

山东高速济南投资建设有限公司拟股权转让
所涉及济南盛邦置业有限公司股东
全部权益价值
资产评估报告

鲁正信评报字(2017)第 0073 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日

山东省资产评估行业报告防伪页

报告标题: 山东高速济南投资建设有限公司拟股
权转让所涉及济南盛邦置业有限公司
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0073号
客户名称: 山东高速济南投资建设有限公司
报告时间: 2017-06-20
签字资产评估师: 王涛 (CPV: 37000088)
王松茂 (CPV: 11110004)



05312017080001593236
报告文号: 鲁正信评报字(2017)第0073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.sdcpcpvcfw.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	4
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者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	20
附件目录	21

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 and 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。评估报告使用者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其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，评估报告使用者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。

**山东高速济南投资建设有限公司拟股权转让
所涉及济南盛邦置业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要
鲁正信评报字(2017)第 0073 号**

山东正源和信资产评估有限公司接受山东高速济南投资建设有限公司的委托，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，对山东高速济南投资建设有限公司拟股权转让的经济行为所涉及济南盛邦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

本次评估目的是对济南盛邦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，为山东高速济南投资建设有限公司拟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

评估对象为济南盛邦置业有限公司股东全部权益市场价值，评估范围是济南盛邦置业有限公司截止 2017 年 4 月 30 日经审计后全部资产和负债。

(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情况、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

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，选择资产基础法评估结果作为济南盛邦置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 4 月 30 日市场价值的最终评估结论，即 55,222.53 万元，大写人民币伍亿伍仟贰佰贰拾贰万伍仟叁佰元。具体评估结论如下：

济南盛邦置业有限公司评估结果汇总表

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	70,885.48	148,874.49	77,989.01	110.02
2 非流动资产	13.15	63.23	50.08	380.84
3 其中：固定资产	13.15	63.23	50.08	380.84
4 资产总计	70,898.63	148,937.72	78,039.09	110.07
5 流动负债	93,715.19	93,715.19	-	-
6 负债合计	93,715.19	93,715.19	-	-
7 净资产（所有者权益）	-22,816.56	55,222.53	78,039.09	342.03

评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

(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。

(八)特别事项

1. 本报告评估结论未考虑土地使用权长时间未开发事项对评估值的影响。
2. 被评估单位拥有的宗地之上存在树木植被、人造景观及建(构)筑物等附着物，因开发项目最终详细开发方案未确定，本次评估经委托人及被评估单位确认，该部分资产不纳入评估范围，且本次评估未考虑该事项对评估值影响。
3. 本报告评估结论未考虑整体评估增减值及土地使用权评估增值而产生的相关税费。

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。

山东高速济南投资建设有限公司拟股权转让 所涉及济南盛邦置业有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

鲁正信评报字(2017)第 0073 号

山东高速济南投资建设有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受山东高速济南投资建设有限公司的委托，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，对山东高速济南投资建设有限公司拟股权转让的行为所涉及济南盛邦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者

(一) 委托人

本次评估的委托人为山东高速济南投资建设有限公司(以下通称委托人)。

1. 委托人简介

统一社会信用代码/注册号：913701005607840426

企业名称：山东高速济南投资建设有限公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：高帅

注册资本：100000 万元

成立日期：2010 年 11 月 16 日

住所：济南市长清区大学科技园数娱广场 A 座九层

经营范围：房地产投资，市政工程，城市基础设施投资，房地产开发与经营，酒店管理咨询，物业管理服务，房屋出租，房地产中介服务，工程招投标代理，工程监理，设备租赁，国内广告业务（媒体广告除外），园林绿化工程施工，新型农村社区建设服务，观光生态农业建设服务；建筑材料、花卉的销售销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二) 评估对象的产权持有单位

济南盛邦置业有限公司截止 2017 年 4 月 30 日注册资本为 2000 万元，实收资本 2000 万元。本项目评估对象济南盛邦置业有限公司股东全部权益的产权持有单位为济南盛邦置业有限公司全资股东一山东高速济南投资建设有限公司。

（三）被评估单位

本次评估的被评估单位为济南盛邦置业有限公司（以下通称被评估单位）。

1. 被评估单位简介

统一社会信用代码：91370105575588554T

名称：济南盛邦置业有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：高帅

注册资本：2000 万元人民币

成立日期：2011 年 08 月 05 日

住所：济南市天桥区大桥镇政府驻地 220 国道北

2. 经营范围

房地产开发、经营；利用自有资产投资；企业管理咨询；园林绿化工程施工，工程招投标代理，工程监理，物业管理（以上凭资质证经营）；房地产中介服务；建筑机械设备租赁；国内广告业务；建材、花卉的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

3. 被评估单位历史沿革

济南盛邦置业有限公司由山东高速济南投资建设有限公司出资设立，截止 2017 年 4 月 30 日注册资本为 2000 万元，实收资本 2000 万元。

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、负债状况和经营业绩

金额单位：人民币元

年度 项目	2017 年 1-4 月 2017. 4. 30	2016 年度/ 2016. 12. 31	2015 年度/ 2015. 12. 31	2014 年度 2014. 12. 31
总资产	708,986,255.25	708,759,452.42	709,243,828.55	710,277,439.88
总负债	937,151,871.09	922,101,871.09	877,779,804.42	835,274,282.01
净资产	-228,165,615.84	-213,342,418.67	-168,535,975.87	-124,996,842.13
营业收入				
利润总额	-14,823,197.17	-44,806,442.80	-43,539,133.74	-44,939,204.67
净利润	-14,823,197.17	-44,806,442.80	-43,539,133.74	-44,939,204.67

上述数据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]573 号”无保留意见的专项审计报告。

(四)委托人与被评估单位的关系

本项目被评估单位济南盛邦置业有限公司为委托人山东高速济南投资建设有限公司全资子公司。

(五)评估报告使用者

1. 委托人：山东高速济南投资建设有限公司。
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

本次评估目的是对济南盛邦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，为山东高速济南投资建设有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围概况

评估对象为济南盛邦置业有限公司股东全部权益市场价值，评估范围是济南盛邦置业有限公司截止 2017 年 4 月 30 日经审计后的全部资产和负债。

山东高速济南投资建设有限公司已委托天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所对济南盛邦置业有限公司截止 2017 年 4 月 30 日的会计报表进行审计并出具了“天健鲁审[2017]573 号”无保留意见的专项审计报告。济南盛邦置业有限公司根据审计后报表填制的资产清单包括资产总额 708,986,255.25 元，负债总额 937,151,871.09 元，净资产 -228,165,615.84 元，详见下表：

济南盛邦置业有限公司资产配置表

单位：元

项目		账面价值	资产分布
		A	
1	一、流动资产合计	708,854,772.32	
2	货币资金	207,765.53	
3	其他应收款	36,090.14	
4	存货	708,610,916.65	开发项目
5	二、非流动资产合计	131,482.93	

6	固定资产	131,482.93	
7	三、资产总计	708,986,255.25	
8	四、流动负债合计	937,151,871.09	
9	其他应付款	937,151,871.09	
10	六、负债总计	937,151,871.09	
11	七、净资产(所有者权益)	-228,165,615.84	

(二) 评估对象基本情况

根据委托人及被评估单位提供的资料，截止评估基准日本项目评估对象—济南盛邦置业有限公司股东全部股权为非上市非流通股，无质押、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

被评估单位主要实物资产为开发项目及机器设备。

(1) 开发项目为济南市大桥镇北约 4 公里处，国道 104 北。已获取土地使用权五宗，未进行实质开发建设，如下表：

土地 序号	土地证号	详细座落 地址	使用权人	评估基准 日	终止日期	土地权 属性质	土地证载 用途	准用年 限	开发程度	容积率	土地面积(M2)
1	鲁（2017）济南市不动产权第0014213	天桥区大桥镇104国道以北	济南盛邦置业有限公司	2017/4/30	2051/9/14	出让	商业	40.00	四通一平	4.00	24,998.00
2	鲁（2017）济南市不动产权第0014314			2017/4/30	2082/3/14	出让	住宅	70.00	四通一平	1.50	180,826.00
3	鲁（2017）济南市不动产权第0014318			2017/4/30	2082/3/14	出让	住宅	70.00	四通一平	1.70	109,061.00
4	鲁（2017）济南市不动产权第0014315			2017/4/30	2082/3/14	出让	住宅	70.00	四通一平	2.30	165,372.00
5	鲁（2017）济南市不动产权第0014311			2017/4/30	2082/3/14	出让	住宅	70.00	四通一平	2.30	115,521.00
合 计											595,778.00

(2) 被评估单位主要设备类资产包括车辆及办公设备，清单数量共计 73 台套，实有数量 73 台套，其中，车辆 4 辆，办公设备 69 台套。购置时间为 2011 年 11 月至 2013 年 1 月。委估资产分别安装和使用在被评估单位与办公区域内。

①车辆：至评估基准日委估车辆清单数量为 4 辆，实有数量 4 辆，分别为大众帕萨特轿车，金旅中型客车，别克 GL8 商务车及尼桑帕拉丁越野车。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，车辆技术状况普遍较好。

②办公设备：至评估基准日委估办公设备清单数量为 69 台，实有数量 69 台，主要包括电脑、空调、厨房设备、办公家具等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，上述设备为购置及启用时间差别较大，技术状况差别也较大。设备均在正常使用中。

2. 评估范围内主要资产法律状况

(1) 被评估单位拍卖取得的土地使用权，未进行实质开发建设，已取得土地证，详

见下表：

土地 序号	土地证号	详细座落 地址	使用权人	评估基准 日	终止日期	土地权 属性质	土地证载 用途	准用年 限	开发程度	容积率	土地面积(M2)
1	鲁（2017）济南市不动产权第0014213	天桥区大 桥镇104国 道以北	济南盛邦 置业有限 公司	2017/4/30	2051/9/14	出让	商业	40.00	四通一平	4.00	24,998.00
2	鲁（2017）济南市不动产权第0014314			2017/4/30	2082/3/14	出让	住宅	70.00	四通一平	1.50	180,826.00
3	鲁（2017）济南市不动产权第0014318			2017/4/30	2082/3/14	出让	住宅	70.00	四通一平	1.70	109,061.00
4	鲁（2017）济南市不动产权第0014315			2017/4/30	2082/3/14	出让	住宅	70.00	四通一平	2.30	165,372.00
5	鲁（2017）济南市不动产权第0014311			2017/4/30	2082/3/14	出让	住宅	70.00	四通一平	2.30	115,521.00
合 计											595,778.00

(2) 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。

(四) 其他特别事项

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，与审计结果一致。

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

本次评估为山东高速济南投资建设有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。资产报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论，故本次评估选用市场价值类型。

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)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);
2. 国务院1991年第91号令《国有资产评估管理办法》;
3. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号);
4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第3号);
5. 《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);
6. 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);
7. 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》;
8. 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);
9. 《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);
10. 《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);
11. 《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);
12. 2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正);
13. 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——机器设备》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
12. 《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);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
14. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
15. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
16. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(四)权属依据:

