

本报告依据中国资产评估准则编制

青岛金王产业链管理有限公司拟转让股权
所涉及的山东弘方化妆品有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2026]第A11-0003号

(共一册, 第一册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二六年八月三十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020103202600916		
合同编号:	华亚正信[2026]第11-0032号		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	华亚正信评报字[2026]第A11-0003号		
报告名称:	青岛金王产业链管理有限公司拟转让股权所涉及的山东弘方化妆品有限公司股东全部权益项目资产评估报告		
评估结论:	15,324,186.76元		
评估报告日:	2026年08月31日		
评估机构名称:	北京华亚正信资产评估有限公司		
签名人员:	袁庆华	(资产评估师)	正式会员 编号: 37240034
	郝彤光	(资产评估师)	正式会员 编号: 37160044
袁庆华、郝彤光已实名认可			
 (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: 2026年09月07日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	24
资产评估报告附件	26

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人及法律、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本资产评估报告的使用人。

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正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由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；被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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。

七、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关注并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。

青岛金王产业链管理有限公司拟转让股权
所涉及的山东弘方化妆品有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2026]第 A11-0003 号

青岛金王产业链管理有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法对贵公司拟转让股权所涉及的山东弘方化妆品有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估目的：青岛金王产业链管理有限公司拟转让所持有山东弘方化妆品有限公司的股权。为此，需评估机构对山东弘方化妆品有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：山东弘方化妆品有限公司在评估基准日的股东全部权益。

评估范围：山东弘方化妆品有限公司申报的在评估基准日经确认的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。

评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估结论：

本次评估采用资产基础法评估结果作为山东弘方化妆品有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 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
流动资产	1	1,476.38	1,476.38	-	-
非流动资产	2	92.67	96.29	3.62	3.91
其中： 固定资产	3	1.28	4.90	3.62	282.81
无形资产	4	91.39	91.39	-	-
资产总计	5	1,569.04	1,572.67	3.62	0.23

青岛金王产业链管理有限公司拟转让股权所涉及的
山东弘方化妆品有限公司股东全部权益项目资产评估报告

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
流动负债	6	40.25	40.25	-	-
非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	40.25	40.25	-	-
所有者权益	9	1,528.80	1,532.42	3.62	0.24

在满足评估假设的前提下，山东弘方化妆品有限公司股东全部权益在评估基准日采用资产基础法的评估值为 1,532.42 万元，评估增值 3.62 万元，增值率 0.24%。

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流动性对股权价值的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）根据《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）评估基准日 2025 年 12 月 31 日，被评估单位山东弘方化妆品有限公司不再纳入上市公司合并范围，无基准日独立审计报告。本次评估使用财务数据为公司自行编制的基准日财务报表，报表未经审计。评估机构已实施账表核对、重要科目抽查等必要核查程序，对财务数据进行核实。

（三）评估范围内的无形资产-渠道经销权系合同授权取得，上游品牌经销合作资格为被评估单位开展经营的核心前置权利，经销合同实行一年一签模式，根据 2025 年经销合同约定，应在合同期满前一个月开始协商签订新的合同，合同有效期自然顺延至新合同签订之日，但最长不得超过 2 个月。

截至评估报告日，2026 年度经销合同尚未签署，已超出 2025 年度经销合同约定的最长顺延期限。根据被评估单位提供的 2026 年上半年相关资料，其实际经营活动未受影响仍在正常开展。本评估报告的评估结论未考虑无法取得 2026 年度及以后上游品牌经销合作资格条件下对评估结果的影响。若后续无法取得品牌方经销授权，标的公司相关业务将遭受重大不利影响，提请报告使用人特别关注该风险。

(四) 截至评估基准日, 纳入评估范围的车辆(鲁 B30QA8)已无法正常使用。经了解, 该车辆目前存放于修理厂, 无维修价值, 计划报废。被评估单位尚未发起报废审批流程, 已提供该车辆行驶证、车辆登记证、车辆情况说明、车辆维修现场照片等资料。

