

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转让资产涉及的崂山区
株洲路 183 号澳柯玛工业园

资产评估报告

天昊资评报字【2025】第 0556 号

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

二〇二五年九月二十七日



地址：山东省济南市历下区解放路 11 号 1 号办公楼 1 层

电话：0531-82800059 0546—8975050

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3737160001202500698
合同编号：	天昊国际合同字[2025]第Z-0287号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	天昊资评报字【2025】第0556号
报告名称：	澳柯玛股份有限公司拟转让资产涉及的崂山区株洲路183号澳柯玛工业园资产评估报告
评估结论：	35,420,458.37元
评估报告日：	2025年09月27日
评估机构名称：	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司
签名人员：	袁德良（资产评估师） 正式会员 编号：37230213 任志云（资产评估师） 正式会员 编号：37210223
袁德良、任志云已实名认证	
QR CODE (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09月27日

ICP备案号京ICP备2020034749号

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
摘 要	3
资产评估报告	5
一、 委托人、或者产权持有人及其他评估报告使用人	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	16
九、 评估假设	18
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	19
十二、 评估报告使用限制说明	22
十三、 评估报告日	22
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	23
资产评估报告附件	24

资产评估报告声明

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

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

三、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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、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清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师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、资产评估师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、资产评估师对建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，本次评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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关注资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制条件，并考虑其对评估结论的影响。

澳柯玛股份有限公司拟转让资产涉及的崂山区

株洲路 183 号澳柯玛工业园

资产评估报告

天昊资评报字【2025】第 0556 号

摘 要

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受澳柯玛股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对澳柯玛股份有限公司拟转让资产涉及的崂山区株洲路 183 号澳柯玛工业园在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：澳柯玛股份有限公司拟转让资产涉及的崂山区株洲路 183 号澳柯玛工业园

评估对象：崂山区株洲路 183 号澳柯玛工业园

评估范围：澳柯玛股份有限公司持有的位于崂山区株洲路 183 号澳柯玛工业园。包括工业用房及其占用范围内的国有建设用地使用权。根据委托人所提供的青房地权市字第 201172820 号、青房地权市字第 201172824 号《房地产权证》（复印件）及《服务合同》：2 号楼证载建筑面积为 3876.34 平方米、1 号楼证载建筑面积为 2756.28 平方米；非证载钢结构厂房建筑面积为 2495.43 平方米；估价对象权利人为澳柯玛股份有限公司；土地使用权面积 11236.6 平方米，用途为工业，取得方式为出让，使用期限至 2043 年 2 月 9 日止。另，现场查勘，估价对象所在宗地上有门卫室、泵房、锅炉房等建筑物，建筑面积合计约为 372.12 平方米。

评估基准日：2025 年 8 月 31 日

价值类型： 市场价值

评估方法： 成本法、收益法

评估结论： 崂山区株洲路 183 号澳柯玛工业园账面净值为 1,164.03 万元,评估价值为 3,542.05 万元,增值额为 2,378.02 万元,增值率为 204.29%。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2025 年 8 月 31 日起一年有效。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

澳柯玛股份有限公司拟转让资产涉及的崂山区 株洲路 183 号澳柯玛工业园 资产评估报告

天昊资评报字【2025】第 0556 号

澳柯玛股份有限公司：

天昊国际房地产土地资产评估集团有限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，采用成本法，按照必要的评估程序，对澳柯玛股份有限公司拟实施转让资产涉及的崂山区株洲路 183 号澳柯玛工业园在评估基准日 2025 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、或者产权持有人及其他评估报告使用人

（一）委托人暨产权持有人

企业名称：澳柯玛股份有限公司（以下简称：“澳柯玛股份”）

股票代码：600336.SH

统一社会信用代码：91370200163621493Q

注册资本：79801.4769 万元

企业类型：股份有限公司（上市、国有控股）

成立日期：1998 年 12 月 28 日

法定代表人：张斌

住 所：青岛市经济技术开发区前湾港路 315 号

营业期限：1998-12-28 至 无固定期限

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）。（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:家用电器研发;家用电器制造;家用电器销售;家用电器零配件销售;制冷、空调设备制造;制冷、空调设备销售;日用家电零售;厨具卫具及日用杂品研发;厨具卫具及日用杂品批发;厨具卫具及日用杂品零售;气体、液体分离及纯净设备制造;气体、液体分离及纯净设备销售;电动自行车销售;电动自行车维修;自动售货机销售;电池制造;电池销售;非电力家用器具制造;非电力家用器具销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;家用电器安装服务;日用电器修理;软件开发;软件销售;实验分析仪器销售;仪器仪表销售;工业机器人制造;工业机器人销售;工业机器人安装、维修;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);装卸搬运;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);低温仓储(不含危险化学品等需许可审批的项目);仓储设备租赁服务;机械设备租赁;非居住房地产租赁;住房租赁;技术进出口;货物进出口;再生资源回收(除生产性废旧金属);生产性废旧金属回收。(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) 其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人使用。

二、评估目的

澳柯玛股份有限公司拟实施转让资产涉及的崂山区株洲路 183 号澳柯玛工业园资产进行评估,以确定其在评估基准日 2025 年 8 月 31 日的市场价值。

本次实施转让行为已经澳柯玛股份有限公司会议纪要(2025 年第 20 期)通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是崂山区株洲路 183 号澳柯玛工业园。

评估范围是澳柯玛股份有限公司持有的位于崂山区株洲路 183 号澳柯玛工业园。包括工业用房及其占用范围内的国有建设用地使用权。根据委托人所提供的青房地权市字第 201172820 号、青房地权市字第 201172824 号《房地产权证》（复印件）及《服务合同》：2 号楼证载建筑面积为 3876.34 平方米、1 号楼证载建筑面积为 2756.28 平方米；非证载钢结构厂房建筑面积为 2495.43 平方米；估价对象权利人为澳柯玛股份有限公司；土地使用权面积 11236.6 平方米，用途为工业，取得方式为出让，使用期限至 2043 年 2 月 9 日止。另，现场查勘，估价对象所在宗地上有门卫室、泵房、锅炉房等建筑物，建筑面积合计约为 372.12 平方米。