1. 委托人及被评估单位提供的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证;
2. 委托人及被评估单位提供的机动车行驶证及权属说明;
3. 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;
4. 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. 被评估单位历史经营状况与财务记录;
3. 评估机构及评估人员积累资料;
4. 评估人员现场勘察与市场调查资料;
5. 被评估单位提供的工程图纸、预(结)算资料及其他费用、市政工程、建设单位管理费等取费文件及取费标准;
6. 《2016年中国机电产品报价手册》;
7. 《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 年第 12 号);
8. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 294 号, 2000

年10月22日)；

9. 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于委估资产情况的介绍、说明；

2. 天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所出具的“天健鲁审[2017]573号”无保留意见的专项审计报告；

3. 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》；

4. 其它相关资料。

七、评估方法

(一) 评估途径适用性分析

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，与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，且被评估单位处于非正常经营状态，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

被评估单位为房地产开发企业，未来发展受土地使用权取得等因素影响，不易确定其未来风险及收益，评估人员认为在理论上和操作上不适宜采用收益法对其整体资产进行估算。

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，因此本项目可以选择成本途径进行评估。

综上所述，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，本次对济南盛邦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

(1) 货币资金的评估

货币资金为现金及银行存款。

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，以评估基准日的审计后账面值确定评估值。

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，以审计后账面值确定评估值。

(2) 债权性资产的评估

债权性资产包括其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

(3) 存货的评估

被评估单位存货为房地产开发项目。因被评估单位房地产开发项目未进行实质性开发建设且无详尽的设计开发方案，本次评估该类资产市场比较法法对其土地使用权进行评估以确定存货评估价值。

2. 固定资产的评估

固定资产为设备类资产，包括车辆、电子设备及办公设备。

委估机器设备非独立经营且不可单独计算获利，并且无市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估，即：

评估值=重置成本×成新率

A: 重置成本的确定

对于机器设备和电子设备计算公式为：重置成本=购置成本+运杂费+安装调试费+基础

费+资金成本+其他费用。即：根据相同或相近规格型号的设备的现行市场价格，并考虑运杂费和安装调试费、其他费用、资金成本等合理费用确定委估设备的购置成本。对于运杂费及安装调试费均由厂家负责的设备或小型设备，评估中不考虑运杂费及安装调试费。

对于车辆，其重置成本计算公式为：重置成本=购置成本+车辆购置税+其他费用。其中其他费用主要为牌照费用等费用。

B：成新率的确定：

对于设备，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，分别采用年限法和技术观察法综合确定成新率。计算公式如下：

综合成新率=年限法计算的成新率×年限权重 1+技术观察法计算的成新率×技术成新权重 2。

权重：根据机器设备实际情况确定。

对于行驶车辆，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对车辆当前技术状态的介绍，结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素，分别采用年限法和工作量法确定理论成新率，然后与技术状况成新率加权确定综合成新率。

计算公式如下：

综合成新率=理论成新率×理论成新权重 1+技术状况成新率×技术成新权重 2

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的孰低值。

里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)÷经济行驶里程×100%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

权重：根据运输车辆实际情况确定。

3. 负债的评估

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。

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者，并了解评估报告使用者及

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(产权持有单位)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3日，组织评估人员检查流动资产和流动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4日—2017年5月5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、银行存款函证和当地土地市场信息进行收集及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

(3)2017年5月6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。

(3) 现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。本次依据企业提供的存货-开发产品、机器设备-车辆、电子设备等评估明细表，对实物资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等进行了逐一勘察核实，并形成详实的现场核实记录。

对存货类资产-开发产品，在账、表核对无误的基础上，收集国有土地使用权出让合同、土地出让金交纳凭证等其他相关文件。在有关人员配合下，对于项目的座落位置、项目进展情况、投资情况、周边环境等进行了勘察，并作了勘察记录，在此基础上对评估表格完善补齐。

对设备类资产依据清单，实地核查设备的名称、规格型号、生产厂家以及购置、启用日期，对设备性能、技术状况、保养维修情况等，并根据清查情况补充机器设备清查评估明细表。

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的开发产品、机器设备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，并结合会计师的审计结论，进一步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，形成各分部初步结论。

(七) 综合分析初步评估结果

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，形成初步分部资产评估结果。

(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作出理智的判断。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。

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. 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. 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。

(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。
7. 未考虑土地使用权长时间未开发事项对评估值的影响。
8. 未考虑该开发项目地上附着物对评估值影响。

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，对济南盛邦置业有限公司股东全部权益价值采用资产基础法进行评估，济南盛邦置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 4 月 30 日市场价值的最终评估结论为 55,222.53 万元，大写人民币伍亿伍仟贰佰贰拾贰万伍仟叁佰元。具体评估结论如下

资产：账面值 70,898.63 万元，评估值 148,937.72 万元，增值 78,039.09 万元，增值率 110.07%；

负债：账面值 93,715.19 万元，评估值 93,715.19 万元，增值 0.00 万元，增值率 0.00%；

净资产：账面值-22,816.56 万元，评估值 55,222.53 万元，增值 78,039.09 万元，增值率 342.03%。详见下表：

济南盛邦置业有限公司评估结果汇总表

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	70,885.48	148,874.49	77,989.01	110.02
2 非流动资产	13.15	63.23	50.08	380.84
3 其中：固定资产	13.15	63.23	50.08	380.84
4 资产总计	70,898.63	148,937.72	78,039.09	110.07
5 流动负债	93,715.19	93,715.19	-	-
6 负债合计	93,715.19	93,715.19	-	-
7 净资产（所有者权益）	-22,816.56	55,222.53	78,039.09	342.03

评估结论根据以上评估工作得出，评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

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

未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 评估程序受到限制的情形

未发现评估程序不完整的情形。

(四) 评估资料不完整的情形

未发现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

未发现关于经济行为本身对评估结论的影响事项。

(六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

(七) 抵押、担保、租赁等或有事项

未发现抵押、担保、租赁等或有事项。

(八) 期后事项

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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. 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。

3. 被评估单位宗地之上存在树木植被、人造景观及建(构)筑物等附着物, 因开发项目最终详细开发方案未确定, 本次评估经委托人及被评估单位确认, 该部分资产不纳入评估范围, 且本次评估未考虑该事项对评估值影响。

4. 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 and 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。

5. 针对本次评估目的, 山东高速济南投资建设有限公司已委托天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所对济南盛邦置业有限公司 2017 年 4 月 30 日的会计报表进行了审计, 并出具了“天健鲁审[2017]573 号”无保留意见的专项审计报告。本次评估是在审计后且企业申报的资产与负债的基础上进行的。以委托人和被评估单位申报评估的资产为限, 评估机构和签字的资产评估师对委托人所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

8. 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。

9. 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。

10. 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，提请报告使用者予以关注。

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者使用；
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；

5. 本评估报告及评估结论必须履行国有资产管理程序后方可使用，并与国有资产管理部门的备案或核准文件配合使用。

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日，为资产评估师形成最终专业意见的日期。

济南盛邦置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 4 月 30 日评估价值为 55,222.53 万元，大写人民币伍亿伍仟贰佰贰拾贰万伍仟叁佰元。

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日

附件目录

- (一) 经济行为文件；
- (二) 被评估单位无保留意见的专项审计报告；
- (三) 委托人和被评估单位法人营业执照；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (五) 委托人和相关当事方的承诺函；
- (六) 签字资产评估师的承诺函；
- (七) 评估机构资格证书；
- (八) 评估机构法人营业执照副本；
- (九) 签字资产评估师资格证书；
- (十) 评估评估委托合同；
- (十一) 资产清查评估明细表。



山东高速济南投资建设有限公司 第二届董事会第七次会议决议

山东高速济南投资建设有限公司第二届董事会第七次会议于2017年5月19日以通讯表决的方式召开,会议通知及会议资料于2017年5月4日以直接送达及邮件的方式发至各位董事,会议表决时间截止到2017年5月19日12:00。本次会议应参加表决的董事5人,实际表决的董事5人,分别是高帅、吴建光、颜景国、王静、张明杰,均在有效时间内以直接送达的形式反馈了表决意见。郭大志监事对表决票统计全程进行了监督。会议的召开符合《公司法》和公司《章程》的规定。会议经过审议,通过如下决议:

以5票同意,0票反对、0票弃权的表决结果,通过了济南盛邦置业有限公司100%股权协议转让的议案。同意将山东高速济南投资建设有限公司持有的济南盛邦置业有限公司100%股权,按不低于评估值的价格以协议方式转让给山东高速地产集团有限公司。按照国有资产转让的相关规定,在完成行为请示报批,聘请中介机构进行审计评估,并将评估结果进行备案和审批等程序后,与地产集团签署股权转让协议,办理产权过户和相关交接事宜。

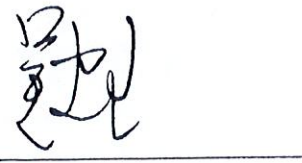
以5票同意,0票反对、0票弃权的表决结果,通过了济南汇博置业有限公司100%股权协议转让的议案。同意将山东高速济南投资建设有限公司持有的济南汇博置业有限公司100%股权,按不低于评估值的价格以协议方式转让给山东高速地产集团有限公司。按照国有资产转让的相关规定,在完成请示报批,聘请中介机构进行审计评估,并将评估结果进行备案和审批等程序后,与地产集团签署股权转让协议,办理产权过户和相关交接事宜。

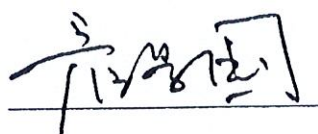


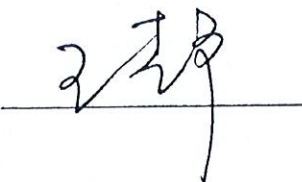
(山东高速济南投资建设有限公司第二届董事会第七次会议决议之签字页)

董事签字:

高 帅 

吴建光 

颜景国 

王 静 

张明杰 



2017 年 5 月 19 日

山东高速济南投资建设有限公司 2017年第一次临时股东大会决议



山东高速济南投资建设有限公司股东于2017年6月2日上午以通讯表决的方式召开了2017年第一次临时股东大会。

会议于2017年5月19日（提前15日）以直接送达的方式通知全体股东。股东会确认本次会议已依照《公司法》及公司章程之有关规定有效通知。

出席会议的股东为山东高速投资发展有限公司（持有公司60%的股权）和济南西城投资开发集团有限公司（持有公司40%的股权），会议合法有效。本次股东会会议的召集与召开程序、出席会议人员资格及表决程序符合《公司法》及公司章程的有关规定。会议由公司第二届董事会董事长召集，对会议议题进行投票表决，形成如下决议：

1. 股东双方一致通过了关于济南盛邦置业有限公司100%股权协议转让的议题。同意将山东高速济南投资建设有限公司持有的济南盛邦置业有限公司100%股权，按不低于评估值的价格以协议方式转让给山东高速地产集团有限公司。按照国有资产转让的相关规定，在完成请示报批，聘请中介机构进行审计评估，并将评估结果进行备案和审批等程序后，与山东高速地产集团有限公司签署股权转让协议，办理产权过户和相关交接事宜。

2. 股东双方一致通过了关于济南汇博置业有限公司100%股权协议转让的议题。同意将山东高速济南投资建设有限公司持有的济南汇博置业有限公司100%股权，按不低于评估值的价格以协议方式转让给山东高速地产集团有限公司。按照国有资产转让的相关规定，在完成请示报批，聘请中介机构进行审计评估，并将评估结果进行备案和审批等程序后，与山东高速地产集团有限公司签署股权转让协议，办理产权过户和相关交接事宜。



