

本报告依据中国资产评估准则编制

山东龙泉管道工程股份有限公司拟转让股权
所涉及的淄博龙泉盛世物业有限公司
股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

青天评报字 [2022] 第 QDV124 号

(共一册, 第一册)

青岛天和资产评估有限责任公司

二〇二二年七月十一日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
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	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	19
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	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（见另册）

- 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、 应收款项融资评估明细表
- 七、 应收账款评估明细表
- 八、 预付账款评估明细表
- 九、 其他应收款评估明细表
- 十、 非流动资产评估汇总表
- 十一、 固定资产评估汇总表
- 十二、 固定资产——房屋建筑物评估明细表
- 十三、 固定资产——车辆评估明细表
- 十四、 固定资产——电子设备评估明细表
- 十五、 无形资产评估汇总表
- 十六、 无形资产-土地使用权评估明细表
- 十七、 递延所得税资产评估明细表
- 十八、 流动负债评估汇总表
- 十九、 短期借款评估明细表
- 二十、 应付账款评估明细表
- 二十一、 合同负债评估明细表
- 二十二、 应付职工薪酬评估明细表
- 二十三、 应交税费评估明细表
- 二十四、 其他应付款评估明细表
- 二十五、 其他流动负债评估明细表

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。

山东龙泉管道工程股份有限公司拟转让股权所涉及的
淄博龙泉盛世物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[2022]第 QDV124 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：为满足山东龙泉管道工程股份有限公司拟转让淄博龙泉盛世物业有限公司股权的需要，对淄博龙泉盛世物业有限公司的股东全部权益价值进行资产评估，为本次经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为淄博龙泉盛世物业有限公司的股东全部权益价值；评估范围为淄博龙泉盛世物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：2022 年 6 月 30 日。

五、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了评估，并采用资产基础法结论确定最终的评估结论。

六、评估结论：

淄博龙泉盛世物业有限公司申报评估的资产账面净值 365,063,524.45 元，负债账面价值 22,836,208.51 元，净资产账面价值 342,227,315.94 元。

评估后，资产评估值 392,136,196.83 元，负债评估值 22,736,168.51 元，净资产评估值 369,400,028.32 元。较账面净资产增值 27,172,712.38

元，增值率 7.94%。

淄博龙泉盛世物业有限公司股东全部权益价值在本次评估基准日的市场价值为 369,400,028.32 元（大写：人民币叁亿陆仟玖佰肆拾万零贰拾捌元叁角贰分）。

本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日。

七、特别事项说明：

1、委估固定资产因按当地税务机关规定进项税不能抵扣，因此，账面价值及本次评估价值均为含增值税价值。

2、部分房屋建筑物已出租，因租赁期限较短且租金为市场租金，本次评估未考虑租赁事项对评估值的影响。

3、淄博龙泉盛世物业有限公司委估土地使用权连同地上房产已为其母公司山东龙泉管道工程股份有限公司担保一并抵押给银行，详情如下：

抵押物名称	所属证号	抵押权人	抵押起始日期	抵押结束日期
龙泉大厦	鲁(2019)淄博博山区不动产权第 0014367、0014377、0014371、0014387、0014365、0014375、0014386、0014383	工商银行博山支行	2020.3.24	2025.3.24
龙泉大厦	鲁(2019)淄博博山区不动产权第 0014376、0014364、0014385、0014381、0014369、0014384、0014370、0014380、0014373	建设银行博山支行	2020.3.13	2025.3.12
龙泉大厦	鲁(2019)淄博博山区不动产权第 0014374、0014378、0014363、0014379、0014362、0014368、0014372、0014366、0014382	农业银行博山支行	2020.6.23	2023.6.22

本次评估未考虑抵押担保事项对评估结论产生的影响。

4、淄博龙泉盛世物业有限公司委估应收淄博龙泉管业有限公司票据已质押给中国工商银行股份有限公司淄博博山支行，票据到期日为 2022 年 9 月 24 日，本次评估未考虑质押事项对评估结论产生的影响。

5、淄博龙泉盛世物业有限公司评估基准日财务报表经由和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了《审计报告》。本次评估，淄博龙泉盛世物业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，但不对相关财务报表发表专业意见。

