山东高速投资发展有限公司拟进行股权转让所涉及山东高速滨州置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

鲁正信评报字(2017)第 0075 号

(本报告共一册，本册为第一册)

山东正源和信资产评估有限公司

二〇一七年六月二十一日

地址:济南市历下区经十路 13777 号中润世纪广场 18 号 14 层　邮编:250001 电话:0531-81666298

山东省资产评估行业报告防伪页

报告标题：	山东高速投资发展有限公司拟进行股权转让所涉及山东高速滨州置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告
报告文号：	鲁正信评报字(2017)第0075号
客户名称：	山东高速投资发展有限公司
报告时间：	2017-06-21
签字资产评估师：	王涛　（CPV：37000088）
	张雅楠　（CPV：37110078）

05312017080001923595
报告文号：鲁正信评报字(2017)第0075号

评估机构名称：	山东正源和信资产评估有限公司
评估机构电话：	0531-81666209、81666205
传真：	0531-81666207
通讯地址：	济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层
电子邮件：	sdzyhxcpv@126.com
评估机构网址：	http://www.zyhxcpv.com/

防伪查询网址：http://www.sdcpacpvfw.cn(防伪报备栏目)查询

目 录

资产评估师声明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告 5

一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人 5

二、评估目的 7

三、评估对象和评估范围 7

四、价值类型及其定义 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 15

九、评估假设 17

十、评估结论 19

十一、特别事项说明 20

十二、评估报告使用限制说明 22

十三、评估报告日 23

附件目录 24

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与委托人和相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

三、评估报告的分析和结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用人应当根据评估基准日的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

六、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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签章确认。所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

九、评估报告的使用权仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

十、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山东高速投资发展有限公司拟进行股权转让所涉及山东高速滨州置业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

鲁正信评报字(2017)第0075号

山东正源和信资产评估有限公司接受山东高速投资发展有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东高速投资发展有限公司拟进行股权转让的经济行为所涉及山东高速滨州置业有限公司股东全部权益在2017年4月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

(一)评估目的

本次评估目的是对山东高速滨州置业有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东高速投资发展有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考依据。

(二)评估对象和评估范围

评估对象为山东高速滨州置业有限公司股东全部权益价值，评估范围是山东高速滨州置业有限公司截止2017年4月30日资产负债表中反映的全部资产和负债。

(三)价值类型

本次资产评估确定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。

(四)评估基准日

本项目资产评估基准日是2017年4月30日。

(五)评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象 的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以企业继续经营、资产的继续使用和公开市场为前提，采用资产基础法进行了评估。

(六)评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，对山东高速滨州置业有限公司股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估，评估结果为2,708.13万元，大写人民币贰仟柒佰零捌万壹仟叁佰元，具体评估结论如下:

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年4月30日 单位：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%
1	流动资产	12,886.26	18,460.74	5,574.48	43.26
2	非流动资产				
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				
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				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	12,886.26	18,460.74	5,574.48	43.26
21	流动负债	15,759.61	15,752.61	-7.00	-0.04
22	非流动负债				
23	负债合计	15,759.61	15,752.61	-7.00	-0.04
24	净资产（所有者权益）	-2,873.35	2,708.13	5,581.48	194.25

详细情况见评估明细表。

(七)使用有效期

本报告评估结论有效期自评估基准日2017年4月30日起计算，一年内有效，即自2017年4月30日至2018年4月29日止。

(八)特别事项

1. 产权瑕疵

被评估单位下列土地使用权，相关费用已缴纳，土地使用权证尚在办理中。被评估单位已出具相关声明，使用权无纠纷。具体清单如下：

序号	名称	宗地编号	坐落位置	帐面价值	面积（m2）
1	土地	2016-G003	滨州市高新区新二路以南、高十一路以西	41,530,000.00	36,890.00
2	土地	2016-G004	滨州市高新区新二路以南、高十一路以西	40,750,000.00	36,143.00
	合 计			82,280,000.00	73,033.00

提请报告使用人予以关注此产权瑕疵事项对评估结论的影响。

2. 影响生产经营活动和财务状况的重大合同

①被评估单位与山东高速投资发展有限公司签订借款合同，借款金额壹亿贰仟万元，

借款利息为年息 10%。借款期限为 2014 年 12 月 9 日至 2015 年 12 月 9 日，并于 2015 年 12 月 8 日、2016 年 12 月 8 日分别签订展期协议，截至评估基准日的还款日期为 2017 年 12 月 8 日，应付利息为 28,766,666.68 元。

②被评估单位与山东高速投资发展有限公司签订借款合同，借款金额 2,250,000.00 元，借款利息为年息 10%。借款期限从 2015 年 11 月 11 日至 2016 年 11 月 10 日，并于 2016 年 11 月 10 日签订展期协议，截至评估基准日还款日期为 2017 年 11 月 10 日，应付利息为 331,250.00 元。

③被评估单位与山东高速投资发展有限公司签订借款合同，借款金额 5,700,000.00 元，借款期限从 2016 年 6 月 29 日至 2017 年 6 月 28 日，借款利息为年息 10%。截至评估基准日的应付利息为 478,166.67 元。

3. 山东高速滨州置业有限公司系由山东高速投资发展有限公司出资设立，注册资本为 1,000.00 万元，截止 2017 年 4 月 30 日，山东高速滨州置业有限公司已收到实缴资本 150 万元，全部由山东高速投资发展有限公司认缴，剩余 850 万未出资到位。

4. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山东高速投资发展有限公司拟进行股权转让所涉及
山东高速滨州置业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

鲁正信评报字(2017)第0075号

山东高速投资发展有限公司:

山东正源和信资产评估有限公司接受山东高速投资发展有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东高速投资发展有限公司拟进行股权转让的经济行为所涉及的山东高速滨州置业有限公司股东全部权益在2017年4月30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、被评估单位和评估委托合同约定的评估报告使用人

(一)委托人简介

本次评估的委托人为山东高速投资发展有限公司(以下通称委托人)。

1. 委托人简介

中文名称:山东高速投资发展有限公司

注册号/统一社会信用代码：91371200676808018B

注册地址：莱芜市雪野旅游区软件园

成立时间:2008-06-13

注册资本：人民币400000万元

实收资本：人民币400000万元

法定代表人：王云泉

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

2.经营业务范围

经营范围：以企业自有资金对房地产业、基础设施建设产业、环保产业、文化教育产业、医疗产业、能源产业进行投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；物业管理服务；房屋出租；经济信息咨询服务（不含投资、担保、理财等咨询业务）；建设工程监理；建筑设备租赁；广告设计、制作、发布（媒体广告除外）；建筑材料、花卉、苗木的销售；园林绿化工程施工；旅游景点开发；房地产开发与经营。（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)评估对象的产权持有者

山东高速滨州置业有限公司截止2017年4月30日注册资本为1,000.00万元，实收

资本 150.00 万元。本项目评估对象—股东全部权益的产权持有者为山东高速滨州置业有限公司全体股东。

(三)被评估单位简介

本次评估的被评估单位为山东高速滨州置业有限公司(以下通称被评估单位)。

1. 被评估单位简介

中文名称:山东高速滨州置业有限公司

统一社会信用代码: 913716004937933781

注册地址: 山东滨州高新区小营办事处渤海五路 500 号

成立时间: 2014 年 4 月 30 日

注册资本:人民币 1,000.00 万元

实收资本: 人民币 150.00 万元

法定代表人: 汪东红

企业类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

2. 被评估单位历史沿革

山东高速滨州置业有限公司系由山东高速投资发展有限公司出资设立，2014 年 4 月 30 日经滨州高新技术产业开发区市场监督管理局登记注册，并取得统一社会信用代码为 913716004937933781 的营业执照，注册资本为 1,000.00 万元，法定代表人汪东红。公司注册地：山东滨州高新区小营办事处渤海五路 500 号。

