

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3738020002202300205
合同编号:	2023-142
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【2023】第QDV196号
报告名称:	青岛澳柯玛商务有限公司拟转让青岛新时代科技发展有限公司股权所涉及的青岛新时代科技发展有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	365,958,500.22元
评估报告日:	2023年09月26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:	王海洋 (资产评估师) 会员编号: 37160042 魏婷婷 (资产评估师) 会员编号: 37180082
	
(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: 2023年09月26日

本报告依据中国资产评估准则编制

青岛澳柯玛商务有限公司拟转让
青岛新时代科技发展有限公司股权
所涉及的青岛新时代科技发展有限公司
股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

青天评报字[2023]第QDV196号

(共一册, 第一册)

青岛天和资产评估有限责任公司

二〇二三年九月二十六日



目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
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.....	9
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	22
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日.....	25
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——现金评估明细表

- 六、 货币资金——银行存款评估明细表
- 七、 应收票据评估明细表
- 八、 应收账款评估明细表
- 九、 预付账款评估明细表
- 十、 其他流动资产评估明细表
- 十一、 非流动资产评估汇总表
- 十二、 投资性房地产评估汇总表
- 十三、 投资性房地产——房屋评估明细表（成本模式计量）
- 十四、 固定资产评估汇总表
- 十五、 固定资产——机器设备评估明细表
- 十六、 递延所得税资产评估明细表
- 十七、 流动负债评估汇总表
- 十八、 应付账款评估明细表
- 十九、 合同负债评估明细表
- 二十、 应付职工薪酬评估明细表
- 二十一、 应交税费评估明细表
- 二十二、 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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。



青岛澳柯玛商务有限公司拟转让青岛新时代科技发展有限公司股权
所涉及的青岛新时代科技发展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[2023]第 QDV196 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：为满足青岛澳柯玛商务有限公司拟转让持有的青岛新时代科技发展有限公司股权的需要，对青岛新时代科技发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，为此次股权转让行为提供价值参考。

二、 评估对象和评估范围：评估对象为青岛新时代科技发展有限公司的股东全部权益价值；评估范围为青岛新时代科技发展有限公司申报的全部资产和负债。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2023年8月31日。

五、 评估方法：资产基础法。

六、 评估结论：

青岛新时代科技发展有限公司股东全部权益（100%股权）在本次评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值为人民币 365,958,500.22 元（大写：人民币叁亿陆仟伍佰玖拾伍万捌仟伍佰元贰角贰分）。

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 2023 年 8 月 31 日至 2024



年 8 月 30 日。

七、 特别事项说明：

（一）青岛新时代科技发展有限公司评估基准日的近两年一期财务报表已经审计并由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《审计报告》。本次评估，青岛新时代科技发展有限公司申报的各项资产、负债的账面价值均为审计后的价值。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）本次评估范围内的澳柯玛创新中心大厦已办理土地使用权的《房地产权证》（青房地权市字第 201251374 号），房屋尚未办理产权证；根据该宗土地使用权的权证登记，澳柯玛创新中心大厦所占出让商业用地的证载总面积为 15598.7 平方米，该宗地上的创新中心 12 至 16 层及部分地下车库已出售，企业未办理变更分割后的土地权证；另外，澳柯玛创新中心大厦房屋的建筑面积由企业申报，若申报建筑面积与未来办理产权证的建筑面积有差异，评估价值应作相应调整。

（三）根据本次被评估单位提供的黄国用（1998）字第 316 号《国有土地使用证》，北江路 105 号出让工业用地的总面积为 11682.343 平方米；该宗地上的建筑物包括展销厅、922 厂房及住宅楼，总建筑面积为 20886.45 平方米，其中部分房产已于评估基准日前出售，截至本次评估基准日未出售的房产剩余面积为 13953.96 平方米。根据房地不可分的原则，房产权属转移，土地权属应相应转移，但该公司一直未办理变更分割后的《国有土地使用证》。

