

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3738020002202500314
合同编号:	2025-202
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	青天评报字【2025】第QDV309号
报告名称:	澳柯玛股份有限公司拟收购股权所涉及的青岛澳柯玛智慧产业有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	561,211,266.83元
评估报告日:	2025年12月16日
评估机构名称:	青岛天和资产评估有限责任公司
签名人员:	仲彩云 (资产评估师) 正式会员 编号: 38000268 纪艳艳 (资产评估师) 正式会员 编号: 37170028
仲彩云、纪艳艳已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年12月16日

ICP备案号 [京ICP备2020034749号](#)

本报告依据中国资产评估准则编制

澳柯玛股份有限公司拟收购股权
所涉及的青岛澳柯玛智慧产业有限公司
股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

青天评报字〔2025〕第 QDV309 号

(共一册, 第一册)

青岛天和资产评估有限责任公司

二〇二五年十二月十六日

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	23
十二、资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日.....	24
十四、资产评估师签字盖章和资产评估机构盖章.....	25
附件.....	26

资产基础法评估明细表

- 一、资产评估结果汇总表
- 二、资产评估结果分类汇总表
- 三、流动资产评估汇总表
- 四、货币资金评估汇总表

- 五、 货币资金——银行存款评估明细表
- 六、 应收账款评估明细表
- 七、 其他应收款评估明细表
- 八、 存货汇总表
- 九、 存货——产成品（开发产品）评估明细表
- 十、 非流动资产评估汇总表
- 十一、 投资性房地产评估汇总表
- 十二、 投资性房地产-房屋评估明细表
- 十三、 递延所得税资产评估明细表
- 十四、 流动负债评估汇总表
- 十五、 预收账款评估明细表
- 十六、 应付职工薪酬评估明细表
- 十七、 应交税费评估明细表
- 十八、 应付股利评估明细表
- 十九、 其他应付款评估明细表

评估说明（见另册）

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围的说明

第二章 资产核实情况总体说明

第三章 评估方法的适用性分析

第四章 资产基础法评估技术说明

第五章 评估结论及其分析

声明

一、本资产评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性承担责任。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



澳柯玛股份有限公司拟收购股权所涉及的
青岛澳柯玛智慧产业有限公司股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告 摘 要

青天评报字[2025]第 QDV309 号

重要提示：以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、 评估目的：为满足澳柯玛股份有限公司拟收购青岛澳柯玛智慧产业有限公司股权的需要，对青岛澳柯玛智慧产业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为本次股权收购行为提供价值参考。

二、 评估对象和评估范围：评估对象为青岛澳柯玛智慧产业有限公司的股东全部权益价值；评估范围为青岛澳柯玛智慧产业有限公司申报的全部资产及负债。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2025 年 12 月 2 日。

五、 评估方法：资产基础法。

六、 评估结论：

青岛澳柯玛智慧产业有限公司申报评估的资产账面净值 366,783,392.31 元，负债账面价值 64,015,190.86 元，净资产账面价值 302,768,201.45 元。

评估后，资产评估值 625,226,457.69 元，负债评估值 64,015,190.86 元，净资产评估值 561,211,266.83 元。

因此，青岛澳柯玛智慧产业有限公司股东全部权益（100%股权）在本次评估基准日 2025 年 12 月 2 日的市场价值为人民币 561,211,266.83 元



(大写：人民币伍亿陆仟壹佰贰拾壹万壹仟贰佰陆拾陆元捌角叁分)。

本次评估结论未考虑具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也未考虑股权流动性可能对评估对象价值的影响。

本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日2025年12月2日至2026年12月1日。

七、 特别事项说明：

(一) 青岛澳柯玛智慧产业有限公司评估基准日近一年一期财务报表已由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了专项《审计报告》。本次评估，青岛澳柯玛智慧产业有限公司申报的各项资产、负债的账面价值及期间的损益情况均为审计后的价值。资产评估专业人员已根据所采用评估方法对财务报表的使用要求对其进行分析和判断，但不相关财务报表发表专业意见；

(二) 本次评估，存货和投资性房地产的评估值均为不含增值税价值。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当关注以上特别事项对经济行为的影响。

八、 资产评估报告日：二〇二五年十二月十六日。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告正文中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

澳柯玛股份有限公司拟收购股权所涉及的
青岛澳柯玛智慧产业有限公司股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