(山东高速济南投资建设有限公司 2017 年第一次临时股东大会决议之盖章签字页)

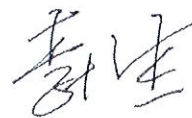
股东盖章:

山东高速投资发展有限公司

济南西城投资开发集团有限公司

法定代表人（或股东代表）签字:





山东高速济南投资建设有限公司

2017 年 6 月 2 日

济南盛邦置业有限公司

净资产审计报告

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) 573号
客户名称: 山东高速济南投资建设有限公司
报告时间: 2017-6-16
签字注册会计师: 管金明 (CPA: 330000011808)
王立丽 (CPA: 370100100014)



05312017060022386115
报告文号: 天健鲁审(2017) 573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.sdcpcpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询

目 录

一、审计报告	第 1—2 页
二、财务报表	第 3—7 页
(一) 资产负债表	第 3—4 页
(二) 利润表	第 5 页
(三) 现金流量表	第 6 页
(四) 所有者权益变动表	第 7 页
三、财务报表附注	第 8—26 页



天健会计师事务所山东分所
Pan-China Certified Public Accountants Shandong Branch

审 计 报 告

天健鲁审(2017)573号

济南盛邦置业有限公司全体股东:

我们审计了后附的济南盛邦置业有限公司(以下简称盛邦置业公司)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04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盛邦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。

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，盛邦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，公允反映了盛邦置业公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 04 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·济南

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一七年六月十六日

资产负债表 (资产)

编制单位: 济南盛邦置业有限公司

会计报表
单位: 人民币元

资 产	注 释 号	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产:					
货币资金	1	207,765.53	136,029.82	188,199.02	451,086.06
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	2	36,090.14	36,082.10	9,261.15	264,360.16
存货	3	708,610,916.65	708,376,115.65	708,286,115.65	708,286,115.65
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		708,854,772.32	708,518,227.57	708,483,576.12	709,004,561.87
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	4	131,482.93	211,224.85	457,815.43	704,886.01
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				302,437.00	567,992.00
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计		131,482.93	211,224.85	760,252.43	1,272,878.01
资产总计		708,986,255.25	708,739,452.42	709,243,828.55	710,277,439.88

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)

编制单位: 济南盛邦置业有限公司

会企01表
单位: 人民币元

负债和所有者权益	注释号	2017年1月31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					66,388.70
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	5	937,151,871.09	922,101,871.09	877,779,804.42	835,207,893.31
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		937,151,871.09	922,101,871.09	877,779,804.42	835,274,282.01
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		937,151,871.09	922,101,871.09	877,779,804.42	835,274,282.01
所有者权益(或股东权益):					
实收资本(或股本)	6	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
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	7	-248,165,615.84	-233,342,418.67	-188,535,975.87	-144,996,812.13
少数股东权益					
所有者权益合计		-248,165,615.84	-233,342,418.67	-188,535,975.87	-144,996,812.13
负债和所有者权益总计		708,986,255.25	708,759,452.42	709,243,828.55	710,277,439.88

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

编制单位：济南盛邦置业有限公司

会企02表
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					
营业税金及附加	1		3,720.00		
销售费用					
管理费用	2	223,200.92	1,172,345.01	1,001,471.22	1,177,038.71
财务费用	3	14,598,906.25	43,621,983.96	42,570,492.52	43,762,185.96
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）		-14,823,197.17	-44,798,048.97	-43,571,963.74	-44,939,204.67
加：营业外收入	4		5,000.00	33,000.00	
其中：非流动资产处置利得					
减：营业外支出	5		13,393.83	170.00	
其中：非流动资产处置损失					
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-14,823,197.17	-44,806,442.80	-43,539,133.74	-44,939,204.67
减：所得税费用					
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-14,823,197.17	-44,806,442.80	-43,539,133.74	-44,939,204.67
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		-14,823,197.17	-44,806,442.80	-43,539,133.74	-44,939,204.67
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

编制单位：济南盛基置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	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					
收到其他与经营活动有关的现金		450,215.75	705,187.16	289,607.00	301,823.00
经营活动现金流入小计		450,215.75	705,187.16	289,607.00	301,823.00
购买商品、接受劳务支付的现金		234,801.00	90,000.00	253,900.00	790,300.00
支付给职工以及为职工支付的现金					
支付的各项税费					
支付其他与经营活动有关的现金		143,679.01	667,356.36	301,591.04	283,968.26
经营活动现金流出小计		378,480.01	757,356.36	555,491.04	1,080,268.26
经营活动产生的现金流量净额		71,735.74	-52,169.20	-265,887.04	-778,445.26
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：					
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					
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					1,000,000.00
筹资活动现金流入小计					1,000,000.00
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					
筹资活动产生的现金流量净额					1,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		71,735.74	-52,169.20	-265,887.04	221,524.74
加：期初现金及现金等价物余额		136,029.82	188,199.02	454,086.06	232,561.32
六、期末现金及现金等价物余额		207,765.56	136,029.82	188,199.02	454,086.06

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

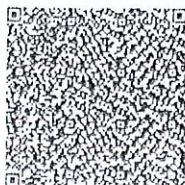
序号	工程名称	单位				数量				重量				体积				面积			
		kg	m ³	m ²	10m ³	kg	m ³	m ²	10m ³	kg	m ³	m ²	10m ³	kg	m ³	m ²	10m ³	kg	m ³	m ²	10m ³
1	钢筋	kg																			
2	水泥	kg																			
3	砂	m ³																			
4	石子	m ³																			
5	木材	m ³																			
6	砖	1000块																			
7	瓦	1000块																			
8	石灰	kg																			
9	石膏	kg																			
10	油漆	kg																			
11	涂料	kg																			
12	腻子	kg																			
13	砂浆	m ³																			
14	混凝土	m ³																			
15	钢筋网	kg																			
16	模板	m ²																			
17	脚手架	m ²																			
18	安全网	m ²																			
19	安全带	kg																			
20	安全帽	顶																			
21	工作服	套																			
22	手套	双																			
23	雨鞋	双																			
24	雨衣	件																			
25	防暑降温费	元																			
26	冬季取暖费	元																			
27	交通费	元																			
28	住宿费	元																			
29	伙食费	元																			
30	医疗费	元																			
31	工伤保险费	元																			
32	失业保险费	元																			
33	养老保险费	元																			
34	住房公积金	元																			
35	其他费用	元																			



营业执照

统一社会信用代码 913701005607840426

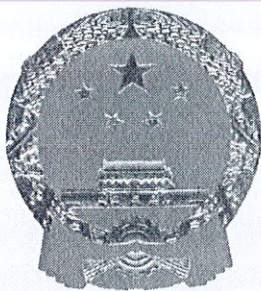
名称 山东高速济南投资建设有限公司
类型 其他有限责任公司
住所 济南市长清区大学科技园数娱广场A座九层
法定代表人 高帅
注册资本 壹拾亿元整
成立日期 2010年11月16日
经营期限 2010年11月16日至 年 月 日
经营范围 房地产投资, 市政工程, 城市基础设施投资, 房地产开发与经营, 酒店管理咨询, 物业管理服务, 房屋出租, 房地产中介服务, 工程招投标代理, 工程监理, 设备租赁, 国内广告业务(媒体广告除外), 园林绿化工程施工, 新型农村社区建设服务, 观光生态农业建设服务; 建筑材料、花卉的销售销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2014年12月9日





营业执照

统一社会信用代码 91370105575588554T

名称	济南盛邦置业有限公司
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所	济南市天桥区大桥镇政府驻地220国道北
法定代表人	高帅
注册资本	贰仟万元整
成立日期	2011年08月05日
经营期限	2011年08月05日至 年 月 日
经营范围	房地产开发、经营;利用自有资产投资;企业管理咨询;园林绿化工程施工,工程招投标代理,工程监理,物业管理(以上凭资质证经营);房地产中介服务;建筑机械设备租赁;国内广告业务;建材、花卉的批发、零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2017



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;

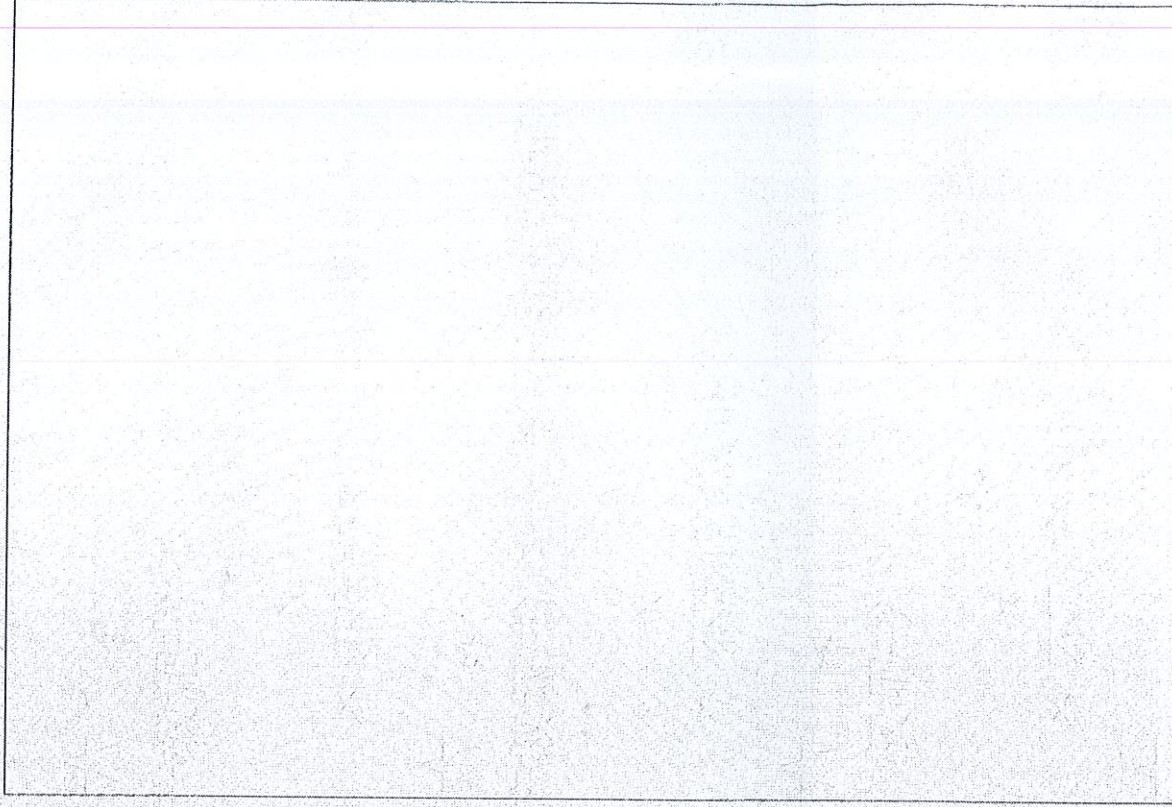
2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

