65	6.81	10.82	2.87
	营业利润增长率%	-17,484.73	-131.15	260.67	-25.02
	净利润增长率%	-1,416.56	-133.53	196.99	-28.68

评估人员根据 A 股同行业上市公司在相同指标数据中的表现，设定了优秀(120)、良好(115)、平均(110)、较低(105)、较差(100)五个档次参数值，具体如下表：

项目	经营规模状况			盈利能力状况		营运能力状况		
	总资产(万元)	普通股(万股)	营业收入(万元)	毛利率%	净利率%	应收账款周转率	存货周转率(次)	总资产周

								率 (次)		转 率 (次)
优秀值	高 于 良 好 值 的 平 均 值	120	1,621,460.64	267,359.81	474,743.22	46.81	25.33	32.28	20.47	0.76
良好值	高 于 平 均 值 的 平 均 值	115	1,038,232.43	163,480.37	372,875.78	36.02	16.75	25.63	16.59	0.64
平均值	等 于 行 业 平 均 值	110	505,495.77	78,047.29	186,495.49	24.27	6.36	10.25	10.25	0.45
较低值	低 于 平 均 值 的 平 均 值	105	239,127.45	35,330.75	93,305.34	10.85	-22.22	4.66	4.71	0.28
较差值	低 于 较 低 值 的 平	100	157,518.22	22,038.93	57,770.30	3.35	-82.10	3.40	3.15	0.19

(续)

项目		偿债能力状况			成长能力状况			
		资产负债率%	流动比率	速动比率	营业收入增长率%	营业利润增长率%	净利润增长率%	
优秀值	高于良好值的平均值	12.0	16.99	4.40	3.62	104.56	564.94	589.55
良好值	高于平均值的平均值	11.5	26.72	3.37	2.79	75.80	288.33	277.44
平均值	等于行业平均值	11.0	37.90	2.06	1.64	15.02	35.62	13.41
较低值	低于平均值的平均值	10.5	60.26	1.19	0.87	-0.17	-27.56	-52.60

较差值	低于较低值的平均值	100	81.15	0.74	0.36	-12.25	-154.99	-276.31
-----	-----------	-----	-------	------	------	--------	---------	---------

评估人员将各可比公司与目标公司的各个指标对照财务指标评分标准进行评分，最终评分结果见下表：

项目	比较内容	目标公司	惠天热电	金房能源	联美控股
经营规模状况	总资产(万元)	100.00	111.00	104.00	120.00
	普通股(万股)	100.00	120.00	111.00	120.00
	营业收入(万元)	100.00	111.00	106.00	114.00
盈利能力状况	毛利率%	105.00	100.00	110.00	114.00
	净利率%	105.00	106.00	110.00	116.00
营运能力状况	应收账款周转率(次)	113.00	106.00	100.00	101.00
	存货周转率(次)	100.00	100.00	100.00	100.00
	总资产周转率	100.00	108.00	112.00	120.00
偿债能力状况	资产负债率%	100.00	100.00	109.00	112.00
	流动比率	100.00	100.00	109.00	111.00
	速动比率	100.00	100.00	110.00	112.00
成长能力状况	营业收入增长率%	105.00	107.00	109.00	106.00
	营业利润增长率%	100.00	101.00	114.00	105.00
	净利润增长率%	100.00	103.00	113.00	107.00

#### (四) 价值比率的调整

评估人员分别将各指标中被评估单位评分结果除以可比公司评分结果，考虑其权重系数后得到各指标调整系数，并将各因素调整系数相乘，得到可比公司调整系数。

项目	权重	惠天热电	金房能源	联美控股
经营规模状况	45%	0.3953	0.4209	0.3816
盈利能力状况	10%	0.1020	0.0955	0.0913
营运能力状况	15%	0.1496	0.1511	0.1476
偿债能力状况	15%	0.1500	0.1372	0.1343
成长能力状况	15%	0.1471	0.1363	0.1439
综合修正系数		0.9440	0.9409	0.8987

将各可比公司 EV/固定资产乘以对应的调整系数，得到调整后 EV/固定资产，计算结果如下：

项目	惠天热电	金房能源	联美控股
----	------	------	------

修正系数	0.9440	0.9409	0.8987
可比公司倍率	0.9206	1.1836	0.8375
调整后倍率	0.8691	1.1137	0.7527
平均倍率	0.9118		

### (五) 股权价值的确定

#### 1、非经营性资产和非经营性负债

非经营性资产及负债是经过分析剥离出来的与被评估资产组主营业务没有直接关系的资产及负债。由于这些资产及负债对被评估资产组的主营业务没有直接贡献，并且在采用市场法进行估算时也没有考虑这些资产及负债的贡献。因此，采用市场法得出的评估结论没有包括上述资产及负债，但这些仍然是被评估资产组的资产及负债，因此将经过分析、剥离出来的非经营性资产及负债单独对其市场价值评估后加回到采用市场法估算的结论中。

截止评估基准日，与企业主营业务无关的非经营性资产、非经营性负债明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值
预付款项	69.00	69.00
其他应收款	743.06	743.06
存货	37.10	37.10
其他流动资产	1,996.78	1,996.78
投资性房地产	129.27	187.36
在建工程	18,772.67	18,647.69
递延所得税资产	2,077.78	2,077.78
应付账款	119.38	119.38
合同负债	48,688.29	48,688.29
应付职工薪酬	2.56	2.56
其他应付款	22,188.56	22,188.56
非经营性资产合计	23,825.65	23,758.77
非经营性负债合计	70,998.78	70,998.78

#### 2、股权评估值

被评估单位评估基准日固定资产账面原值为 81,341.27 万元。由此可得：

被评估单位评估值=调整后 EV/固定资产×被评估单位固定资产账面原值-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

$$=0.9118 \times 81,341.27 - 17,124.00 + 87.26 + 23,758.77 - 70,998.78 - 318.22 = 9,572.58 (\text{万元})$$

### 六、评估结果

经采用市场法评估，青岛家盛热力有限公司在评估基准日 2025 年 7 月 31 日的评估值为 9,572.58 万元，较账面价值(母公司口径)11,763.90 万元，增值-2,191.32 万元，增值率为-18.63%。

## (六) 评估结论及分析

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状况、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：

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	-	-	-	-
<b>21</b>	<b>资产合计</b>	<b>69,042.80</b>	<b>62,981.27</b>	<b>-6,061.53</b>	<b>-8.78</b>
22	流动负债	51,001.38	51,001.38	-	-
23	非流动负债	6,277.52	6,277.52	-	-
<b>24</b>	<b>负债合计</b>	<b>57,278.90</b>	<b>57,278.90</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>25</b>	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>11,763.90</b>	<b>5,702.37</b>	<b>-6,061.53</b>	<b>-51.53</b>

## 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。

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。

### 三、标的资产主要业务（如有）

家盛热力

#### （一）主要业务、主要产品或服务及其用途

家盛热力主要从事市政供热业务，以煤为主要原材料生产热水，通过自建管网向辖区内的企事业单位、居民供热。提供的服务主要包括供热和配套管网的施工等。

#### （二）业务模式或商业模式

##### 1、销售模式

###### （1）集中供热

在政府规定的集中供热期间，标的公司以煤为主要原材料生产热水，通过管网向供热范围内的企事业单位、居民供热，并按照供热面积和政府规定的统一单价计算、收取供暖费。

###### （2）供热管网配套工程

在政府规定的供热服务范围内，标的公司受房地产开发企业或其他企事业单位委托，进行新建小区集中供热配套管网的建设或其他供热设施的改造，并按照供热配套入网面积和政府规定的统一单价计算、收取管网配套费或供热设施建设费。

## 2、采购模式

标的公司主要对外采购燃煤及运费、管件、工程施工等，采取“以产定采”的自主采购模式。一般根据供暖季的供暖计划和配套工程的项目预算情况，确定采购计划；根据大宗物资的市场价格波动情况和常年合作供应商的报价情况，确定具体采购价格，并向供应商发送采购订单。公司采用预付款模式采购煤炭、管件等大宗物资，物资到货后，公司经检测验收后入库。

公司制定了严格、规范的统一采购管理流程，采购均需要经过采购申请、审批、询价、确认供应商、采购订单审批、采购执行、质量测试、采购验收、到货入库、相关档案材料归档等流程，严格把控原材料质量及业务规范。

## 3、生产模式

### (1) 集中供热

标的公司采取“以销定产”的生产模式，在政府规定的供暖期间和范围内，通过锅炉燃烧煤炭，24 小时不间断对水加热生产热水，通过自建管网将热水输送至各居民、企事业单位，通过智能化供热系统实时监控供热管网运行状态，精准调节供热温度，减少能源消耗、提高供热效率。