考虑到该车辆实际已无法使用, 本次按变现价值进行评估, 未考虑未来废品回收价格波动、处置方案的改变对评估结果的影响。

(五) 租赁事项

被评估单位办公经营场所系以租赁方式取得, 被评估单位享有同等条件下优先续租权, 租赁明细如下:

序号	出租方	面积	租赁用途	租赁期限	租金
1	兴聚源(青岛)智慧园区管理有限公司	150 m ²	办公、仓储	2025年7月1日至2026年6月30日	年租金为60000元(大写:陆万元整)
				2026年7月1日至2027年6月30日	年租金为61800元(大写:陆万壹仟捌佰元整)
2	黄岛家佳源集团有限公司开发区购物中心	35 m ²	经营	2025年8月1日至2026年7月31日	年租金为45000元(大写:肆万伍仟元整)
3	青岛维客供应链发展有限公司(崂山百货)	18.1 m ²	经营	2025年3月1日至2026年12月31日	年租金为39648元(大写:叁万玖仟陆佰肆拾捌元整)
4	青州泰华城商业发展有限公司	34.84 m ²	经营	2025年6月1日至2027年5月31日	按照该营业场所实现的含税营业额的11%支付场地使用费, 年保底场地使用费为44000元

(六) 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项对估值的影响; 未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(七) 本资产评估报告中, 所有以万元为金额单位的表格或者文字表述, 如存在总计数与各分项数值之和出现尾差, 均为四舍五入原因造成。

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。

**青岛金王产业链管理有限公司拟转让股权
所涉及的山东弘方化妆品有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告正文**

华亚正信评报字[2026]第 A11-0003 号

青岛金王产业链管理有限公司：

北京华亚正信资产评估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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对青岛金王产业链管理有限公司拟转让股权所涉及的山东弘方化妆品有限公司股东全部权益在 2025 年 12 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为青岛金王产业链管理有限公司，被评估单位为山东弘方化妆品有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：青岛金王产业链管理有限公司

统一社会信用代码：91370203MA3C0Y479H

住所：山东省青岛市市北区龙潭路 12 号 1065 室

法定代表人：唐风杰

注册资本：45,000 万人民币

实收资本：45,000 万人民币

类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

成立日期：2015-11-25

经营期限：2015-11-25 至 无固定期限

主要经营范围：化妆品、日化产品的产业链管理；企业管理咨询；品牌策划；化妆品领域的技术开发、技术服务；货物及技术进出口业务；批发、零售及网上销售：化妆品、护肤品、美容美发用品、香水、洗涤用品、日用百货、电子产品、计算机、软件及辅助设备、化工产品（不含危险品）；保健按摩（不含医疗、诊疗）；美甲产

品设计；依据《卫生许可证》开展经营活动；依据《食品经营许可证》开展经营活动（不含餐饮服务、住宿及客房）；计算机软硬件、电子产品的技术咨询、技术服务、技术转让；电子商务信息咨询（不含商业秘密）；仓储服务（不含冷冻、冷藏、制冷、危险化学品储存，不得在此住所从事仓储服务）；经营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）

（二）被评估单位概况

1. 公司基本情况

公司名称：山东弘方化妆品有限公司

统一社会信用代码：91370212MA3DA1B79Q

住所：山东省青岛市崂山区劲松五路 177 号 9 号楼 202 室

法定代表人：曲凯贤

注册资本：5,100 万人民币

实收资本：1,800 万人民币

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2017-03-08

经营期限：2017-03-08 至 无固定期限

主要经营范围：一般项目：化妆品零售；化妆品批发；珠宝首饰零售；办公用品销售；日用百货销售；鞋帽批发；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；品牌管理；市场营销策划；仓储设备租赁服务；企业管理；家居用品销售；保健食品（预包装）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）

2. 公司历史沿革及股权状况

（1）公司设立

山东弘方化妆品有限公司是由自然人曲凯贤与青岛金王产业链管理有限公司共同投资组建的有限责任公司，设立时注册资本为人民币 1,800.00 万元。设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）	实际出资额（万元）	实缴出资比例（%）
1	曲凯贤	882.00	49%	882.00	49%
2	青岛金王产业链管理有限公司	918.00	51%	918.00	51%