本次评估，我们对该宗土地评估面积的确定是按照剩余未售建筑面积

与地上总建筑面积的比例进行分割后计算确定的，分割后纳入评估范围的土地面积为 7804.66 平方米。

（四）本次评估范围内的北江路 105 号房地产证载的土地用途为工业用地，评估基准日剩余使用年限为 3.25 年，地上房屋原用途为厂房和展厅，房屋剩余经济寿命 22.57 年。根据 2018 年公示的《青岛西海岸新区唐岛湾中心西片区控制性详细规划》，北江路 105 号地处唐岛湾中心西片区，土地现状用途和规划用途皆为商业，且房屋多年来一直用于商业经营。北江路房地产的土地剩余使用年限远小于房屋经济寿命年限，且土地到期后根据该区域的规划存在用于商业用途的可能性，故本次评估对于北江路 105 号房地产设定为商业用途进行评估并考虑扣除经测算应补交的土地出让金。

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：二〇二三年九月二十六日。

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。

青岛澳柯玛商务有限公司拟转让青岛新时代科技发展有限公司股权
所涉及的青岛新时代科技发展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[2023]第 QDV196 号

青岛澳柯玛商务有限公司：

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，对青岛澳柯玛商务有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的青岛新时代科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日2023年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人：青岛澳柯玛商务有限公司

名 称：青岛澳柯玛商务有限公司

统一社会信用代码：91370211733515407A

住 所：青岛经济技术开发区前湾港路 315 号

法定代表人：李建成

注册资本：500 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：冷柜及制冷设备、电子设备、自动售货机、锂电池、复合管材、电子材料及配件、集成电路及配套材料的销售及售后服务；空调器、电动车、电瓶、充电设备、热水器、油烟机、燃气灶、消毒柜、厨洁

具、家用电器生产及配件生产、销售及售后服务;货物进出口(法律、行政法规禁止经营的不得经营;法律、行政法规限制经营的,取得许可证后方可经营)。(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: 青岛新时代科技发展有限公司(以下简称“新时代公司”)

企业名称: 青岛新时代科技发展有限公司

统一社会信用代码: 91370211163659299Y

住 所: 山东省青岛市黄岛区太行山路2号澳柯玛创新中心1913室

法定代表人: 张兴起

注册资本: 2000万元人民币

公司类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围: 一般经营项目: 承办展览会; 仓储服务(危险品、违禁品除外); 金属材料、建筑材料、化工产品(不含危险品)、仪器、仪表、交电、通信设备、电子计算机及配件以及军工企业生产的其他民用品批发; 房地产开发。(以上范围需经许可经营的, 须凭许可证经营)。

截止本次评估基准日, 新时代公司账面资产总额为 31,112.80 万元, 负债总额 17,119.73 万元, 净资产 13,993.07 万元。新时代公司近两年一期的审计中, 注册会计师出具了无保留意见的审计报告, 新时代公司近两年一期经审计后的资产、财务及经营情况如下表:

单位: 人民币万元

一、资产、财务状况	2021/12/31	2022/12/31	2023/8/31
总资产	44,542.57	31,716.77	31,112.80
总负债	31,636.99	20,000.75	17,119.73
净资产	12,905.59	11,716.01	13,993.07



一、资产、财务状况	2021/12/31	2022/12/31	2023/8/31
二、经营状况	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-8 月
营业收入	15,166.70	3,887.44	1,409.99
净利润	3,964.01	-1,189.57	2,277.06

二、评估目的

为满足青岛澳柯玛商务有限公司拟转让持有的青岛新时代科技发展有限公司股权的需要，对青岛新时代科技发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，为此次股权转让行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为青岛新时代科技发展有限公司的股东全部权益价值；评估范围为青岛新时代科技发展有限公司申报的全部资产及负债。

青岛新时代科技发展有限公司申报账面资产总额 31,112.80 万元，其中：流动资产 1,262.74 万元，投资性房地产 29,490.62 万元，固定资产 63.15 万元，递延所得税资产 296.30 万元；负债总额 17,119.73 万元，全部为流动负债。

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：申报账面净值为 269.13 万元，包括现金及银行存款。