### (2) 供热管网配套工程

非供暖期，标的公司根据辖区内客户需求进行供热管网配套施工、改造和维修，标的公司提供管件等主要材料，并将相关工程的劳务和辅助材料外包给有资质的施工单位，降低员工规模、提高管理效率。

## (三) 主要业务相关情况

### 1. 报告期内收入情况

报告期内各期主要产品或服务的规模、销售收入，产品或服务的主要消费群体：

单位：元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	117,962,652. 24	99.12 %	194,369,950. 18	98.14 %	193,787,792. 56	97.21 %
其他业务收入	1,052,142.08	0.88%	3,681,281.65	1.86%	5,555,894.69	2.79%
营业收入合计	119,014,794. 32	100%	198,051,231. 83	100%	199,343,687. 25	100%

上表中 2025 年度数据为 2025 年 1-7 月数据。

## 2. 报告期内前五名客户情况

时间	客户名称	是否关联方	销售金额(元)	占主营业务收入比例
2025 年度	青岛鸿锦悦城置业有限公司	否	884,436.16	0.73%
	中国铁路济南局集团有限公司	否	771,546.62	0.65%
	中交机电工程局有限公司	否	742,934.46	0.62%
	胶州市里岔镇人民政府	否	679,940.14	0.57%
	青岛恒沣置业有限公司	否	378,887.73	0.32%
	合计		3,457,745.11	2.89%
2024 年度	中交机电工程局有限公司	否	2,510,688.40	1.27%
	青岛广驰利置业有限公司	否	2,347,431.10	1.19%
	青岛市城阳区建设工程有限公司	否	2,187,204.22	1.10%
	中国铁路济南局集团有限公司	否	2,124,948.90	1.07%
	青岛联谊韵海置业有限公司	否	1,320,798.29	0.67%
	合计		10,491,070.91	5.30%
2023 年度	中国建筑第八工程局有限公司	否	7,232,158.87	3.63%
	胶州市李哥庄镇人民政府	否	3,473,455.72	1.74%
	青岛昱苑房地产开发有限公司	否	2,375,650.16	1.19%
	青岛锦昊嘉辉置业有限公司	否	2,167,137.84	1.09%
	青岛建设集团股份有限公司胶州分公司	否	2,089,209.36	1.05%
	合计		17,337,611.95	8.70%

上表中 2025 年度数据为 2025 年 1-7 月数据。报告期内，公司与前五大客户不存在关联交易。

## 3. 报告期内主要产品或服务的原材料、能源及其供应情况，占成本的比重

单位：元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	108,413,495.27	99.57%	176,126,779.06	99.58%	185,205,197.08	99.27%
其他业务成本	472,217.23	0.43%	734,423.52	0.42%	1,370,503.90	0.73%
合计	108,885,712.50	100%	176,861,202.58	100%	186,575,700.98	100%

上表中 2025 年度数据为 2025 年 1-7 月数据。

#### 4. 报告期内前五名供应商情况

时间	供应商名称	是否关联方	采购金额(元)	占采购总额比例
2025 年度	神木市乌兰色太煤炭有限责任公司	否	33,557,990.64	41.05%
	安徽帅先行物联网科技有限公司	否	16,841,238.70	20.60%
	中储智慧物流科技（天津）有限公司	否	9,558,324.32	11.69%
	青岛光大建发环保能源有限公司	否	7,811,488.92	9.56%
	国网山东省电力公司	否	6,676,008.83	8.17%
	合计		74,445,051.41	91.07%
2024 年度	神木市乌兰色太煤炭有限责任公司	否	56,407,878.10	54.06%
	安徽帅先行物联网科技有限公司	否	28,057,103.80	26.89%
	国网山东省电力公司	否	8,690,964.36	8.33%
	青岛光大建发环保能源有限公司	否	4,588,663.56	4.40%
	青岛中建泰荣建设集团有限公司	否	3,034,640.79	2.91%
	合计		100,779,250.61	96.59%
2023 年度	神木市乌兰色太煤炭有限责任公司	否	63,177,063.66	46.76%
	安徽帅先行物联网科技有限公司	否	30,176,056.65	22.33%
	青岛圣泽煤炭经营有限公司	否	14,803,185.00	10.96%
	国网山东省电力公司	否	9,265,801.43	6.86%
	青岛中建泰荣建设集团有限公司	否	9,191,844.64	6.80%
	合计		126,613,951.38	93.71%

上表中 2025 年度数据为 2025 年 1-7 月数据。报告期内，公司与前五大供应商不存在关联关系。

#### （四）标的公司业务相关的资源要素

##### 1. 无形资产情况

###### (1) 土地使用权

截至本报告书签署之日，标的公司拥有的土地使用权具体情况如下：

序号	产权证号	权利人	位置	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )
1	鲁（2022）胶州市不动产权第 0021031 号	家盛热力	三里河办事处北京路南侧、胶黄铁路东侧	公共设施用地	7,287
2	鲁（2024）胶州市不动产权第 0012113 号	家盛热力	胶州市三里河办事处上海路北侧、泉州路西侧	供热用地	1,778
3	鲁（2024）胶州市不动产权第 0012112 号	家盛热力	胶州市三里河办事处上海路北侧、泉州路西侧	供热用地	5,362

4	鲁(2025)胶州市不动产权第0056072号	富民热力	胶州市里岔镇牧城大道以南、牧马东路以西	工业用地	7,119
5	鲁(2021)胶州市不动产权第0006318号	幸福源热力	胶州市李哥庄镇西一路东侧、北五路北侧	工业用地	13,109.50
6	鲁(2021)胶州市不动产权第0009521号	幸福源热力	胶州市李哥庄镇西三路西侧、春阳路西延线北侧	工业用地	8,644.20

注：第5项土地使用权已作为抵押物为家盛热力向青岛农商行贷款提供最高额抵押。

## (2) 专利

截至本报告书签署之日，标的公司拥有的专利权具体情况如下：

序号	专利名称	专利类型	专利申请号	授权日期
1	一种锅炉烟气半干法脱硫装置	实用新型	2023213552813	2023-10-31
2	一种锅炉烟气干法脱硫装置	实用新型	202321415295X	2024-3-26
3	一种超低氮氧化物排放层燃炉	实用新型	2023214955031	2024-1-9
4	一种锅炉连续运行间歇调节装置	实用新型	2023215561501	2024-2-6
5	一种锅炉制粉二级筛分装置	实用新型	2023216025107	2023-10-31
6	一种干法脱硫脱硝设备	实用新型	2023216476421	2023-10-31
7	一种吸灰集灰风力泵	实用新型	2023217429470	2024-2-6
8	一种锅炉除尘装置	实用新型	2023218035476	2024-1-5
9	一种锅炉尾气净化设备	实用新型	2023218643787	2024-2-2
10	一种双极循环泵壳体结构	实用新型	2024202788812	2024-12-17

## 2. 固定资产情况

家盛热力及其子公司所拥有的固定资产主要包括配套管网、机器设备、房屋建筑物等。公司及子公司已取得的房屋权属情况如下：

序号	产权证号	权利人	坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	用途	取得方式	权利限制
1	胶私转不动产权第125707号	家盛热力	鲁华国际御龙广场小区1号楼3层349号	68.73	住宅	司法裁决	最高额抵押
2	胶私转不动产权第125708号	家盛热力	鲁华国际御龙广场小区1号楼4层414号	93.10	住宅	司法裁决	最高额抵押
3	胶私转不动产权第125709号	家盛热力	鲁华国际御龙广场小区1号楼4层421号	95.15	住宅	司法裁决	最高额抵押
4	胶私转不动产权第125710号	家盛热力	鲁华国际御龙广场小区1号楼6层613号	95.23	住宅	司法裁决	最高额抵押
5	鲁(2025)胶	家盛热	胶州市三里河	4314.53	车间	自建	无

	州市不动产权 第 0061342 号	力	街道办事处北 京路南侧、胶 黄铁路东侧				
6	鲁(2025)胶 州市不动产权 第 0049910 号	恒源地 产	青岛胶州市扬 州东路 55 号 3 号楼	18600.10	酒店	出让	最高额 抵押