青天评报字[2025]第 QDV309 号

澳柯玛股份有限公司：

青岛天和资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对澳柯玛股份有限公司拟收购股权事宜所涉及的青岛澳柯玛智慧产业有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 12 月 2 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人：澳柯玛股份有限公司

名 称：澳柯玛股份有限公司

统一社会信用代码：91370200163621493Q

住所：青岛市经济技术开发区前湾港路 315 号

法定代表人：张斌

注册资本：79,801.4769 万(元)

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

经营范围：制冷产品（冰柜、冰箱、展示柜、制冰机、空调、酒柜、商用冷链设备）、洗衣机、日用家电、消毒抑菌设备、家用厨房电器具、净水设备、水槽、锂电池、自动售货机，电动车产品、热泵热风机、空气源

热泵的制造、销售、技术开发、技术咨询；家用电器配件销售；家用电器维修、安装、调试、保养；软件开发与销售；电子产品、仪器及实验仪器的批发；自动化智能控制设备，库架一体立体冷库的制造、销售和安装；物流方案设计、物流信息咨询服务；货运搬运、道路货物运输；冷链运输以及冷冻、冷藏品的仓储、装卸服务、普通快递（非危险品）收发、运输、仓储服务；仓储服务（不含危险品）；机械设备租赁；以自有房屋对外出租。经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务（但国家限定公司经营或禁止进出的商品及技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）被评估单位：青岛澳柯玛智慧产业有限公司（以下简称“智慧产业公司”）

企业名称：青岛澳柯玛智慧产业有限公司

统一社会信用代码：91370212MADNE74U82

住 所：山东省青岛市崂山区株洲路187-1号1号楼

法定代表人：王英峰

注册资本：26,600万(元)人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：一般项目：人工智能应用软件开发；人工智能硬件销售；智能仪器仪表销售；园区管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；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）许可项目：建设工程施工。（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)

青岛澳柯玛智慧产业有限公司成立于 2024 年 6 月，由澳柯玛股份有限公司出资 14,630 万元，占注册资本的 55.00%，青岛京山轻机投资有限公司出资 11,970 万元，占注册资本的 45%。

智慧产业公司是由澳柯玛信息产业园公司（以下简称：“信息产业园公司”）采用派生分立方式而新设立的公司。信息产业园公司主要开发建设了位于青岛市崂山区株洲路 187-1 号的崂山智慧产业园区，公司原股东分别为：澳柯玛股份有限公司 55%、青岛京山轻机投资有限公司 45%；2024 年分立为两家公司后，信息产业园公司继续存续，持有崂山智慧产业园 6# 楼及 7#楼 1-8 层的房产；新设立的智慧产业公司持有崂山智慧产业园 1# 楼、2#楼及 7#楼的 9-14 层、16-18 层的房产。分立后的两家公司股权结构依然都是澳柯玛股份 55%、京山轻机 45%。

智慧产业公司现执行《企业会计准则》，按现行税法规定缴纳企业所得税、增值税、城建税、教育费附加等各种税费。截至本次评估基准日，智慧产业公司账面资产总额为 36,678.34 万元，负债总额 6401.52 万元，净资产 30,276.82 万元。智慧产业公司经审计后的资产、财务及经营情况如下表：

单位：人民币万元

一、资产、财务状况	2024-12-31	2025-12-2
总资产	36,608.85	36,678.34
总负债	6,440.27	6,401.52
净资产	30,168.58	30,276.82
二、经营情况	2024 年度	2025 年 1-12
营业收入	869.56	1,722.36
净利润	197.13	108.24

（三）委托人和被评估单位的关系

被评估单位——青岛澳柯玛智慧产业有限公司是委托人——澳柯玛股份有限公司的控股子公司。

（四）其他资产评估报告使用人

除委托人及被评估单位外，本资产评估报告仅供委托人报送国有资产管理部门等审查使用。

二、评估目的

本次评估目的是为满足澳柯玛股份有限公司拟收购青岛澳柯玛智慧产业有限公司股权的需要，对青岛澳柯玛智慧产业有限公司的股东全部权益价值进行评估，确定其在评估基准日 2025 年 12 月 2 日的市场价值，为此次股权收购提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为青岛澳柯玛智慧产业有限公司的股东全部权益价值；评估范围为青岛澳柯玛智慧产业有限公司申报的全部资产及负债。