(二) 应收票据：申报账面净值为 259.98 万元，为应收澳柯玛股份有限公司的票据。

(三) 应收账款：申报账面净值为 694.57 万元，为企业应收其他单位的往来款。

(四) 预付账款：申报账面净值为 20.87 万元，为企业预付的物业费和工程款。

(五) 其他流动资产：申报账面净值为 18.19 万元，主要为企业待抵扣



税金。

(六) 投资性房地产：申报账面价值 29,490.62 万元，青岛新时代科技发展有限公司持有的投资性房地产主要分布在两处：一处是位于青岛市黄岛区北江路 105 号的房地产，另一处是位于青岛市黄岛区太行山路 2 号的澳柯玛创新中心。

(七) 固定资产——设备类资产：申报账面净值为 63.15 万元，共计 62 项、218 台套，资产形成时间为 2020 年 7 月~2023 年 6 月，主要为创新中心大厦所使用的厨房设备、餐桌椅、空调及打印机等设备。

(八) 递延所得税资产：申报账面净值 296.30 万元，为按坏账准备和企业历史年度亏损乘以所得税率形成的递延所得税资产。

(九) 应付账款：申报账面价值 2,194.67 万元，为企业应付的货款、工程款等。

(十) 合同负债：申报账面价值 134.44 万元，为企业预收的房租款。

(十一) 应付职工薪酬：申报账面价值 23.98 万元，为企业应付工会经费和职工教育经费。

(十二) 应交税费：申报账面价值 25.16 万元，为企业应缴的增值税等。

(十三) 其他应付款：申报账面价值 14,741.48 万元，主要为企业应付澳柯玛股份公司的往来款及其他单位押金、应付住房公积金等。

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（特殊普通合伙）出具了无保留意见的《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。

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 2023 年 8 月 31 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 2023 年 8 月 31 日为评估基准日是委托人确定的，该评估基准日为近期会计期末，企业财务资料比较齐全，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）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、《中华人民共和国公司法》（2018 年中华人民共和国主席令第十五号）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主

席令第 45 号公布);

5、《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 5 号);

6、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令第 91 号);

7、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]36 号);

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国资委第 12 号令);

9、《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);

10、《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);

11、《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年财政部第 14 号令);

12、《国有资产评估项目备案管理办法》(财企[2001]802 号);

13、《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);

14、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);

15、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》;

16、《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);

17、《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);

18、《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》
(1990年中华人民共和国国务院令第55号);

19、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

20、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

21、《企业会计准则》;

22、其他与本次评估有关的法规。

(二) 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——资产评估方法》(中评协(2019)35号);

5、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(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——不动产》(中评协[2017]38号);

9、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);

10、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);

11、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);

12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 16、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。

（三） 权属依据

- 1、《国有土地使用证》；
- 2、《建设用地规划许可证》；
- 3、《建设工程规划许可证》；
- 4、《房屋所有权证》；
- 5、《房地产权证》；
- 6、资产入账凭证及购置合同、发票等；
- 6、青岛新时代科技发展有限公司提供的其他产权证明材料。

（四） 取价依据

- 1、青岛新时代科技发展有限公司近两年一期的《审计报告》；
- 2、青岛新时代科技发展有限公司历史年度财务资料及经营资料；
- 3、委估房地产目前有效的厂房租赁合同；
- 4、委估房地产周边区域工业房地产租赁价格水平市场调查资料；
- 5、委估房地产所处区域工程造价指标；
- 6、委估房地产所处区域的房地产交易价格市场行情；
- 7、委估房地产所在地的建设行政管理部门有关收费规定；
- 8、《青岛市西海岸新区基准地价城镇土地级别调整与基准地价更新成果的通知》（2021年）；

- 9、机械工业出版社近期《机电产品报价手册》；
- 10、近期《全国办公设备及家用电器报价》；
- 11、评估人员询价及互联网上获取的产品价格信息；
- 12、企业与供货厂家签订的设备购置合同；
- 13、IFIND 资讯软件平台信息；
- 14、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 15、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 16、委托人及被评估单位提供的其他资料；
- 17、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，本次评估采用资产基础法进行评估，确定最终的评估结论。选用理由如下：

