本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

济南高新发展股份有限公司拟转让股权涉及的济南济高产业投资有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

鲁德永评报字(2022)第0052号

（共一册第一册）

山东德永房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年九月九日

目　　录

声　明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告正文 4

一、委托人、被评估单位和资产评估评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 .. 4

二、评估目的 6

三、评估对象和评估范围 7

四、价值类型 8

五、评估基准日 9

六、评估依据 9

七、评估方法 12

八、评估程序实施过程和情况 14

九、评估假设 16

十、评估结论 18

十一特别事项说明 19

十二、评估报告使用限制说明 20

十三、评估报告日 21

资产评估报告附件 22

声　明

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

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

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

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，资产评估机构及资产评估师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。

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

六、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

七、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，并充分考虑其及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

山东德永房地产资产评估咨询有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，执行必要的评估程序，对济南济高产业投资有限公司在 2022 年 06 月 30 日的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

评估目的：济南高新发展股份有限公司子公司济南高新产业发展有限公司拟股权转让涉及的济南济高产业投资有限公司股东全部权益价值。为此，济南高新发展股份有限公司委托山东德永房地产资产评估咨询有限公司对上述经济行为所涉及的该公司的股东全部权益价值进行评估。

评估对象与评估范围：本次评估对象为济南济高产业投资有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。与评估对象所对应的评估范围为截止 2022 年 06 月 30 日的全部资产及相关负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022 年 06 月 30 日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

济南济高产业投资有限公司评估基准日总资产账面价值为 41,236.33 万元，评估价值为 41,252.86 万元，增值额为 16.53 万元，增值率为 0.04%；总负债账面价值为 41,213.10 万元，评估价值为 41,213.10 万元，无增减值变化；股东全部权益账面价值为 23.23 万元，评估价值为 39.76 万元，增值额为 16.53 万元，增值率为 71.16%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	161.98	161.98		
非流动资产	2	41,074.35	41,090.88	16.53	0.04
其中：其他非流动金融资产	3	41,074.35	41,090.88	16.53	0.04
投资性房地产	4				
固定资产	5				
无形资产	6				
长期待摊费用	7				
资产总计	8	**41,236.33**	**41,252.86**	**16.53**	**0.04**
流动负债	9	40,967.08	40,967.08		
非流动负债	10	246.02	246.02		
负债总计	11	**41,213.10**	**41,213.10**		
净资产（所有者权益）	12	**23.23**	**39.76**	**16.53**	**71.16**

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

济南济高产业投资有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

鲁德永评报字(2022)第0052号

济南高新发展股份有限公司：

山东德永房地产资产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对济南济高产业投资有限公司在2022年06月30日的股东全部权益价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的被评估单位济南济高产业投资有限公司为委托人济南高新发展股份有限公司的全资孙公司。

（一）委托人情况

委托人基本情况

名称：济南高新发展股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：济南市高新开发区新宇南路1号济南国际会展中心A区

法定代表人：贾为

注册资本：88463.4731万元人民币

成立时间：1993-01-16

统一社会信用代码：91370000267172303L

经营范围：纺织、服装、鞋帽及日用品、五金交电化工（不含化学危

险品）、建筑及装饰材料、日用杂货（不含烟花爆竹）、家具、摩托车、钢材、商品房、汽车（不含小轿车）、文化体育用品及器材、电子产品、通信设备（不含无线电发射器材）的销售；房屋、柜台出租；工艺美术品（含金银饰品零售、翻新）；仓储（不含危险化学品）；装饰装修、物业管理（须凭资质证书经营）；企业管理服务；电子信息技术的开发、服务及培训；房地产开发、销售（凭资质证书经营）；矿业投资；矿产品开采的技术开发、技术咨询及技术服务；工程管理服务；投资咨询服务；房地产中介服务；土地管理服务；房屋拆迁服务；黄金制品、铂金制品、非金属矿及制品的批发、展示及零售；黄金矿山专用设备及物资的销售；从事货物及技术的进出口业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

（二）被评估单位情况

1.被评估单位基本情况

名称：济南济高产业投资有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区龙奥北路 1577 号天业中心主办公楼 102 室

注册资本：100 万元人民币

成立时间：2021-04-14

统一社会信用代码：91370100MA3WLU2A2H

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理咨询。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

2.公司股东及持股比例

金额单位：万元

序号	股东名称	持股比例
1	济南高新产业发展有限公司	100%

1.财务状况

评估基准日的财务状况如下：

资产负债表

金额单位：元

项 目	2022.6.30	项 目	2022.6.30
货币资金	1,240,990.04	应付账款	0.00
交易性金融资产	0.00	预收款项	0.00
应收账款	0.00	应付职工薪酬	0.00
预付款项	378,835.00	应交税费	0.00
其他应收款	0.00	其他应付款	409,670,827.67
存货	0.00	流动负债合计	409,670,827.67
其他流动资产	0.00	其他非流动负债	2,460,224.53
流动资产合计	1,619,825.04	负债合计	412,131,052.20
其他非流动金融资产	410,743,521.13	净资产（所有者权益）	232,293.97
无形资产	0.00		
长期待摊费用	0.00		
资产总计	412,363,346.17		