截止 2017 年 4 月 30 日，山东高速滨州置业有限公司已收到实缴资本 150 万元，全部由山东高速投资发展有限公司认缴。

3.经营业务范围

经营范围:房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；二手房交易；建筑安装；物流园区建设开发（不含运输）；旅游开发和配套工程建设（不含餐饮、住宿）；市政基础设施投资建设；设计、制作、发布、代理各类广告；五金建筑材料销售；日用品的销售（不含食品、乳制品）；汽车清洗；机电设备租赁；劳务服务(不含劳务中介服务）与管理咨询(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)

4.被评估单位近年来财务状况

被评估单位近年来资产、财务、负债状况和经营状况

金额单位:人民币元

年度 项目	2017 年 1-4 月/ 2017 年 4 月 30 日	2016 年度/ 2016.12.31	2015 年度/ 2015.12.31
总资产	128,862,553.34	129,052,925.65	123,730,543.13
总负债	157,596,083.35	153,331,083.35	135,047,916.68
净资产	-28,733,530.01	-24,278,157.70	-11,317,373.55
营业收入			
利润总额	-4,455,372.31	-12,960,784.15	-12,817,373.55
净利润	-4,455,372.31	-12,960,784.15	-12,817,373.55

2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 4 月 30 日会计报告业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审计并出具了“天健鲁审(2017)577 号”无保留意见的审计报告。

(四)委托人与被评估单位的关系

本项目委托人山东高速投资发展有限公司持有被评估单位山东高速滨州置业有限公司 100%股权，委托人拟对山东高速滨州置业有限公司进行股权转让。

(五) 评估报告使用人

1．委托人：山东高速投资发展有限公司。

2．其他评估报告使用人：除国家有关法律法规规定外，无其他评估报告使用人。

3．评估报告仅供委托人和本评估委托合同约定的其他评估报告使用人使用，法律、法规另有规定的除外。

4．除以上情形外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

二、评估目的

本次评估目的是对山东高速滨州置业有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东高速投资发展有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围概况

评估对象为山东高速滨州置业有限公司股东全部权益价值，评估范围是山东高速滨州置业有限公司截至评估基准日 2017 年 4 月 30 日的全部资产和负债。

山东高速滨州置业有限公司已委托天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所对截止 2017 年 4 月 30 日的会计报表进行审计并出具了“天健鲁审（2017)577 号”无保留意见的审计报告。

山东高速滨州置业有限公司资产配置表

单位:万元

项目		账面价值	资产分布
		A	
1	流动资产	12,886.26	土地位置：滨州市高新区新二路以南、高十一路以西
2	非流动资产		
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		
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		
19	其他非流动资产		
20	资产总计	12,886.26	
21	流动负债	15,759.61	
22	非流动负债		
23	负债合计	15,759.61	
24	净资产（所有者权益）	-2,873.35	

(二)评估对象基本情况

山东高速滨州置业有限公司系由山东高速投资发展有限公司出资设立，注册资本为1,000.00万元，截止2017年4月30日，山东高速滨州置业有限公司已收到实缴资本150万元，全部由山东高速投资发展有限公司认缴，剩余850万未出资到位。

根据委托人及被评估单位提供的资料，截至评估基准日本项目评估对象—山东高速滨州置业有限公司股东全部股权为非上市非流通股权。未有质押、担保、诉讼等影响评估对象价值的或有事项存在。

(三)评估范围内主要资产状况

1.评估范围内主要资产状况

被评估单位主要资产为存货-开发成本中三块土地使用权，具体情况如下表：

序号	项目名称	宗地编号	土地证编号	详细座落地址	土地面积(M2)	账面价值
1	土地1	2015-G002	滨国用（2015）第G0060	滨州市高新区新二路以南、高十一路以西	33,732.00	40,288,854.47
2	土地2	2016-G003		滨州市高新区新二路以南、高十一路以西	36,890.00	43,839,511.00
3	土地3	2016-G004		滨州市高新区新二路以南、高十一路以西	36,143.00	43,068,236.50
合计						127,196,601.97

2. 评估范围内主要资产法律状况

所有纳入评估范围的资产产权清晰，均未有抵押、诉讼、担保等事项。

3. 评估范围内主要资产经济状况

被评估资产均为经营性资产，没有发现产经济性贬值现象的存在。

(四)其他特别事项

1. 被评估单位资产均为实际取得成本，没有根据以往资产评估结论进行调账。

2. 纳入评估范围的资产、负债与委托人及被评估单位申报评估的资产、负债范围一致。

四、价值类型及其定义

(一)价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

(二)价值类型的选取理由

本次资产评估确定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)评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2017 年 4 月 30 日；

(二)确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日是委托人及相关当事方根据本次经济行为及评估目的确定的；

2. 与评估目的的实现日接近；

3. 为会计核算月末，便于财务核算。

(三)取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)资产评估行为依据：

委托人与山东正源和信资产评估有限公司签订的《评估委托合同》。

(二)法律法规：

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)；(2016 年 12 月 1 日执行)；

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，中华人民共和国主席令第 5 号公布)；

3. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国资委 财政部令第 32 号)；

4. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院 1991 年第 91 号令)；

5. 《国有资产评估管理办法施行细则》(1992 年 7 月 18 曰国资办发〔1992〕36 号)；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 27 曰中华人民共和国国务院令第 378 号公布，根据 2011 年 1 月 8 曰 国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

7. 国务院办公厅转发国务院国有资产监督管理委员会《关于规范国有企业改制工作的 意见》的通知(2003 年 11 月 30 日 国办发[2003] 96 号)；

8. 国务院办公厅转发国务院国有资产监督管理委员会《关于进一步规范国有企业改制 工作的实施意见》的通知(2005 年 12 月 19 日国办发[2005] 60 号)；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日 财政部令第 14 号)；

10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号)；

11. 《企业国有资本保值增值结果确认暂行办法》(2004 年 8 月 25 日国务院国有资产管理委员会令第 9 号)；

12. 国务院国有资产监督管理委员会《关于企业国有产权转让有关问题的通知》(2004 年 8 月 25 日国资发产权[2004] 268 号)；

13. 2005 年国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

14. 国务院国有资产监督管理委员会关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(2013 年 5 月 10 日国资发产权[2013] 64 号)；

15. 《国家出资企业产权登记管理暂行办法》(2012 年 4 月 20 日国务院国有资产监督管理委员会令第 29 号)；

16. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第 32 号)；

17. 财政部 2001 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号)；

18. 国务院国有资产监督管理委员会印发的《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)；

19.《国资委关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64号)；山东省人民政府国有资产监督管理委员会关于贯彻国务院国资委《企业国有资产评估管理暂行办法》的意见(鲁国资产权〔2005〕24号)；

20.《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；

21.《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令第15号公布)；

22.《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年3 月16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

23.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过)；

24. 《中华人民共和国契税暂行条例》(1997年7月7日国务院令第224号)；

25.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行暂条例》；

26.《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(2007年12月1日闻务院令第51号)；

27.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50 号，经财政部、国家税务总局令第65 号修订)；

28.《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；

29.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

30.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

31.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月9日国务院第54次常务会议修订)；

32.《中华人民共和国城乡规划法》(第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2007年10月28日)；

33.《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》(国务院令第55号，1990年5月19日)；

34.国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号，2007年9月21日国土资源部第3次部务会议审议通过，自2007年11月1日起施行)

35.国土资源部办公厅文件《国地资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地

价评估技术规范(试行)>的通知》(国土资厅发[2013]20 号);

36. 国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知(国土资厅发[2015]12 号，2015 年 3 月 18 日);

37. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三)准则依据:

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 号);

4. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230 号);

5. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);

6. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号);

7. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

8. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);

9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

10. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);

11. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2007]169 号);

12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);

13. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号);

14. 中华人民共和国会计法(中华人民共和国主席令第 24 号公布);

15. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号自 2007 年 1 月 1 日起施行，根据《财政部关于修改〈企业会计准则一基本准则〉的决定》修改，2014 年 7 月 23 日);

16. 《企业会计准则第 4 号－固定资产》(财会[2006]3 号);

17. 《企业会计准则第 30 号－财务报表列报》(财会[2006]3 号)。

(四)权属依据:

1. 委托人及被评估单位提供的土地使用权证、土地出让合同等相关资料;

2. 委托人及被评估单位提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料;

3. 其他权属证明材料。

(五)取价依据:

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;

2. 《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(1999 年 8 月 22 日经山东省第九届人民代表大会常务委员会第 10 次会议审议通过);

3. 中国土地市场网 (http://www.landchina.com/)查询信息;

4. 中国城市地价动态监测网(http://www.landvalue.com.cn/)查询信息;

5. 评估人员现场勘察与市场调查资料;

6. 向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价，以及企业提供的有关价格资料。

(六)其他参考依据

1. 被评估单位有关人员对委估资产情况的介绍、说明;

2. 委托人及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》;

3. 其它相关资料。

七、评估方法

(一)评估方法适用性分析

根据资产评估行业的有关规定，资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径进行。

1.市场途径适用性分析

市场途径是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值等评估思路。

由于被评估单位属非上市公司，且与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，所以相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。

2.收益途径适用性分析

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称，它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

由于被评估单位为规模较小的房地产公司，土地储备不连续，尚未进行项目的规划与开发，尚未开展经营活动，企业未来几年的收益能力无法合理预期。故收益法不适用本次评估。

3.成本途径适用性分析

成本途径也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象的评估思路。运用资产基础法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的股东全部权益。基本公式为:

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值。

被评估单位资产均为常见的资产类型，根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料，因此本项目选择成本途径进行评估。

(二)评估途径过程简介

经评估途径适用性分析，本次对山东高速滨州置业有限公司股东全部权益价值评估采用成本途径进行评估，具体评估过程及评估方法说明如下：

(1)流动资产的评估

A.货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款。

对于现金的评估，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，评估中对现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定评估值。

对于银行存款的评估，通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以账面值确定评估值。

B.对存货类资产-开发成本的评估

存货-开发成本中包含被评估单位取得的土地使用权的取得成本，以及土地的登记费、土地平整、围墙建设、支付的图纸设计制作费、房地产信息咨询费等等前期工程费用。

本次评估根据委估土地的现状及搜集资料的情况，对土地使用权采用市场比较法进行评估；对发生的土地前期工程费用，以核实后账面值确定评估值。

市场比较法是根据市场中的替代原理,将待估土地与具有替代性的,且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中,两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。其公式为:

待估宗地地价＝比较案例宗地价格×宗地情况修正×期日修正×区域因素修正×个别因素修正

②对于负债的清查

负债全部为流动负债，包括其他应付款。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定评估值。

(三)评估结论的确定方法

经对采用资产基础法评估结果进行分析后，最终确定评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下:

(一)明确下列评估业务基本事项:

1.向委托人了解是否存在委托人以外的其他报告使用人，并了解评估报告使用人及其与委托人的关系;

2.了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的;

3.了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性;了解被评估单位所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况;

4.根据评估目的确定价值类型，并与委托人就具体价值类型含义达成一致;

5.按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托人确定评估基准日;

6.明确评估报告的使用限制，并取得委托人的理解;

7.与委托人协商确定评估报告提交时间及方式;

8.与委托人协商确定评估服务费总额、支付时间和方式;

9.明确委托人、被评估单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二)签订评估委托合同

根据评估业务具体情况，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，与委托人签订评估委托合同，明确双方的责任与义务。

(三)编制评估计划

接受委托后，项目负责人编制评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四)现场调查

1.现场调查人员组织、实施时间

(1)2017 年 5 月 25 日，组织评估人员检查流动资产和负债的账务清查情况，核对债权债务并进行函证，复核账面记录及有关会计处理是否正确；

(2)2017 年 5 月 25 日，组织评估人员对实物类资产进行现场盘点；请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证收集开发成本资料，对基准地价的调查工作以及对土地成交案例的查询等。

(3)2017 年 5 月 26 日，检查复核资产清查评估明细表，核对相关文件资料及产权证明资料，并对资产清查结果予以核实。

2.现场调查过程

评估人员根据资产评估的有关原则和规定及企业运营业务的特点，指导被评估企业清查资产与收集资料，然后对评估范围内的资产进行核实，对产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

(1)指导企业资产申报工作

评估人员进驻企业，指导企业在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求，对评估范围内的资产、负债逐一登记填报；同时敦促企业按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2)审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上，对企业提供的资产申报明细表进行审查，使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整，并确认企业历史经营的财务数据是否真实。

(3)现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地勘察和了解。主要资产为三块土地使用权，主要对其产权证明文件进行了必要的核对，对权证登记事项进行了解，主要核对了其使用面积、使用年限、用地性质等事项，并收集了有关的基准地价以及对土地成交案例的查询等资料。

(4)产权核实

产权核实主要是对评估范围内的土地使用权以及重大债权债务权利状况的核实，并根据清查核实结果，确认企业申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

(5)完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

(6)交换意见

将初步资产清查结论与委托人交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五)收集评估资料

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由企业直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由企业提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式进行收集。

(六)评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步结论。

(七)综合分析确定评估结果

项目负责人对形成的初步评估结论进行综合分析，形成初步评估结论，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估结论。

(八)编制和提交评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部审核后，按评估委托合同的要求向委托人提交评估报告。

(九)工作底稿归档

在执行上述评估程序过程中及完成后，编制评估工作底稿，范围覆盖整个评估过程，经内部复核后，按准则要求及时归档。

九、评估假设

(一)前提假设

1. 交易假设:是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，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。

3. 企业持续经营假设:针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营，并按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4. 资产持续使用假设:首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将原地原用途继续使用下去。

(二)基本假设

1. 政策一致假设: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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 行业环境无重大变化假设:国家现行的行业政策、行业规划、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等税收政策、竞争状况无重大变化。

(三)具体假设

1. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

2. 假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

3. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(四)特别假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

3. 假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

4. 不考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也不考虑流动性对评估对象的影响。

5. 不考虑产权变动交易税费对评估对象的影响。

6. 不考虑评估增减值而产生的相关税费。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原

则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，对山东高速滨州置业有限公司股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估，评估结果为2,708.13万元，大写人民币贰仟柒佰零捌万壹仟叁佰元，具体评估结论如下：

资产：账面值12,886.26万元，评估值18,460.74万元，增减值5,574.48万元，增值率43.26%；

负债：账面值15,759.61万元，评估值15,752.61万元，增减值-7.00万元，增值率-0.04%；

净资产：账面值-2,873.35万元，评估值2,708.13万元，增减值5,581.48万元，增值率194.25%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年4月30日　　单位：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%
1	流动资产	12,886.26	18,460.74	5,574.48	43.26
2	非流动资产				
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				
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				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	12,886.26	18,460.74	5,574.48	43.26

21	流动负债	15,759.61	15,752.61	-7.00	-0.04
22	非流动负债				
23	负债合计	15,759.61	15,752.61	-7.00	-0.04
24	净资产（所有者权益）	-2,873.35	2,708.13	5,581.48	194.25

详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一)引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

被评估单位下列土地使用权,相关费用已缴纳，土地使用权证尚在办理中。被评估单位已出具相关声明，使用权无纠纷。具体清单如下:

序号	名称	宗地编号	坐落位置	账面价值	面积（m2）
1	土地	2016-G003	滨州市高新区新二路以南、高十一路以西	41,530,000.00	36,890.00
2	土地	2016-G004	滨州市高新区新二路以南、高十一路以西	40,750,000.00	36,143.00
	合 计			82,280,000.00	73,033.00

委托人及评估单位承诺纳入评估范围的其他资产不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形，评估是以上述声明为前提进行的。

提请报告使用人予以关注此产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(三)评估程序受到限制的情形

委托人及评估单位承诺纳入评估范围的资产及负债不存在评估程序受到限制的情形。

(四)评估资料不完整的情形

委托人及评估单位承诺纳入评估范围的资产及负债不存在评估资料不完整的情形。

(五)关于经济行为本身对评估结论的影响

根据委托人及被评估单位提供的资料，未发现经济行为本身对评估结论的影响。

(六)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据委托人及被评估单位提供的资料，委托人及被评估单位承诺不存在法律、经济等未决事项。