（一）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。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：房屋建（构）筑物、土地使用权。主要资产的类型及特点如下：

1. 房屋建（构）筑物

房屋建筑包括办公楼、厂房、门卫房等，主要房屋的结构为框架结构和砖混结构，建筑物建于 1995--2003 年。申报房屋建筑无地基沉降，墙体无开裂现象，屋面防水维护良好，门窗开启正常，墙面无严重脱落现象。配套设施使用正常。

2. 无形资产

（1）土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权为澳柯玛股份有限公司拥有的 1 宗工业用地使用权，未进行抵押。详细情况见下表：

序号	房产证编号	土地位置	性质	面积 (m ²)	用途	取得日期	终止日期
1	青房地权市字第 201172820 号、青 房地权市字第 201172824 号	崂山区 株洲路 183 号	工业	11,236 .60	工业	1993 年 2 月 9 日	2043 年 2 月 9 日

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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

（一）本评估报告的评估基准日是 2025 年 8 月 31 日。

（二）评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

（一）经济行为依据：

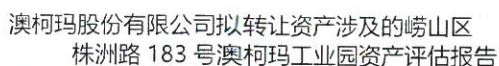
澳柯玛股份有限公司会议纪要（2025 年第 20 期）；

（二）法律法规依据：

（1）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

（2）《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

（3）《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国



(15) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国发产权[2006]274号）；

(16) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；

(17) 《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企[2001]802 号）；

(18) 《财政部关于〈国有资产评估项目备案管理办法〉的补充通知》（财资[2017]70 号）；

(19) 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）；

(20) 《关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922 号）；

(21) 与本次评估有关的其他法律法规。

（三）准则依据：

(1) 《资产评估基本准则》（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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

(6) 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

(7) 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

(8) 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

(9) 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

(10) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

(11) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

- (12) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (13) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- (14) 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据：

- (1) 澳柯玛股份有限公司《中华人民共和国房屋所有权证》；
- (2) 其他有关产权证明。

（五）取价依据：

- (1) 产权持有人提供的评估基准日账册、凭证等资料；
- (2) 评估机构及评估人员积累资料；
- (3) 评估人员现场查勘与市场调查资料；
- (4) 《青岛市崂山区人民政府关于公布实施崂山区土地级别调整和基准地价更新成果的通知》青崂政字〔2020〕18号；
- (5) 中国土地市场网（<http://www.landchina.com/>）查询信息；
- (6) 中国城市地价动态监测网（<http://www.landvalue.com.cn/>）查询信息；
- (7) 山东省自然资源厅官网（<http://www.sddlr.gov.cn/zwgk/tdgl/djxx/>）查询信息；
- (8) 评估机构及评估人员积累的行业数据分析、相关国家产业政策等资料；
- (9) 其他参考资料。

（六）其他依据：

- (1) 城镇土地估价规程（GB/T 18508-2014）；
- (2) 资产评估委托合同。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

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。

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。

成本法，是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

由于收集不到附近工业厂房整体市场可比交易案例以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备房地整体采用市场法进行评估的操作条件，本次评估不采用市场法。

由于能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

由于被评估单位各项资产能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择成本法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择成本法和收益法进行评估。

各评估方法及使用情况具体介绍如下：

●成本法

1. 房屋建筑物

对不能单独产生收益、无成交实例的房屋建筑物，按房地分估的原则，用成本法进行评定估算。

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的全部投资（简称重置价格）乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房产价值的一种方法。

1) 重置成本法

被评估房屋建筑物的评估结果按以下公式计算：

评估值 = 重置全价 × 成新率

① 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

其中：

建筑安装工程综合造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用。

建筑安装工程综合造价 = 建筑工程造价 + 装饰工程造价 + 安装工程造价

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集，选择同类用途和结构中有一定代表性的建筑物，根据所搜集的反映其工程量的设计、预决算及合同等资料，利用房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及工程造价信息，确定其在评估基准日的建筑安装工程综合造价。

其他房屋建筑物，则以评估人员计算的同类用途及结构有代表性建筑物的建筑安装工程造价，或评估人员搜集的类似工程的建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程综合造价。

前期和其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。分别根据国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况，以及被评估建设项目的特点加以确定。对评估基准日尚未履行建设项目报建手续的被评估房屋建筑物，评估时未考虑项目报建应缴纳的行政事业性收费，但根据被评估房屋

建筑物的建设要求和评估基准日有效的标准计取了勘查设计等专业服务费用和建设单位管理费。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计算。

② 成新率的确定

成新率=房屋建筑物尚可使用年限÷（房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限）×100%

尚可使用年限，根据房屋建筑物的经济寿命年限，结合其使用维护状况、现场勘查情况加以确定。

2. 土地使用权

评估方法根据被评估宗地的权利形态、用途、区位和利用条件，按照《资产评估执业准则-不动产》的要求等加以确定。对当地类似土地使用权交易比较活跃的采用市场比较法进行评估。对当地发布的基准地价符合现势性操作要求、被评估土地位于当地基准地价覆盖范围之内的采用基准地价系数修正法进行评估。对能够取得当地土地取得和开发成本资料的工业用地选取成本逼近法实施评估。对能够取得规划建设条件的待开发用地则采用假设开发法进行评估。

1) 市场比较法

被评估土地使用权价值=可比交易实例土地使用权的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对被评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地