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：二〇二二年七月十一日。

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。

山东龙泉管道工程股份有限公司拟转让股权所涉及的
淄博龙泉盛世物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[2021]第 QDV124 号

山东龙泉管道工程股份有限公司：

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，对山东龙泉管道工程股份有限公司拟转让淄博龙泉盛世物业有限公司股权事宜，所涉及的淄博龙泉盛世物业有限公司全部股东权益在评估基准日 2022 年 6 月 30 日的市场价值进行了资产评估。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

委托人：山东龙泉管道工程股份有限公司

名 称：山东龙泉管道工程股份有限公司

统一社会信用代码：91370000724817470X

住 所：山东省淄博市博山区尖山东路 36 号

法定代表人：付波

注册资本：56651.0368 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

证券代码：002671

成立日期：2000-08-22

经营期限：2000-08-22 至无固定期限

经营范围：预应力钢筒混凝土管、预应力混凝土管、钢筋混凝土排水管、预制混凝土衬砌管片、预制装配化混凝土箱涵及其他水泥预制构件等混凝土制品制造、委托加工、销售、安装，并提供相应售后技术服务；商品混凝土生产、浇筑、销售；金属类管道及管件制造、销售、安装及技术咨询；水工金属结构产品制造销售及技术咨询；塑料管道及管件制造、销售、安装及技术咨询；货物进出口；机械设备与房屋租赁；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；测绘服务；软件开发；市政设施管理。（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：淄博龙泉盛世物业有限公司

公司名称：淄博龙泉盛世物业有限公司

曾用名：淄博龙泉盛世置业有限公司

统一社会信用代码：91370304087170941W

住所：山东省淄博市博山区西外环路 333 号

法定代表人：马鸿斌

注册资本：肆亿贰仟玖佰万元整

营业期限：2013-12-11 至无固定期限

经营范围：物业管理；建筑材料销售；会务服务；餐饮服务；食品加工、销售；住宿服务；卷烟零售、雪茄烟零售*（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）

1、淄博龙泉盛世物业有限公司曾用名淄博龙泉盛世置业有限公司，于 2013 年 12 月设立时股权结构如下：

股东（发起人）	持股比例	认缴出资额	实缴出资额
---------	------	-------	-------

山东龙泉管道工程股份有限公司	100%	3000 万	3000 万
----------------	------	--------	--------

2022 年 6 月山东龙泉管道工程股份有限公司以应收盛世物业的 39,900 万元债权对其进行增资，完成增资后至本次评估基准日，股权结构如下：

股东（发起人）	持股比例	认缴出资额	实缴出资额
山东龙泉管道工程股份有限公司	100%	42900 万	42900 万

2、淄博龙泉盛世物业有限公司现执行《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。截至评估基准日，淄博龙泉盛世物业有限公司资产总额为 36,506.36 万元，负债总额为 2,283.62 元，净资产 34,222.74 万元。企业历史年度资产及经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 6 月 30 日
一、资产情况			
总资产	35,257.73	35,351.97	36,506.36
总负债	38,631.11	40,283.39	2,283.62
净资产	-3,373.38	-4,931.42	34,222.74
二、经营情况	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-6 月
营业收入	379.33	585.11	266.26
净利润	-1,594.55	-1,558.04	-745.85

淄博龙泉盛世物业有限公司自成立日至评估基准日，主要经营业务为房屋租赁、物业服务。

（三）委托人和被评估单位的关系

委托人——山东龙泉管道工程股份有限公司拟转让被评估单位——淄博龙泉盛世物业有限公司股权。

被评估单位——淄博龙泉盛世物业有限公司为委托人——山东龙泉管道工程股份有限公司全资子公司。

（四）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人使用。

二、评估目的

山东龙泉管道工程股份有限公司拟转让淄博龙泉盛世物业有限公司股权。

本次评估目的是为满足山东龙泉管道工程股份有限公司拟转让淄博龙泉盛世物业有限公司股权的需要，对淄博龙泉盛世物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 2022 年 6 月 30 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为淄博龙泉盛世物业有限公司的股东全部权益价值；评估范围为淄博龙泉盛世物业有限公司申报的全部资产及负债。