(七)抵押、担保、租赁等或有事项

委托人及被评估单位承诺纳入评估范围的资产不存在抵押、担保、租赁等或有事项。

(八)期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托人及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现山东高速滨州置业有限公司有影响资产评估结论的重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 委托人在评估基准日至评估报告提出日期之间，资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任，由委托人承担。

5. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(九)对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 本次评估没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性对评估对象的影响。

2. 影响生产经营活动和财务状况的重大合同

①被评估单位与山东高速投资发展有限公司签订借款合同，借款金额壹亿贰仟万元，借款利息为年息 10%。借款期限为 2014 年 12 月 9 日至 2015 年 12 月 9 日，并于 2015 年 12 月 8 日、2016 年 12 月 8 日分别签订展期协议，截至评估基准日的还款日期为 2017 年 12 月 8 日，应付利息为 28,766,666.68 元。

②被评估单位与山东高速投资发展有限公司签订借款合同，借款金额 2,250,000.00 元，借款利息为年息 10%。借款期限从 2015 年 11 月 11 日至 2016 年 11 月 10 日，并于 2016 年 11 月 10 日签订展期协议，截至评估基准日还款日期为 2017 年 11 月 10 日，应付利息为 331,250.00 元。

③被评估单位与山东高速投资发展有限公司签订借款合同，借款金额 5,700,000.00 元，借款期限从 2016 年 6 月 29 日至 2017 年 6 月 28 日，借款利息为年息 10%。截至评估基准日的应付利息为 478,166.67 元。

3. 山东高速滨州置业有限公司系由山东高速投资发展有限公司出资设立，注册资本为 1,000.00 万元，截止 2017 年 4 月 30 日，山东高速滨州置业有限公司已收到实缴资本 150 万元，全部由山东高速投资发展有限公司认缴，剩余 850 万未出资到位。

4. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，

在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

5.在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事方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方负责。

6.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。

7.上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

8.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。

9.本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，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它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它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1.评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2.评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；

3.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方另有约定的除外；

4.评估报告的使用有效期：

根据国家有关规定，本报告评估结论有效期为一年，从资产评估基准日 2017 年 4 月 30 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告，即自 2017 年 4 月 30 日至 2018 年 4 月 29 日。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为二〇一七年六月二十一日，为资产评估师形成最终专业意见的日期。

山东高速滨州置业有限公司股东全部权益在评估基准日2017年4月30日市场价值为评估结果为2,708.13万元，大写人民币贰仟柒佰零捌万壹仟叁佰元。

评估机构法定代表人：

签字资产评估师：

签字资产评估师：

山东正源和信资产评估有限公司

二〇一七年六月二十一日

附件目录

（一） 被评估单位审计报告；

（二） 委托人和被评估单位营业执照；

（三） 土地权属资料；

（四） 委托人和相关当事方的承诺函；

（五） 签字资产评估师的承诺函；

（六） 评估机构资格证书；

（七） 评估机构法人营业执照；

（八） 资产评估师职业资格证书登记卡；

（九） 评估委托合同；

（十） 资产评估明细表。

山东高速滨州置业有限公司

审计报告

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：审计报告
报告文号：天健鲁审（2017）577号
客户名称：山东高速投资发展有限公司
报告时间：2017-06-05
签字注册会计师：管金明 （CPA：330000011808）
王立丽 （CPA：370100100014）

05312017060037244753
报告文号：天健鲁审（2017）577号

事务所名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所
事务所电话：0531-66699229
传真：0531-87937720
通讯地址：济南市经十路19288号鲁商广场A座七层
电子邮件：

防伪查询网址：http://www.sdcpacpvfw.cn(防伪报备栏目)查询

审 计 报 告

天健鲁审〔2017〕577号

山东高速投资发展有限公司：

我们审计了后附的山东高速滨州置业有限公司（以下简称滨州置业公司）财务报表，包括2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日、2017年4月30日的资产负债表，2014年度、2015年度、2016年度、2017年1-4月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是滨州置业公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

地址：济南市历下区经十路19288号鲁商广场A座7层
电话：0531-87910128 传真：0531-87937720
网址：www.pccpa.cn

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，滨州置业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了滨州置业公司2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日、2017年4月30日的财务状况，以及2014年度、2015年度、2016年度、2017年1-4月的经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所　中国注册会计师：

中国·济南　中国注册会计师：

二〇一七年六月二十日

资 产 负 债 表（资 产）

会企01表

编制单位：山东高速河湖置业有限公司　　单位：人民币元

资　　产	注释号	2017年4月30日	2016年12月31日	20154年12月31日	2014年12月31日
流动资产：					
货币资金	1	1,665,951.37	1,856,323.68	1,496,125.63	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款					
预付款项					
应收利息					
应收股利					
其他应收款				82,080,000.00	
存货	2	127,196,601.97	127,196,601.97	40,154,417.50	
划分为持有待售的资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计		128,862,553.34	129,052,925.65	123,730,543.13	
非流动资产：					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资					
投资性房地产					
固定资产					
在建工程					
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计					
资产总计		128,862,553.34	129,052,925.65	123,730,543.13	

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

资 产 负 债 表（负债和所有者权益）

会企01表

编制单位：山东益丰海洋置业有限公司　　单位：人民币元

负债和所有者权益	注释号	2017年4月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：					
短期借款					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款					
预收款项					
应付职工薪酬					
应交税费					
应付利息					
应付股利					
其他应付款	3	157,596,083.35	153,331,083.35	135,047,916.68	
划分为持有待售的负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		157,596,083.35	153,331,083.35	135,047,916.68	
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
专项应付款					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计					
负债合计		157,596,083.35	153,331,083.35	135,047,916.68	
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）	4	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00	
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积					
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积					
一般风险准备					
未分配利润	5	-30,233,530.01	-25,778,157.70	-12,817,373.55	
少数股东权益					
所有者权益合计		-28,733,530.01	-24,278,157.70	-11,317,373.55	
负债和所有者权益总计		128,862,553.34	129,052,925.65	123,730,543.13	

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

利润表

会企02表

编制单位：由东高速运理管业有限公司　　单位：人民币元

项　　目	注释号	2017年1-4月	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业收入					
减：营业成本	1	191,148.00	243,632.00		
税金及附加					
销售费用	2		207,512.00	24,200.00	
管理费用	3	1,264,224.31	12,509,640.15	12,796,143.55	
财务费用					
资产减值损失					
加：公允价值变动收益（损失以“ ”号填列）					
投资收益（损失以“-”号填列）					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,455,372.31	-12,960,784.15	-12,817,373.55	
加：营业外收入					
其中：非流动资产处置利得					
减：营业外支出					
其中：非流动资产处置损失					
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,455,372.31	-12,960,784.15	-12,817,373.55	
减：所得税费用					
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,455,372.31	-12,960,784.15	-12,817,373.55	
五、其他综合收益的税后净额					
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益					
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动					
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额					
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益					
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额					
可供出售金融资产公允价值变动损益					
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
现金流量套期损益的有效部分					
外币财务报表折算差额					
其他					
六、综合收益总额		-4,455,372.31	-12,960,784.15	-12,817,373.55	
七、每股收益：					
（一）基本每股收益					
（二）稀释每股收益					

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

现 金 流 量 表

会企03表

编制单位：山东名建管理有限公司　　单位：人民币元

项　　目	行审号	2017年1-11月	2016年度	2015年度	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金					
收取利息、手续费及佣金的现金		1,335.69	87,854,976.52	2,998.00	
收到其他与经营活动有关的现金		1,335.69	87,854,976.52	2,998.00	
经营活动现金流入小计			82,414,436.97	37,920,000.00	
购买商品、接受劳务支付的现金					
支付给职工以及为职工支付的现金		191,148.00	5,072,771.50	2,217,418.00	
支付的各项税费		560.00	6,570.00	82,119,454.37	
支付其他与经营活动有关的现金		191,708.00	87,494,778.47	122,256,872.37	
经营活动现金流出小计		190,372.31	360,198.05	-122,253,874.37	
经营活动产生的现金流量净额					
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计					
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金					
投资支付的现金					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计					
投资活动产生的现金流量净额					
三、筹资活动产生的现金流量：				1,500,000.00	
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				122,250,000.00	
取得借款收到的现金					
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金				123,750,000.00	
筹资活动现金流入小计					
偿还债务支付的现金					
分配股利、利润或偿付利息支付的现金					
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计				123,750,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额					
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-190,372.31	360,198.05	1,496,125.63	
五、现金及现金等价物净增加额		1,856,323.68	1,496,125.63		
加：期初现金及现金等价物余额		1,665,951.37	1,856,323.68	1,496,125.63	
六、期末现金及现金等价物余额					