价进行修正，进而求取被评估宗地土地使用权在评估基准日价值的方法。

基准地价系数修正法评估被评估宗地土地使用权价值的计算公式为：

被评估宗地土地使用权价值 = 基准地价 × K_1 × K_2 × K_3 × (1 + ΣK) + 土地开发程度修正

式中：

K_1 ——期日修正系数

K_2 ——土地使用年限修正系数

K_3 ——土地容积率修正系数

ΣK ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

3) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定被评估土地使用权价值的评估方法。其基础计算公式为：

土地价值 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

在此基础上，根据被评估土地在区域内的位置和个别条件及其规定的土地使用年限，修正得到被评估宗地的土地使用权评估值。

●收益法：

收益法是指通过估算被评估房地产未来预期收益，并采用适当的折现率，将预期收益资本化或折现，来确定房地产价值的评估方法。

计算公式如下：

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

式中：V—收益法评估价格；

a_i —第 i 年的房地产净收益；

a—第 t 年以后无变化的房地产年净收益；

r—房地产还原利率；

t—纯收益有变化的年限；

n—未来可获收益年期。

年净收益=房地产租赁有效收入-年客观经营成本

房地产还原利率按照无风险报酬率和风险报酬率综合确定

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与澳柯玛股份有限公司的有关人员进行会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法律法规与澳柯玛股份有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二）现场调查、资料收集及核查验证

根据澳柯玛股份有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于 2025 年 9 月 24 日至 2025 年 9 月 26 日对评估对象和纳入评估范围的资产进行了必要的调查。

评估人员听取澳柯玛股份有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对澳柯玛股份有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1. 房屋建筑物的清查

对被评估单位申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表逐项勘查实物，核实建筑面积，查验被评估单位提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

2. 土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核对了与土地使用权有关的权属证书、合同、缴款凭证等资料，对被评估宗地的四至及利用现状进行了调查。

（三） 评定估算

对采用成本法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评估单位的各项资产选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估对象的市场价值。

对采用收益法评估的，评估人员通过进行必要的市场调查，了解被评估资产预期收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象市场价值。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 基本假设

① 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。

② 公开市场假设：公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。所谓公开市场，是指一个有充分竞争性的市场。在这个市场中，买者和卖者地位平等，买卖双方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自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

③ 持续经营假设：假设被评估单位的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该单位的经营活动不会中止或终止。

④ 原地使用假设：假设被评估资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

2. 一般性假设

① 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

② 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；

③ 假设被评估单位的管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致；

④ 除非另有说明，假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；

⑤ 假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；

⑥ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

（一）成本法评估结论

经成本法评估，澳柯玛股份有限公司资产账面价值为 1,164.03 万元，评估价值为 3,542.05 万元，增值额为 2,378.02 万元，增值率为 204.29%。

（二）收益法评估结论

经收益法评估，澳柯玛股份有限公司资产账面价值为 1,164.03 万元，评估价值为 3,073.78 万元，增值额为 1,919.75 万元，增值率为 164.06%。

（三）评估结论的确定

收益法与成本法评估值存在差异的原因：成本法评估评估对象价值为 3,542.05 万元，收益法评估评估对象价值为 3,073.78 万元，两者相差 468.27 万元，差异率为 15.23%，成本法评估结果比收益法评估结果差异原因为土地价值上涨，但租金收益增长滞后，评估对象所在区域为崂山区发展的核心区域，该区域土地市场近年来增长显著，但该区域的租金收益未能同步实现同等幅度的增长，导致收益法评估结论较低。

鉴于以上原因，本次评估决定采用成本法评估结果作为最终评估结论，即：澳柯玛股份有限公司的株洲路 183 号澳柯玛工业园评估价值为 3,542.05 万元。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结

论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响：

（一）重要的利用专家工作及相关报告情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本项目资产中钢结构厂房、门卫室、泵房、发电机房未办理产权证明，本次资产评估以纳入评估范围内资产拥有完全产权为前提进行，未考虑产权瑕疵对评估对象价值的影响。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据委托人及产权持有单位提供的资料，未发现本次评估存在法律、经济等未决事项。

（五）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本项目不存在评估程序受限的有关情况。

（六）评估资料不完整的情形

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

本项目现有租赁合同，承租人青岛海汇德电气有限公司，租赁期间 2025 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日，租金为 0.75 元/平方米/天，即每年租赁金额为 2,369,593.68 元。承租人与评估对象不存在关联关系。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

1. 在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事人提供的评估

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

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

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

4. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定现行 市场价值，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

5. 本次评估所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托人及产权持有人提供，委托人应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托人提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

6. 本次评估对象截止评估基准日行政区划为青岛市崂山区，特此说明。
以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

（九）重大期后事项。

评估人员未发现评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及

作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

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

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

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 根据相关规定，本评估报告如果需提交国有资产主管部门核准或备案，则需完成核准或备案手续后方可用于实现规定的经济行为。

(六) 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(七) 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2026 年 8 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

(八) 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：2025 年 9 月 27 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司



资产评估报告附件

- 附件一、资产评估结果汇总表和明细表；
- 附件二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件三、澳柯玛股份有限公司会议纪要（2025 年第 20 期）；
- 附件四、委托人营业执照复印件；
- 附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件六、委托人承诺函；
- 附件七、签名资产评估师承诺函；
- 附件八、天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司营业执照复印件；
- 附件九、济南市财政局备案公告；
- 附件十、中华人民共和国财政部《从事证券服务业务资产评估机构名录（截至 2021 年 7 月 15 日）》；
- 附件十一、中国证券监督管理委员会《从事证券服务业务资产评估机构名录（新增 2021.6.01-2021.7.19）》；
- 附件十二、签名资产评估师执业会员证书复印件；
- 附件十三、资产评估委托合同。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年8月31日