<http://sdxy.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

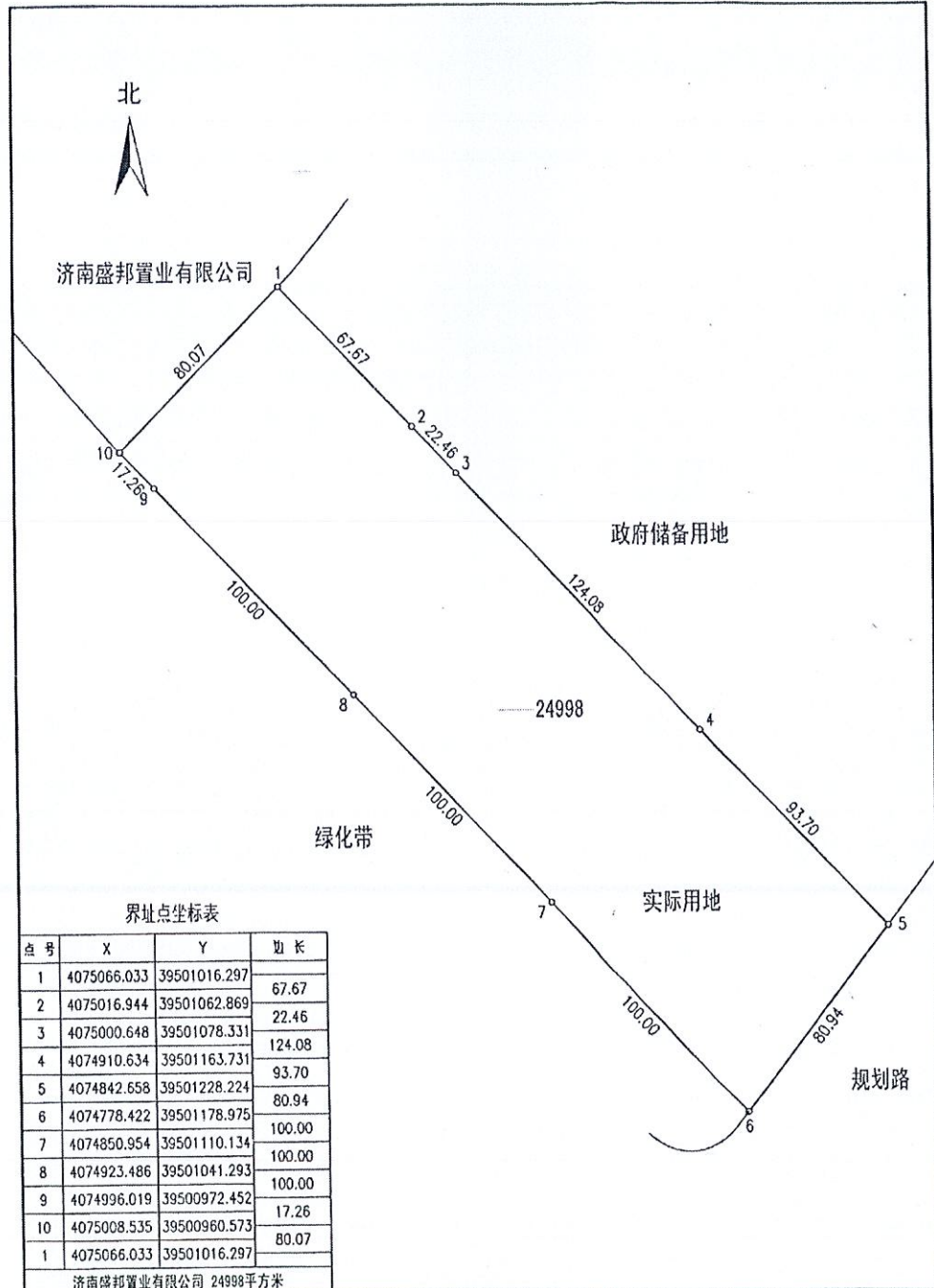
权 利 人	济南盛邦置业有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	天桥区大桥镇104国道以北
不动产单元号	370105102238GB01000W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用 途	商务金融用地
面 积	24998.0
使用期限	2011年09月15日起至2051年09月14日止
权利其他状况	





宗 地 图

单位:m, m²



界址点坐标表

点 号	X	Y	边 长
1	4075066.033	39501016.297	67.67
2	4075016.944	39501062.869	22.46
3	4075000.648	39501078.331	124.08
4	4074910.634	39501163.731	93.70
5	4074842.658	39501228.224	80.94
6	4074778.422	39501178.975	100.00
7	4074850.954	39501110.134	100.00
8	4074923.486	39501041.293	100.00
9	4074996.019	39500972.452	17.26
10	4075008.535	39500960.573	80.07
1	4075066.033	39501016.297	

济南盛邦置业有限公司 24998平方米

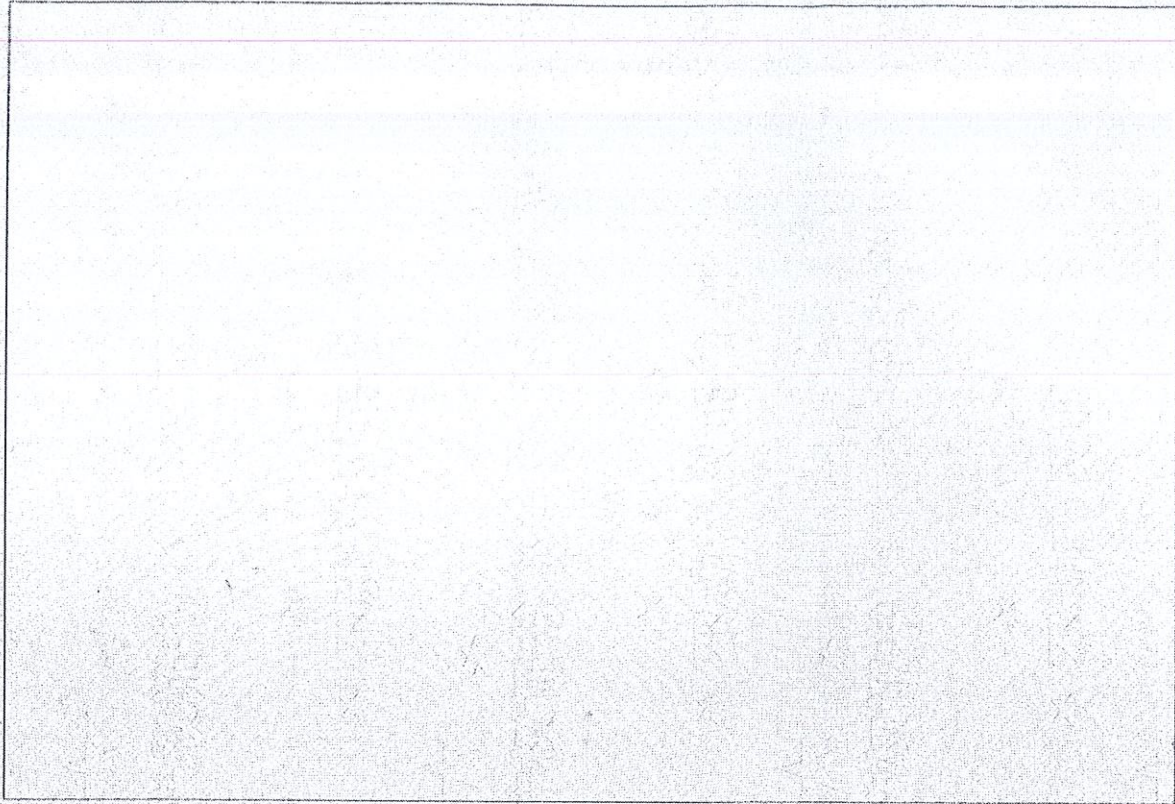
绘图员:

审核员:

1:2000

2016年05月26日

权 利 人	济南盛邦置业有限公司						
共有情况	单独所有						
坐 落	天桥区大桥镇104国道以北						
不动产单元号	370105102238GB01004W000000000						
权利类型	国有建设用地使用权						
权利性质	出让						
用 途	住宅(其他普通商品住宅用地)						
面 积	115521.0						
使用期限	2012年03月15日起2032年03月14日止						
权利其他状况							