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：田东海洋渔业有限公司　　2017年1-3月　　2016年度　　单位：人民币元

项目	2017年1-3月 实收资本（或股本）	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	其他权益工具 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	2016年度 实收资本（或股本）	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	其他权益工具 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,500,000.00									25,278,157.70	21,278,157.70	1,500,000.00									12,817,573.55	11,317,573.55
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																					12,817,573.55	11,317,573.55
二、本年期初余额	1,500,000.00									25,278,157.70	21,278,157.70	1,500,000.00									12,060,281.15	12,060,281.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										4,455,372.31	4,455,372.31										12,060,281.15	12,060,281.15
（一）综合收益总额										4,455,372.31	4,455,372.31											
（二）所有者投入和减少资本																						
1、所有者投入的资本																						
2、其他权益工具持有者投入资本																						
3、股份支付计入所有者权益的金额																						
4、其他																						
（三）利润分配																						
1、提取盈余公积																						
2、对所有者（或股东）的分配																						
3、其他																						
（四）所有者权益内部结转																						
1、资本公积转增资本（或股本）																						
2、盈余公积转增资本（或股本）																						
3、盈余公积弥补亏损																						
4、其他																						
（五）专项储备																						
1、本期提取																						
2、本期使用																						
（六）其他																					25,278,157.70	25,278,157.70
四、本期期末余额	1,500,000.00									29,733,530.01	25,733,530.01	1,500,000.00										

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：山东经济技术投资有限公司　　2015年　　单位：人民币元

项目	2015年											2014年											
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额																							
加：会计政策变更																							
前期差错更正																							
其他																							
二、本年期初余额										12,817,373.55	11,317,373.55												
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,500,000.00									-12,817,373.55	12,817,373.55												
（一）综合收益总额											1,500,000.00												
（二）所有者投入和减少资本	1,500,000.00										1,500,000.00												
1、所有者投入的资本	1,500,000.00																						
2、其他权益工具持有者投入资本																							
3、股份支付计入所有者权益的金额																							
4、其他																							
（三）利润分配																							
1、提取盈余公积																							
2、对所有者（或股东）的分配																							
3、其他																							
（四）所有者权益内部结转																							
1、资本公积转增资本（或股本）																							
2、盈余公积转增资本（或股本）																							
3、盈余公积弥补亏损																							
4、其他																							
（五）专项储备																							
1、本期提取																							
2、本期使用																							
（六）其他										12,817,373.55	11,317,373.55												
四、本期期末余额	1,500,000.00																						

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91371200677808018B 1-1

名　　称　山东高速投资发展有限公司（用于正源和信出具评估报告）

类　　型　有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住　　所　莱芜市雪野旅游区软件园

法定代表人　王云泉

注册资本　肆拾亿元整

成立日期　2008年06月13日

营业期限　2008年06月13日至2038年06月12日

经营范围　以企业自有资金对房地产业、基础设施建设产业、环保产业、文化教育产业、医疗产业、能源产业进行投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；物业管理服务；房屋出租；经济信息咨询服务（不含投资、担保、理财等咨询业务）；建设工程监理；建筑设备租赁；广告设计、制作、发布（娱乐广告除外）；建筑材料、花卉、苗木的销售；园林绿化工程施工；旅游景点开发；房地产开发与经营。（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）

登记机关

2016年 10月 10日

提示:1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；
2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

企业信用信息公示系统网址：http://sdxx.gov.cn

营业执照

统一社会信用代码 91371600493793378 1

名　　称　山东高速滨州置业有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住　　所　山东滨州高新区小营办事处渤海五路500号

法定代表人　汪东红

注册资本　壹仟万元整

成立日期　2014 年 04 月 30 日

经营期限　2014 年 04 月 30 日至　　年　　月　　日

经营范围　房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；二手房交易；建筑安装；物流园区建设开发（不含运输）；旅游开发和配套工程建设（不含餐饮、住宿）；市政基础设施投资建设；设计、制作、发布、代理各类广告；五金建筑材料销售；日用品的销售（不含食品、乳制品）；汽车清洗；机电设备租赁；劳务服务(不含劳务中介服务)与管理咨询(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)

登记机关

2016 年 08 月 11 日

提示：1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；
2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。

- 本证是土地登记的法律凭证，由土地权利人持有，登记的内容受法律保护。本证书经监制机关、县级以上人民政府和土地登记机关共同盖章有效。
- 土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须办理变更土地登记。
- 土地抵押必须按规定办理抵押登记。直接以本证作抵押的，抵押无效。
- 未经批准，不得改变土地用途。
- 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，须按规定申请补发。
- 本证不得擅自涂改，擅自涂改的证书一律无效。
- 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制

中华人民共和国
国有土地使用证

滨　　国用（2015）第 G0060 号

土地使用权人	山东高速滨州置业有限公司			
座　　落	滨州高新区新二路以南、高十一路以西			
地　　号	小（13）-291	图　　号		
地类（用途）	住宅用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2085年9月5日	
使用权面积	33732 M^2	其中	独用面积	M^2
			分摊面积	M^2