青岛金王产业链管理有限公司拟转让股权所涉及的
山东弘方化妆品有限公司股东全部权益项目资产评估报告

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）	实际出资额（万元）	实缴出资比例（%）
	合计	1,800.00	100%	1,800.00	100%

（2）第一次增加注册资本

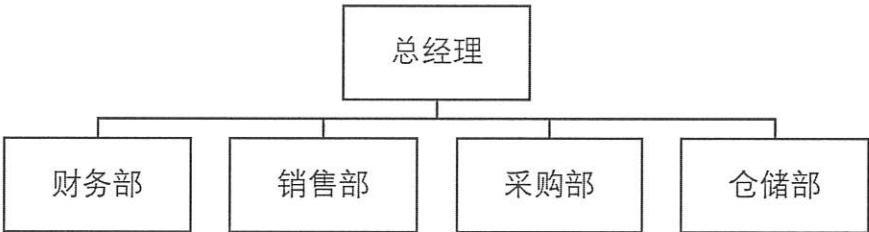
根据 2025 年 5 月 19 日山东弘方化妆品有限公司临时股东会决议，公司的注册资本由 1,800.00 万元增加至 5,100.00 万元，由自然人股东王乐顺投入 3,300.00 万元，增资后的累计注册资本为 5,100.00 万元，实收资本为 1,800.00 万元。增资后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）	实际出资额（万元）	实缴出资比例（%）
1	王乐顺	3300	64.7%	0	0
2	曲凯贤	882	17.3%	882	49%
3	青岛金王产业链管理有限公司	918	18%	918	51%
	合计	5100	100%	1800	100%

截至评估基准日，山东弘方化妆品有限公司股权结构未发生变动。

3. 公司经营管理结构

评估基准日，公司设总经理，下设财务部、销售部、采购部及仓储部，公司组织机构图如下：



4. 被评估单位近年财务状况

本项目评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，被评估单位近年资产负债表如下：

近年资产负债表情况

金额单位：人民币元

序号	项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
1	流动资产	15,808,122.52	16,476,503.54	15,289,274.74	14,763,751.74
2	非流动资产	3,136,150.77	2,392,086.63	1,660,377.89	926,693.15
3	固定资产	27,739.70	13,536.85	12,777.95	12,777.95
4	无形资产	3,107,311.32	2,376,179.28	1,645,047.24	913,915.20
5	递延所得税资产	1,099.75	2,370.50	2,552.70	-
6	资产总计	18,944,273.29	18,868,590.17	16,949,652.63	15,690,444.89

青岛金王产业链管理有限公司拟转让股权所涉及的
山东弘方化妆品有限公司股东全部权益项目资产评估报告

序号	项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
7	流动负债	287,921.68	1,506,598.93	614,695.25	402,484.18
8	非流动负债	-	-	-	-
9	负债合计	287,921.68	1,506,598.93	614,695.25	402,484.18
10	所有者权益	18,656,351.61	17,361,991.24	16,334,957.38	15,287,960.71

被评估单位近年经营情况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	营业收入	16,108,022.81	12,744,977.09	11,179,611.68	10,557,665.50
	减：营业成本	12,243,691.16	10,552,641.08	9,207,773.99	8,861,206.13
	税金及附加	29,398.45	16,177.90	20,026.58	15,345.67
	销售费用	1,507,395.28	1,248,872.56	985,235.01	1,580,013.65
	管理费用	2,170,239.52	2,110,747.83	2,041,705.94	1,206,233.62
	财务费用	-30,257.98	-33,783.71	-38,929.93	-32,336.53
	信用减值损失（损失以“-”号填列）	11,623.50	3,420.00	3,644.00	16,470.00
	其他收益	5,082.06	18,257.19	12,039.91	11,883.07
二	营业利润	181,014.94	-1,134,841.38	-1,027,804.07	-1,044,443.97
	加：营业外收入	19.55	-	723.86	-
	减：营业外支出	0.01	1,908.40	135.85	-
三	利润总额	181,034.48	-1,136,749.78	-1,027,216.06	-1,044,443.97
	减：所得税费用	21,573.34	-1,340.21	-182.20	2,552.70
四	净利润	159,461.14	-1,135,409.57	-1,027,033.86	-1,046,996.67