截止本次评估基准日截至评估基准日，淄博龙泉盛世物业有限公司资产总额为 36,506.36 万元，其中：流动资产 2,275.43 万元，固定资产 29,908.68 万元，无形资产 4,222.82 万元，递延所得税资产 99.43 万元；负债总额为 2,283.62 元，全部为流动负债。

纳入本次评估范围的资产和负债情况简述如下：

(一) 货币资金：申报账面净值 18.85 万元，为企业银行存款。

(二) 应收账款：申报账面净值 283.30 万元，主要为应收房屋租赁费。

(三) 应收款项融资：申报账面净值 1,000.00 万元，为应收淄博龙泉管业有限公司的银行承兑汇票，该票据以质押给中国工商银行股份有限公司淄博博山支行，票据到期日为 2022 年 9 月 24 日。

(四) 预付账款：申报账面净值 4.17 万元，主要为预付电费、维护费

等。

(五)其他应收款：申报账面净值 969.11 万元，主要为集团内部往来款项。

(六) 固定资产——房屋建筑物类资产：申报账面净值为 29,901.18 万元，为龙泉科技大厦。

房屋总建筑面积 79,016.49 平方米，证载建筑面积 69,216.49 平方米。房屋结构类型为钢筋混凝土结构，主体大楼呈椭圆形，地上 22 层、地下 3 层，建筑物整体高度 96.4 米。地上一层证载用途为商业用房；二层至二十二层为办公用房；地下一层、地下二层大部分为商业用房少部分地下车库；地下三层为人防车位，建筑面积 9,800.00 平方米、300 个车位。委估房屋建筑物为 2018 年 9 月建成，目前屋内部配套设施（如水、电）等齐全。

委估房屋建筑物维护完整，结构整齐，基础稳定，主体连接牢固，相关的水电暖配套设施齐全，运转正常，企业对房屋建筑物修缮维修及时，维修维护保养较好，能满足持续使用状态，在用状况良好。至评估基准日，委估房屋已办理相关不动产权证。

(七) 固定资产——设备类资产：申报设备类资产共计 22 项 27 台套，其中车辆 1 项 1 辆、电子设备 21 项 26 台套，设备类资产账面原值为 25.18 万元，账面净值为 7.50 万元。其中：

1、车辆

申报的车辆 1 辆，形成时间为 2019 年 7 月，实际使用日期为 2014 年 6 月，为大众汽车牌 SVW71612BS 小型轿车 1 辆。现场勘查时，车辆整体状态较好。

2、电子设备

申报的电子设备 21 项，共计 26 台套，形成时间为 2014 年 5 月~2022 年 6 月，主要为潜水渣浆泵、空调、电脑、蒸饭箱（燃气）及洗衣机等设备。

上述设备购置于 2014 年以后购置并投入使用，设备整体技术状况良好，能够满足企业正常经营的要求。上述设备主要分布在淄博龙泉盛世物业有限公司位于山东省淄博市博山区西外环路 333 号的公司内。

(八)无形资产——土地使用权：申报账面净值为 4,222.82 万元，为企业位于山东省淄博市博山区西外环路 333 号的龙泉科技大厦占地，该宗土地已办理《不动产权证书》，土地使用权由出让方式获得，证载权利人名称为淄博龙泉盛世物业有限公司，土地用途为商服用地，终止日期为 2054 年 6 月 9 日。

(九)递延所得税资产：申报账面价值 99.43 万元，是公司根据 2022 年 6 月末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。

(十)短期借款：申报账面价值 915.00 万元，是企业向中国工商银行股份有限公司淄博博山支行票据质押贷款。

(十一) 应付账款：申报账面价值 117.36 万元，主要为应付设计费、维修费等。

(十二) 合同负债：申报账面价值 123.89 万元，为预收房屋租赁费。

(十三) 应付职工薪酬：申报账面价值 11.75 万元，为企业应付工资。

(十四) 应交税费：申报账面价值 74.56 万元，主要为企业应缴土地税、增值税及附加税等。

(十五) 其他应付款：申报账面价值 1,034.88 万元，主要为应退还押金及集团内部往来款。

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。淄博龙泉盛世物业有限公司评估基准日财务报表业经和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了《审计报告》。本次评估，淄博龙泉盛世物业有限公司申报的资产、负债的账面价值均为审计后的价值。