青岛澳柯玛智慧产业有限公司申报账面资产总额 36,678.34 万元，其中：流动资产 9,097.73 万元，投资性房地产 27,502.98 万元，递延所得税资产 77.63 万元；负债总额 6,401.52 万元，全部为流动负债。青岛澳柯玛智慧产业有限公司办公地址位于崂山区株洲路 187-1 号崂山智慧产业园内。

纳入本次评估范围的主要资产和负债情况简述如下：

（一）货币资金：申报账面价值为 0.04 万元，全部是银行存款。

（二）应收账款：申报账面净值为 2,181.79 万元，均为企业在正常生产经营过程中形成的应收房租等款项，均为一年以内的应收款项。



(三)其他应收款：申报账面净值为 103.07 万元，是企业与澳柯玛智慧园区公司的往来款。

(四)存货：申报账面净值 6,812.83 万元，均为开发产品，为青岛澳柯玛智慧产业有限公司名下已经开发建设完工的项目产品，具体包括崂山区株洲路 187-1 号崂山智慧产业园的 7 号楼地上 9-14 层、16-18 层，申报建筑面积为 12,430.83 平方米，已办理《不动产权证》（证号：鲁（2025）青岛市崂山区不动产权第 0101157 号），权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/自建房，用途：工业用地/厂房；目前实际用途为商务办公楼。

(五)投资性房地产：申报账面净值 27,502.98 万元，共五项，一处是崂山智慧产业园的 1 号楼（整栋），申报建筑面积为 28368.73 平方米；一处是崂山智慧产业园的 2 号楼（整栋），申报建筑面积为 27575.82 平方米；其他两处房产分别是位于崂山区株洲路 187-1 号丙及崂山区株洲路 187-1 号丁两处网点，申报建筑面积分别为 112.98 平方米、148.22 平方米，以上房地产均已办理《不动产权证》（证号：鲁（2025）青岛市崂山区不动产权第 0101157 号），权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/自建房，用途：工业用地/厂房，目前实际用途为商务办公楼。另有地下车位共计 813 个纳入投资性房地产的评估范围，均位于崂山智慧产业园地下停车场内，地下车位的账面价值未单独申报，其建安成本已分摊至房屋。

(六)递延所得税资产：申报账面价值 77.63 万元，为该公司根据账面计提的坏账准备乘以所得税率挂账的递延所得税资产。

(七) 预收账款：申报账面价值 132.18 万元，为公司预收的房租款项。

(八) 应付职工薪酬：申报账面价值 18.02 万元，主要为企业计提的工资奖金及工会经费、教育经费。

(九) 应交税费：申报账面价值 164.88 万元，为公司应缴的企业所得税、房产税、土地使用税及增值税和附加等。

(十) 其他应付款：申报账面价值 6,086.43 万元，主要为企业应付投资方澳柯玛股份公司的往来款、保证金等。

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。被评估单位的评估基准日财务报表已由中兴华会计师事务所出具了近一年一期的《审计报告》；本次评估，各项资产及负债的申报账面价值均为审计后的账面价值。

本次评估前不存在不良资产核销或资产剥离行为等事项。

四、价值类型

本次评估选择的价值类型为市场价值。由于本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此本次评估选择的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2025 年 12 月 2 日，本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。



选取 2025 年 12 月 2 日为评估基准日是委托人确定的，该评估基准日企业财务资料比较齐全，房地产分割后的新《不动产权证》刚刚办理完毕，评估资料便于收集，有利于该项经济行为的操作，并与评估目的实现日及评估人员现场工作时间较为接近。

六、评估依据

（一）行为依据

青岛澳柯玛信息产业园有限公司股东会决议。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第四 6 号）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年中华人民共和国主席令第五 号）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日十四届全国人大常委会第七次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国证券法》（2019 年中华人民共和国主席令第三 7 号）；
- 5、《中华人民共和国民法典》（2020 年中华人民共和国主席令第四 5 号）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；