被评估单位 2022 年度、2023 年度、2024 年度会计报表均经和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，发表了无保留意见，未单独出具审计报告，合并口径审计报告主体为青岛金王应用化学股份有限公司，青岛金王应用化学股份有限公司通过其全资子公司青岛金王产业链管理有限公司（即委托方）间接持有山东弘方化妆品有限公司股权，各年度合并口径审计报告号为和信审字（2023）第 000837 号、和信审字（2024）第 000258 号、和信审字（2025）第 000671 号。2025 年度财务报表未经审计。

5. 被评估单位整体经营情况

山东弘方化妆品有限公司工商注册成立日期 2017 年 3 月 8 日，所属行业为化妆品及卫生用品零售，主营业务是代理上海佰草集化妆品在百货渠道、CS 渠道（即化妆品专营店渠道）的销售。

公司主营代理佰草集品牌于百货渠道的推广销售，截至 2025 年底线下终端渠道客户共计 27 家，均为百货渠道，在门店销售合作方式有经销、代销、租赁门店柜台销售，结算模式有账期对账结算、现款现货结算。

6. 执行的主要会计政策

山东弘方化妆品有限公司执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则运用指南。

7. 主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	当期销项税额-当期抵扣进项税额	13%
城市维护建设税	当期实际缴纳的增值税额	7%
教育费附加	当期实际缴纳的增值税额	3%
地方教育费附加	当期实际缴纳的增值税额	2%
印花税	购销合同不含税金额	0.03%

(1) 依据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，小型微利企业可减半征收城市维护建设税、印花税、教育费附加、地方教育附加等“六税两费”。被评估单位满足小型微利企业认定条件，享有“六税两费”减半优惠政策。

(2) 依据《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号）规定，按季度申报的小规模纳税人，对应季度不含税销售额不超过 30 万元的，普通发票收入适用免征增值税政策，政策执行至 2027 年 12 月 31 日。被评估单位下属分公司为独立增值税小规模纳税人，按季度申报增值税，由于季度不含税销售额未达 30 万，享受免征增值税政策。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人青岛金王产业链管理有限公司是被评估单位山东弘方化妆品有限公司的控股股东，持有被评估单位 18%的股权。

(四) 资产评估委托合同约定的评估报告使用人

本评估报告使用人为委托人。

二、评估目的

青岛金王产业链管理有限公司拟转让所持有山东弘方化妆品有限公司的股权。为此，需评估机构对山东弘方化妆品有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

该经济行为已经青岛金王应用化学股份有限公司批准，并形成了《青岛金王应用化学股份有限公司总裁办公会决定》。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是山东弘方化妆品有限公司在评估基准日的股东全部权益。

(二) 评估范围

1. 评估范围为山东弘方化妆品有限公司在评估基准日的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债。总资产账面价值为 1,569.04 万元，总负债账面价值为 40.25 万元，所有者权益账面价值为 1,528.80 万元。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	14,763,751.74
2	非流动资产	926,693.15
3	其中：固定资产	12,777.95
4	无形资产	913,915.20
5	资产总计	15,690,444.89
6	流动负债	402,484.18
7	非流动负债	-
8	负债合计	402,484.18
9	所有者权益	15,287,960.71

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值未经审计。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

公司主要资产、负债概况如下：

(1) 山东弘方化妆品有限公司主要资产为流动资产、固定资产、无形资产，主要资产概况如下：

1) 流动资产

流动资产包含货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、存货、其他应收款、其他流动资产，账面价值为 14,763,751.74 元。