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 2022 年 6 月 30 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 2022 年 6 月 30 日为评估基准日是委托人确定的，该评估基准日为会计期末，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》（2013 年中华人民共和国主席令第 8 号）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年中华人民共和国主席令第 29 号）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 6、《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）；
- 7、《房地产估价规范》；
- 8、《城镇土地估价规程》；
- 9、《企业会计准则》；
- 10、 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——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 4、《资产评估执业准则——评估程序》（中评协[2018]36 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——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（三） 权属依据

- 1、《不动产权证书》；
- 2、《机动车行驶证》；
- 3、资产入账凭证、发票等；
- 4、淄博龙泉盛世物业有限公司提供的其他产权证明材料。

（四） 取价依据

- 1、淄博龙泉盛世物业有限公司历史年度《审计报告》；
- 2、淄博龙泉盛世物业有限公司历史年度财务及生产经营资料；
- 3、近期《全国办公设备及家用电器报价》；
- 4、互联网上获取的房地产、产品价格信息；
- 5、企业与供货厂家签订的设备购置合同；
- 6、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 8、委托人及被评估单位提供的其他资料；
- 9、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。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估。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：企业历史年度经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-6 月
营业收入	379.33	585.11	266.26
营业成本	455.08	599.98	296.89
利润总额	-1,597.15	-1,598.43	-714.14
净利润	-1,594.55	-1,558.04	-745.85
经营净现金流量	1,191.79	-985.66	115.86

鉴于淄博龙泉盛世物业有限公司历史年度亏损，经营活动产生的净现金流量不稳定，且公司对主要资产龙泉大厦租售方案未确定，未来收益不宜预测。因此不宜采用收益法进行评估。

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：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，便于资产评估报告使用人正确理解评估结论。因此本次评估可采用资产基础法。

综上，本次评估采用资产基础法评估。

（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

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、固定资产

（1）房屋建筑物类资产（含土地使用权）

纳入本次评估的房屋建筑物类资产为商业办公用途，本次评估采用房地合估的方式，对房屋建筑物采用市场法进行评估。

市场比较法是以替代原则为依据，将待估建筑物与在较近时期内已经发生交易的类似建筑物案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该建筑物的交易情况、市场状况、区位以及实物个别因素等差别，修正得出待估建筑物在评估时日价值的方法。其计算公式为

评估资产价值=比较案例价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

(2) 设备类资产采用成本法、市场法评估

对电子设备采用成本法

评估价值 = 重置价值 × 成新率

① 重置价值的确定：

通过各种渠道获取同类资产的全新现行市场含税价格确定重置价值。

② 成新率的确定：采用年限法确定。

对车辆采用市场法评估

$$\text{评估值} = \sum_{i=1}^n (\text{交易案例}i \times \text{交易情况修正系数}K1i \times \text{交易日期修正系数}K2i \times \text{个别因素修正系数}K3i) / n$$

3、无形资产——土地使用权

因本次评估，并入房屋建筑物采用房地合一的模式进行评估。

4、负债

在清查核实其真实性、准确性的基础上，确认其是否为淄博龙泉盛世物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 2022 年 6 月 30 日开始，至 2022 年 7 月 11 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、设备、财务综合三个评估小组，于 2022 年 6 月 30 日进入淄博龙泉盛世物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，全面清查各项资产和核实各项负债，并对公司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 2022 年 7 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：

对被评估单位申报的资产和负债进行现场调查。如对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，对非重点设备进行抽样勘察。

对房屋建筑物进行清查核实，查阅了房屋建筑物的预（决）算书及施工图纸等，了解房屋的技术状况和检修记录，核对房地产的地址、坐落位置、地段、楼层和产权边界；对房屋的外型、结构形式、层次、高度、跨

度、内外装修、使用维修、水电管线安装使用的情况进行勘察，取得房地产照片；在此基础上填写房屋现场勘察记录表。

对土地使用权进行全面核实，核对土地的地址、坐落位置、地段和产权边界等；查阅《不动产权证书》，主要核对《不动产权证书》所载“使用权人”、“使用面积”等，检查是否与评估申报表中所列内容一致。在此基础上填写土地使用权现场勘察记录表。