注：第 1、2、3、4 项房产已作为抵押物为家盛热力向青岛农商行贷款提供最高额抵押；第 6 项房产已作为抵押物为家盛热力向中国农业银行贷款提供最高额抵押。

家盛热力、幸福源热力、富民热力在厂区实施的锅炉和办公楼建设项目，存在部分建设手续不完善的情况。2025 年 10 月 30 日，胶州市住房和城乡建设局、胶州市自然资源和规划局、胶州市综合行政执法局联合下发《关于青岛家盛热力有限公司土地建设项目依法不予处罚的情况说明》《关于青岛幸福源热力有限公司土地建设项目依法不予处罚的情况说明》《关于青岛家盛富民热力有限公司土地建设项目依法不予处罚的情况说明》，认为家盛热力、幸福源热力、富民热力“违规情节轻微，未造成实质危害；关乎民生保障，具有特殊属性；符合法定情形，具备政策依据。……经综合研判公司的违规情况、整改行动及民生影响等实际情况，认为其符合依法不予处罚的情形。……下一步，协助对该公司缺失的相关手续进行完善，确保其依法依规用地。”

### 3. 业务许可资格或资质情况

截至本报告书签署之日，家盛热力及其子公司已取得的业务许可资格或资质情况如下：

序号	资质证书	证书编号	被授权单位	有效期	发证机关
1	供热经营许 可证	鲁青胶热许字第 37028125001-04 号	家盛热力	2025.06.06- 2030.06.05	胶州市行政 审批服务局
2	供热经营许 可证	37028120001-03 号	家盛热力	2020.06.10- 2025.06.09	胶州市行政 审批服务局
3	供热经营许 可证	鲁青胶热许字第 37028125003 号	富民热力	2025.11.05- 2030.11.04	胶州市行政 审批服务局
4	供热经营许 可证	鲁青胶热许字第 37028125002-04 号	幸福源热力	2025.06.06- 2030.06.05	胶州市行政 审批服务局
5	供热经营许 可证	鲁青胶热许字第 37028120002 号	幸福源热力	2020.06.10- 2025.06.09	胶州市行政 审批服务局
6	特种设备生 产许可证	TS3837G84-2028	家盛热力	2024.01.30- 2028.01.29	山东省市场 监督管理局

截至本报告书签署之日，家盛热力及其子公司已取得的锅炉使用登记证情况如下：

序号	资质证书	证书编号	使用单位	设备种类	登记机关
1	特种设备使	锅 20 鲁 B00265	家盛热力	锅炉	青岛市行政

	用登记证	(23)			审批服务局
2	特种设备使用登记证	锅 20 鲁 B00266 (23)	家盛热力	锅炉	青岛市行政审批服务局
3	特种设备使用登记证	锅 20 鲁 B00273 (24)	家盛热力	锅炉	青岛市行政审批服务局
4	特种设备使用登记证	锅 20 鲁 B00202 (21)	家盛热力	锅炉	青岛市行政审批服务局
5	特种设备使用登记证	锅 20 鲁 B00201 (21)	家盛热力	锅炉	青岛市行政审批服务局
6	特种设备使用登记证	锅 20 鲁 B00249 (23)	幸福源热力	锅炉	青岛市行政审批服务局
7	特种设备使用登记证	锅 20 鲁 B00252 (23)	幸福源热力	锅炉	青岛市行政审批服务局
8	特种设备使用登记证	锅鲁 BBA345	幸福源热力	锅炉	青岛市行政审批服务局
9	特种设备使用登记证	锅 20 鲁 B00250 (23)	富民热力	锅炉	青岛市行政审批服务局
10	特种设备使用登记证	锅 20 鲁 B00251 (23)	富民热力	锅炉	青岛市行政审批服务局

注：第 3、4、5、8、9、10 项锅炉作为应急备用热源已停用，并已向青岛市行政审批服务局进行停用报备。

#### 4. 特许经营权情况

2024 年 3 月 13 日，青岛家盛酒店管理有限公司（被特许人）与国际酒店（特许人）许可公司签署《特许经营合同》，约定特许人授予被特许人一项有限的、非排他性的许可，允许被特许人根据合同条款，仅在批准场地使用系统（包括许可商标），将酒店作为系统酒店进行经营。本合同的期限为自生效日（2024 年 3 月 13 日）起，至开业日发生之年结束后的第 20 年的 12 月 31 日止。本合同及本合同项下授予的权利不可续期，特许人和被特许人并无期待或权利延长期限。特许费为客房销售总额的 4.5%。

#### 5. 员工情况

截至 2025 年 7 月 31 日，家盛热力及其子公司共有员工 206 人，具体情况如下：

##### (1) 按岗位职能分类

岗位职能	数量(人)	占员工总数比例
生产人员	123	59.71%
研发人员	30	14.56%
财务人员	13	6.31%
管理人员	10	4.85%

后勤	30	14.56%
(2) 按教育程度分类		
教育程度	数量(人)	占员工总数比例
研究生及以上	0	0
本科	16	7.77%
大专	37	17.96%
中专及以下	153	74.27%
(3) 按年龄分类		
年龄	数量(人)	占员工总数比例
50岁及以上	91	44.17%
41-50岁	43	20.83%
31-40岁	41	19.90%
21-30岁	31	15.05%
截至报告期末，标的公司无核心技术人员。		

## 6. 环评验收、消防验收情况

### (1) 建设项目环评批复及验收情况

#### ①家盛热力节能环保煤粉炉供热项目：

2017年2月21日，家盛热力取得胶州市发展和改革局出具的《企业投资项目备案证明》，同意家盛热力节能环保煤粉炉供热项目备案。

2022年8月16日，家盛热力取得《青岛市生态环境局胶州分局关于青岛家盛热力有限公司节能环保煤粉炉供热项目环境影响报告书的批复》(胶环审【2022】191号)，同意家盛热力按照报告书中所列建设项目的性质、规模、地点、工艺、环境保护措施进行建设。

#### ②家盛热力负荷增量新增清洁高效集中供暖工程

2020年5月15日，家盛热力取得《胶州市行政审批服务局关于青岛家盛热力有限公司负荷增量新增清洁高效集中供暖工程核准的批复》(建设项目类核字【2020】002号)，同意对项目予以核准。

2021年7月16日，家盛热力取得《青岛市生态环境局关于青岛家盛热力有限公司负荷增量新增清洁高效集中供暖项目环境影响报告书的批复》(胶环审【2021】12号)，同意家盛热力报告书中所列的建设项目的性质、规模、地点、工艺和环境保护措施。

由于“负荷增量新增清洁高效集中供暖项目”、“节能环保煤粉炉供热项目”属于同一个扩充供热项目，检测数据等验收内容难以细分，因此合并验收。2024年4月6日，家盛热力对“负荷增量新增清洁高效集中供暖项目、节能环保煤粉炉供热项目”两个项

目进行竣工环境保护验收，经验收合格。

③富民热力里岔镇集中供热项目

2019年8月28日，富民热力取得《胶州市行政审批服务局关于里岔镇集中供热项目核准的批复》（建设项目类核字【2019】006号），同意对项目予以核准。

2019年12月23日，富民热力取得《青岛市生态环境局胶州分局关于青岛龙发家盛热力有限公司里岔镇集中供热项目环境影响报告表的批复》（胶环审【2019】726号），同意富民热力按照报告表中所列建设项目的性质、规模、地点、工艺、环境保护措施进行建设。

2023年8月9日，富民热力对“里岔镇集中供热项目”进行竣工环境保护验收，经验收合格。

④幸福源热力清洁高效减量替代集中供暖工程

2021年4月26日，幸福源热力取得胶州市发展和改革局出具的《企业投资项目备案变更证明》，同意幸福源热力清洁高效减量替代集中供暖工程项目备案。

2021年6月25日，家盛热力取得《青岛市生态环境局胶州分局关于青岛幸福源热力有限公司清洁高效减量替代集中供暖工程项目环境影响报告表的批复》（胶环审【2021】120号），同意幸福源热力按照报告表中所列建设项目的性质、规模、地点、工艺、环境保护措施进行建设。

⑤幸福源热力生物质锅炉集中供热项目

2021年9月10日，幸福源热力取得胶州市发展和改革局出具的《企业投资项目备案证明》，同意幸福源热力生物质锅炉集中供热项目备案。

2021年11月15日，幸福源热力取得《青岛市生态环境局胶州分局关于青岛幸福源热力有限公司生物质锅炉集中供热项目环境影响报告表的批复》（胶环审【2021】253号），同意幸福源热力按照报告表中所列建设项目的性质、规模、地点、工艺、环境保护措施进行建设。