被评估单位：澳柯玛股份有限公司
表1
金额单位：人民币万元

项 目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流动资产	1	-	-		
非流动资产	2	1,164.03	3,542.05	2,378.02	204.29
其中：债权投资	3	-	-		
其他债权投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
其他权益工具投资	7	-	-		
其他非流动金融资产	8	-	-		
投资性房地产	9	-	-		
固定资产	10	823.12	1,402.72	579.60	70.42
在建工程	11	-	-		
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
使用权资产	14	-	-		
无形资产	15	340.91	2,139.33	1,798.42	527.54
开发支出	16	-	-		
商誉	17	-	-		
长期待摊费用	18	-	-		
递延所得税资产	19	-	-		
其他非流动资产	20	-	-		
资产总计	21	1,164.03	3,542.05	2,378.02	204.29
流动负债	22	-	-		
非流动负债	23	-	-		
负债总计	24	-	-		
股东全部权益	25	1,164.03	3,542.05	2,378.02	204.29



评估机构：天津国际房地产资产评估集团有限公司

无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2025年8月31日

被评估单位：澳柯玛股份有限公司

表4-13-1

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
账面净值合计															
										7,326,515.37	3,409,095.31	21,393,250.37	17,984,155.06	527.53	



被评估单位填表人： 年 月 日
填表日期：

评估人员：

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

至评估基准日，澳柯玛股份有限公司本次评估的资产账面价值为 1,164.03 万元，评估价值为 3,542.05 万元，增值额为 2,378.02 万元，增值率为 204.29%。资产账面价值与评估结论存在较大差异原因如下：

一是账面资产会计折旧年限远远短于资产的经济适用年限；澳柯玛股份有限公司账面房屋折旧年限为 30 年、土地折旧年限为 35 年，澳柯玛购入资产时房屋尚可使用年限约为 40 年，土地剩余使用年限约为 38 年，账面资产会计折旧年限远远短于资产的经济适用年限。

二是澳柯玛工业园购入时间较早，购入后截止到评估基准日期间青岛崂山区土地价格涨幅明显，建材、人工价格也存在一定的上涨。

中共澳柯玛股份有限公司委员会 会 议 纪 要

(2025 年第 20 期)

2025 年 9 月 15 日

2025 年 9 月 15 日下午，党委书记朱江在世贸中心 818 会议室召开公司党委会，会议学习了习近平总书记重要讲话精神，对相关议题进行了讨论。现会议纪要如下：

三、会议听取了基建管理部部长庞春杰所作的《关于株洲路 183 号工业园房产及土地等资产评估的请示汇报》

鉴于澳柯玛股份有限公司株洲路 183 号工业园区现使用情况，为提高资产效率，实现公司利益最大化，拟对该项资产进行处置，为了对转让资产的市场价格提供依据，特对株洲路 183 号工业园房产及土地等资产开展评估工作，以供公司进行决策。

与会人员进行了讨论，会议同意此汇报。会议指出，考虑上市公司信息披露有关要求及资产特殊性，建议从集团现有供应商库中抽取具有证券期货资质的符合项目需求的第三方评估机构，并采取邀请的方式进行比选确定。（责任人：于正奇）

（其他无关议题略）

(此页无正文)

参会：朱 江 王英峰 林本伟 李建成 徐玉翠

董 军 王伟东

列席：韩 冰

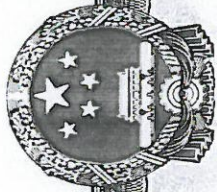
请假：张 斌 于正奇

记录：孔范波

分送：党委成员

党委办公室

2025 年 9 月 15 日印发



照 执 业 证

统一—社会信用代码

91370200163621493Q



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

(副)本 1-1

名称 澳柯玛股份有限公司

注册 资本 柒亿玖仟捌佰零壹万肆仟柒佰陆拾玖元整

类型 股份有限公司(上市、国有控股)

成立日期 1998年12月28日

法定代表人 张斌

青島市經濟技術開發區前灣港路315號

经营范围

[illegible]

登记机关

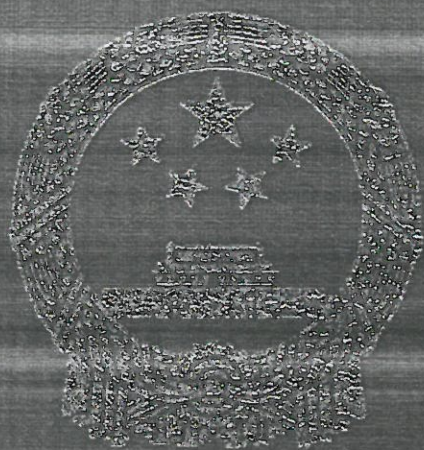
2024年06月04日

国家企业信用信息公示系统网址:

<https://www.pdx.gov.cn>

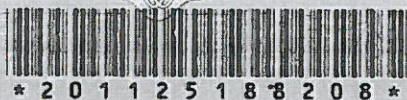
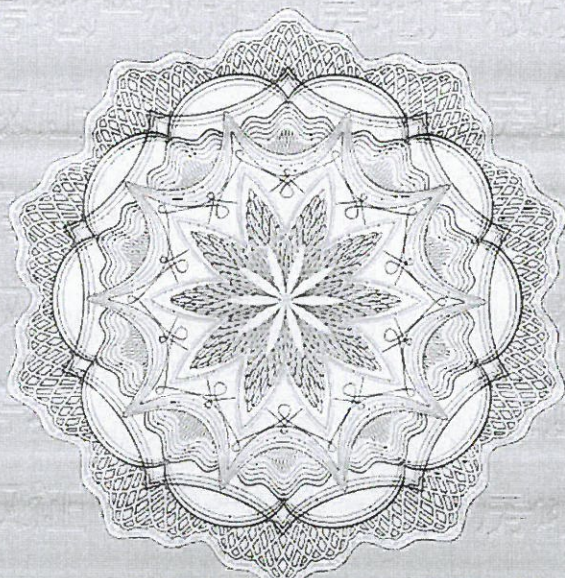
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局