- 8、《国有资产评估管理办法》（1991年国务院令第91号）；
- 9、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
- 10、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国资委第12号令）；
- 11、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权[2009]941号）；
- 13、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年财政部第14号令）；
- 14、《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802号）；
- 15、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年国资委、财政部令第32号）；
- 16、青岛市国资委《关于加强国有资产评估管理工作有关问题的通知》（青国资事业[2007]18号）；
- 17、青岛市国资委[2009]26号《进一步改进和完善资产评估管理工作的意见》；
- 18、青岛市国资委[2023]24号《青岛市市直企业资产评估管理工作指引》；
- 19、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 20、《企业会计准则》；
- 21、其他与本次评估有关的法规。

（三） 评估准则依据



- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协（2019）35号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 8、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 15、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。

（四） 权属依据

- 1、《建设用地规划许可证》；
- 2、《建设工程规划许可证》；
- 3、《不动产权证》；
- 4、资产入账凭证及购置合同、发票等；



5、青岛澳柯玛智慧产业有限公司提供的其他产权证明材料。

(五) 取价依据

- 1、青岛澳柯玛智慧产业有限公司《审计报告》；
- 2、青岛澳柯玛智慧产业有限公司历史年度财务及生产经营资料；
- 3、青岛澳柯玛智慧产业有限公司持有房地产已签订的《房屋出售合同》及《租赁合同》；
- 4、澳柯玛智慧产业园周边区域类似房地产的租售交易案例；
- 5、评估人员现场调查及互联网上所获取的其他房地产市场价格信息；
- 6、园区开发行业上市公司相关经营数据统计资料；
- 7、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 9、房地产租售业务所涉及的其他税收法规；
- 10、中国人民银行公布的基准日 LPR 贷款利率；
- 11、IFIND 资讯软件平台信息；
- 12、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 13、委托人及被评估单位提供的其他资料；
- 14、本评估机构掌握的各项收费标准及其他价格信息。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现

法；企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法；企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

在对三种评估方法进行适用性分析的基础上，本次采用资产基础法进行评估，并确定最终的评估结论。选用理由如下：

（一）评估方法的适用性分析

1、收益法适用性分析：青岛澳柯玛智慧产业有限公司目前主要资产为其持有的崂山区株洲路 187-1 号崂山智慧产业园房地产，崂山智慧产业园项目 2019 年已整体开发完毕投入使用，企业未来收入来源主要为上述房地产的租金收入等。由于本次对投资性房地产已采用收益法进行了评估，且被评估企业并无其他的待开发项目，因此本次对于被评估企业股权价值的评估不采用收益法。

2、市场法适用性分析：考虑到在产权交易市场上不易获取足够数量的股权交易可比案例及其交易信息等详细资料，因此本次评估不宜采用市场法。

3、资产基础法适用性分析：青岛澳柯玛智慧产业有限公司为房地产开发项目公司，目前主要资产为其持有的崂山区株洲路 187-1 号崂山智慧产业园房地产，分为存货——开发产品和投资性房地产两部分（合计金额占总资产比例约 94%），且被评估企业并无其他的待开发项目，因此，企业股权价值的高低基本上取决于其持有的房地产价值；综上，对于该类型企

业股权价值的评估适宜选用资产基础法，在合理评估企业申报的各项资产和负债价值的基础上，确定评估对象的价值，具有直观性，便于资产评估报告使用人正确理解和使用评估结论，评估结论也易于被交易双方所接受。因此本次评估采用了资产基础法。

综上，本次评估采用资产基础法的评估结果作为本报告之评估结论。

（二）资产基础法评估模型及说明

基本公式：

股东全部权益价值=总资产评估值-总负债评估值

具体如下：

1、流动资产

主要采用成本法。根据不同类别资产的特点，在核实其真实性、准确性的基础上，逐项确定其评估值。其中，对存货——开发产品，采用市场法评估求取其预期销售收入后，扣除预计发生的销售费用、销售税金及附加、土地增值税及企业所得税后的净值作为评估值。

2、投资性房地产

根据《投资性房地产评估指导意见》，投资性房地产评估首选的方法应为市场法或收益法。因委估投资性房地产目前主要作为出租用途，且根据崂山智慧产业园区的项目开发批文，开发者自持物业比例不得低于50%，因此委估投资性房地产不可用于销售，其价值体现为房地产寿命期内的租赁收益；经查阅，评估对象周边区域内相似房地产出租案例较多，因此本次对投资性房地产的评估适宜采用收益法。