注：上表中列示的财务数据未经审计。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，除委托人外及委托人相关方外，本报告无其他报告使用人。

（四）委托人和被评估单位的关系

本次评估的被评估单位济南济高产业投资有限公司为委托人济南高新发展股份有限公司的全资孙公司。

二、评估目的

济南高新发展股份有限公司子公司济南高新产业发展有限公司拟股

权转让涉及的济南济高产业投资有限公司股东全部权益价值。为此，济南高新发展股份有限公司委托山东德永房地产资产评估咨询有限公司对上述经济行为所涉及的该公司的股东全部权益价值进行评估。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为济南济高产业投资有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为济南济高产业投资有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括货币资金、预付账款、其他非流动金融资产，总资产账面价值为 412,363,346.17 元；负债资产包括其他应付款及其他非流动负债。具体资产类型账面价值见下表：

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	**流动资产合计**	**1,619,825.04**
1	货币资金	1,240,990.04
2	交易性金融资产	0.00
3	应收账款	0.00
4	预付款项	378,835.00
5	其他应收款	0.00
6	存货	0.00
7	其他流动资产	0.00
二	**非流动资产合计**	**410,743,521.13**
1	其他非流动金融资产	410,743,521.13
2	固定资产	0.00
3	无形资产	0.00
4	长期待摊费用	0.00
三	**资产总计**	**412,363,346.17**
四	**流动负债**	**409,670,827.67**

序号	科目名称	账面价值
1	应付账款	0.00
2	预收款项	0.00
3	应付职工薪酬	0.00
4	应交税费	0.00
5	其他应付款	409,670,827.67
五	**非流动负债**	**2,460,224.53**
1	其他非流动负债	**2,460,224.53**
六	**负债总计**	**412,131,052.20**
七	**净资产（股东全部权益）**	**232,293.97**

1.委托人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且未经审计。

2.对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

无。

3.资产类型、数量、法律权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

4.企业申报表外资产的类型、数量

无。

5.引用其他机构报告

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2022年06月30日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，由委托人确定的。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一） 经济行为依据

委托人与山东德永房地产资产评估咨询有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二） 法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日，中华人民共和国主席令第46号,中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2.《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日，中华人民共和国主席令第15号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正)；

3.《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年4月21日,中华人民共和国财政部令第86号,财政部部务会议审议通过)；

4.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日，中华人民共和国主席令第5号，第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

5.《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月13日，中华人民共和国国务院令第378号，国务院第8次常务会议讨论通过)；

6.《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日，国务院

国有资产监督管理委员会令第 12 号，国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过）；

7.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日，国资委产权[2006]274 号，国务院国有资产监督管理委员会）；

8.国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001 年 12 月 31 日，国办发[2001]102 号，中华人民共和国国务院办公厅）；

9.《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日,中华人民共和国主席令第 63 号,第十届全国人民代表大会第五次会议通过。根据 2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改<中华人民共和国企业所得税法>的决定》进行修正，根据 2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改＜中华人民共和国电力法＞等四部法律的决定》修正）；

10.关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定(2011 年 10 月 28 日，中华人民共和国财政部令第 65 号，财政部、国家税务总局审议通过)；

11.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

12.《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；

13.《企业会计准则—基本准则》(2014 年 7 月 23 日，根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修订)；

14.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年 3 月 20 日，财

七、评估方法

(一) 评估方法简介

确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法的选择

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，以及三种评估基本方法的适用条件分析，采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。而在产权交易市场上并没有类似交易的可比案例，故不适用可比交易案例法；被评估单位与同行业上市公司业务结构、经营模式、资产规模上差异较大，故不适用上市公司比较法。因此，本次评估不宜采用市场法；

根据被评估单位历史财务数据分析，结合评估人员现场调查以及被评估单位人员访谈了解到，由于被评估单位没有经营活动，无法合理预计未来年度净利润和现金流，企业对未来预期收益及风险无法合理估计及量化。因此，本次评估不宜采用收益法；

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

综上，本次评估选用资产基础法进行评估。

资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1.流动资产

（1）货币资金

货币资金为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）预付账款

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

2.其他非流动金融资产

评估人员调查了解了其他非流动金融资产发生的原因，查阅了其他非流动金融资产的记账凭证。对因股权投资产生的其他非流动金融资产形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等资料，以确定股权投资的真实性和完整性。

其他非流动金融资产主要为持有三六零股票、股权、权益类资产等，

直接持有三六零股票 12,303,824 股，间接持股 38,901,581 股，共计持股 51,205,405 股，间接持股部分为持有三六零第一大股东奇信志成股权 1.18%。