2024年3月26日，幸福源热力对“清洁高效减量替代集中供暖工程、生物质锅炉集中供热项目”进行竣工环境保护验收，经验收合格。

（2）排污许可证

截至本报告书签署之日，家盛热力及其子公司已取得的排污许可证情况如下：

序号	资质证书	证书编号	被授权单位	有效期	发证机关
----	------	------	-------	-----	------

1	排污许可证	913702815611942207001R	家盛热力	2022.09.29-2027.09.28	青岛市生态环境局
2	排污许可证	91370281MA3FAJ811N001V	富民热力	2023.03.30-2028.3.29	青岛市生态环境局
3	排污许可证	91370281572062143W003V	幸福源热力	2024.09.26-2029.09.25	青岛市生态环境局

### (3) 消防验收情况

2025年5月13日，家盛热力取得胶州市住房和城乡建设局出具的《建设工程消防验收备案（告知）凭证》（编号为：370281XFYSBA202503210934449594）。

恒源地产所购买的凤起潮鸣A区商业地产项目开发商系青岛鸿锦悦城置业有限公司，该公司已于2025年4月9日取得胶州市住房和城乡建设局出具的《特殊建设工程消防验收意见书》，项目经验收合格（编号为：37020020250409YYA075）。

## 四、本次重组涉及的债权和债务转移

### 家盛热力

本次交易完成后，标的公司家盛热力将成为家盛控股的控股子公司，标的公司作为独立存续的企业法人，原有债权债务仍由标的公司承担。因此，本次重组不涉及债权债务的转移。

## 五、其他

无。

## 第五节 本次交易合同的主要内容

### 一、合同签订

2026年1月28日，公司与家盛热力、家盛热力股东邓士冰、荆振福、董作敏签订了《增资协议》，对本次交易的交易价格、定价依据、资产交割安排等事项做出了约定。

上述协议签署的各方分别为：

甲方：青岛家盛控股股份有限公司

乙方：青岛家盛热力有限责任公司

丙方：邓士冰、荆振福、董作敏

### 二、交易价格、定价依据以及支付方式

交易价格及定价依据以及支付方式约定于《增资协议》第5条，主要内容如下：

1、根据尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为尤振专审字[2026]第0004号的《审计报告》，截至审计基准日（即2025年7月31日），目标公司归属于母公司所有者权益合计4,861.43万元。

2、根据山东正源和信资产评估有限公司出具的编号为鲁正信评报字(2026)第Z002号的《评估报告》，截至评估基准日（即2025年7月31日），目标公司股东全部权益的评估价值5,702.37万元。

3、各方协商一致，本次增资价格根据乙方经评估的净资产价格确定，每一元注册资本对应的股权价格为1.90元。甲方认购乙方新增注册资本的总价款为22,800.00万元（以下简称“增资价款”），甲方以货币方式向乙方增资，其中12,000.00万元计入乙方注册资本，10,800.00万元计入乙方资本公积。

4、此次交易价格系参考评估机构对乙方净资产的评估结果确定。由于评估过程的各种假设存在不确定性，存在因未来实际情况与评估假设不一致的风险。若因上述原因导致评估结果调整，双方不对此次交易价格进行调整。

5、甲方应在本次交易的工商变更登记完成后一年内向目标公司支付全部增资价款。

### 三、资产交付或过户安排

资产交易或过户安排约定于《增资协议》第 8 条，主要内容如下：

- 1、乙方应在本次交易经全国中小企业股份转让系统备案通过，且甲、乙双方召开股东会审议通过该交易后，办理本次增资的市场监督管理局变更登记手续。
- 2、上述市场监督管理局变更登记费用由目标公司承担，甲方和丙方应当对目标公司办理市场监督管理局变更登记的行为提供必要协助。

### 四、交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式

交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式约定于《增资协议》第 10 条，主要内容如下：

经各方同意，自评估报告的评估基准日（即 2025 年 7 月 31 日）至股权交割日期间为过渡期，标的公司在过渡期产生的盈利及亏损，由股权交割日后标的公司的股东按照认缴的注册资本比例享有和承担。

### 五、合同的生效

合同生效约定于《增资协议》第 20 条，主要内容如下：

本合同经各方签名或盖章后成立，且满足下列全部条件之日起生效：

- 1、本次交易已通过全国中小企业股份转让系统备案；
- 2、本次交易已经全国中小企业股份转让系统备案通过，甲方在通过后 5 个工作日内通知召开股东会且审议通过该交易。

### 六、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件

合同附带的前置条件为《增资协议》中约定的第 7 条增资先决条件，具体内容为：

- 1、各方同意，甲方在本协议项下的出资义务以下列先决条件全部满足（甲方书面豁免）：

免一项或多项的除外)前提:

- 2、乙方股东会已经审议通过本次增资事项，乙方原股东已放弃优先增资权；乙方已经以书面形式向甲方充分、真实、完整披露资产、负债、权益、对外担保以及与本次增资相关的全部信息；
- 3、截止至本协议签署之日，乙方未发生任何业务经营、财务状况、法律或资产等方面的重大不利变化；
- 4、截止至本协议签署之日，任何政府部门、司法机关均没有任何未决的或可能采取的行动或程序，以限制或禁止本协议预期进行的任何交易或该等交易附带的任何交易的完成；
- 5、乙方已向甲方提交书面承诺，承诺上述第1至4项先决条件已全部满足。

## 七、债权债务转移及员工安置

- 1、本次交易不涉及债权债务的处理，增资后，债权债务仍由家盛热力享有和承担。
- 2、本次交易不涉及员工安置问题。

## 八、其他

无。

## 第六节 本次交易的合规性分析

### 一、本次交易符合《重组管理办法》第二条的规定

根据《重组管理办法》第二条相关规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之五十以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之三十以上。”

根据《重组管理办法》第四十条相关规定：“（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准”。

本次交易计算过程如下：

一、资产总额指标	金额（万元）
标的公司 2025 年 7 月 31 日经审计的财务报表期末资产总额①	97,551.08
购买标的公司 80.00% 股权的成交金额合计②	22,800.00
公司 2024 年 12 月 31 日经审计的财务报表期末资产总额③	311.29
比例④=max ((①,②)) /③	31337.68%
二、净资产指标	金额（万元）
标的公司 2025 年 7 月 31 日经审计的财务报表期末净资产额⑤	5,023.04
购买标的公司 80.00% 股权的成交金额合计②	22,800.00
公司 2024 年 12 月 31 日经审计的财务报表期末净资产额⑥	309.69
比例⑦=max ((⑤, ②)) /⑥	7362.20%

综上所述，家盛控股以现金认缴家盛热力新增注册资本 12,000.00 万元，占增资后注

册资本的 80%，对应增资价款合计 22,800.00 万元。本次交易购买的资产总额占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末资产总额的比例达到 50%以上；购买的资产净额占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买的资产总额占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上。因此，本次交易构成重大资产重组。

## 二、本次交易符合《重组管理办法》第四条的规定

根据《重组管理办法》第四条的规定：“公众公司实施重大资产重组，应当就本次交易符合下列要求作出充分说明，并予以披露：（一）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形；（二）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法；所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产；（三）实施重大资产重组后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；（四）实施重大资产重组后有利于公众公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。”

### （一）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形

本次交易价格参考了山东正源和信资产评估有限公司出具的鲁正信评报字(2026)第 Z002 号《评估报告》和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《审计报告》。家盛控股最终采取资产基础法的评估结果参考定价具备合理性。

综上所述，本次交易涉及的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形。

### （二）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法；所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产

截至本报告书签署之日，本次交易涉及的资产为家盛热力增资后的 80%股权，权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。除本次交易尚需取得家盛控股股东会批准及经全国股转系统审查无异议外，公司办理本次增资事宜相关的工商登记手续并持有家盛热力增资后的 80%股权不存在实质性法律障碍。本次交易完成后，家盛热力成为公司的控股子公司，其主体资格仍然存续，标的公司的债权债务仍由其继续享有或承担。因此，本次交易不涉及债权债务处理。

综上所述，公司本次交易涉及的资产权属清晰，增资交割事项不存在法律

障碍，不涉及债权债务处理，所购买的资产为权属清晰的经营性资产。

### **(三) 实施重大资产重组后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形**

本次交易前，挂牌公司业务停滞多年，资产规模较小，没有稳定的经营现金流，持续经营能力较差，亟需新业务的注入。本次交易后，挂牌公司将主要从事市政供热业务，供热范围主要集中在市中心，包括当地政府事业单位、重点学校、商业中心和居民小区，客户资源相对比较成熟稳定，收入和经营活动现金流入也均较为稳定，挂牌公司的资产规模和客户数量将得到显著提升，经营状况和持续经营能力将得到一定改善。虽然挂牌公司仍将面临一定的经营和政策风险，但实际控制人拟充分利用挂牌公司的资本市场优势和规范运作，推动挂牌公司业务的优化配置，尽量将风险降低到可控范围内，并进一步提高其盈利能力，改善现金流状况，从而提升挂牌公司股份价值和股东回报率。