收益法是运用适当的资本化率（报酬率），将预期的评估对象房地产

的未来各期（通常为年）的净收益折算到评估基准日上的价值，求其之和得出评估对象的客观、合理价格的方法。首先确定房地产未来租赁收益期，然后通过委估房地产目前实际租金水平及与市场上类似房地产客观租金水平，合理预测委估房地产未来年度的收益水平，考虑租金增长率、空置率和收租损失等因素并扣除相关租赁税费后，计算归属于委估房地产的租赁净收益，再通过适当的方法求取报酬率，最后将未来各年净收益折现到价值时点并合计以求取评估对象的评估值。委估投资性房地产存在实际租约，则评估模型及公式如下：

$$P=P1+P2$$

$$P1 = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

$$P2 = A / (r-g) \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n] / (1+r) + V$$

其中：

P——房地产评估值

P1——租约内房地产评估值

P2——租约外房地产评估值

Fi——租约内未来第 i 个收益期的预期净收益

i——租约内收益期

A——租约外房地产的未来净收益

r——报酬率

g——租金增长率

n——收益年期

V——收益期满后的房地产价值

3、负债

在清查核实其真实性、准确性的基础上，区别不同的负债分类，确认其是否为青岛澳柯玛智慧产业有限公司截至本次评估基准日实际承担的负债，逐项确定其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作于2025年12月2日开始，至2025年12月16日结束。具体分以下几个阶段：

（一）明确评估业务基本事项

资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人及被评估单位等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估项目风险、专业胜任能力、评估机构及资产评估专业人员的独立性。

（二）签订资产评估委托合同

在明确上述评估业务基本事项的基础上，评估机构与委托人签订《资产评估委托合同》，约定评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限和方式、评估服务费总额和支付方式、资产评估机构与委托人权利、义务、违约责任和争议解决等主要内容。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的具体情况及时间要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及

助理人员配备情况等，编制评估计划。

（四）进行评估现场调查

根据本次评估对象和评估范围的具体情况，我们将评估人员分成房产、财务综合两个评估小组，由项目负责人带领评估人员于2025年12月2日进入青岛澳柯玛智慧产业有限公司进行现场调查。首先对企业的历史沿革、所从事的业务情况进行深入了解，对企业所处周边的房地产市场状况进行调查，全面清查各项资产和核实各项负债，并对青岛澳柯玛智慧产业有限公司的历史经营情况的相关资料进行了详细的核实。现场调查工作于2025年12月4日结束。

现场调查时，我们根据被评估企业的特点和资产类别不同，采用不同的资产勘查或现场调查方式，全面、客观了解评估对象，核实被评估单位提供资料的可靠性，对被评估单位申报的资产和负债进行现场调查，如对存货和投资性房地产进行现场勘查及市场调查；对银行存款和重大往来款项进行账务核实及发函询证等评估程序，确认其真实性及准确性等。

（五）收集整理评估资料

通过与委托人及被评估单位进行沟通、指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象或被评估单位资料进行了解；在具体资产清查过程当中，注意从委托人、被评估单位及其他相关当事人索取与评估有关的资料，并对现场调查及资料收集所获得资料进行核查和验证，并按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法。同时，在从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料中筛选与本评估项目有关的资料加以使用。

（六）评定估算形成结论

评定估算是资产评估师根据资产评估理论和技术，对影响资产评估价值的各种因素进行综合分析、推理和判断的过程，主要包括：分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步评估结论、综合分析确定评估结论，根据资产评估机构内部质量控制制度对资产评估报告进行三级审核等具体工作步骤。

（七）编制出具资产评估报告

在不影响对评估结论进行独立判断的前提下与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要的沟通；按照《资产评估执业准则——资产评估报告》等准则的要求，编制出具《资产评估报告》等相关文件，并按资产评估委托合同约定的时间及方式向委托人提交资产评估报告。

（八）整理归集评估档案

资产评估机构及资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

九、评估假设

本次评估结果是反映委估股权在本次特定评估目的下的市场价值，没有考虑企业将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方或特殊交易方式可能追加付出的价格等对其估价的影响。并且，本次评估结论是基于以下假设得出的：

（一）一般假设



1、持续经营假设。本次评估以持续经营为前提，持续经营在此是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，不会因其资质等原因对生产经营产生影响，并在可预见的未来不会发生重大改变。