A. 货币资金评估基准日账面价值为 2,403,673.91 元，为银行存款。

B. 应收票据评估基准日账面余额为 121,812.07 元，坏账准备 0 元，账面价值为 121,812.07 元，为无息票据。

C. 应收账款评估基准日账面余额为 177,533.52 元，坏账准备为 0 元，账面价值为 177,533.52 元，主要为应收货款。

D. 预付账款评估基准日账面价值为 851,845.50 元，主要为预付货款、仓库租金和物业费、柜台管理费、租赁费及物业服务费、车辆保险费等。

E. 其他应收款评估基准日的账面余额为 6,563,900.00 元，坏账准备为 34,584.00 元，账面价值为 6,529,316.00 元。主要为保证金、押金、个人借款等。

F. 存货评估基准日账面余额 4,279,451.83 元，计提跌价准备 0 元，账面价值 4,279,451.83 元。

存货包括库存商品及发出商品。其中库存商品为被评估单位近期采购的、能正常销售的佰草集品牌各系列产品；发出商品为企业已经发出，尚未满足收入确认条件的产品。

G. 其他流动资产账面价值 400,118.91 元，为待抵扣增值税进项税。

2) 车辆

车辆共 3 辆，包括 1 辆轿车、2 辆小型普通客车。除 1 辆金杯牌小型普通客车（鲁 B30QA8）处于无法使用状态外，其余车辆保养维护状态尚可，均可正常使用。车辆原值 231,317.59 元，账面价值 11,565.88 元，未计提减值准备。

序号	车辆牌号	证载权利人	车辆名称及规格型号	备注
1	鲁 B30QA8	山东弘方化妆品有限公司	金杯牌 SY6513U1S1BH	无法使用
2	鲁 B01JF2	山东弘方化妆品有限公司	丰田牌 GTM7201GS	
3	鲁 B7R5L7	山东弘方化妆品有限公司	金杯牌 SY6521D4S1BG2	

上述车辆均已办理车辆行驶证。

3) 电子设备

纳入本次评估范围的电子设备共 6 项，陆续购置于 2017 年-2021 年，包括电脑及打包机。委估电子设备保养维护状态尚可，均可正常使用。电子设备账面原值 24,241.26 元，账面价值 1,212.07 元，未计提减值准备。

4) 其他无形资产

企业申报的其他无形资产为渠道经销权，共计 1 项，基准日渠道经销权账面基本情况如下：

无形资产名称和内容	类型	用途	权属状况	取得日期	合同年限	原始入账价值（元）	账面余额（元）	资产减值准备	剩余待摊销年限
渠道经销权	合同权益	经营	山东弘方化妆品有限公司	2017/4/1	10 年	7,311,320.55	913,915.20	-	1.25 年

① 渠道经销权概况

A. 渠道经销权的形成

2017 年，青岛金王产业链管理有限公司与青岛易简贸易有限公司、吴洋、曲凯贤

（青岛易简贸易有限公司股东）共同签订了《渠道经销权转让协议》，协议中约定青岛金王产业链管理有限公司与吴洋、曲凯贤共同出资设立山东弘方化妆品有限公司。同时青岛易简贸易有限公司将自有化妆品渠道（包括但不限于品牌经销权、代理权、营销渠道的经营权利）全部转让给新设公司山东弘方化妆品有限公司，含税标的价款为 775.00 万元。

青岛易简贸易有限公司前期持续投入资金、人力，在山东区域具有丰富的行业经验，与区域内多家百货商场建立完整线下零售网络，其代理销售的品牌为佰草集，营销渠道主要为 CS 渠道、百货商场。

协议约定含税转让价款 775.00 万元，被评估单位分别于 2017 年 8 月 31 日支付转让款 400.00 万元、2018 年 5 月 17 日支付转让款 375.00 万元，款项合计 775.00 万元。该项渠道经销权入账金额为 731.13 万元（不含税），入账科目为无形资产，定义名称为渠道经销权，相关经营权利 2017 年 4 月已转移，根据转让协议约定，企业自 2017 年 4 月起按 10 年进行摊销。

B. 渠道经销权的内涵

该渠道经销权由合同授权取得，完整渠道经营能力由上游品牌经销合作资格与线下终端渠道资源组成。初始授权时，授权区域为青岛、威海、潍坊、日照、临沂、泰安、淄博，线下终端渠道客户共计 107 家，授权期间为 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日。