综上所述，实施本次重大资产重组后有利于提高公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

### **(四) 实施重大资产重组后有利于公众公司形成或者保持健全有效的法人治理结构**

本次交易前，公司已严格按照《公司法》《证券法》等法律、法规及规章制度的规定，建立了规范的法人治理机构和独立运营的公司管理体制，明晰了各机构职责和议事规则，公司建立的股东会、董事会、监事会职责清晰、运行规范，能够保障股东合法权利。本次交易审议流程合法合规，符合法律法规及公司章程的规定。本次交易完成后，公司的董事、监事、高级管理人员均不会发生变化，公司的控股股东、实际控制人亦不会发生变化，不会产生新的同业竞争。因此，此次重大资产重组后不会影响公司治理结构的有效运作，亦不会对公司治理结构构成不利影响。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第四条所列明的各项规定。

### **三、本次交易符合《重组管理办法》第七条的规定**

根据《重组管理办法》第七条的规定：“公众公司实施重大资产重组，应当聘请符合《证券法》规定的独立财务顾问、律师事务所以及会计师事务所等证券服务机构出具相关意见。公众公司也可以同时聘请其他机构为其重大资产重组提供顾问服务。为公众公司重大资产重组提供服务的证券服务机构及人员，应当遵守法律、行政法规和中国证监会的有关规定，遵循本行业公认的业务标准和道德规范，严格履行职责，不得谋取不正当利益，并应当对其所制作、出具文件的真实性、准确性和完整性承担责任。”

本次交易参与的相关中介机构如下：

(一) 独立财务顾问

国融证券作为家盛控股持续督导主办券商，担任本次交易的独立财务顾问，其持有呼和浩特市行政审批和政务服务局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91150100736129456G）、中国证券监督管理委员会核发的《经营证券期货业务许可证》、全国股转公司颁发的《主办券商业务备案函（股转系统函（2016）3142号）》，可以作为主办券商在全国股转公司从事推荐业务，具备担任挂牌公司重大资产重组独立财务顾问的资格和能力，其经办人员具备相应的业务资格。

(二) 会计师事务所

公司聘请尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）担任本次交易的审计机构，其持有深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码91370200MA3TGAB979）、深圳市财政局核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：鲁财会协字【1999】160号），并已完成从事证券服务业务会计师事务所备案手续，具备担任本次交易审计机构的资格，其签字注册会计师具备相应的业务资格。

(三) 律师事务所

公司聘请北京德和衡（青岛）律师事务所为本次交易出具专业法律意见，其持有山东省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31370000099008327P），并已完成从事证券法律业务律师事务所备案手续，具备担任本次交易法律顾问的资格，其签字律师具备相应的业务资格。

(四) 评估机构

山东正源和信资产评估有限公司担任本次重组的资产评估机构。山东正源和信资产评估有限公司依法持有济南市历下区行政审批服务局核发的统一社会信用代码为91370102677262969U的《营业执照》并已完成从事证券服务业务资产评估机构备案，具备担任本次重组资产评估机构的资格，资格合法、有效。

综上，公司为本次交易聘请的证券服务机构符合《重组管理办法》第七条的规定。

#### 四、本次交易符合《重组管理办法》第二章的规定

公司已根据《重组管理办法》规定之情形，对本次重组事项及时申请了停牌，2025年11月24日公司在全国股转系统指定信息披露平台网站披露了《股票停牌公告》，公司股票自2025年11月25日起停牌。

2025年12月22日，公司召开第三届董事会第九次会议，审议通过《关于公司股票延期复牌的议案》并公告。停牌期间，公司已按照相关规定及时披露《股票停牌进展公告》，及时披露重大资产重组的进展情况。

2026年1月28日，公司分别召开第三届董事会第十一次会议及第三届监事会第七次会议，审议或审议通过了《关于公司以现金增资方式参与青岛家盛热力有限公司增资扩股暨关联交易的议案》等议案并公告。

截至本报告书签署之日，公司已按照《重组管理办法》《全国中小企业股份转让系统非上市公众公司重大资产重组业务细则》等法律法规及规范性文件要求在全国股转系统指定网站及时披露与本次重大资产重组有关的信息披露文件且已按照相关规定提交关于公司股票交易情况的书面说明，本次交易不存在应当披露而未披露的文件、协议或安排。自挂牌至本报告书签署之日，公司不存在因信息披露违规或违法被全国股转系统采取监管措施或处罚的情形，也不存在被中国证监会采取监管措施或给予行政处罚的情形。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第二章的规定。

### 五、本次交易程序符合《重组管理办法》的规定

本次交易各方履行的决策程序详见本报告之“第一节/五、本次交易的决策过程”。

综上所述，本次交易程序符合《重组管理办法》的规定。

### 六、本次交易程序不适用《重组管理办法》第二十九条的规定

根据《重组管理办法》第二十九条的规定：“本次重大资产重组涉及发行股份的，特定对象以资产认购而取得的公众公司股份，应当承诺自股份发行结束之日起六个月内不得转让；属于下列情形之一的，应当承诺十二个月内不得转让：（一）特定对象为公众公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人；（二）特定对象通过认购本次发行的股份取得公众公司的实际控制权；（三）特定对象取得本次发行的股份时，对其用于认购股份的资产持续拥有权益的时间不足十二个月。”

本次交易不涉及公司发行股份，不适用此条规定。

### 七、本次交易符合豁免注册的情形

根据《重组管理办法》第二十条的规定：“公众公司向特定对象发行股份购买资产后股东累计不超过二百人的重大资产重组，中国证监会豁免注册，由全国股转系统自律管理。公众公司重大资产重组不涉及发行股份的，全国股转系统对重大资产重组报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及重组涉及的审计报告、资产评估报告（或资产估值报告）

等信息披露文件的完备性进行审查。”

本次交易拟以现金方式向标的公司增资，不涉及发行股份，故无需向中国证监会提出注册的申请，由全国股转系统对相关信息披露文件的完备性进行审查即可。

#### **八、本次交易相关主体符合《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》的相关规定**

根据《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》第十三条规定：“挂牌公司实施重大资产重组，应当在重大资产重组报告书中对公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司，标的资产及其控股子公司，交易对手方及其控股股东、实际控制人是否属于失信联合惩戒对象进行说明，并就上述主体被列入失信联合惩戒对象名单的原因、是否符合《非上市公众公司重大资产重组管理办法》等关于重大资产重组的要求、是否可能损害挂牌公司及其股东的合法权益等进行披露并提示风险。”

通过查询国家企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、证券期货市场失信记录查询平台等网站公示信息，截至本报告书签署之日，公司及其控股股东、实际控制人，标的资产及其控股子公司，交易对手方不存在被认定为失信联合惩戒对象的情形。

综上所述，本次交易相关主体符合《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》的相关规定。

## 第七节 董事会（和监事会）对本次交易定价的依据及合理性分析

### 一、本次交易标的的定价依据

#### （一）交易标的的定价依据

根据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《审计报告》，经审计，截至 2025 年 7 月 31 日，家盛热力合并财务报表归属于母公司所有者权益合计为 4,861.43 万元。

根据山东正源和信资产评估有限公司出具的鲁正信评报字(2026)第 Z002 号《资产评估报告》，经评估，截至 2025 年 7 月 31 日，家盛热力股东全部权益价值的评估值为 5,702.37 万元。

各方以 2025 年 7 月 31 日家盛热力经审计的净资产为基础，以上述资产评估结果为参考依据，经协商确定公司以现金方式认购家盛热力新增注册资本 12,000 万元，增资价格为 1.90 元/注册资本，交易价格为 22,800.00 万元。

### 二、本次交易定价合理性分析

#### （一）标的资产定价合理性分析

##### 1. 标的资产定价依据合理性分析

根据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《审计报告》，经审计，截至 2025 年 7 月 31 日，家盛热力合并财务报表归属于母公司所有者权益合计为 4,861.43 万元。

根据山东正源和信资产评估有限公司出具的鲁正信评报字(2026)第 Z002 号《资产评估报告》，经评估，截至 2025 年 7 月 31 日，家盛热力股东全部权益价值的评估值为 5,702.37 万元。

各方以 2025 年 7 月 31 日家盛热力经审计的净资产为基础，以上述资产评估结果为参考依据，经协商确定公司以现金方式认购家盛热力新增注册资本 12,000 万元，增资价格为 1.90 元/注册资本，交易价格为 22,800.00 万元。