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

宗地图

登记机关

证书监制机关

滨州市人民政府（章）

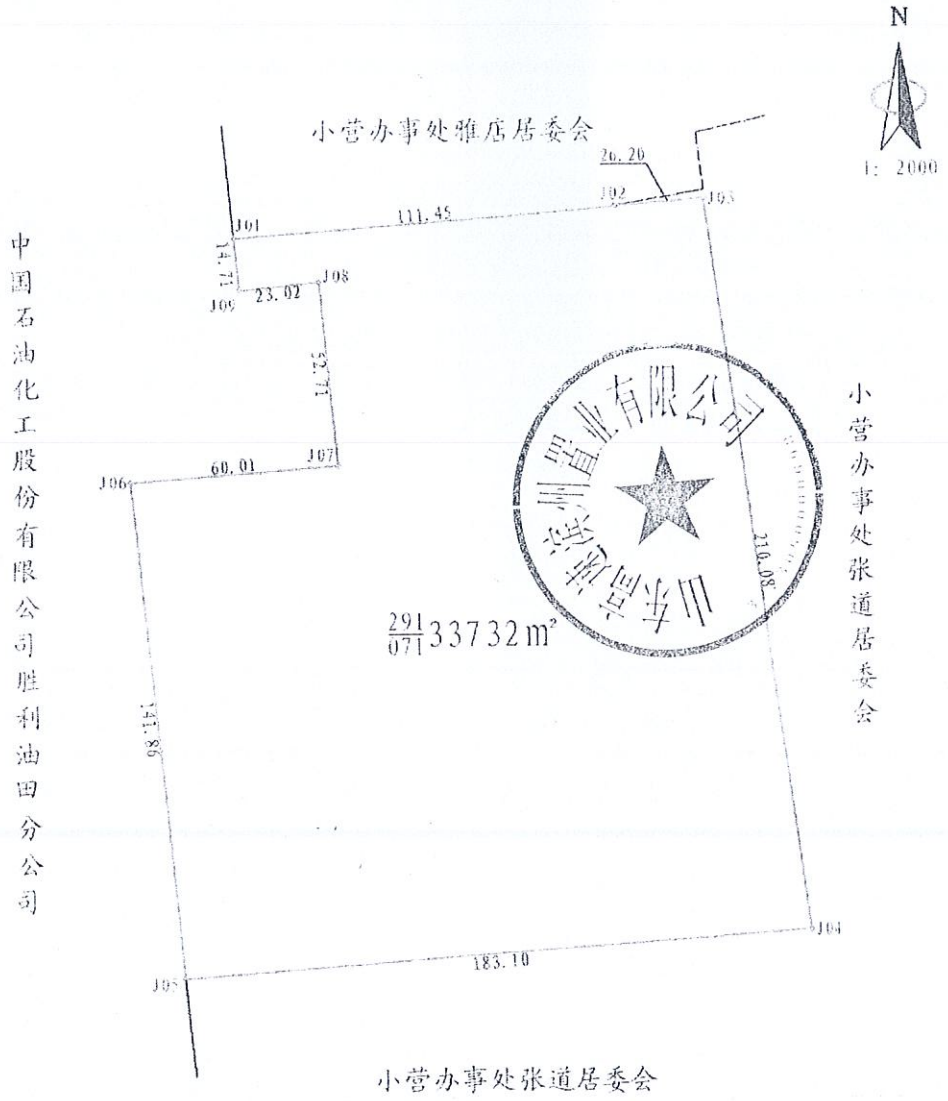
2015年12月11日

2015年12月11日

No

宗地图

小（13）-291



绘图员：宋睿　　审核员：吕清海　　2015年11月

成 交 通 知 书

山东高速滨州置业有限公司：

你单位（个人）于2016年04月28日至2016年05月12日，[illegible]2016[illegible]使用权网上挂牌出让活动，通过网上报价以人民币壹仟零柒拾伍万[illegible]（¥40750000.00[illegible]G004地块土地使用权竞得入选人，通过资格审查后确定你为竞得人。

请持本通知书及相关资料，于出让活动结束十日内，到滨州市国土资源局办理相关手[illegible]

滨州市[illegible]

2016 05 12

国有建设用地使用权挂牌成交确认书

滨国土交字[2016]12号

依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等法律法规的规定，双方签订协议如下：

一、滨州市国土资源局于2016年4月28日至5月12日，在滨州市公共资源交易中心国有建设用地使用权网上交易系统，对12宗国有建设用地使用权公开挂牌出让。竞得人在本次网上挂牌出让中最后竞得编号为2016-G004地块的国有建设用地使用权。

二、成交地块位置：滨州高新区新二路以南、高十路以东，出让面积36143平方米，成交价人民币肆仟零柒拾伍万元整。

三、竞得人对国有建设用地使用权网上挂牌文件、网上挂牌交易全过程无异议。

四、双方在签订《挂牌成交确认书》之日起10日内签订《国有建设使用权出让合同》，原缴纳的竞买保证金抵作出让金，土地出让金余额需按签订的《国有建设用地使用权出让合同》约定的方式到市国土资源局开具《缴交国有建设使用权出让金登记单》，按照合同约定时限向滨州市财政局缴纳。

五、竞得人在滨州市注册具有法人资格的公司，以新公司名义办理投资立项、规划许可、签订土地出让合同等手续。

No: 20160420007

国有建设用地使用权挂牌出让

竞 买 资 格 确 认 书

山东高速滨州置业有限公司：

你方已按[滨国土资告字[2016]1号]公告和出让文件的要求,提交了编号为2016-G004地块的竞买申请。并按规定足额缴纳了竞买保证金。经网上交易系统确认，你方已具备参加本次国有建设用地使用权网上交易的竞买资格。

请按出让公告规定的时间，登录滨州市公共资源交易中心网站(http://www.bzggzyjy.gov.cn)国有建设用地使用权网上交易系统参与该地块的竞买。

滨州市公共资源交易中心

2016年05月09日

成交通知书

山东高速滨州置业有限公司：

你单位（个人）于2016年04月28日至2016年05月12日，参与滨国土资告字[2016]1号 国有建设用地使用权网上挂牌出让活动，通过网上报价以人民币壹仟贰佰伍拾叁万元整（Y41530000.00）成为宋地2016-G003地块土地使用权竞得人选人，通过资格审查后确定你为竞得人。

请持本通知书及相关资料，于出让活动结束十日内，到滨州市国土资源局办理相关手续。

滨州市公共资源交易中心

2016年05月12日

国有建设用地使用权挂牌成交确认书

滨国土文字[2016]11号

依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等法律法规的规定，双方签订协议如下：

一、滨州市国土资源局于2016年4月28日至5月12日，在滨州市公共资源交易中心国有建设用地使用权网上交易系统，对12宗国有建设用地使用权公开挂牌出让，竞得人在本次网上挂牌出让中最后竞得编号为2016-G003地块的国有建设用地使用权。

二、成交地块位置：滨州高新区新二路以南、高十路以东，出让面积36890平方米，成交价人民币肆仟壹佰伍拾叁万元整。

三、竞得人对国有建设用地使用权网上挂牌文件、网上挂牌交易全过程无异议。

四、双方在签订《挂牌成交确认书》之日起10日内签订《国有建设使用权出让合同》，原缴纳的竞买保证金抵作出让金，土地出让金余额需按签订的《国有建设用地使用权出让合同》约定的方式到市国土资源局开具《缴交国有建设使用权出让金登记单》，按照合同约定时限向滨州市财政局缴纳。

五、竞得人在滨州市注册具有法人资格的公司，以新公司名义办理投资立项、规划许可、签订土地出让合同等手续。

No: 20160420006

国有建设用地使用权挂牌出让

竞 买 资 格 确 认 书

[illegible]迎滨[illegible]业有限公司：

你方已按[滨国土资告字[2016]1号]公告和出让文件的要求,提交了编号为2016-G003地块的竞买申请，并按规定足额缴纳了竞买保证金，经网上交易系统确认，你方已具备参加本次国有建设用地使用权网上交易的竞买资格。

请按出让公告规定的时间，登录滨州市公共资源交易中心网站(http://www.bzggzyjy.gov.cn)国有建设用地使用权网上交易系统参与该宗地的竞买。

滨州市公共资源交易中心

2016年05月09日

委托人承诺函

山东正源和信资产评估有限公司：

因山东高速投资发展有限公司拟进行股权转让事宜，特委托你公司对山东高速滨州置业有限公司股东全部权益于评估基准日2017年4月30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，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定；

2、已提供办理资产评估的全部资料；

3、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

4、所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；

5、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；

6、已及时提供评估基准日后所发生的影响评估结果的期后事项；

7、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；

8、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人印章：

委托人法定代表人签字：

年　　月　　日

被评估单位承诺函

山东正源和信资产评估有限公司：

因山东高速投资发展有限公司拟进行股权转让事宜，特委托你公司对山东高速滨州置业有限公司股东全部权益于评估基准日2017年4月30日市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观公正合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定；

2、已提供办理资产评估的全部资料；

3、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

4、所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；

5、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；

6、已及时提供评估基准日后所发生的影响评估结果的期后事项；

7、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；

8、接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位印章：

被评估单位法定代表人签字：

年　　月　　日

资产评估师承诺函

山东高速投资发展有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟进行股权转让的行为所涉及山东高速滨州置业有限公司的股东全部权益，以 2017 年 4 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：

一、 具备相应的执业资格。

二、 评估对象和评估范围与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、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。

五、 充分考虑了影响评估价值的因素。

六、 评估结论合理。

七、 评估工作未受到干预并独立进行。

签字资产评估师：

签字资产评估师：

二〇一七年六月二十一日

资产评估资格证书

经审查，山东正源和信资产评估有限公司符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：鲁财企[2008]175号　　批准机关：山东省财政厅

证书编号：37020001　　发证时间：2008年8月8日

序列号：00007128

中华人民共和国财政部统一印制

营业执照

（副 本）

1-1

统一社会信用代码 91370102677262969U

名　称　山东正源和信资产评估有限公司

类　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

住　所　济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层1401室

法定代表人　杨立明

注册资本　伍佰万元整

成立日期　2008年08月20日

营业期限　2008年08月20日至　　年　月　日

经营范围　各类单项资产评估，企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估业务；评估咨询及相关管理咨询。（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）