2018 年至 2025 年佰草集与被评估单位均已签署年度经销合同。2025 年度，被评估单位为上海佰草集化妆品有限公司指定的授权区域及渠道内的非独占性经销商，授权区域为青岛、潍坊、淄博、日照、临沂、泰安，授权期间为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

上游品牌经销合作资格为被评估单位开展经营的核心前置权利，依托每年续签经销合同取得。经销合同实行一年一签模式，佰草集每年设置零售、回款、库存管控等经营考核指标，若未完成指标，品牌方有权缩减渠道、不再续签下一年度经销协议。至评估基准日，被评估单位均已完成过往各年度考核指标。至评估报告日，2026 年度经销合同尚未签订。

线下终端渠道资源为佰草集授权区域内的线下百货专柜及 CS 化妆品专营店。被评估单位需每年与商场续签专柜联营/租赁协议。因近几年实体经济不景气，百货渠道受线上消费冲击，截至评估基准日，被评估单位存续线下终端渠道客户共计 27 家，均为百货渠道。

(2) 山东弘方化妆品有限公司的负债为流动负债，主要负债概况如下：

流动负债账面价值 402,484.18 元，共 4 项，包括合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。被评估单位确认本次评估无需要申报的表外资产。

四、价值类型

经考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。采用市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

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

评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日较接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

(一) 经济行为依据

1. 《青岛金王应用化学股份有限公司总裁办公会决定》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

2. 《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）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

5. 《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）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（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第二次修正）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年12月6日中华人民共和国国务院令 第512号公布，根据2024年12月6日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第二次修订）；
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令 第86号，根据2019年1月2日中华人民共和国财政部令 第97号修改）；
9. 《上市公司信息披露管理办法》（2025年3月26日中国证券监督管理委员会令 第226号）；
10. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
11. 《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年修订，国务院令 第691号）；
13. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第826号）；
14. 《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）；
15. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
16. 《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）；
17. 《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023年第12号）
18. 《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023年第19号）；
19. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

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——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37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——企业价值》（中评协[2018]38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——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35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. 《资产评估术语》（中评协〔2019〕35号）；
15. 《会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估》（中国证监会2013年2月6日）。

（四）权属依据

1. 机动车行驶证、机动车登记证书；
2. 设备购置付款凭证；
3. 渠道经销权转让协议及补充协议。

（五）取价依据

1. 《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]第12号）；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
3. 企业提供的以前年度及评估基准日的审计报告、财务报表；
4. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
5. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
6. 其他与本次资产评估有关的资料。

（六）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 企业提供的资产评估申报明细表；
3. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
4. 同花顺 iFinD 数据库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，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。

按照《资产评估执业准则-企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法。

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。评估基准日被评估单位资产负债表表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估专业人员也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。从收益法适用条件来看：①被评估单位近三年均处于亏损状态，代理经销模式下，代理商毛利空间有限，在成本上升和竞争加剧的双重压力下，盈利空间持续恶化；②被评估单位主营业务为代理上海佰草集化妆品在百货渠道的销售，代理权通常以年度或短期合同形式存在，品牌方可能随时调整渠道策略、收回代理权或变更代理条件，代理业务的存续及收益水平具有较大不确定性；③被评估单位与上海佰草集化妆品有限公司的经销合同，过往以整年为授权期限进行签订，2025年缩短为半年度授权合同，截至评估报告日，2026年度经销合同尚未签订，渠道经销权的上游品牌经销合作资格的存续存在较大不确定性；④近年来化妆品线下零售渠道受电商冲击明显，线上渠道持续分流线下客流，传统百货渠道

化妆品销售面临转型压力，被评估单位以百货渠道为主的业务模式面临较大不确定性。在上述多重不确定性因素的综合影响下，管理层认为无法编制合理可靠的未来期间收益预测，因此本次评估不适用收益法。

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。市场法应用的前提条件：（1）要有一个充分活跃、有效的公开市场，在这个市场上成交价格基本上反映市场买卖双方行情，因此可以排除个别交易的偶然性。（2）公开市场上存在足够数量的相同或类似的可比交易案例；（3）可比案例与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，且能够收集到与评估活动相关的具有代表性、合理性和有效性的信息资料。由于目前市场法在企业价值评估中的使用是以可比上市公司或可比交易案例与被评估企业的相关财务经营指标为基础的，如果仅以财务经营指标为基础，没有更多考虑企业在核心竞争力、技术能力、营销策略等方面的个体差异，故被评估单位与可比上市公司或交易案例相似程度较难准确量化和修正，本次评估未采用市场法。