本次重组所涉及的标的资产定价以符合《证券法》规定的独立第三方出具的评估报告和审计报告为依据，审计、资产评估假设前提合理，方法选择适当，结论公允，有效地保证了交易价格的公平性。经交易各方协商确定，标的资产定价公允，本次重大资产重组定价过程合规、定价依据公允，符合公司和股东的合法利益，符合《非上市公众公司重大资产重组管理办法》等法律法规的规定，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形。

## 2. 标的资产评估合理性分析

家盛热力

本次资产评估情况如下：

单位：元

评估方法	净资产账面价值	评估值	评估增减值	评估增值率(%)
收益法	-	-	-	-
资产基础法	4,861.43	5,702.37	840.94	17.30%
市场法	4,861.43	9,572.58	4,711.15	96.91%

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状况、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。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。

### (1) 评估方法差异的主要原因

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。

## (2) 评估结果的选取

本项目评估目的是对家盛热力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，为家盛控股拟增资所涉及家盛热力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。

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家盛热力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。

## 三、公司董事会（和监事会）对本次交易定价的相关意见

2026 年 1 月 28 日，公司召开第三届董事会第十一次会议，审议了《关于批准本次交易审计报告的议案》、《关于批准本次交易评估报告的议案》、《关于公司本次重大资产重组标的资产定价公允性、合理性的议案》等议案，因相关议案涉及的非关联董事不足 3 人，直接提交股东大会审议。

2026 年 1 月 28 日，公司召开第三届监事会第七次会议，审议通过了《关于批准本次交易审计报告的议案》、《关于批准本次交易评估报告的议案》、《关于公司本次重大资产重组标的资产定价公允性、合理性的议案》等议案，公司监事会认为：本次重组所涉及的标的资产定价以符合《证券法》规定的独立第三方出具的评估报告和审计报告为依据，经交易各方协商确定，标的资产定价公允，本次重大资产重组定价过程合规、定价依据公允，符合公司和股东的合法利益，符合《非上市公众公司重大资产重组管理办法》等法律法规的规定，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形。

## 第八节 标的公司的财务会计信息

### 一、注册会计师审计意见

尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）审计了青岛家盛热力有限公司（以下简称家盛热力）财务报表，包括 2025 年 7 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年 1-7 月、2024 年度、2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）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，公允反映了家盛热力 2025 年 7 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年 1-7 月、2024 年度、2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、青岛家盛热力有限公司财务报表

#### （一）合并资产负债表

单位：元

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	872,642.95	4,677,163.27	18,671,387.57
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			6,012,898.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-		
衍生金融资产			
应收票据	2,783,500.00	807,500.00	475,000.00
应收账款	8,819,379.05	8,471,195.08	11,970,001.94
应收款项融资			
预付款项	7,821,151.93	2,099,327.39	10,440,159.59
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	8,702,963.17	9,826,859.38	21,452,012.46
其中：应收利息			

应收股利			
买入返售金融资产			
存货	65,377,333.37	57,124,784.05	68,011,025.60
合同资产	9,109,615.20	9,976,568.48	4,018,677.86
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	25,662,898.58	2,251,597.80	14,461,565.74
<b>流动资产合计</b>	<b>129,149,484.25</b>	<b>95,234,995.45</b>	<b>155,512,729.18</b>
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	—		
其他债权投资			
持有至到期投资	—		
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,292,667.31	1,324,647.37	1,379,470.33
固定资产	606,370,985.07	597,498,140.44	559,812,736.89
在建工程	187,726,671.52	59,296,947.61	67,766,334.77
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	2,489,689.92	2,685,508.23	3,021,196.76
无形资产	18,628,373.15	16,844,612.94	12,784,124.97
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	8,357,216.09	9,097,188.61	9,807,160.16
递延所得税资产	21,495,701.67	14,192,088.78	443,811.29
其他非流动资产		186,172,354.95	240,607,510.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>846,361,304.73</b>	<b>887,111,488.93</b>	<b>895,622,345.17</b>
<b>资产总计</b>	<b>975,510,788.98</b>	<b>982,346,484.38</b>	<b>1,051,135,074.35</b>
<b>流动负债:</b>			
短期借款	111,240,000.00		
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	—		
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	22,778,257.01	41,092,754.41	89,132,701.18

预收款项	6,880.73	21,253.81	29,000.00
合同负债	501,256,526.04	608,109,269.11	628,565,478.70
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	1,056,827.20	2,575,545.26	2,719,102.07
应交税费	358,597.29	429,426.49	305,913.45
其他应付款	225,111,089.96	190,626,115.77	157,965,047.75
其中：应付利息			
应付股利			
应付分保账款			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	697,034.53	889,139.34	95,388.15
<b>流动负债合计</b>	<b>862,505,212.76</b>	<b>843,743,504.19</b>	<b>878,812,631.30</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	60,000,000.00	60,000,000.00	55,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	2,775,187.92	2,711,009.47	3,039,482.26
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>62,775,187.92</b>	<b>62,711,009.47</b>	<b>58,039,482.26</b>
<b>负债合计</b>	<b>925,280,400.68</b>	<b>906,454,513.66</b>	<b>936,852,113.56</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	6,019,742.81	6,019,742.81	6,019,742.81
一般风险准备			
未分配利润	12,594,555.49	35,852,858.54	71,776,935.79

归属于母公司所有者权益合计	48,614,298.30	71,872,601.35	107,796,678.60
少数股东权益	1,616,090.00	4,019,369.37	6,486,282.19
<b>所有者权益合计</b>	<b>50,230,388.30</b>	<b>75,891,970.72</b>	<b>114,282,960.79</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>975,510,788.98</b>	<b>982,346,484.38</b>	<b>1,051,135,074.35</b>

## (二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	531,298.80	4,139,295.82	16,062,498.84
交易性金融资产			6,012,898.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-		
衍生金融资产			
应收票据	2,783,500.00	712,500.00	475,000.00
应收账款	4,341,594.23	6,531,314.13	7,693,155.99
应收账款融资			
预付款项	6,702,575.49	987,872.17	7,502,356.91
其他应收款	124,935,847.45	138,401,901.96	153,311,655.48
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	56,814,378.43	37,681,902.83	45,898,027.98
合同资产	8,384,961.59	9,430,680.93	3,707,862.44
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4,608,765.41		7,615,525.82
<b>流动资产合计</b>	<b>209,102,921.40</b>	<b>197,885,467.84</b>	<b>248,278,981.88</b>
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
可供出售金融资产	-		
持有至到期投资	-		
长期应收款			
长期股权投资	18,068,334.63	18,068,334.63	17,068,334.63
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,292,667.31	1,324,647.37	1,379,470.33
固定资产	430,229,548.90	413,260,557.85	385,460,668.16
在建工程	11,264,477.53	27,663,712.90	33,619,400.30
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	2,489,689.92	2,685,508.23	3,021,196.76
无形资产	9,205,638.15	9,318,271.10	5,094,757.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	8,357,216.09	9,097,188.61	9,807,160.16
递延所得税资产	417,526.66	386,118.13	282,661.45
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>481,325,099.19</b>	<b>481,804,338.82</b>	<b>455,733,649.46</b>
<b>资产总计</b>	<b>690,428,020.59</b>	<b>679,689,806.66</b>	<b>704,012,631.34</b>
<b>流动负债:</b>			
短期借款	101,240,000.00		
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-		
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	11,453,973.33	19,509,820.95	44,370,305.61
预收款项	6,880.73	21,253.81	29,000.00
合同负债	374,685,553.87	456,412,355.27	469,277,609.47
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬	765,714.17	2,212,427.00	2,283,160.92
应交税费	242,412.36	367,475.52	145,300.36
其他应付款	20,922,213.80	21,004,330.70	20,774,365.61
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	697,034.53	889,139.34	95,388.15
<b>流动负债合计</b>	<b>510,013,782.79</b>	<b>500,416,802.59</b>	<b>536,975,130.12</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	60,000,000.00	60,000,000.00	55,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	2,775,187.92	2,711,009.47	3,039,482.26
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>62,775,187.92</b>	<b>62,711,009.47</b>	<b>58,039,482.26</b>
<b>负债合计</b>	<b>572,788,970.71</b>	<b>563,127,812.06</b>	<b>595,014,612.38</b>

<b>所有者权益:</b>			
股本	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	87,639,049.88	86,561,994.60	78,998,018.96
<b>所有者权益合计</b>	<b>117,639,049.88</b>	<b>116,561,994.60</b>	<b>108,998,018.96</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>690,428,020.59</b>	<b>679,689,806.66</b>	<b>704,012,631.34</b>