登记机关　济南市历下区市场监督管理局

2017年02月06日

提示：1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，未另行通知。

2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。

企业信用信息公示系统网址：http://sdxy.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：王涛

性别：男

登记编号：37000088

单位名称：山东正源和信资产评估有限公司

初次登记时间：2001-12-27

年检信息：通过

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：王涛

本人印鉴：资产评估师 王涛 37000088

打印时间：2017年8月3日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：张雅楠

性别：女

登记编号：37110078

单位名称：山东正源和信资产评估有限公司

初次登记时间：2011-11-22

年检信息：通过

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：资产评估师 张雅楠 37110078

打印时间：2017年8月1日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估委托合同

甲方：山东高速投资发展有限公司

乙方：山东正源和信资产评估有限公司

资产评估委托合同

鲁正信评合字（　　）第　号

甲方：山东高速投资发展有限公司

地址：莱芜市雪野旅游区软件园

乙方：山东正源和信资产评估有限公司

地址：济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号14层

甲方因拟转让其所持有的山东高速滨州置业有限公司股权事宜需进行资产评估，委托乙方作为评估机构，乙方同意接受甲方的委托。甲、乙双方遵照《中华人民共和国资产评估法》及国家有关法律法规的规定，经协商一致，订立本资产评估委托合同。

一、评估目的

本次评估的目的是对山东高速滨州置业有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东高速投资发展有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为山东高速滨州置业有限公司股东全部权益价值，评估范围是山东高速滨州置业有限公司截止2017年4月30日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债。

具体评估范围的类型和数量以委托人及被评估单位申报评估资产及负债清单为准。

三、评估基准日：

2017年4月30日。

四、评估报告使用范围：

（一）评估报告使用人

1．委托人：山东高速投资发展有限公司

2．其他评估报告使用人：除国家有关法律法规规定外，无其他评估报告使用人。

3．评估报告仅供委托人和本评估委托合同约定的其他评估报告使用人使用，法律、法规另有规定的除外。

4.除前述情形外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

（二）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用目的及用途使用评估报告。

（三）资产评估报告在有效使用期内使用有效。

（四）未经委托人书面许可，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

（五）未征得评估机构同意，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、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者评估报告使用人违反前述要求使用评估报告的，资产评估机构、资产评

估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

五、评估报告提交期限和方式

甲方向乙方提供评估申报表及相关批文、资产权属证明以及相应的资料；乙方收到甲方提供的全部评估申报资料并确认无误后_____日（不含法定假日）内或_____年月____日之前完成甲方委托的评估工作，并向甲方通过直接送达（邮寄）方式提供正式的评估报告一式八份。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需另行协商。

六、评估服务费总额、支付时间和方式

1. 评估收费方式：　　支票□　　现金□　　汇票□　　其他□

2. 评估收费办法：

经甲乙双方商定，本项目合同收费总额人民币肆万元，出具评估报告后，一次结算评估费用。

七、评估机构和委托人的其他权利和义务

甲方的权利：

1. 甲方有权要求乙方按约定时间提交资产评估报告。

2. 甲方有权要求乙方保守甲方的商业机密，未经甲方允许乙方不得随意向除资产评估主管机关、企业主管部门以外的他人提供或公开资产评估报告的内容，法律、法规另有规定的除外。

3. 在不干涉评估工作的前提下，甲方有权要求乙方对评估报告作出解释。

甲方的义务：

1. 本合同一经签定，甲方不得在合同解除或终止前委托其他评估机构进行同一内容的评估，不得以不正当理由要求修改约定条款或减少评估收费金额。

2. 保护资产的安全完整，保证提供评估项目所需提供资料的合法、真实、完整。

3. 及时为乙方的评估工作提供其所要求的全部会计资料和其他相关资料。

4. 为乙方派出的有关工作人员提供必要的工作条件并配合乙方工作。

5. 甲方应当根据评估业务需要，负责资产评估机构、资产评估师及其他资产评估专业人员与相关当事方之间的协调。

6. 甲方或者产权持有者应当对其提供的资产评估申报及相关证明材料以包括但不限于签字、盖章的方式进行确认。

7. 按本合同有关条款及时足额支付评估费用，因甲方原因造成评估业务中止时，甲方应按照乙方已完成的工作量支付相应的评估服务费。

8. 在_____年___月___日之前，提供评估所需的全部资料。

乙方的权利：

1. 乙方有权按照评估委托合同签订的收费总额，足额收取评估费。

2. 乙方有权拒绝甲方提出的干涉评估工作的不合理要求。

3．委托人如拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，资产评估机构有权拒绝履行合同。

4．乙方对评估报告具有解释权。

乙方的义务：

1．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评定、估算，并出具评估报告。

2．在甲方履行本合同规定义务，评估机构能够正常开展评估工作的前提下，按照合同规定时间完成评估工作，出具资产评估报告并送达甲方。

3．对评估工作过程中知悉的甲方商业秘密严加保密。未经甲方同意，乙方不得将其知悉的商业秘密和甲方提供的资料对外泄露。

八、委托合同有效期间

本评估委托一式四份，甲方二份，乙方二份，并具有同等法律效力。

本评估委托合同自签约之日起生效，并在报告有效期内，约定项目全部完成日之前有效。

九、变更或终止约定

1．评估委托合同签订后，如果签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，应通过协商及时对评估委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订评估委托合同。

2．评估委托合同签订后，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，甲乙双方应签订补充协议或者重新签订评估委托合同。

3．在客观条件发生变化时，甲乙双方可经协商变更本评估委托合同内容；由于不具备评估条件或出现不可预见的情况，影响评估工作如期完成，或需提前出具资产评估报告，甲乙双方可要求变更约定事项，或终止本评估委托合同的履行，但应及时通知对方，并由双方协商解决。

4．当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行本评估委托合同；相关限制无法排除时，评估机构可以解除本评估委托合同。评估委托合同解除后，评估服务费收取或者退回的金额，应参照乙方已完成的工作量由双方协商解决。

十、违约责任

1．由于甲方原因终止本约定，预收款全部抵偿乙方的损失，如报告已出具，应收取剩余的评估费用；由于乙方原因终止本约定，预收款全部退回，并承担全部评估费 20%的违约金。

2．签约各方因不可抗力无法履行评估委托合同的，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。

十一、争议解决

在评估委托合同履行过程中产生争议时，甲乙双方应按照《中华人民共和国合同法》

的规定确定争议解决的方式和地点。

十二、甲乙双方对其他有关事项的约定

甲方（签章）：	乙方（签章）：山东正源和信资产评估有限公司
法定代表人（授权人）：	法定代表人（签字）：
联系电话：	联系电话：
联系人：	联系人：
传真：	传真：0531-81666207
电子邮件：	电子邮件：
签约地点：	签署日期：　　年　　月　　日

资产评估结果汇总表

表1

共1页第1页

评估基准日：2017年4月30日

被评估单位：山东高速滨州置业有限公司

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%
1	流动资产	12,886.26	18,460.74	5,574.48	43.26
2	非流动资产	-	-	-	
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	-	-	-	
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	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	12,886.26	18,460.74	5,574.48	43.26
21	流动负债	15,759.61	15,752.61	-7.00	-0.04
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	15,759.61	15,752.61	-7.00	-0.04
24	净资产（所有者权益）	-2,873.35	2,708.13	5,581.48	194.25

评估机构名称:山东正源和信资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2017年4月30日

被评估单位：山东高速滨州置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	128,862,553.34	184,607,351.84	55,744;798.50	43.26
2	货币资金	1,665,951.37	1,665,951.37	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付款项	-	-	-	
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	-	-	-	
10	存货	127,196,601.97	182,941,400.47	55,744,798.50	43.83
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	-	-	-	
13	二、非流动资产合计	-	-	-	
14	可供出售金融资产	-	-	-	
15	持有至到期投资	-	-	-	
16	长期应收款	-	-	-	
17	长期股权投资	-	-	-	
18	投资性房地产	-	-	-	
19	固定资产	-	-	-	
20	在建工程	-	-	-	
21	工程物资	-	-	-	
22	固定资产清理	-	-	-	
23	生产性生物资产	-	-	-	
24	油气资产	-	-	-	
25	无形资产	-	-	-	
26	开发支出	-	-	-	
27	商誉	-	-	-	
28	长期待摊费用	-	-	-	
29	递延所得税资产	-	-	-	
30	其他非流动资产	-	-	-	
31	三、资产总计	128,862,553.34	184,607,351.84	55,744,798.50	43.26