中华人民共和国
房地产权证

根
房地
权和国



* 2 0 1 1 2 5 1 8 8 2 0 8 *



* 2 5 0 0 0 0 0 2 9 6 6 0 4 0 *

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国住房和城乡建设部

监制

注册号： 37002

根据《中华人民共和国物权法》，
房地产权证书是权利人享有房屋所有
权和国有土地使用权的证明。

青島市人民政府：



青房地权 市 字第 201172824 号

房地产权利人		澳柯玛股份有限公司			
身份证明名称		营业执照	身份证明号码	370200018056785	
房地坐落		崂山区株洲路183号1号楼			
共有情况					
登记时间		2011年8月29日			
房屋状况	建筑面积 (m ²)	2756.28	套内建筑面积 (m ²)	2756.28	
	规划用途	工业	房屋性质		
土地状况	地号	1200100021033000	土地用途	工业	
	取得方式	出让	使用年限	至 2043年2月9日止	
	使用权面积 (m ²)		其中	独用面积 (m ²)	
				分摊面积 (m ²)	
	共用使用权面积 (m ²)				

房地产权变更
因生效法律文

附 记

房地产权变更登记
因生效法律文书取得

填发单位 (盖章):



房地产权证附图

图幅号：

[illegible]

- 一、本证是
的证明
二、房地产
依法查
三、本证记
证据证
记簿为
四、除房地
证土注
五、本证应

注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权和国有土地使用权的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。
- 三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。
- 四、除房地产登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号：

01313157

北京市房地产交易中心印制 (2008 版)

房地
权和国



* 2 0 1 1 2 5 1 8 8 1 7 3 *



* 2 5 0 0 0 0 0 2 9 6 6 0 4 1 *

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国住房和城乡建设部

监制

注册号： 37002

根据《中华人民共和国物权法》，
房地产权证书是权利人享有房屋所有
权和国有土地使用权的证明。

青島市人民政府：



青房地权 市 字第 201172820 号

房地产权变更
因生效法律文书

房地产权利人		澳柯玛股份有限公司			
身份证明名称		营业执照	身份证明号码	370200018056785	
房地坐落		崂山区株洲路183号2号楼			
共有情况					
登记时间		2011年8月29日			
房屋状况	建筑面积 (m ²)	3876.34	套内建筑面积 (m ²)	3876.34	
	规划用途	工业	房屋性质		
土地状况	地号	1200100021033000	土地用途	工业	
	取得方式	出让	使用年限	至 2043年2月9日	
	使用权面积 (m ²)	11236.6	其中	独用面积 (m ²)	
				分摊面积 (m ²)	
	共用使用权面积 (m ²)				

附 记

房地产权变更登记
因生效法律文书取得

填发单位 (盖章):

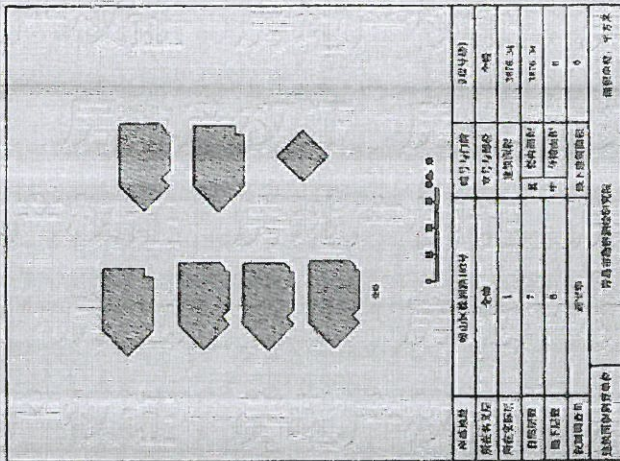


房地产权证附图

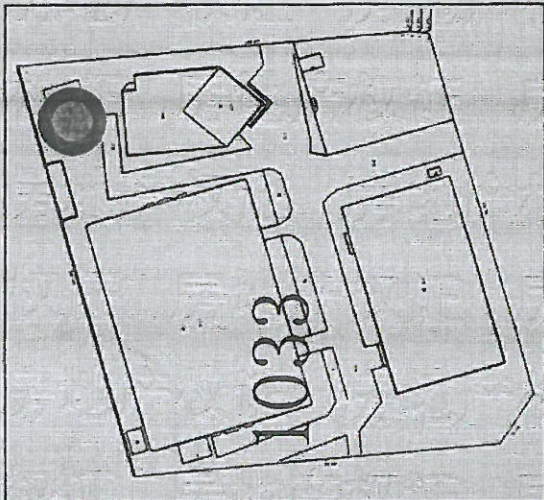
图 幅 号:

附图
粘贴线

房屋建筑面积测算表



地圖



比例尺 1:

区(县): 崂山区
街道: 1街道
门牌: 2444
电话: 1001

- 一、本证是
- 二、房地产
- 三、本证记
- 四、除房地
- 五、本证应

注 意 事 项

一、本证是权利人享有房屋所有权和国有土地使用权的证明。

二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。

三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。

四、除房地产登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号： 01313158

北京印钞厂印制 (2008 版)

委托人暨产权持有人承诺函

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司：

因澳柯玛股份有限公司拟转让资产涉及的崂山区株洲路 183 号澳柯玛工业园价值之事宜，澳柯玛股份有限公司特委托你公司对该经济行为所涉及崂山区株洲路 183 号澳柯玛工业园资产于评估基准日 2025 年 8 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 本次经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 资产清单所界定的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
3. 所提供财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的企业生产经营、管理资料客观、真实、科学、合理；
6. 不干预评估工作。