（二）资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等。

（1）货币资金

货币资金为银行存款。

对货币资金通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收票据

对应收票据通过核对应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、是否带息、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。对于不带息票据，以核实后的账面价值确定评估值。

（3）应收账款

对各种应收账款采取账证账表核对、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由可以全部收回的，按全部应收款额计算评估值。

（4）预付账款

预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。调查了解预付账款形成的原因、对方单位的资信情况，核实账簿记录、查阅相关原始凭证等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形预付账款相应的合同进行抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

（5）其他应收款

对各种其他应收款采取账证账表核对、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由可以全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面余额扣除风险损失额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零元计算。

（6）存货

评估基准日存货为库存商品、发出商品。

被评估单位为贸易企业，库存商品、发出商品均为外购库存商品，为近期采购，周转较快、价格较为平稳，按实际成本核算，本次评估以经核实后的库存数量乘以基准日附近的采购单价作为评估值。

（7）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣增值税进项税，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面价值确定评估值。

2. 非流动资产

（1）机器设备

根据评估目的，评估价值类型，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，车辆和电子设备均采用市场法进行评估。

1) 市场法

A. 车辆

对于购置时间较早不能询到市场价格的运输设备，按同类运输设备的二手市场价格进行调整后确定其评估值。

评估值=参考车辆市场价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×个别因素修正系数

B. 电子设备

对于购置时间较早，现在市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定评估值。

(2) 无形资产

企业申报的无形资产为渠道经销权。

关于市场法：渠道经销权依附于授权区域、经销协议条款及品牌授权条件，不同主体之间权利条款差异性大；公开市场难以获取同等条件下渠道经销权的可比交易案例，不满足市场法应用条件，故本次评估不采用市场法。

关于收益法：渠道经销权的经济价值来源于其未来为持有主体带来的超额收益。本次评估中，经分析被评估单位近年经营情况，其营业收入由 2022 年的 1,610.80 万元持续下降至 2025 年的 1,055.77 万元，且 2023 年至 2025 年连续三年处于亏损状态。同时，截至 2026 年 6 月底，线下终端渠道客户已由初始授权的 107 家下降至 20 家，终端渠道持续萎缩。该渠道经销权持续超额收益能力存疑，难以合理预测其未来收益，故本次评估不采用收益法。

本次评估范围内申报的无形资产为渠道经销权。截至评估基准日，被评估单位能否于 2026 年及以后年度继续取得佰草集品牌的代理授权尚存在不确定性。鉴于被评估单位的化妆品贸易业务目前仍在持续经营，其账面确认的渠道经销权截至 2026 年 6 月底仍对应 20 家线下终端渠道的实际权益。因此，本次评估以核实后的账面摊余价值确认该项无形资产的评估值。

3. 负债

评估基准日，企业申报的负债为流动负债，评估人员根据被评估单位提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估基准日的实际债务人、负债额，在查阅核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建

评估项目组，制定评估工作计划。指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作。

（二）现场调查收集资料阶段

评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要核实调查。

1. 评估人员核实被评估单位提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位，对“资产评估申报表”进行完善。

2. 根据评估范围的资产类型、数量、分布状况、资产性质及特点，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。对企业经营及资产状况进行了必要尽职调查。

3. 评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼等事项。

4. 评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5. 被评估单位采取适当形式在提供的评估申报明细表及相关重要资料上进行确认，评估人员对评估中使用的重要资料进行了核查、验证，以保证所用资料信息的合理、可信。

（三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（四）内部审核及报告出具阶段

根据我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核，根据公司各级内部审核反馈意见修改后出具并提交正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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：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。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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；

3. 假设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；

4. 资产按现有用途使用假设。资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

5. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。即：假设企业在可预见的将来持续不断地经营下去；假设企业基于评估基准日的资产实际状况（包括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。