**(三) 合并利润表**

单位：元

项目	2025年1月—7月	2024年度	2023年度
<b>一、营业收入</b>	119,014,794.32	198,051,231.83	199,343,687.25
其中：营业收入	119,014,794.32	198,051,231.83	199,343,687.25
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>	121,182,352.71	201,137,551.95	210,181,466.41
其中：营业成本	108,885,712.50	176,861,202.58	186,575,700.98
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	589,749.84	588,212.22	1,005,807.60
销售费用			
管理费用	7,066,209.51	14,093,839.21	14,806,030.12
研发费用	3,013,174.43	6,798,088.92	6,614,420.42
财务费用	1,627,506.43	2,796,209.02	1,179,507.29
其中：利息收入	1,528.61	13,007.53	560,020.06
利息费	1,623,211.03	2,783,706.20	1,685,302.83

用			
加: 其他收益	3,921.08	7,762,468.81	948,191.27
投资收益(损失以 “—”号填列)	-127,843.84	102,875.51	202,602.88
其中: 对联营企业 和合营企业的投资收 益			
以摊余成本 计量的金融资产终止 确认收益(损失以 “—”号填列)			
公允价值变动收 益(损失以“—”号填 列)		-12,898.42	12,898.42
汇兑收益(损失以 “—”号填列)			
信用减值损失(损 失以“—”号填列)	-155,544.14	-791,456.23	10,154,811.60
资产减值损失(损 失以“—”号填列)	-30,032,423.00	-55,278,200.00	-123,883.93
净敞口套期收益 (损失以“—”号填列)			
资产处置收益(损 失以“—”号填列)	-25,883.60	-24,481.85	-61,593.45
<b>三、营业利润(亏损以 “—”号填列)</b>	<b>-32,505,331.89</b>	<b>-51,328,012.30</b>	<b>295,247.63</b>
加: 营业外收入	11.17	12,657.31	58.25
减: 营业外支出	459,874.59	797,376.94	1,281,734.09
<b>四、利润总额(亏损总 额以“—”号填列)</b>	<b>-32,965,195.31</b>	<b>-52,112,731.93</b>	<b>-986,428.21</b>
减: 所得税费用	-7,303,612.89	-13,721,741.86	1,545,018.12
<b>五、净利润(净亏损以 “—”号填列)</b>	<b>-25,661,582.42</b>	<b>-38,390,990.07</b>	<b>-2,531,446.33</b>
其中: 被合并方在合并 前实现的净利润			
(一)按经营持续性分 类:	—	—	—
1. 持续经营净利润(净 亏损以“—”号填列)	-25,661,582.42	-38,390,990.07	-2,531,446.33
2. 终止经营净利润(净 亏损以“—”号填列)			
(二)按所有权归属分 类:	—	—	—

1. 少数股东损益(净亏损以“—”号填列)	-2,403,279.37	-2,466,912.82	-2,236,985.81
2. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“—”号填列)	-23,258,303.05	-35,924,077.25	-294,460.52
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-		
4. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-		
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			

<b>七、综合收益总额</b>	-25,661,582.42	-38,390,990.07	-2,531,446.33
归属于母公司所有者的综合收益总额	-23,258,303.05	-35,924,077.25	-294,460.52
归属于少数股东的综合收益总额	-2,403,279.37	-2,466,912.82	-2,236,985.81
<b>八、每股收益:</b>			
(一) 基本每股收益 (元/股)	-0.78	-1.20	-0.01
(二) 稀释每股收益 (元/股)	-0.78	-1.20	-0.01

**(四) 母公司利润表**

单位：元

项目	2025年1月—7月	2024年度	2023年度
<b>一、营业收入</b>	90,105,403.16	151,841,397.21	150,835,012.21
减：营业成本	78,912,346.87	128,483,718.46	137,458,683.09
税金及附加	314,327.10	413,540.69	555,076.99
销售费用			
管理费用	4,930,915.86	10,355,163.63	10,714,438.18
研发费用	3,013,174.43	6,798,088.92	6,614,420.42
财务费用	1,507,574.02	2,791,735.18	1,174,626.50
其中：利息收入	1,376.07	11,224.30	556,313.25
利息费用	1,507,130.46	2,783,706.20	1,685,302.83
加：其他收益	1,862.05	5,032,421.24	728,057.50
投资收益（损失以“-”号填列）	-127,843.84	102,875.51	202,602.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-12,898.42	12,898.42
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-234,044.64	173,222.44	9,482,855.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）	24,654.44	-818,561.99	-111,733.49
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-15,269.47	26,373.51	-61,593.45

<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	1,076,423.42	7,502,582.62	4,570,854.04
加：营业外收入	11.17	5,828.44	58.25
减：营业外支出	30,787.84	21,356.47	1,072,096.51
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	1,045,646.75	7,487,054.59	3,498,815.78
减：所得税费用	-31,408.53	-76,921.05	1,397,352.03
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	1,077,055.28	7,563,975.64	2,101,463.75
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,077,055.28	7,563,975.64	2,101,463.75
(二)终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.可供出售金融资产公允价值变动损益	-		
6.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-		
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
<b>六、综合收益总额</b>	1,077,055.28	7,563,975.64	2,101,463.75
<b>七、每股收益：</b>			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

## (五) 合并现金流量表

单位: 元

项目	2025年1月—7月	2024年度	2023年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	13,914,225.31	181,216,001.04	189,217,228.99
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-		
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还	8,088.55	13,105,424.79	
收到其他与经营活动有关的现金	98,911.53	8,000,102.90	2,897,725.42
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>14,021,225.39</b>	<b>202,321,528.73</b>	<b>192,114,954.41</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	97,658,237.37	116,106,435.20	160,133,868.07
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	11,767,672.95	20,004,638.12	21,517,801.61
支付的各项税费	724,949.88	720,423.06	2,125,674.36
支付其他与经营活动有关的现金	4,247,141.15	9,110,137.03	5,744,181.72
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>114,398,001.35</b>	<b>145,941,633.41</b>	<b>189,521,525.76</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-100,376,775.96</b>	<b>56,379,895.32</b>	<b>2,593,428.65</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金	9,000,000.00	36,880,000.00	154,500,000.00
取得投资收益收到的现金	6,749.16	102,875.51	202,602.88

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	49,079.00	157,126.00	71,129.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>9,055,828.16</b>	<b>37,140,001.51</b>	<b>154,773,731.88</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,653,498.94	125,450,054.31	412,102,257.45
投资支付的现金	9,000,000.00	30,880,000.00	102,700,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>57,653,498.94</b>	<b>156,330,054.31</b>	<b>514,802,257.45</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-48,597,670.78</b>	<b>-119,190,052.80</b>	<b>360,028,525.57</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			19,460,750.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			5,460,750.00
取得借款收到的现金	111,240,000.00	67,200,000.00	129,700,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	35,488,959.00	59,017,112.17	338,692,169.05
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>146,728,959.00</b>	<b>126,217,112.17</b>	<b>487,852,919.05</b>
偿还债务支付的现金		62,200,000.00	75,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,559,032.58	2,662,178.99	1,552,705.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		12,539,000.00	55,711,588.12
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,559,032.58</b>	<b>77,401,178.99</b>	<b>132,264,293.98</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>145,169,926.42</b>	<b>48,815,933.18</b>	<b>355,588,625.07</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-3,804,520.32</b>	<b>-13,994,224.30</b>	<b>-1,846,471.85</b>
加：期初现金及现金等价物余额	4,677,163.27	18,671,387.57	20,517,859.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>872,642.95</b>	<b>4,677,163.27</b>	<b>18,671,387.57</b>

## (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2025年1月—7月	2024年度	2023年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			