委托人暨产权持有人印章：



2025 年 9 月 26 日

资产评估师承诺函

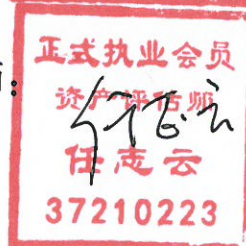
受澳柯玛股份有限公司委托，对因澳柯玛股份有限公司
拟转让资产涉及的崂山区株洲路 183 号澳柯玛工业园市场价
值评估业务进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资
产评估报告书。在假设条件成立的情况下，我们对资产评估
结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，
未重未漏；
- 2、对涉及评估的各类资产进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的对照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师：

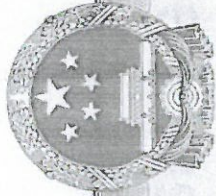


资产评估师：



2025 年 9 月 27 日





营业执照

统一社会信用代码

91370500752690956L

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告



(副本)

5-1

名称

天昊集团(山东)投资有限公司

类型

有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人

董大尧

经营范围

一般项目：资产评估服务；房地产评估；资产评估服务；土地调查评估服务；房屋拆迁服务；工程造价咨询业务；破产清算服务；艺术品、收藏品鉴定评估服务；机动车鉴定评估；企业信用评级服务；运行效能评估服务；财政专项资金项目预算绩效评价服务；保险公估业务；财务咨询；不动产登记代理服务；劳务服务（不含劳务派遣）；社会经济咨询服务。（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：测绘服务。（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）

注册资本

伍仟万元整

成立日期

2003年08月06日

住所

山东省济南市历下区解放路11号1号办公楼1层

登记机关



2024年05月15日

山东省财政厅

鲁财资函〔2017〕14号

关于东营元盛资产评估有限公司等 263 家 资产评估机构的备案公告

根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）以及《山东省财政厅转发财政部〈关于做好资产评估机构备案管理工作的通知〉的通知》（鲁财资〔2017〕63号）等有关规定，经审核，现对东营元盛资产评估有限公司等 263 家资产评估机构予以备案。

一、资产评估机构（分支机构）名称、组织形式、执行合伙事务的合伙人（法定代表人、分支机构负责人）等信息见附件。

二、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

附件：资产评估机构备案信息表



抄送：山东省资产评估协会。



附件

资产评估机构备案信息表

序号	评估机构（分支机构）名称	组织形式	执行合伙事务的合伙人（法定代表人）（分支机构负责人）
1	东营元盛资产评估有限公司	有限责任公司	司潮
2	济南中大资产评估有限公司	有限责任公司	黄媛
3	山东财富房地产资产评估有限公司	有限责任公司	薛艳蕊
4	山东瑞房地产土地资产评估有限公司	有限公司	王为峰
5	山东兴安房地产评估有限公司	有限责任公司	王忠
6	山东旭正资产评估有限公司	有限公司	崔宏亮
7	上海东洲资产评估有限公司山东分公司	有限责任公司	王瑞峰
8	青岛习远房地产土地评估造价咨询有限公司	有限责任公司	张晓
9	滨州东慧资产评估有限公司	有限责任公司	韩晓娟
10	滨州铭泰资产评估事务所	普通合伙	杨金兰
11	滨州市华腾资产评估事务所	普通合伙	张保元
12	滨州市龙峰资产评估事务所（普通合伙）	普通合伙	丁文利
13	滨州市天力资产评估事务所	普通合伙	张广新
14	滨州市正兴资产评估有限公司	有限责任公司	路来明
15	滨州四环五海资产评估事务所	普通合伙	王永明
16	滨州永正资产评估事务所	普通合伙	刘永利
17	山东宏信资产评估有限公司	有限责任公司	马玉杰
18	山东华永资产评估有限公司	有限责任公司	燕广宇
19	山东鉴鑫资产评估有限公司	有限责任公司	赵伟建
20	德州大正资产评估有限公司	有限责任公司	李波
21	德州德信资产评估事务所	普通合伙	崔明学
22	德州九州光明资产评估事务所	普通合伙	卢洁
23	德州天衡资产评估有限公司	有限责任公司	宫伟
24	山东金天平资产评估事务所	普通合伙	李辉
25	东营德信资产评估有限责任公司	有限责任公司	邵明华
26	东营华达资产评估事务所	普通合伙	孙振兴
27	东营金源资产评估事务所	普通合伙	曹利泉
28	东营九洲和信资产评估事务所	普通合伙	田金山
29	东营聚德资产评估师事务所	普通合伙	蔡淑琴
30	东营鲁捷资产评估事务所	普通合伙	卜凡雷
31	东营乾泰资产评估事务所	普通合伙	胡志江
32	东营天信资产评估事务所	普通合伙	李春田
33	东营天圆资产评估事务所	普通合伙	任安德
34	东营信达资产评估事务所	普通合伙	王明强
35	东营中瑞资产评估事务所	普通合伙	吴福荣
36	山东华域资产评估事务所	普通合伙	杜峰
37	山东开元资产评估有限责任公司	有限责任公司	宋银燕
38	山东天昊资产评估房地产土地估价有限公司	有限责任公司	董大龙
39	山东兴业资产评估事务所	普通合伙	徐冰
40	山东众和资产评估事务所	普通合伙	赵曰武
41	菏泽富信资产评估事务所	普通合伙	石明山
42	菏泽国瑞资产评估事务所	普通合伙	司建强
43	菏泽江天资产评估事务所	普通合伙	朱中武

济南市财政局

变更备案公告

资产评估备案公告〔2022〕21号

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称：天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司。

二、变更原因：正常变更。

项目	变更前情况		变更后情况		变更时间
名称	山东天昊房地产土地资产评估有限公司		天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司		2021.1.22
合伙人（股东）	姓名	出资（股权）比例（%）	姓名	出资（股权）比例（%）	2022.1.25
	董大龙	7.04	董大龙	7.04	
	姚海新	92.3	姚海新	92.55	
	邵继永	0.11	邵继永	0.11	
	郑鲁光	0.55	王贵娥	0.1	
			王晓辉	0.1	
			孙雪凌	0.1	