（一）收益法适用性分析：青岛新时代科技发展有限公司目前主要资产为持有的已出租或待售的创新中心大厦及北江路 105 号投资性房地产，

其收入来源主要为上述投资性房地产的租金收入或房地产转让收入。由于投资性房地产评估时已根据情况考虑了未来租金折现的收益法评估思路，且该企业没有其他的待开发项目，因此本次对于被评估企业股权价值的评估不宜采用收益法。

（二）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。

（三）资产基础法适用性分析：如上所述，被评估企业主要资产为投资性房地产（占比约 95%），选用资产基础法，可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，便于评估报告使用者正确理解评估结论。具体如下：

综上，本次评估采用资产基础法评估。具体如下：

1、流动资产

具体采用成本法。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。

2、投资性房地产

具体采用收益法或市场法进行评估。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r-i} \times \left[1 - \left(\frac{1+i}{1+r} \right)^n \right] \times \frac{1}{(1+r)^t} + \frac{c}{(1+r)^{n+t}}$$

式中：V—收益价值（评估值）

a_i —第 i 年的房地产净收益；

a —第 t 年以后的房地产年净收益；

r —房地产还原利率（折现率）；

i —净收益递增率；

t —基准日后的租约期内年限；

C —房屋残值收入；

n —租约期外的未来可获收益年期。

市场法是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产市场价值进行比较，对这些类似房地产的已知成交市场价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

$$\text{评估值} = \sum_{i=1}^n \left(\text{可比实例 } i \times \text{交易情况修正系数 } K_{1i} \right. \\ \left. \times \text{市场状况修正系数 } K_{2i} \right. \\ \left. \times \text{区位状况修正系数 } K_{3i} \right. \\ \left. \times \text{实物状况修正系数 } K_{4i} \right. \\ \left. \times \text{权益状况修正系数 } K_{5i} \right) / n$$

3、固定资产——设备类资产

具体采用成本法，基本公式：

评估值 = 重置价值 × 成新率

① 重置价值的确定：

根据与评估对象品质及功能相同或相似设备的全新不含税市场价格确定。

② 成新率的确定：

根据设备的经济寿命年限、已使用年限、设备的现存技术状况、役史情况等因素确定预计尚可使用年限，主要按年限法确定设备的成新率。

4、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，确认其是否为青岛新时代科技发展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2023年9月18日开始，至2023年9月26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设备、房产和财务综合三个评估小组，由项目负责人带领评估人员于 2023 年 9 月 20 日进入青岛新时代科技发展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，对企业所处行业进行调查，全面清查各项资产和核实各项负债，并对青岛新时代科技发展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 2023 年 9 月 21 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。主要调查方式如：对实物资产进行现场勘查；对房屋建筑物进行全面勘察；对机器设备类资产分类勘察，其中对重要的机器设备进行逐项重点勘察，对一般生产设备进行逐项勘察，对非重点设备进行抽样勘察；对银行存款核对银行对账单；对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。

（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、本次评估以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提；
- 4、评估基准日后，被评估企业按目前的经营模式持续经营；
- 5、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；
- 6、被评估企业的主要管理人员和营销团队保持相对稳定；
- 7、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；
- 8、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；
- 9、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；
- 10、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；
- 11、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；
- 12、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；
- 13、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

青岛新时代科技发展有限公司申报评估的资产账面净值 311,128,012.86 元，负债账面价值 171,197,314.48 元，净资产账面价值 139,930,698.38 元。

评估后，资产评估值 537,155,814.70 元，负债评估值 171,197,314.48 元，净资产评估值 365,958,500.22 元。

评估后净资产比账面净资产增加了 226,027,801.84 元，增值率为 161.53%。

因此，按上述净资产评估值计算，青岛新时代科技发展有限公司股东全部权益（100%股权）在本次评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值为 365,958,500.22 元（大写：人民币叁亿陆仟伍佰玖拾伍万捌仟伍佰元贰角贰分）。