6. 假设和被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

7. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

8. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

9. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后，被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

本评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师、其他评估专业人员及本评估机构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。

十、评估结论

截至评估基准日，在满足评估假设的前提下，采用资产基础法评估，山东弘方化妆品有限公司总资产账面价值为 1,569.04 万元，评估价值为 1,572.67 万元，增值额为 3.62 万元，增值率为 0.23%；总负债账面价值为 40.25 万元，评估价值为 40.25 万元，无增减值变化；所有者权益账面价值为 1,528.80 万元，股东全部权益评估价值为 1,532.42 万元，增值额为 3.62 万元，增值率为 0.24%。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 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
流动资产	1	1,476.38	1,476.38	-	-
非流动资产	2	92.67	96.29	3.62	3.91
其中： 固定资产	3	1.28	4.90	3.62	282.81
无形资产	4	91.39	91.39	-	-
资产总计	5	1,569.04	1,572.67	3.62	0.23
流动负债	6	40.25	40.25	-	-
非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	40.25	40.25	-	-
所有者权益	9	1,528.80	1,532.42	3.62	0.24

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）评估基准日 2025 年 12 月 31 日，被评估单位山东弘方化妆品有限公司不再纳入上市公司合并范围，无基准日独立审计报告。本次评估使用财务数据为公司自

行编制的基准日财务报表，报表未经审计。评估机构已实施账表核对、重要科目抽查等必要核查程序，对财务数据进行核实。

（三）评估范围内的无形资产-渠道经销权系合同授权取得，上游品牌经销合作资格为被评估单位开展经营的核心前置权利，经销合同实行一年一签模式，根据 2025 年经销合同约定，应在合同期满前一个月开始协商签订新的合同，合同有效期自然顺延至新合同签订之日，但最长不得超过 2 个月。

截至评估报告日，2026 年度经销合同尚未签署，已超出 2025 年度经销合同约定的最长顺延期限。根据被评估单位提供的 2026 年上半年相关资料，其实际经营活动未受影响仍在正常开展。本评估报告的评估结论未考虑无法取得 2026 年度及以后上游品牌经销合作资格条件对评估结果的影响。若后续无法取得品牌方经销授权，标的公司相关业务将遭受重大不利影响，提请报告使用人特别关注该风险。

（四）截至评估基准日，纳入评估范围的车辆(鲁 B30QA8)已无法正常使用。经了解，该车辆目前存放于修理厂，无维修价值，计划报废。被评估单位尚未发起报废审批流程，已提供该车辆行驶证、车辆登记证、车辆情况说明、车辆维修现场照片等资料。

考虑到该车辆实际已无法使用，本次按变现价值进行评估，未考虑未来废品回收价格波动、处置方案的改变对评估结果的影响。

（五）租赁事项

被评估单位办公经营场所系以租赁方式取得，被评估单位享有同等条件下优先续租权，租赁明细如下：

序号	出租方	面积	租赁用途	租赁期限	租金
1	兴聚源(青岛)智慧园区管理有限公司	150 m ²	办公、仓储	2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	年租金为 60000 元(大写:陆万元整)
				2026 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日	年租金为 61800 元(大写:陆万壹仟捌佰元整)
2	黄岛家佳源集团有限公司开发区购物中心	35 m ²	经营	2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日	年租金为 45000 元(大写:肆万伍仟元整)
3	青岛维客供应链发展有限公司(崂山百货)	18.1 m ²	经营	2025 年 3 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日	年租金为 39648 元(大写:叁万玖仟陆佰肆拾捌元整)
4	青州泰华城商业发展有限公司	34.84 m ²	经营	2025 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日	按照该营业场所实现的含税营业额的 11%支付场地使用费,年保底场地使用费为 44000 元

（六）本资产评估报告是在被评估单位及相关当事方提供的相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是被评估单位及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是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。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（七）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（八）本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人。
2. 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。
3. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
4. 未经委托人书面许可，评估机构及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。
5. 未征得评估机构同意，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。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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报告使用人外，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）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2026 年 8 月 31 日。

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二六年八月三十一日