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



济南市财政局

2022年6月1日

济南市财政局

变更备案公告

资产评估备案公告（2024）30号

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、资产评估机构名称：天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

变更原因：正常变更

项目	变更前情况		变更后情况		变更时间
合伙人(股东)	姓名	出资(股权)比例(%)	姓名	出资(股权)比例(%)	2024-3-25
	姚海新	92.55	姚海新	92.65	
	董大龙	7.04	董大龙	7.04	
	邵继永	0.11	邵继永	0.11	
	王晓辉	0.1	瞿忠峰	0.1	
	孙雪凌	0.1	刘云彬	0.1	
	王贵娥	0.1			

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

济南市财政局

2024年9月9日

抄送：山东省资产评估协会。



2021年09月06日 星期一

请输入关键字

资产管理司

搜索

返回主站

当前位置: 首页 > 在线服务 > 资产评估机构备案管理

资产评估机构从事证券服务业务备案名单 (截止2021年7月15日)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	四川中天华成房地产评估有限公司	915100007383037459	2021/7/15
2	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
3	安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司	9134010072632387XH	2021/7/15
4	安徽和讯资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
5	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	91440300559870031A	2021/7/15
6	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
7	杭州绿诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
8	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
9	中通诚(天津)房地产土地资产评估有限公司	911201047384761285	2021/7/15
10	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15

注: 本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成, 行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核, 资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责; 为资产评估机构从事证券服务业务备案, 不代表对其执业能力的认可。

附件下载:

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 (截止2021.7.15) .xlsx

发布日期: 2021年07月16日



【大小】 【打印此页】 【关闭窗口】

网站地图 | 联系我们

主办单位: 中华人民共和国财政部

网站标识码: bm14000001 京ICP备05002860号 京公网安备11010202000006号

技术支持: 财政部信息网络中心

中华人民共和国财政部 版权所有, 如需转载, 请注明来源



财政部微信



移动客户端

Android下载



移动客户端

iPhone下载



中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

敬畏市场、敬畏法治

首页

政务

信息公开 政策法规 新闻发布
信息披露 统计数据 人事招聘

服务

办事指南在线申报监管对象
业务资格人员资格投资者保护

互动

公众留言 信访专栏 举报专栏
在线访谈 征求意见 廉政评议

您的位置: 首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息 (新增2021.6.01-2021.7.19)

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间: 2021-07-19 来源:

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息 (新增2021.6.01-2021.7.19)

资产评估机构从事证券服务业务备案名单

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	四川中天华成房地产评估有限公司	915100007383037459	2021/7/15
2	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
3	安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司	9134010072632387XH	2021/7/15
4	安徽和讯资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
5	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	91440300559870031A	2021/7/15
6	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
7	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
8	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
9	中通诚(天津)房地产土地资产评估有限公司	911201047384761285	2021/7/15
10	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15

注: 本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成, 行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核, 资产评估机构对相关信息真实、准确、完整负责; 为资产评估机构从事证券服务业务备案, 不代表对其执业能力的认可。



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：37230213

会员姓名：袁德良

证件号码：372928*****5

所在机构：天昊国际房地产土地资产评估集团
有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

袁德良



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：37210223

会员姓名：任志云

证件号码：370523*****0

所在机构：天昊国际房地产土地资产评估集团
有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

任志云



(有效期至 2026-04-30 日止)

资产评估委托合同

天昊国际合同字[2025]第 号

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司



资产评估委托合同

本委托合同于 2025 年 月 日由下述双方签订：

委托人：澳柯玛股份有限公司

注册地址：青岛市经济技术开发区前湾港路 315 号

法定代表人：张斌

受托人：天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

注册地址：山东省济南市历下区解放路 11 号 1 号办公楼 1 层

法定代表人：董大龙

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等有关法律、法规和准则的规定，双方经过友好协商，委托人决定委托天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司承办本委托合同所约定的资产评估业务，为明确双方的责任和义务，特签订本委托合同。

一、资产评估要约事项

1.1 委托资产评估目的：对澳柯玛股份有限公司位于青岛市崂山区株洲路 183 号的房地产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为委托方拟转让事宜提供价格参考。

1.2 本次资产评估的评估对象：澳柯玛股份有限公司位于青岛市崂山区株洲路 183 号的房地产的市场价值。评估范围：澳柯玛股份有限公司位于青岛市崂山区株洲路 183 号的房地产，房地产面积约 9500.17 平。

1.3 本次资产评估的评估基准日为：2025 年 8 月 31 日。

二、评估报告使用范围及使用责任

2.1 评估报告使用人：本次评估报告的使用人为委托人。资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2.2 评估报告的使用：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目的及用途，在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

当评估报告成立的前提条件、假设条件、遵循的原则与依据等发生变化，以及发生期后事项影响评估结论时，应对评估报告重新调整后方能使用。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

2.3 评估结果的使用有效期：评估基准日后 12 个月内。

2.4 未征得受托人同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

2.5 报告使用责任：受托人及其评估专业人员对委托人和其他评估报告使用人等违反上述（2.1）至（2.5）款的约定使用或不当使用评估报告书所造成的后果不承担任何责任。

2.6 未经委托人书面许可，受托人及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

三、评估报告提交期限和方式

委托人或其他相关当事人向受托人提供资产评估申报表、董事会（股东会）决议、相关政府部门的批文、资产法律权属证明、相应的财务资料、各类资产清单以及资产评估所需其他资料，受托人收到委托人或其他相关当事人提供的全部评估资料后，及时完成委托人委托的评估报告、评估说明书及相关资料，提交方式可以采用当面提交或邮寄方式等。若延长或提前完成评估工作，委托人与资产评估机构双方另行协商。