销售商品、提供劳务收到的现金	10,942,557.74	137,282,386.88	141,365,740.93
收到的税费返还	8,088.55	7,458,648.06	
收到其他与经营活动有关的现金	4,488.12	5,258,865.44	1,284,870.75
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>10,955,134.41</b>	<b>149,999,900.38</b>	<b>142,650,611.68</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	89,804,828.88	101,767,860.03	120,574,676.62
支付给职工以及为职工支付的现金	7,271,884.12	11,880,190.41	12,447,501.79
支付的各项税费	382,346.35	422,947.69	1,702,512.82
支付其他与经营活动有关的现金	2,962,344.48	7,349,703.94	3,915,191.73
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>100,421,403.83</b>	<b>121,420,702.07</b>	<b>138,639,882.96</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-89,466,269.42</b>	<b>28,579,198.31</b>	<b>4,010,728.72</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金	9,000,000.00	36,880,000.00	154,500,000.00
取得投资收益收到的现金	6,749.16	102,875.51	202,602.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	49,079.00	111,274.00	71,129.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>9,055,828.16</b>	<b>37,094,149.51</b>	<b>154,773,731.88</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,879,705.34	63,331,512.15	129,491,679.10
投资支付的现金	9,000,000.00	30,880,000.00	102,700,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,000,000.00	23,894,200.00
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>35,879,705.34</b>	<b>95,211,512.15</b>	<b>256,085,879.10</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-26,823,877.18</b>	<b>-58,117,362.64</b>	<b>-101,312,147.22</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			14,000,000.00
取得借款收到的现金	101,240,000.00	67,200,000.00	129,700,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	27,795,000.00	53,672,995.40	209,411,370.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>129,035,000.00</b>	<b>120,872,995.40</b>	<b>353,111,370.00</b>
偿还债务支付的现金		62,200,000.00	75,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,442,952.01	2,662,178.99	1,552,705.86
支付其他与筹资活动有关的现金	14,909,898.41	38,395,855.10	179,272,497.80
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>16,352,850.42</b>	<b>103,258,034.09</b>	<b>255,825,203.66</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>112,682,149.58</b>	<b>17,614,961.31</b>	<b>97,286,166.34</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			

<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-3,607,997.02	-11,923,203.02	-15,252.16
加: 期初现金及现金等价物余额	4,139,295.82	16,062,498.84	16,077,751.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	531,298.80	4,139,295.82	16,062,498.84

## 第九节 对本次交易的结论性意见

### 一、董事会对本次交易的意见

2026年1月28日，家盛控股召开第三届董事会第十一次会议，审议了本次重大资产重组的相关议案。因相关议案涉及的非关联董事不足3人，直接提交股东会审议。

### 二、监事会对本次交易的意见

2026年1月28日，家盛控股召开第三届监事会第七次会议，审议通过本次重大资产重组的相关议案。

### 三、独立财务顾问意见

国融证券担任本次交易的独立财务顾问，对本次交易发表如下结论性意见：

(一) 本次交易符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(二) 本次交易标的资产价格定价依据充分，程序合规透明。本次交易由公司以货币资金方式向标的公司增资，支付手段合理，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形。

(三) 本次交易涉及的标的资产权属清晰，增资交割事项不存在法律障碍，不涉及债权债务处理，所购买的资产为权属清晰的经营性资产。

(四) 本次重大资产重组不涉及发行股份，不会导致公司控制权变化，本次交易后，家盛热力成为家盛控股的控股子公司，家盛热力主要从事市政供热业务，家盛控股主营业务也将随之变更。实施后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，不存在损害股东合法权益的情形。

(五) 本次重大资产重组构成关联交易，该交易具有必要性，本次重大资产重组不存在损害公众公司及其他非关联股东利益的情形。

(六) 本次交易涉及的各项合同及程序合法，在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，交易合同约定的资产交付以及现金支付安排不会导致公司交付现金后不能

及时获得对价的风险。交易合同明确约定各方的权利、义务，以及违反合同需承担的法律后果，相关违约责任切实有效。

(七)本次交易完成后公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方将继续保持独立；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

(八)截至本报告签署之日，公司及其控股股东、实际控制人，标的资产及其控股子公司，以及交易对手方均不属于失信联合惩戒对象，不存在损害挂牌公司及其股东合法权益的情形。

(九)本次交易的独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。家盛控股除聘请证券公司、律师事务所、会计师事务所等依法需要聘请的服务机构之外，不存在直接或间接聘请其他第三方的行为。

## 四、律师意见

北京德和衡（青岛）律师事务所律师对本次交易发表如下结论性意见：

(一)本次交易方案的主要内容符合《公司法》《证券法》《重组办法》等相关法律法规和其他规范性文件的规定；本次交易构成关联交易及非上市公众公司重大资产重组；本次交易未导致家盛控股实际控制人发生变化；

(二)本次交易的相关主体依法有效存续，不存在法律法规、其他规范性文件及其公司章程规定的应当终止的情形，具备本次重大资产重组的交易主体资格；

(三)本次重大资产重组已经履行现阶段必需的批准和授权程序，该等批准与授权合法有效；本次重大资产重组尚需并向全国股转系统报送信息披露文件及接受其对信息披露文件完备性的审查，并需经家盛控股股东会审议通过；

(四)本次重大资产重组符合《重组管理办法》第四条规定的相关实质条件；

(五)本次交易各方已在《增资协议》中对相关法律法规所要求的必备内容或条款做出明确规定，《增资协议》不存在违反有关法律法规和其他规范性文件规定的情形，合法有效，《增资协议》在其约定的生效条件成就后即对协议各方产生法律约束力；

(六)本次重大资产重组不涉及债权债务的转移及员工安置事项，相关安排均符合相关法律法规和规范性文件的规定；

(七)本次重大资产重组构成关联交易，本次重大资产重组完成后不会新增关联方，

不会增加新的同业竞争；

(八) 截至本法律意见书出具之日，家盛控股及标的公司及其实际控制人、控股股东、控股子公司、董事、监事、高级管理人员均不存在被列入失信被执行人名单或失信联合惩戒对象名单的情形；

(九) 截至本法律意见书出具之日，本次交易已依法履行了现阶段法定信息披露和报告义务；

(十) 公司自查范围内机构和人员在自查期间均不存在买卖家盛控股股票的情形；

(十一) 参与本次重大资产重组的各证券服务机构均具备必要的从业资格和条件，符合有关法律法规和规范性文件的相关规定。

## 第十节 本次交易相关的证券服务机构

### 一、独立财务顾问

单位名称：国融证券股份有限公司  
地址：内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号四楼  
法定代表人：黄斌  
项目负责人：肖鹏  
独立财务顾问主办人：肖鹏、王景毅、刘媛媛  
电话：010-83991888  
传真：010-66412537

### 二、律师事务所

单位名称：北京德和衡（青岛）律师事务所  
地址：山东省青岛市市南区香港中路 2 号青岛万邦 50 层  
负责人：张美萍  
经办律师：张明阳、包宇航  
电话：0532-83899607  
传真：0532-83895959

### 三、会计师事务所

单位名称：尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）  
地址：深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 801  
执行事务合伙人：顾旭芬  
签字会计师：张建、田政  
电话：0532-85921367

传真：0532-85921376

## 四、资产评估机构

单位名称：山东正源和信资产评估有限公司

地址：山东省济南市历下区经十路 13777 号中润世纪广场 18 号楼 14 层 1402 室

法定代表人：王涛

经办资产评估师：李坤华、于晓明

电话：0531-81666297

## 第十一节 本次交易相关声明

### 一、挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本重大资产重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事：



邓士冰



荆振福



董作敏



王克梅



邓国龙

监事：



万敏

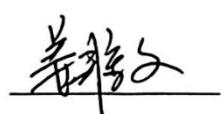


迟春雷



赵强

高级管理人员：



姜雅文



董伟杰



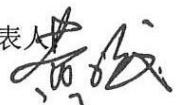
韩梅



## 二、独立财务顾问声明

本公司已对重大资产重组报告书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人



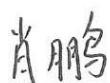
黄斌

项目负责人：



肖鹏

独立财务顾问主办人：



肖鹏



王景毅



刘媛媛



### 三、律师事务所声明

本机构及经办律师已阅读重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师对申请挂牌公司在重大资产重组报告书中引用的法律意见书的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

张明阳

包宇航

张明阳

包宇航

律师事务所负责人（签字）：

张美萍

张美萍



#### 四、会计师事务所声明

本机构及签字注册会计师已阅读重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在重大资产重组报告书中引用的审计报告的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

张建

田政

张建

田政

会计师事务所负责人（签字）：

顾旭芬

顾旭芬



尤尼泰振青会计师事务所(特殊普通合伙)

2026年1月30日

## 五、资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本机构出具的评估报告无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在重大资产重组报告书中引用的评估报告的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办资产评估师（签字）：

李坤华

于晓明

李坤华

于晓明

法定代表人（签字）：



王寿

山东正源和信资产评估有限公司

2026年1月30日



## 第十二节 附件

- 一、独立财务顾问报告；
- 二、财务会计报表及审计报告；
- 三、法律意见书；
- 四、资产评估报告；
- 五、挂牌公司及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人），相关专业机构及其他知悉本次重大资产交易内幕信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属买卖该挂牌公司股票及其他相关证券情况的自查报告及说明；
- 六、其他与本次交易有关的重要文件。

## 第十三节 其他

无。