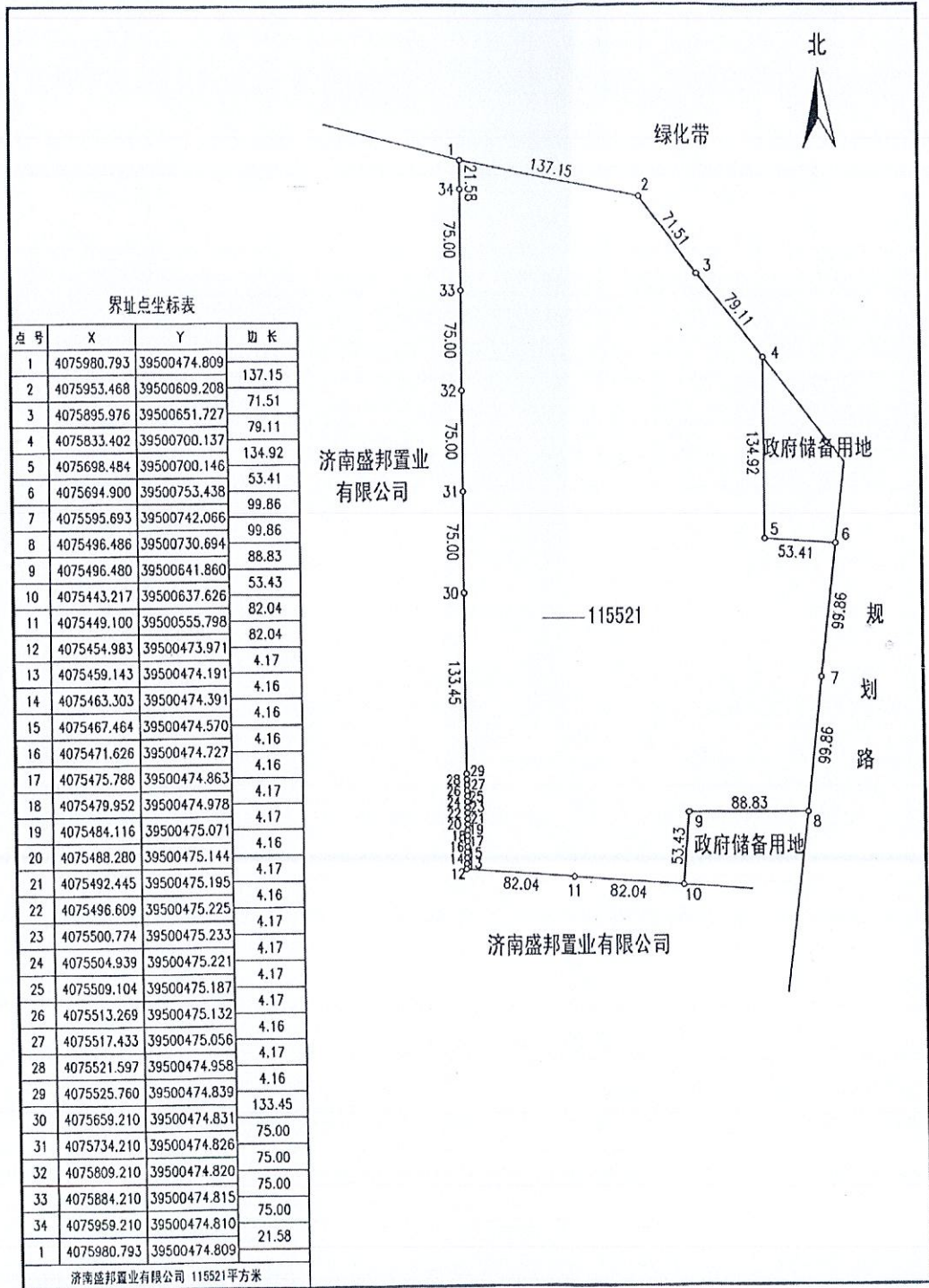




宗 地 图

单位:m.m²

附 图 页



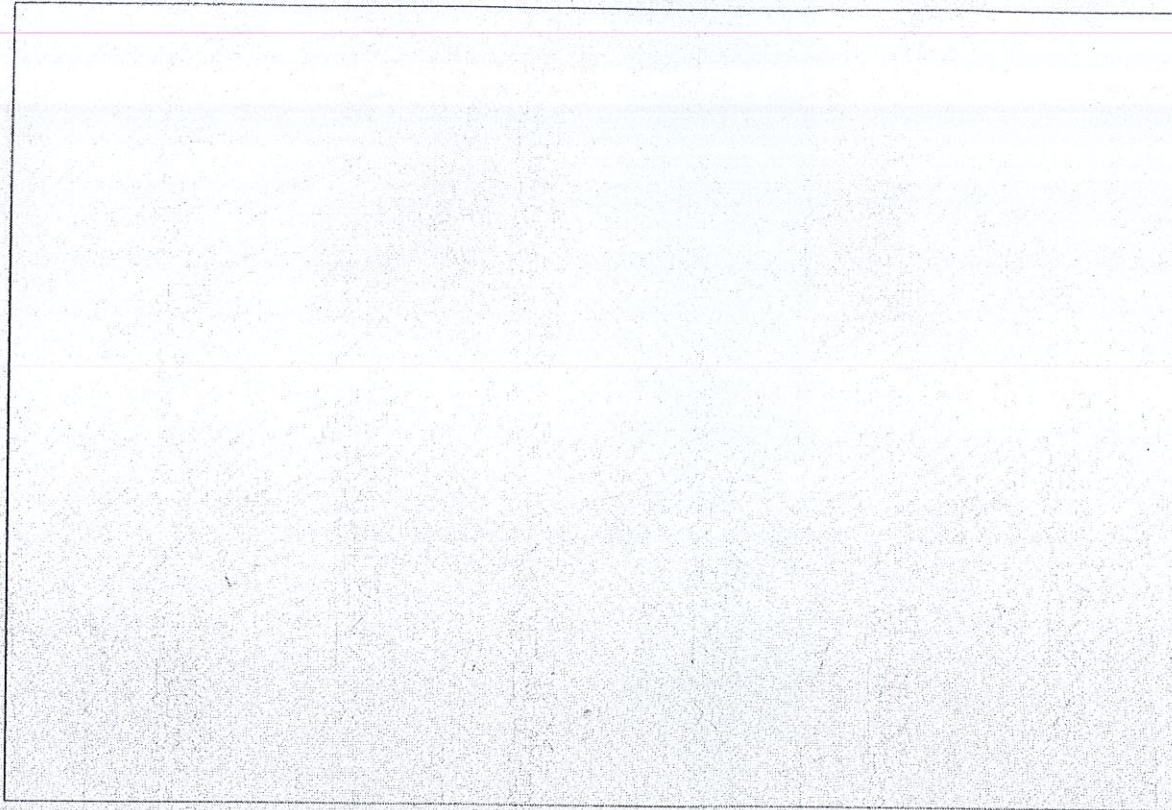
绘图员:

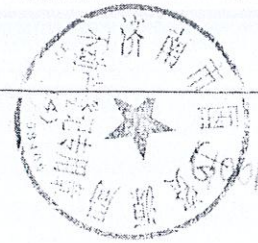
审核员:

1:4000

2016年05月26日

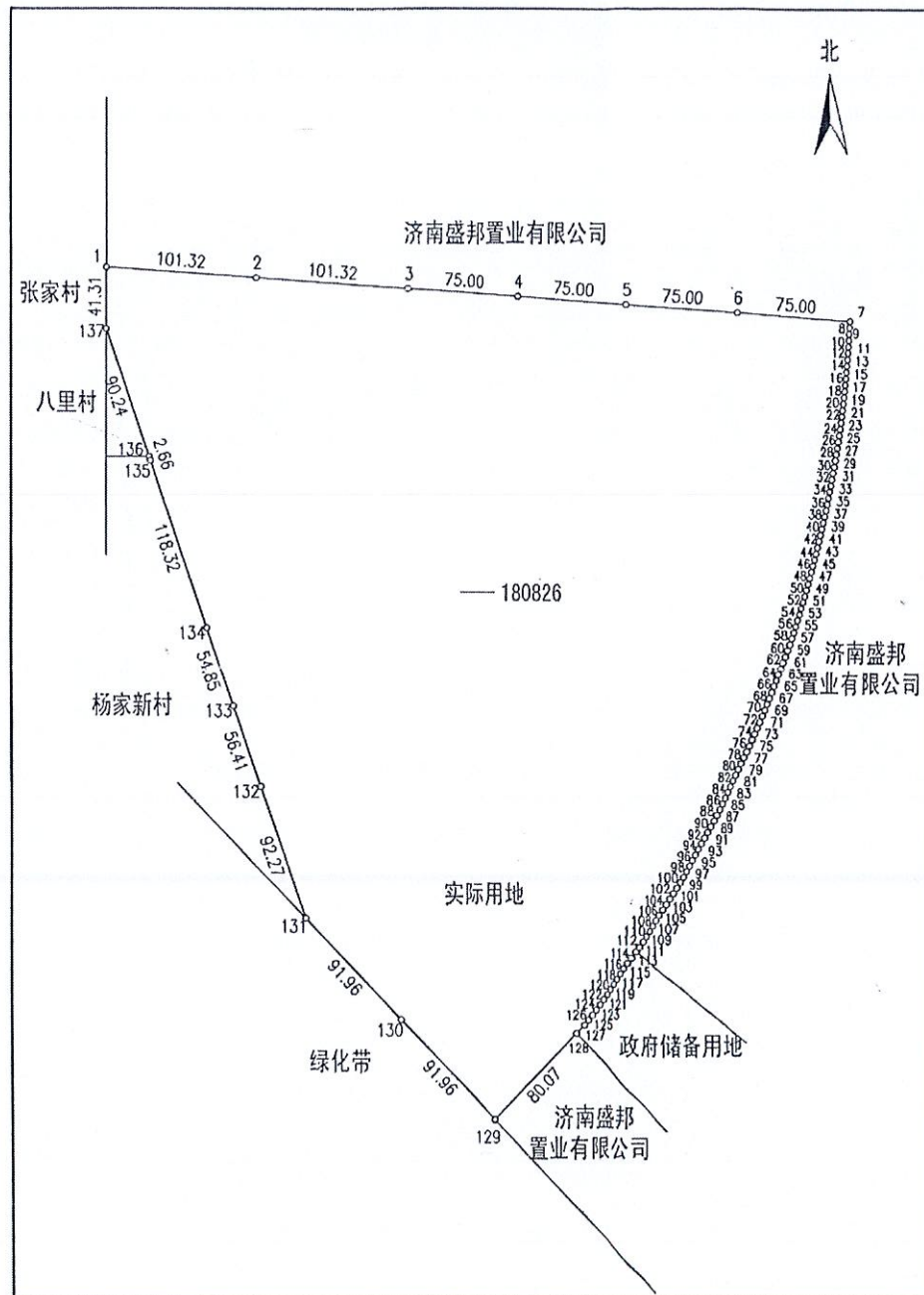
权利人	济南盛邦置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天桥区大桥镇104国道以北
不动产单元号	370105102238GB01001W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	住宅(其他普通商品住宅用地)
面积	180626.0
使用期限	2012年03月15日起至2082年03月14日止
权利其他状况	





宗地图

单位: m. m²



绘图员:

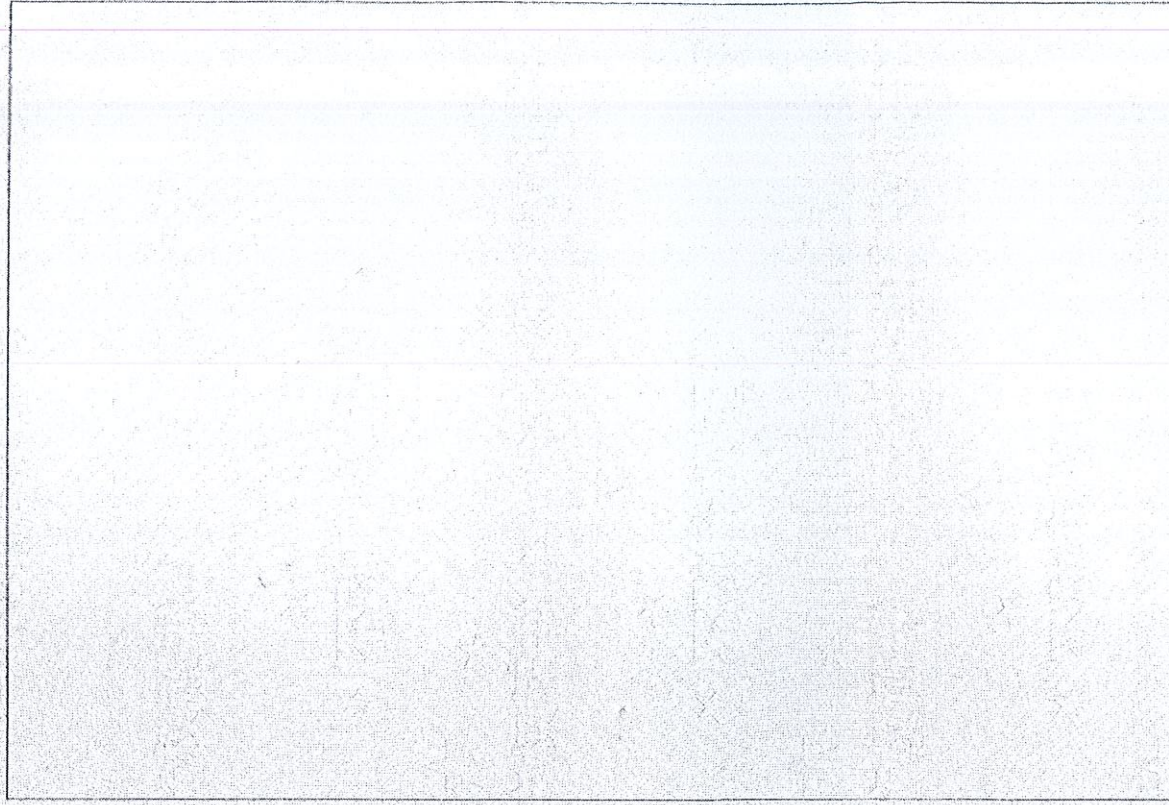
审核员:

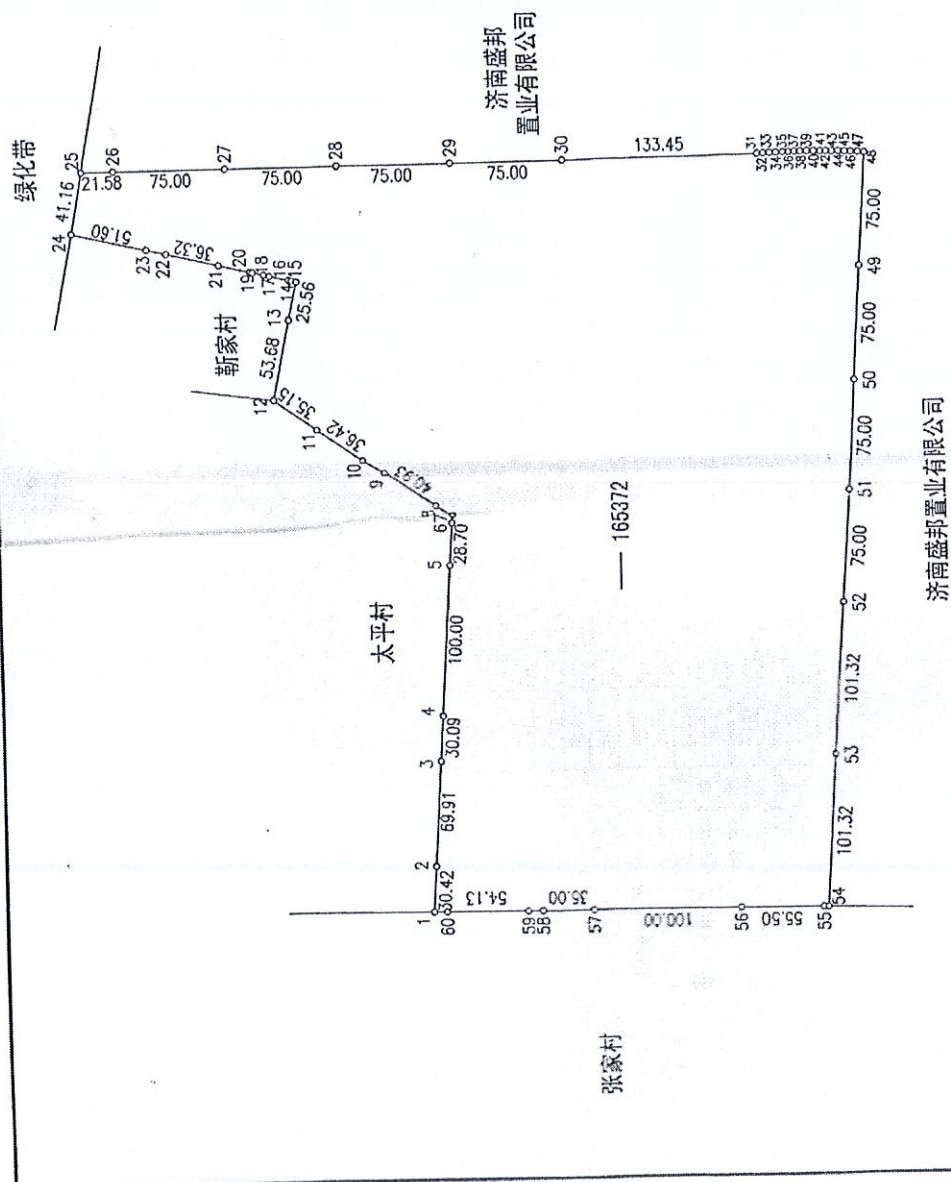
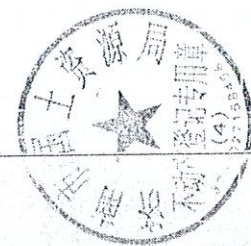
1:4000

2016年05月26日

平面图

权 利 人	济南盛邦置业有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	天桥区大桥镇104国道以北
不动产单元号	370105102238GB01003W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用 途	住宅(其他普通商品住宅用地)
面 积	165372.0
使用期限	2012年03月15日起2082年03月14日止
权利其他状况	



单位: m. m²

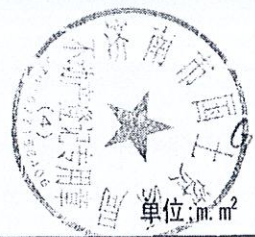
2016年05月26日

1:4000

咏梅

咏画

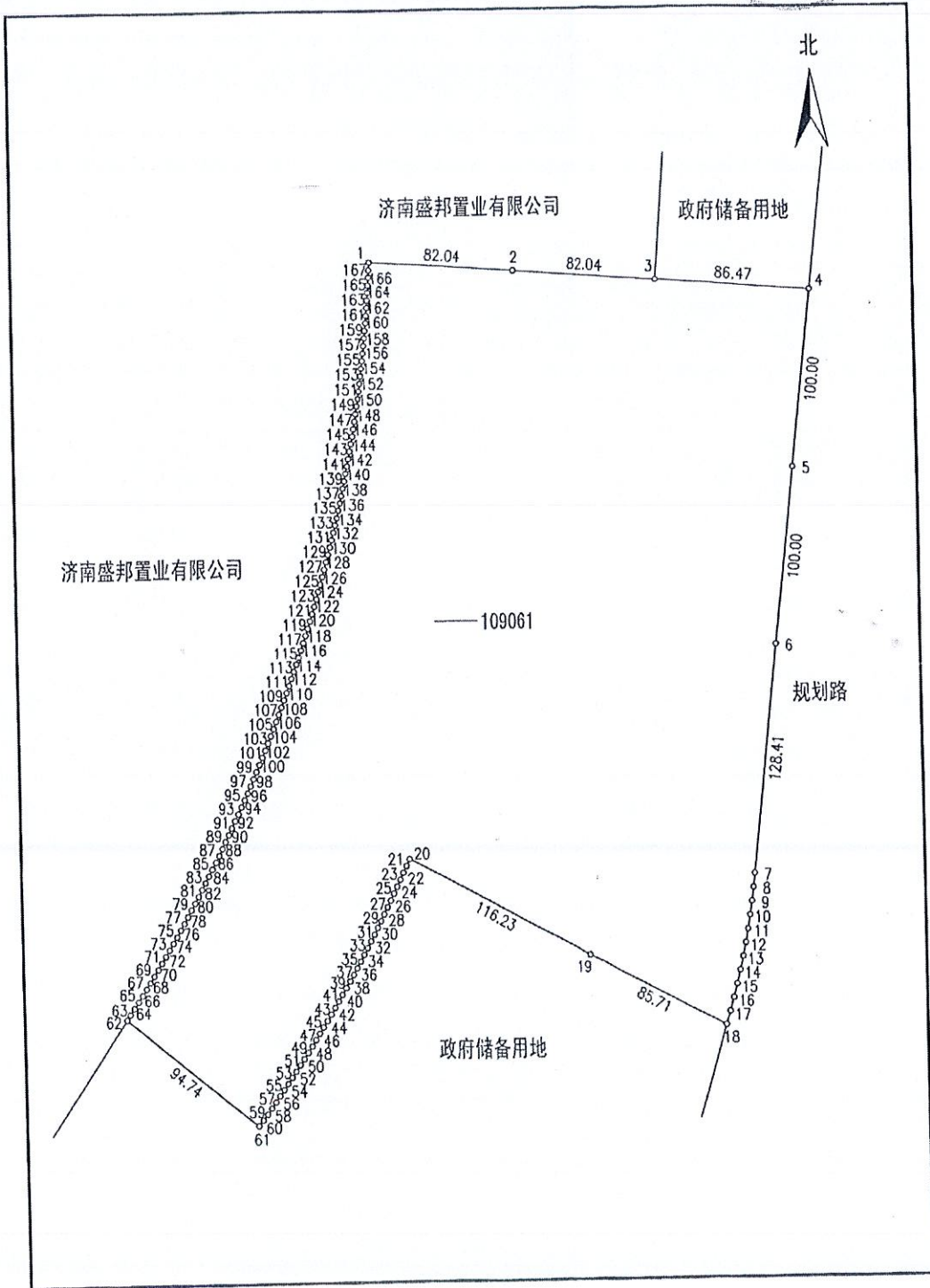
权 利 人	济南盛邦置业有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	天桥区大桥镇104国道以北
不动产单元号	370105102238GB01002W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用 途	住宅(其他普通商品住宅用地)
面 积	109061.0
使用期限	2012年03月15日起至2082年03月14日止
权利其他状况	



G062

宗地图

单位: m, m²



绘图员:

审核员:

1:3000

2016年05月26日

委托人承诺函

山东正源和信资产评估有限公司：

因山东高速济南投资建设有限公司拟股权转让事宜，山东高速济南投资建设有限公司特委托你公司对济南盛邦置业有限公司的股东全部权益于评估基准日 2017 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。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：

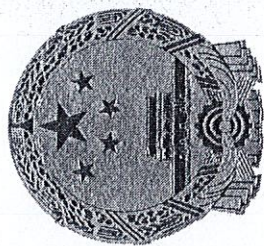
- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、已提供办理资产评估的全部资料；
- 3、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 4、所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 5、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、已及时提供评估基准日后所发生的影响评估结果的期后事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 8、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人印章：

委托人法定代表人签字：

年 月 日

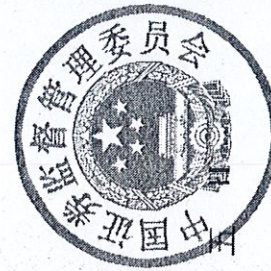




证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

山东正源和信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

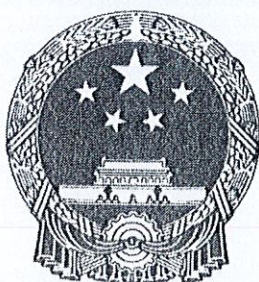


批准文号：财企[2009]103号 证书编号：0531064002

发证时间：

二〇〇九年六月

序列号:0000084



营业执照

(副本)

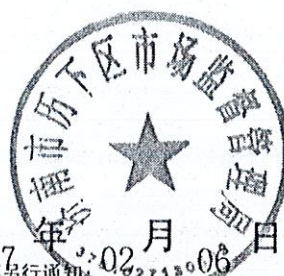
1-1

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



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)。



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:

本人印鉴:



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: 王松茂

性别: 男

登记编号: 11110004



单位名称: 山东正源和信资产评估
有限公司



初次登记时间: 2011-02-28

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: 王松茂

本人印鉴: 资产评估师
王松茂
11110004



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：山东高速济南投资建设有限公司

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：山东高速济南投资建设有限公司

地址：济南市长清区大学科技园数娱广场 A 座九层

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

甲方因拟转让所持有的济南盛邦置业有限公司、济南汇博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

本次评估目的是对济南盛邦置业有限公司、济南汇博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，为山东高速济南投资建设有限公司拟转让所持有的济南盛邦置业有限公司、济南汇博置业有限公司股权的经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为济南盛邦置业有限公司、济南汇博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，评估范围是济南盛邦置业有限公司、济南汇博置业有限公司在评估基准日经审计后的全部资产及负债。

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；
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 十 日 (不含法定假日) 内完成甲方委托的评估工作初稿, 审核通过后 五日 内向甲方通过 送达/(邮寄) 方式提供正式的评估报告一式 陆份。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 陆万元 (¥60,000.00), 评估报告初稿完成交换意见时, 收取 50% 计人民币叁万元整 (¥30000.00); 提交正式报告时, 结算剩余 50% 评估费用, 计人民币叁万元整 (¥30000.00)。

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秘密, 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. 承担本次评估业务的相关费用, 包括: 评估费。

9. 在 2017 年 5 月 30 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约定的收费总额,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 10% 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
无。

甲方 (盖章):

法定代表人 (授权人):

联系电话:

联系人:

传真:

电子邮件:

签约地点:

乙方 (盖章): 山东正源和信资产评估有限公司

法定代表人 (签字):

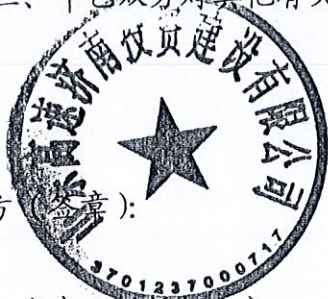
联系电话:

联系人:

传真: 0531-81666207

电子邮件:

签署日期: 年 月 日



Handwritten signature of the legal representative of the乙方 (乙方) in black ink.