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2017年4月30日

被评估单位：山东高速滨州置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	**157,596,083.35**	**157,526,083.35**	**-70,000.00**	**-0.04**
33	短期借款	-	-	-	
34	交易性金融负债	-	-	-	
35	应付票据	-	-	-	
36	应付账款	-	-	-	
37	预收款项	-	-	-	
38	应付职工薪酬	-	-	-	
39	应交税费	-	-	-	
40	应付利息	-	-	-	
41	应付股利	-	-	-	
42	其他应付款	157,596,083.35	157,526,083.35	-70,000.00	-0.04
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
44	其他流动负债	-	-	-	
45	五、非流动负债合计	-	-	-	
46	长期借款	-	-	-	
47	应付债券	-	-	-	
48	长期应付款	-	-	-	
49	专项应付款	-	-	-	
50	预计负债	-	-	-	
51	递延所得税负债	-	-	-	
52	其他非流动负债	-	-	-	
53	六、负债总计	**157,596,083.35**	**157,526,083.35**	**-70,000.00**	**-0.04**
54	七、净资产(所有者权益)	**-28,733,530.01**	**27,081,268.49**	**55,814,798.50**	**194.25**

评估机构名称:山东正源和信资产评估有限公司

表3

共1页第1页

流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年4月30日

金额单位：人民币元

被评估单位：山东高速滨州置业有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	1,665,951.37	1,665,951.37	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	
3-3	应收票据	-	-	-	
3-4-1	应收账款余额	-	-	-	
3-4-2	应收账款坏账准备	-	-	-	
3-4-3	应收账款净值	-	-	-	
3-5	预付账款	-	-	-	
3-6	应收利息	-	-	-	
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	
3-8-1	其他应收款余额	-	-	-	
3-8-2	其他应收款坏账准备	-	-	-	
3-8-3	其他应收款净值	127,196,601.97	182,941,400.47	55,744,798.50	43.83
3-9	存货	-	-	-	
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
3-11	其他流动资产				
3	流动资产合计	128,862,553.34	184,607,351.84	55,744,798.50	43.26

评估人员：张雅楠

货币资金评估汇总表

表3-1
共1页第1页

评估基准日：2017年4月30日

金额单位：人民币元

被评估单位：山东高速滨州置业有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1-1	现金	1,810.00	1,810.00	-	-
3-1-2	银行存款	1,664,141.37	1,664,141.37	-	-
3-1-3	其他货币资金	-	-	-	
3-2	货币资金合计	1,665,951.37	1,665,951.37	-	-

评估人员：张雅楠

表3-1-1
共1页第1页

货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2017年4月30日

金额单位：人民币元

被评估单位：山东高速滨州置业有限公司

序号	存放部门（单位）	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	山东高速滨州置业有限公司财务	人民币			1,810.00	1,810.00	-	-	
合计					1,810.00	1,810.00	-	-	

评估人员：张雅楠

被评估单位填表人：陈红蕾

填表日期：2017年5月24日

货币资金—银行存款评估明细表

表3-1-2
共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2017年4月30日

被评估单位：山东高速滨州置业有限公司

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国农业银行股份有限公司滨州高新技术产业开发区支行	15740701040004820	人民币			1,664,141.37	1,664,141.37	-	-	
合	计					1,664,141.37	1,664,141.37	-	-	

评估人员：张雅楠

被评估单位填表人：陈红蕾

填表日期：2017年5月24日

存货评估汇总表

评估基准日：2017年4月30日

被评估单位：山东高速滨州置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	原材料	-	-	-	
3-9-2	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-9-3	在库低值易耗品	-	-	-	
3-9-4	包装物（库存物资）	-	-	-	
3-9-5	委托加工物资	-	-	-	
3-9-6	产成品（库存商品）	-	-	-	
3-9-6-1	产成品（开发产品）	-	-	-	
3-9-6-2	产成品（出租开发产品）	-	-	-	
3-9-7	在产品（自制半成品）	-	-	-	
3-9-7-1	在产品（开发成本）	127,196,601.97	182,941,400.47	55,744,798.50	43.83
3-9-8	分期收款发出商品	-	-	-	
3-9-9	在用低值易耗品	-	-	-	
3-9-10	委托代销商品	-	-	-	
3-9-11	受托代销商品	-	-	-	
3-9-12	未结算工程	-	-	-	
3-9-13	周转材料	-	-	-	
3-9	存货合计	127,196,601.97	182,941,400.47	55,744,798.50	43.83
3-9	减：存货跌价准备			-	
3-9	存货净额	127,196,601.97	182,941,400.47	55,744,798.50	43.83

被评估单位填表人：陈红蕾

评估人员：张晓杰

填表日期：2017年5月24日

存货---在产品（开发成本）评估明细表

评估基准日：2017年4月30日

表3-9-7-1

金额单位：人民币元

被评估单位：山东高速滨州置业有限公司

序号	项目名称	土地情况				审计前账面价值												跌价准备	账面价值												跌价准备	评估价值	增值率%	备注
		宗地编号	土地证编号	详细座落地址	土地面积(M2)	土地出让金	土地拆迁费用	红线外基础设施费	土地费用	前期工程	基础设施	建安工程	配套工程	开发间接费用	财务费用	其他成本	金额		耕地占用税	契税	红线外基础设施费	土地费用	前期工程	基础设施	其他	配套工程	开发间接费用	财务费用	其他成本	合计金额				
1	土地1	2015-G002	滨国用（2015）第G0080	滨州市高新区新二路以南、高十一路以西	33,732.00														681,657.50	1,516,800.00		37,920,000.00	167,636.97		2,760.00					40,288,854.47		57,916,207.77	43.75	
2	土地2	2016-G003		滨州市高新区新二路以南、高十一路以西	36,850.00														648,311.00	1,661,200.00		41,530,000.00								43,839,511.00		63,151,991.00	44.05	
3	土地3	2016-G004		滨州市高新区新二路以南、高十一路以西	36,143.00														688,236.50	1,630,000.00		40,750,000.00								43,068,236.50		61,873,201.70	43.66	
合 计						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,018,205.00	4,808,000.00	-	120,200,000.00	167,636.97	-	2,760.00	-	-	-	-	127,196,601.97	-	182,941,400.47	43.83	

评估人员：张晓杰

#DIV/0!

被评估单位填表人：陈红蕾

填表日期：2017年5月24日

流动负债评估汇总表

表5
共1页第1页

评估基准日：2017年4月30日

金额单位：人民币元

被评估单位：山东高速滨州置业有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	
5-4	应付账款	-	-	-	
5-5	预收款项	-	-	-	
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	
5-7	应交税费	-	-	-	
5-8	应付利息	-	-	-	
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-10	其他应付款	157,596,083.35	157,526,083.35	-70,000.00	-0.04
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-12	其他流动负债	-	-	-	
5	流动负债合计	157,596,083.35	157,526,083.35	-70,000.00	-0.04

评估人员：张雅楠

被评估单位填表人：陈红蕾

填表日期：2017年5月24日

其他应付款评估明细表

表5-10
共1页第1页

评估基准日：2017年4月30日

金额单位：人民币元

被评估单位：山东高速滨州置业有限公司

序号	户名（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	山东高速投资发展有限公司	借款及利息	2014年-2017年4月	157,526,083.35	157,526,083.35	
2	滨州市交通产业有限公司	土地补偿款差额	2016/5/26	70,000.00	0.00	不需偿还
合　计				157,596,083.35	157,526,083.35	

评估人员：张雅楠

被评估单位填表人：陈红蕾

填表日期：2017年5月24日