2、资产持续使用假设。指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

3、交易假设。假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

4、公开市场假设。假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1、国内外宏观经济形势、影响企业经营的国家现行有关法律法规及企业所属行业的基本政策无重大变化；

2、企业所处地区的政治、经济、行业和社会环境无重大变化；

3、被评估企业的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

4、被评估企业未来保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题；

5、被评估企业在存续期内，不存在重大的资产减值损失，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；

- 6、被评估企业未来将采取的会计政策在重要方面与当前基本一致；
- 7、除非另有说明，被评估企业完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；
- 8、由企业提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项；
- 9、国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- 10、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。如果上述条件发生变化，评估结果一般会失效，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结论。

十、评估结论

青岛澳柯玛智慧产业有限公司申报评估的资产账面净值 366,783,392.31 元，负债账面价值 64,015,190.86 元，净资产账面价值 302,768,201.45 元。

评估后，资产评估值 625,226,457.69 元，负债评估值 64,015,190.86 元，净资产评估值 561,211,266.83 元。

评估后净资产比帐面净资产增加了 258,443,065.38 元，增值率为 85.36%。

因此，按股权比例及上述净资产评估值计算，采用资产基础法评估后，

青岛澳柯玛智慧产业有限公司股东全部权益在本次评估基准日 2025 年 12 月 2 日的市场价值为 561,211,266.83 元。

资产基础法的评估结论具体情况详见下表及青岛澳柯玛智慧产业有限公司《资产评估明细表》。

资产评估结论汇总表

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×1
1	流动资产	9,097.73	12,154.04	3,056.31	33.59
2	非流动资产	27,580.61	50,368.61	22,788.00	82.62
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	27,502.98	50,290.97	22,788.00	82.86
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	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	77.63	77.63	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	36,678.34	62,522.65	25,844.31	70.46
21	流动负债	6,401.52	6,401.52	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债总计	6,401.52	6,401.52	-	-
24	净资产（所有者权益）	30,276.82	56,121.13	25,844.31	85.36

因此，青岛澳柯玛智慧产业有限公司股东全部权益（100%股权）在本次评估基准日 2025 年 12 月 2 日的市场价值为人民币 561,211,266.83 元（大写：人民币伍亿陆仟壹佰贰拾壹万壹仟贰佰陆拾陆元捌角叁分）。

本次评估结论未考虑具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也未考虑股权流动性可能对评估对象价值的影响。

本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日2025年12月2日至2026年12月1日。

十一、特别事项说明

(一) 青岛澳柯玛智慧产业有限公司评估基准日近一年一期财务报表由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了专项《审计报告》。本次评估，青岛澳柯玛智慧产业有限公司申报的各项资产、负债的账面价值及期间的损益情况均为审计后的价值。资产评估专业人员已根据所采用评估方法对财务报表的使用要求对其进行分析和判断，但不相关财务报表发表专业意见。

(二) 本次评估，存货——开发产品和投资性房地产的评估值均为不含增值税价值。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当关注以上特别事项对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用

人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见是资产评估师的责任；依法提供并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

（六）在评估结论有效使用期内，评估目的实现时，应以评估结论作为参考依据（还需结合重大期后事项进行调整）。超过有效使用期或评估假设前提发生变化，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 12 月 16 日。



十四、资产评估师签字盖章和资产评估机构盖章

资产评估师:  

青岛天和资产评估有限责任公司

二〇二五年十二月十六日



地址: 中国·青岛市市南区香港中路40号数码港大厦6层
邮编: 266071
电话: 86 0532 85726402
传真: 86 0532 85722324
网址: www.qdtianhe.com

附件

- 1、 青岛澳柯玛信息产业园有限公司股东会决议；
- 2、 《资产评估委托合同》；
- 3、 澳柯玛股份有限公司《营业执照》；
- 4、 《委托人承诺函》；
- 5、 青岛澳柯玛智慧产业有限公司《营业执照》；
- 6、 《被评估单位承诺函》；
- 7、 青岛澳柯玛智慧产业有限公司专项《审计报告》节选；
- 8、 《不动产权证》；
- 9、 评估机构《营业执照》；
- 10、 评估机构《单位会员证书》；
- 11、 评估机构资格备案文件；
- 12、 资产评估师承诺函；
- 13、 参加评估的资产评估师执业会员证书。