四、评估服务费金额、支付时间及支付方式

4.1 参考财政部和国家发改委制定的原资产评估服务费标准，并参照目前行业惯例和此次资产评估之特定目的，经协商收取评估服务费为人民币贰万捌仟圆整（¥28,000.00），金额均为含税价，增值税税率 6%。

该评估服务费包含项目所发生的差旅食宿及函证、资料查询等费用。

4.2 付款方式为：在资产评估机构提交正式资产评估报告时一次性付至 100%。受托方需要在付款前 5 个工作日向甲方提供同等金额的增值税专用发票。

资产评估机构开户行：中国工商银行股份有限公司东营东城胶州路支行

账 号：1615002209200290408

户 名：天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

如以转账支票方式支付，委托人必须在支票收款人处填写受托人全称。

五、委托人的责任和义务

5.1 委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

5.2 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、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；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

5.3 委托人在财产清查、对盘盈、盘亏、报废等进行了会计处理的基础上，填制资产评估申报表并签字盖章，保证账账、账实、账表一致。委托人委托评估的资产应当产权关系明确并与评估目的不相抵触，对于被抵押资产和诉讼保全资产等应做出说明。

5.4 资产评估专业人员在评估工作中需委托人配合的，特别是在进行现场勘察或资产清查核实工作时，委托人应指定相应专业技术人员与其他有关人员积极配合，保证评估工作顺利进行。

5.5 委托人及其他相关当事人应当保证对资产评估机构所提供的资产评估报告仅按照本委托合同约定的目的使用，除按法律规定提供给政府有关部门外不得提供给第三方。恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事人的责任。

5.6 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。对资产评估机构所提供的全部资料和信息，除法律另有规定外，未经资产评估机构许可，不得向委托人以外任何人透露。

六、受托人的责任与义务

6.1 遵守相关法律、行政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和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。但资产评估机构的责任不能替代、减轻或免除委托人或其他相关当事人的责任。

6.2 资产评估机构及其资产评估专业人员所完成的资产评估报告应当符合中国政府有关部门的相关法律和法规。

6.3 遵守职业道德，对在工作过程中知悉的商业秘密应予保密，对委托人或其他相关当事人提供的内部资料和资产评估结果严守秘密。

6.4 资产评估机构应指派合格的资产评估专业人员承办本项目，以确保工作进度和质量；受托人对资产评估机构资产评估专业人员中可能涉及与委托人或其他相关当事人有利害关系的人员提出回避。

6.5 资产评估机构在委托人履行其责任与义务的前提下，将按双方约定时间出具资产评估报告。若委托人或其他相关当事人不能按照规定时间提供相关材料，资产评估机构有权相应延长交付资产评估报告的时间。

6.6 在资产评估过程中，若因委托人原因提出更改，造成资产评估机构追加工作的，双方应另行协商加收评估服务费用和延长出具资产评估报告书时间等事项，并签订补充协议或另行签订业务委托合同。

七、约定事项的变更

7.1 由于不可预见的情况，影响委托合同的如期完成，或需提前出具报告，合同当事人双方可要求变更约定事项或解除约定，但应及时通知对方，由双方协商解决。

7.2 本委托合同签订后，如评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，合同当事人双方应签订补充协议或者重新签订业务委托合同。

7.3 委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，双方应订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

7.4 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

委托人提供虚假材料、要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同，委托人应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同，委托人应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

7.5 本委托合同的权利或责任，除非得到合同当事人双方同意，不可转让。

7.6 本协议的任何修改必须以书面做成，并由合同当事人双方签字、盖章后方对各方产生法律约束力。

八、中止、终止履行和解除合同的情形

8.1 委托人因与评估目的相对应的经济行为停止实施或方案进行调整等原因，可以提出中止或终止评估业务；

8.2 受托人在执行评估业务过程中受到限制，无法完整实施评估计划、执行评估程序，且所受限制对评估结论和评估目的所对应经济行为构成重大影响，受托人无法采取必要措施确信评估结论合理性不受影响，受托人可以中止履行委托合同，如果委托人等在合理期限内未能排除限制，受托人可以终止评估业务。

8.3 因非受托人原因造成评估业务中止或终止时，委托人应提前 7 天向受托人出具关于业务中止或终止的书面确认函。

8.4 因非受托人原因项目发生中止或终止时，委托人应就受托人已发生的工作量按以下工作量标准支付评估服务费用：

8.4.1 如受托人开始现场工作：委托人支付评估服务费的 50%；

8.4.2 如受托人完成初步评估结论或报告初稿（电子或书面）：委托人支付评估服务费至 80%；

8.4.3 如受托人完成最终报告（电子或书面）：委托人支付评估服务费至 100%。

九、违约责任

9.1 合同当事人双方如一方违反本委托合同，应向对方支付违约金，违约金按评估服务费用的 10% 支付。

9.2 资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

9.3 在任何情况下，受托人对委托人或其他任何第三人不承担就本合同导致的任何间接的、特殊的、惩罚性或惩戒性的责任或损失，且受托人在本合同项下累计的全部赔偿责任不应超过已收到的评估服务费。

十、争议的解决

对于业务委托合同履行过程中产生争议时，首先应经双方友好协商解决。若协商不成，则提交合同签订地人民法院解决。

十一、附属条款

11.1 本委托合同经双方法定代表人或授权代表人签字加盖公章后生效。

11.2 本委托合同一式 肆 份，双方各执 贰 份，具有同等法律效力。

11.3 其他未尽事宜，经双方协商解决。

（本页以下空白）

(本页为签字盖章页)

委托人：洪柯玛股份有限公司 (盖章)



法定代表人或授权代表人 (签字)：丁克亮

电话：15192688089
传真：

资产评估机构：天景国际房地产土地资产评估集团有限公司



法定代表人或授权代表人 (签字)：[Signature]

电话：0531-82800059
传真：0531-82800059

签订地点：青岛市黄岛区

订立时间：2025 年 9 月 22 日