资产基础法的评估结论具体情况详见青岛新时代科技发展有限公司《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	1,262.74	1,279.92	17.18	1.36
2	非流动资产	29,850.07	52,435.66	22,585.60	75.66
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	29,490.62	52,073.40	22,582.79	76.58
8	固定资产	63.15	69.25	6.10	9.66
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-



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	
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	296.30	293.01	-3.29	-1.11
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	31,112.80	53,715.58	22,602.78	72.65
21	流动负债	17,119.73	17,119.73	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债总计	17,119.73	17,119.73	-	-
24	净资产（所有者权益）	13,993.07	36,595.85	22,602.78	161.53

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2023年8月31日至2024年8月30日。

十一、特别事项说明

（一）青岛新时代科技发展有限公司评估基准日的近两年一期财务报表已经审计并由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《审计报告》。本次评估，青岛新时代科技发展有限公司申报的各项资产、负债的账面价值均为审计后的价值。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）本次评估范围内的澳柯玛创新中心大厦已办理土地使用权的《房地产权证》（青房地权市字第201251374号），房屋尚未办理产权证；根据该宗土地使用权的权证登记，澳柯玛创新中心大厦所占出让商业用地的证载总面积为15598.7平方米，该宗地上的创新中心12至16层及部分

地下车库已出售，企业未办理变更分割后的土地权证；另外，澳柯玛创新中心大厦房屋的建筑面积由企业申报，若申报建筑面积与未来办理产权证的建筑面积有差异，评估价值应作相应调整。

（三）根据本次被评估单位提供的黄国用（1998）字第 316 号《国有土地使用证》，北江路 105 号出让工业用地的总面积为 11682.343 平方米；该宗地上的建筑物包括展销厅、922 厂房及住宅楼，总建筑面积为 20886.45 平方米，其中部分房产已于评估基准日前出售，截至本次评估基准日未出售的房产剩余面积为 13953.96 平方米。根据房地不可分的原则，房产权属转移，土地权属应相应转移，但该公司一直未办理变更分割后的《国有土地使用证》。

本次评估，我们对该宗土地评估面积的确定是按照剩余未售建筑面积与地上总建筑面积的比例进行分割后计算确定的，分割后纳入评估范围的土地面积为 7804.66 平方米。

（四）本次评估范围内的北江路 105 号房地产证载的土地用途为工业用地，评估基准日剩余使用年限为 3.25 年，地上房屋原用途为厂房和展厅，房屋剩余经济寿命 22.57 年。根据 2018 年公示的《青岛西海岸新区唐岛湾中心西片区控制性详细规划》，北江路 105 号地处唐岛湾中心西片区，土地现状用途和规划用途皆为商业，且房屋多年来一直用于商业经营。北江路房地产的土地剩余使用年限远小于房屋经济寿命年限，且土地到期后根据该区域的规划存在用于商业用途的可能性，故本次评估对于北江路 105 号房地产设定为商业用途进行评估并考虑扣除经测算应补交的土地出让金。

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,其他任何机构和個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,评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

(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 2023 年 9 月 26 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

二〇二三年九月二十六日



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 85706402

传真：86 0532 85722324

网址：www.qdtianhe.com

附件

- 1、 青岛澳柯玛商务有限公司《营业执照》；
- 2、 《委托人承诺函》；
- 3、 青岛新时代科技发展有限公司《营业执照》；
- 4、 《被评估单位承诺函》；
- 5、 青岛新时代科技发展有限公司近两年一期《审计报告》；
- 6、 《房屋所有权证》；
- 7、 《国有土地使用证》；
- 8、 《房地产权证》；
- 9、 《建筑工程施工许可证》；
- 10、 《建设工程规划许可证》；
- 11、 《商品房预售许可证》；
- 12、 评估机构《营业执照》；
- 13、 评估机构资格证书；
- 14、 资产评估师承诺函；
- 15、 参加评估的资产评估师职业资格证书登记卡。