同时，对管理层进行针对性访谈，具体访谈对象包括公司财务及综合部等。

在此基础上，我们对被评估单位的历史经营情况，包括企业的业务类型、经营能力、成本核算、内控制度及其执行情况等事项进行了深入了解。对营业收入、营业成本及各项费用及税金的历史水平进行了核实及归集。

（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、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、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。

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

淄博龙泉盛世物业有限公司申报评估的资产账面净值 365,063,524.45 元，负债账面价值 22,836,208.51 元，净资产账面价值 342,227,315.94 元。

评估后，资产评估值 392,136,196.83 元，负债评估值 22,736,168.51 元，净资产评估值 369,400,028.32 元。较账面净资产增值 27,172,712.38 元，增值率 7.94%。

淄博龙泉盛世物业有限公司股东全部权益价值在本次评估基准日的市场价值为 369,400,028.32 元（大写：人民币叁亿陆仟玖佰肆拾万零贰拾捌元叁角贰分）。

各项资产评估结果详见评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年6月30日

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	2,275.43	2,275.43	-	-
2	非流动资产	34,230.93	36,938.19	2,707.26	7.91
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	29,908.68	36,838.76	6,930.08	23.17
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	4,222.82	-	-4,222.82	-100.00
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	99.43	99.43	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	36,506.36	39,213.62	2,707.26	7.42
21	流动负债	2,283.62	2,273.62	-10.00	-0.44
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	2,283.62	2,273.62	-10.00	-0.44
24	净资产（所有者权益）	34,222.74	36,940.00	2,717.26	7.94

本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日2022年6月30日至2023年6月29日。

十一、特别事项说明

1、委估固定资产因按当地税务机关规定进项税不能抵扣，因此，账面价值及本次评估价值均为含增值税价值。

2、部分房屋建筑物已出租，因租赁期限较短且租金为市场租金，本次评估未考虑租赁事项对评估值的影响。

3、淄博龙泉盛世物业有限公司委估土地使用权连同地上房产为其母公司担保一并抵押给银行，详情如下：

抵押物名称	所属证号	抵押权人	抵押起始日期	抵押结束日期
龙泉大厦	鲁(2019)淄博博山区不动产权第 0014367、0014377、0014371、0014387、0014365、0014375、0014386、0014383	工商银行博山支行	2020.3.24	2025.3.24

抵押物名称	所属证号	抵押权人	抵押起始日期	抵押结束日期
龙泉大厦	鲁(2019)淄博博山区不动产权第 0014376、0014364、0014385、0014381、0014369、0014384、0014370、0014380、0014373	建设银行博山支行	2020. 3. 13	2025. 3. 12
龙泉大厦	鲁(2019)淄博博山区不动产权第 0014374、0014378、0014363、0014379、0014362、0014368、0014372、0014366、0014382	农业银行博山支行	2020. 6. 23	2023. 6. 22

本次评估未考虑抵押担保事项对评估结论产生的影响。

4、淄博龙泉盛世物业有限公司应收淄博龙泉管业有限公司的银行汇票已质押给中国工商银行股份有限公司淄博博山支行，票据到期日为 2022 年 9 月 24 日，本次评估未考虑质押事项对评估结论产生的影响。

5、淄博龙泉盛世物业有限公司评估基准日财务报表经由和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了《审计报告》。本次评估，淄博龙泉盛世物业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。

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 2022 年 7 月 11 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

二〇二二年七月十一日

地址：中国·青岛市市南区香港中路 40 号旗舰大厦六层 610-620

邮编：266071

电话：86053285724445

传真：86053285722324

网址：www.qdtianhe.com

附件

- 1、 山东龙泉管道工程股份有限公司《营业执照》；
- 2、 《委托人承诺函》；
- 3、 淄博龙泉盛世物业有限公司《营业执照》；
- 4、 《被评估单位承诺函》；
- 5、 《不动产权证》；
- 6、 《机动车行驶证》；
- 7、 评估机构《营业执照》；
- 8、 评估机构资格证书；
- 9、 资产评估师承诺函；
- 10、 参加评估的资产评估师职业资格证书登记卡。

资产评估师承诺函

山东龙泉管道工程股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟实施股权转让行为所涉及的淄博龙泉盛世物业有限公司股东全部权益，以 2022 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签章：

2022 年 7 月 11 日