资产评估结果汇总表

表1
共18页第1页

评估基准日：2017年4月30日

被评估单位：济南盛邦置业有限公司

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			C=B-A		
1 流动资产						
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	70,885.48	148,874.49	77,989.01			110.02
21 流动负债	13.15	63.23	50.08			380.84
22 非流动负债	-	-	-			
23 负债合计	-	-	-			
24 净资产（所有者权益）	93,715.19	93,715.19	-			-
	-22,816.56	55,222.53	78,039.09			342.03

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
共18页第2页

评估基准日：2017年4月30日

被评估单位：济南盛邦置业有限公司

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	708,854,772.32	1,488,744,910.52	779,890,138.20	110.02
2	货币资金	207,765.53	207,765.53	-	-
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	36,090.14	36,090.14	-	-
10	存货	708,610,916.65	1,488,501,054.85	779,890,138.20	110.06
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	131,482.93	632,337.00	500,854.07	380.93
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	131,482.93	632,337.00	500,854.07	380.93
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	708,986,255.25	1,489,377,247.52	780,390,992.27	110.07

资产评估结果分类汇总表

表2

共18页第3页

被评估单位：济南盛邦置业有限公司

评估基准日：2017年4月30日

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	937,151,871.09	937,151,871.09	-	-
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	937,151,871.09	937,151,871.09	-	-
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	937,151,871.09	937,151,871.09	-	-
54	七、净资产(所有者权益)	-228,165,615.84	552,225,376.43	780,390,992.27	342.03

评估机构名称：山东正源和信资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

表3
共18页第4页

评估基准日：2017年4月30日

被评估单位：济南盛邦置业有限公司

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	207,765.53	207,765.53	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	-
3-8	其他应收款	36,090.14	36,090.14	-	-
3-9	存货	708,610,916.65	1,488,501,054.85	779,890,138.20	110.06
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	708,654,772.32	1,488,744,910.52	779,890,138.20	110.02

金额单位：人民币元

货币资金评估汇总表

表6
共18页第5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：济南盛邦置业有限公司

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	988.78	988.78	-	-
3-1-2	银行存款	206,776.75	206,776.75	-	-
3-1-3	其他货币资金	-	-	-	-
3-2	货币资金合计	207,765.53	207,765.53	-	-

货币资金—银行存款评估明细表

表6
共18页第7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：济南盛邦置业有限公司

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	恒丰银行济南佛山路支行	853112010122200091	人民币			206,776.75	206,776.75	-	-	
2	高速股份资金结算中心	7001	人民币							
合 计						206,776.75	206,776.75	-	-	

被评估单位填表人：张晴晴
填表日期：2017年5月19日

评估人员：刘琦琦

其他应收款评估明细表

表6

共18页第8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：济南盛邦置业有限公司

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	帐龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	高速股份资金结算中心账户	往来款	2017/1/1	3	9,302.49	9,302.49	-	-	
2	许尚江	补缴个税	2015/10/1	18	7,649.80	7,649.80	-	-	
3	王会民	补缴个税	2017/4/1	0	5,052.93	5,052.93	-	-	
4	隋荣昌	补缴个税	2016/4/1	12	5,036.86	5,036.86	-	-	
5	韩磊	补缴个税	2015/12/1	16	855.98	855.98	-	-	
6	李凤岐	补缴个税	2015/3/1	25	179.47	179.47	-	-	
7	张世朝	补缴个税	2015/5/1	23	706.15	706.15	-	-	
8	彭晶	补缴个税	2016/4/1	12	928.39	928.39	-	-	
9	杨秀娟	补缴个税	2017/3/1	1	154.66	154.66	-	-	
10	秦笃志	补缴个税	2016/12/1	4	475.85	475.85	-	-	
11	张长明	补缴个税	2017/3/1	1	706.49	706.49	-	-	
12	王宇	补缴个税	2017/4/1	0	1,032.23	1,032.23	-	-	
13	李根东	补缴个税	2017/4/1	0	1,948.13	1,948.13	-	-	
14	张静	补缴个税	2017/1/1	3	219.51	219.51	-	-	
15	陈静	补缴个税	2017/3/1	1	1,841.20	1,841.20	-	-	
16					-	-	-	-	
17					-	-	-	-	
合 计					36,090.14	36,090.14	-	-	
减：坏账准备									
减：评估风险损失									
净 额					36,090.14	36,090.14	-	-	

被评估单位填表人：张晴晴

填表日期：2017年5月19日

评估人员：刘琦琦

存货评估汇总表

表6
共18页第9页

评估基准日：2017年4月30日

被评估单位：济南盛邦置业有限公司

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）	708,610,916.65	1,488,501,054.85	779,890,138.20	110.06
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	708,610,916.65	1,488,501,054.85	779,890,138.20	110.06
3-9	减：存货跌价准备			-	
3-9	存货净额	708,610,916.65	1,488,501,054.85	779,890,138.20	110.06

被评估单位填表人：张晴晴

填表日期：2017年5月19日

非流动资产汇总表

表6

共18页第11页

被评估单位：济南盛邦置业有限公司

评估基准日：2017年4月30日

金额单位：人民币元

编号	科目名称	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	131,482.93	632,337.00	500,854.07	380.93
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	131,482.93	632,337.00	500,854.07	380.93

被评估单位填表人：张晴晴

填表日期：2017年5月19日

固定资产评估汇总表

表6
共18页第12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：济南盛邦置业有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	设备类合计	1,507,914.00	131,482.93	1,097,145.00	632,337.00	-410,769.00	500,854.07	-27.24	380.93
4-6-4	固定资产-办公设备	439,177.00	63,085.15	297,786.00	95,813.00	-141,391.00	32,727.85	-32.19	51.88
4-6-5	固定资产-车辆	1,068,737.00	68,397.78	799,359.00	536,524.00	-269,378.00	468,126.22	-25.21	684.42
4-6-6	固定资产-电子设备					-	-		
4-6-7	固定资产-土地		-		-	-	-		
	固定资产合计	1,507,914.00	131,482.93	1,097,145.00	632,337.00	-410,769.00	500,854.07	-27.24	380.93
	减：固定资产减值准备					-	-		
	固定资产净值	1,507,914.00	131,482.93	1,097,145.00	632,337.00	-410,769.00	500,854.07	-27.24	380.93

被评估单位填表人：张晴晴
填表日期：2017年5月19日

固定资产—机器设备评估明细表

表6

共18页第13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：济南盛邦置业有限公司

盘点 序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单 位	数量	购置日期	启用日 期	账面价值			评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	减值准备	原值	成新率%		
1	08010001	灶灶用具	两眼灶	济南吉星达厨房设备工程有限公司	台	1	2012/6/29	2012/6/29	25,200.00	2,058.00		20,709.00	20	4,142.00	101.26
2	08020001	电冰箱	双开门 0.8m*1.8m	济南吉星达厨房设备工程有限公司	台	1	2012/6/29	2012/6/29	4,600.00	375.67		3,780.00	20	756.00	101.24
3	08040001	消毒柜	亿高 1.6m*0.55	济南吉星达厨房设备工程有限公司	台	1	2012/6/29	2012/6/29	2,150.00	175.59		1,767.00	20	353.00	101.04
4	08050001	电饼铛	钢制 0.4m*0.4m	济南吉星达厨房设备工程有限公司	台	1	2012/6/29	2012/6/29	2,100.00	171.50		1,754.00	20	351.00	104.66
5	08070001	和面机压面机	银鹤25	济南吉星达厨房设备工程有限公司	台	1	2012/6/29	2012/6/29	6,700.00	547.17		5,596.00	20	1,119.00	104.51
6	08080001	储物架	1.2m*1.65m	济南吉星达厨房设备工程有限公司	台	1	2012/6/29	2012/6/29	2,900.00	236.83		2,383.00	20	477.00	101.41
7	08090001	电气蒸车	0.65m*1.2m	济南吉星达厨房设备工程有限公司	台	1	2012/6/29	2012/6/29	2,200.00	179.67		1,808.00	20	362.00	101.48
8	08140001	碗柜	0.5m*1.2m	济南吉星达厨房设备工程有限公司	台	1	2012/6/29	2012/6/29	3,750.00	306.25		3,082.00	20	616.00	101.14
9	08160001	排烟系统	2.2m*1.15m	济南吉星达厨房设备工程有限公司	台	1	2012/6/29	2012/6/29	22,540.00	1,840.77		18,523.00	20	3,705.00	101.27
10	03090001	水处理设备		济南吉星达厨房设备工程有限公司	台	1	2012/8/28	2012/8/28	72,000.00	32,100.00		59,169.00	54	31,951.00	-0.46
11	07020001	办公桌	5040	天桥区永盛南华家具经销处	台	1	2011/1/18	2011/1/18	2,345.00	117.25		2,098.00	31	650.00	454.37
12	07020002	办公桌	5040	天桥区永盛南华家具经销处	台	1	2011/1/18	2011/1/18	2,345.00	117.25		2,098.00	31	650.00	454.37
13	07020003	办公桌	5040	天桥区永盛南华家具经销处	台	1	2011/1/18	2011/1/18	2,345.00	117.25		2,098.00	31	650.00	454.37
14	07020004	办公桌	5040	天桥区永盛南华家具经销处	台	1	2011/1/18	2011/1/18	2,345.00	117.25		2,098.00	31	650.00	454.37
15	07020005	办公桌	5040	天桥区永盛南华家具经销处	台	1	2011/1/18	2011/1/18	2,345.00	117.25		2,098.00	31	650.00	454.37
16	07020006	办公桌	5040	天桥区永盛南华家具经销处	台	1	2011/1/18	2011/1/18	2,345.00	117.25		2,098.00	31	650.00	454.37
17	07020007	班台	2407	天桥区永盛南华家具经销处	张	1	2012/6/28	2012/6/28	3,980.00	325.03		3,561.00	40	1,424.00	338.11
18	07020008	班台	2207	天桥区永盛南华家具经销处	张	1	2012/6/28	2012/6/28	3,380.00	276.03		3,024.00	40	1,210.00	338.36
19	07020009	班台	2207	天桥区永盛南华家具经销处	张	1	2012/6/28	2012/6/28	3,380.00	276.03		3,024.00	40	1,210.00	338.36
20	07020010	班台	2207	天桥区永盛南华家具经销处	张	1	2012/6/28	2012/6/28	3,380.00	276.03		3,024.00	40	1,210.00	338.36
21	07030001	班椅	7110	天桥区永盛南华家具经销处	把	1	2012/6/28	2012/6/28	2,000.00	163.33		1,790.00	40	716.00	338.38
22	07030002	班椅	7110	天桥区永盛南华家具经销处	把	1	2012/6/28	2012/6/28	2,000.00	163.33		1,790.00	40	716.00	338.38
23	07030003	班椅	7110	天桥区永盛南华家具经销处	把	1	2012/6/28	2012/6/28	2,000.00	163.33		1,790.00	40	716.00	338.38
24	07030004	班椅	7110	天桥区永盛南华家具经销处	把	1	2012/6/28	2012/6/28	2,000.00	163.33		1,790.00	40	716.00	338.38
25	07050001	书柜	C1820-36	天桥区永盛南华家具经销处	组	1	2012/6/28	2012/6/28	3,600.00	294.00		3,221.00	40	1,288.00	338.10
26	07050002	书柜	C1820-37	天桥区永盛南华家具经销处	组	1	2012/6/28	2012/6/28	3,000.00	245.00		2,684.00	40	1,074.00	338.37
27	07040001	沙发	新B	天桥区永盛南华家具经销处	套	1	2012/6/28	2012/6/28	6,500.00	530.83		5,815.00	40	2,326.00	338.18
28	07040002	沙发	新B	天桥区永盛南华家具经销处	套	1	2012/6/28	2012/6/28	6,500.00	530.83		5,815.00	40	2,326.00	338.18
29	07040003	沙发	新B	天桥区永盛南华家具经销处	套	1	2012/6/28	2012/6/28	6,500.00	530.83		5,815.00	40	2,326.00	338.18

固定资产—机器设备评估明细表

表6

共18页第14页

评估基准日：2017年4月30日

被评估单位：济南盛邦置业有限公司

盘点 序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单 位	数量	购置日期	启用日 期	账面价值			评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	减值准备	原值	成新率%	净值	
30	07040004	沙发	新B	天桥区永盛南华家具经销处	套	1	2012/6/28	2012/6/28	6,500.00	530.83		5,815.00	40	2,326.00	338.18
31	07040005	沙发	新B	天桥区永盛南华家具经销处	套	1	2012/6/28	2012/6/28	6,500.00	530.83		5,815.00	40	2,326.00	338.18
32	07020011	会议桌	5040	天桥区永盛南华家具经销处	张	1	2012/6/28	2012/6/28	6,000.00	490.00		5,368.00	40	2,147.00	338.16
33	07040006	沙发	新款A	天桥区永盛南华家具经销处	个	1	2012/6/28	2012/6/28	2,900.00	236.83		2,595.00	40	1,038.00	338.29
34	09010001	发球机	泰德发球机V-988	济南冠华诚忠体育用品有限公司	台	1	2012/8/28	2012/8/28	3,440.00	389.86		2,949.00	41	1,209.00	210.11
35	09010002	乒乓球台	红双喜球台T3326	济南冠华诚忠体育用品有限公司	台	1	2012/8/28	2012/8/28	2,540.00	287.86		2,222.00	41	911.00	216.47
36	050401040001	联想电脑	m7150	联想（中国）有限公司	台	1	2011/11/29	#####	3,700.00	185.00		1,453.00	15	218.00	17.84
37	050401040002	联想电脑	m7160	联想（中国）有限公司	台	1	2011/11/10	#####	3,600.00	180.00		1,453.00	15	218.00	21.11
38	050401040003	联想电脑	m7160	联想（中国）有限公司	台	1	2011/11/10	#####	3,600.00	180.00		1,453.00	15	218.00	21.11
39	050401040004	联想电脑	m7160	联想（中国）有限公司	台	1	2011/11/10	#####	3,600.00	180.00		1,453.00	15	218.00	21.11
40	050401040005	联想电脑	m7180	联想（中国）有限公司	台	1	2011/11/20	#####	4,100.00	205.00		1,453.00	15	218.00	6.34
41	050401040006	联想电脑	m7180	联想（中国）有限公司	台	1	2011/11/20	#####	4,100.00	205.00		1,453.00	15	218.00	6.34
42	0501220001	尼康数码相机	nikomp7000	尼康映像仪器销售（中国）有限公司	台	1	2011/11/17	#####	3,350.00	167.50		2,041.00	15	306.00	82.69
43	0501050001	全能保险柜	FG-100	深圳全能保险柜制造有限公司	台	1	2011/11/19	2011/11/19	4,900.00	245.00		4,547.00	31	1,410.00	475.51
44	050401040007	联想电脑	m7150	联想（中国）有限公司	台	1	2011/11/26	2011/11/26	3,700.00	185.00		1,453.00	15	218.00	17.84
45	050401040008	联想电脑	m7160	联想（中国）有限公司	台	1	2011/11/26	2011/11/26	3,700.00	185.00		1,453.00	15	218.00	17.84
46	050401050001	索尼笔记本电脑	SA45	索尼（中国）有限公司	台	1	2012/11/17	2012/11/17	9,999.00	499.95		1,624.00	15	244.00	-51.20
47	050401040009	联想电脑	m7130	联想（中国）有限公司	台	1	2012/3/30	2012/3/30	4,250.00	212.50		1,453.00	15	218.00	2.59
48	050401040010	联想电脑	m7130	联想（中国）有限公司	台	1	2012/3/30	2012/3/30	4,250.00	212.50		1,453.00	15	218.00	2.59
49	050404010001	惠普打印机	5200LX	中国惠普有限公司	台	1	2012/3/30	2012/3/30	6,100.00	305.00		3,795.00	15	570.00	86.89
50	050401040011	联想电脑	m7370	联想（中国）有限公司	台	1	2012/3/15	2012/3/15	3,700.00	185.00		1,453.00	15	218.00	17.84
51	050401040012	联想电脑	m7370	联想（中国）有限公司	台	1	2012/4/13	2012/4/13	3,700.00	185.00		1,453.00	15	218.00	17.84
52	050401040013	联想电脑	m7300	联想（中国）有限公司	台	1	2012/5/29	2012/5/29	3,700.00	225.48		1,453.00	15	218.00	-3.32
53	050401050002	索尼笔记本电脑	VPCSD-113T	索尼（中国）有限公司	台	1	2012/7/25	2012/7/25	6,999.00	594.76		1,624.00	15	244.00	-58.98
54	050401050003	索尼笔记本电脑	VPCSD-113T	索尼（中国）有限公司	台	1	2012/7/25	2012/7/25	6,999.00	594.76		1,624.00	20	325.00	-45.36
55	050403010001	索尼投影机	SNC-DS10	索尼（中国）有限公司	台	1	2012/7/25	2012/7/25	7,460.00	633.95		2,479.00	20	496.00	-21.76
56	0501010001	佳能复印机	IR2520i	佳能（中国）有限公司	台	1	2012/7/25	2012/7/25	15,600.00	1,325.68		11,368.00	20	2,274.00	71.53
57	0501220002	佳能数码相机	60D	佳能（中国）有限公司	台	1	2012/7/25	2012/7/25	13,260.00	1,126.84		6,496.00	15	974.00	-13.56
58	0501210001	佳能摄像机	HFR38	佳能（中国）有限公司	台	1	2012/7/25	2012/7/25	4,300.00	365.41		3,675.00	15	551.00	50.79

固定资产—机器设备评估明细表

表6
共18页第15页

评估基准日：2017年4月30日

被评估单位：济南盛邦置业有限公司

金额单位：人民币元																
盘点 序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单 位	数量	购置日期	启用日 期	账面价值			评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	减值准备	原值	成新率%			净值
59	0501210002	佳能摄像机	HFR38	佳能（中国）有限公司	台		2012/7/25	2012/7/25	4,300.00	365.41		3,675.00	15	551.00	50.79	
60	0501210003	佳能摄像机	HFR38	佳能（中国）有限公司	台		2012/7/25	2012/7/25	4,300.00	365.41		3,675.00	15	551.00	50.79	
61	050401050004	联想笔记本电脑	0	联想（中国）有限公司	台		2012/7/25	2012/7/25	7,550.00	641.60		1,624.00	15	244.00	-61.97	
62	050401050005	联想笔记本电脑	0	联想（中国）有限公司	台		2012/7/25	2012/7/25	7,550.00	641.60		1,624.00	15	244.00	-61.97	
63	050401050006	联想笔记本电脑	0	联想（中国）有限公司	台		2012/7/25	2012/7/25	7,550.00	641.60		1,624.00	20	325.00	-49.35	
64	0504050001	条码打印机	TSC	天津國聚科技有限公司	台		2012/12/12	#####	2,200.00	342.20		1,238.00	29	359.00	4.91	
65	0504050002	条码采集器	TSC	天津國聚科技有限公司	台		2012/12/25	#####	3,800.00	591.08		3,248.00	29	942.00	59.37	
66	0501220003	数码相机	G1X	佳能（中国）有限公司	台		2013/1/1	2013/1/1	4,650.00	795.94		3,675.00	15	551.00	-30.77	
67	0501220004	数码相机	G1X	佳能（中国）有限公司	台		2013/1/1	2013/1/1	4,650.00	795.94		3,675.00	15	551.00	-30.77	
68	0501220005	数码相机	G1X	佳能（中国）有限公司	台		2013/1/1	2013/1/1	4,650.00	795.94		3,675.00	15	551.00	-30.77	
69	050507040001	内网设备	0	济南佳音信息科技有限公司	批		2012/10/8	2012/10/8	25,000.00	3,625.01		12,821.00	45	5,769.00	59.14	
合 计						35			439,177.00	63,085.15	-	297,786.00		95,813.00	51.88	
减：机器设备减值准备																
合 计						35			439,177.00	63,085.15	-	297,786.00		95,813.00	51.88	
被评估单位填表人：张靖晴																

被评估单位填表人：张晴晴
填表日期：2017年5月19日

评估人员：刘琦琦

流动负债评估汇总表

表6

共18页第17页

评估基准日：2017年4月30日

被评估单位：济南盛邦置业有限公司

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%
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	937,151,871.09	937,151,871.09	-	-
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	937,151,871.09	937,151,871.09	-	-

被评估单位填表人：张晴晴

填表日期：2017年5月19日

其他应付款评估明细表

表6
共18页第18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：济南盛邦置业有限公司

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	往来款	2017/4/31	935,999,686.67	935,999,686.67	
2	济南汇博置业有限公司	往来款	2017/4/31	1,150,000.00	1,150,000.00	
3	个人			2,184.42	2,184.42	
合 计				937,151,871.09	937,151,871.09	

被评估单位填表人：张晴晴
填表日期：2017年5月19日

评估人员：刘琦琦