济南济高产业投资有限公司间接持有宁波挚信一期股权投资合伙企业份额，宁波挚信一期股权投资合伙企业持有天津奇信志成科技有限公司、北京奇飞翔艺商务咨询有限公司、北京飞翔奇艺管理咨询合伙企业等三家企业股权或合伙企业份额。

序号	性质	资产名称	投资日期	注册资本（万元）	持股数量	评估价值（元）
1	股票	三六零股票	2016-3-24	676,405.5167	12,303,824	410,908,769.75
2	股权	天津奇信志成科技有限公司（三六零 A 股上市公司第一大股东）	2016-3-24	5,753.2945	1.18%	
3	股权	北京奇飞翔艺商务咨询有限公司	2016-10-14	12,586.20	0.39%	
4	股权	珠海奇新展望信息技术有限公司（三六零数科美股持股股东）	2018-2-11	66	0	

在确定其他非流动金融资产评估值时，评估师充分考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也充分考虑股权流动性对评估结果的影响。

3. 负债

负债具体包括其他应付款、其他非流动负债。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估执业准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

受理资产评估业务前，与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排、技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

1. 根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：从委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；

2. 要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认；

3. 依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出资产评估师专业能力范畴的核查验证事项，资产评估师委托或者要求委托人委

托其他专业机构出具意见；

4. 根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；

2. 当根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

1. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；

2. 按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通；

4. 出具并提交资产评估报告。

（八）工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

（一） 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据

待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二） 特殊假设

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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 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。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 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。

6. 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、方式与现时方向保持一致。

7. 本次评估不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿情况对评估结论的影响，不考虑未决事项、法律纠纷等不确定因素的影响。

8. 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。

9. 假设被评估单位提供的与本次评估相关的信息和资料真实、完整、合法。

10. 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。

十、评估结论

济南济高产业投资有限公司评估基准日总资产账面价值为 41,236.33 万元，评估价值为 41,252.86 万元，增值额为 16.53 万元，增值率为 0.04%；总负债账面价值为 41,213.10 万元，评估价值为 41,213.10 万元，无增减值变化；股东全部权益账面价值为 23.23 万元，评估价值为 39.76 万元，增值额为 16.53 万元，增值率为 71.16%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	161.98	161.98		
非流动资产	2	41,074.35	41,090.88	16.53	0.04
其中：其他非流动金融资产	3	41,074.35	41,090.88	16.53	0.04
投资性房地产	4				
固定资产	5				

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%
无形资产	6				
长期待摊费用	7				
资产总计	8	41,236.33	41,252.86	16.53	0.04
流动负债	9	40,967.08	40,967.08		
非流动负债	10	246.02	246.02		
负债总计	11	41,213.10	41,213.10		
净资产（所有者权益）	12	23.23	39.76	16.53	71.16

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，**提请本评估报告使用人对此应特别关注：**

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现其他权属等主要资料不完整或者存在瑕疵。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

截止报告日，未发现委托人未提供其他关键资料情况。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估不考虑未决事项、法律纠纷等不确定因素的影响。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限的情况。

（六）重大期后事项

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结

论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（七）本次评估范围内的资产未经审计。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

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

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

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

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

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

2. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整；

3. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

4. 本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发

生重大变化而对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本项目的资产评估报告日 2022 年 09 月 09 日，为资产评估师及评估专业人员形成最终专业意见的日期。

资产评估师：……刘培金……　　山东德永房地产资产评估咨询有限公司

中国·济南

资产评估师：……陈玉珍……　　2022 年 09 月 09 日

资产评估报告附件

1. 评估明细表；
2. 委托方及被评估单位营业执照；
3. 委托方及被评估单位承诺函；
4. 资产评估机构营业执照副本；
5. 资产评估机构备案公告；
6. 资产评估师职业资格证书。

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2022年6月30日

表1

被评估单位：济南济高产业投资有限公司

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%
流动资产	1	161.98	161.98	-	-
非流动资产	2	41,074.35	41,090.88	16.53	0.04
其中：可供出售金融资产	3	41,074.35	41,090.88	16.53	0.04
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	-	-	-	
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	-	-	-	
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	-	-	-	
递延所得税资产	18	-	-	-	
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	**41,236.33**	**41,252.86**	**16.53**	**0.04**
流动负债	21	40,967.08	40,967.08	-	-
非流动负债	22	246.02	246.02	-	-
负债总计	23	**41,213.10**	**41,213.10**	**-**	**-**
净资产（所有者权益）	24	**23.23**	**39.76**	**16.53**	**71.16**

评估机构：山东德永房地产资产评估咨询有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年6月30日

表2

被评估单位：济南济高产业投资有限公司

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**	**1,619,825.04**	**1,619,825.04**	**-**	**-**
2	货币资金	1,240,990.04	1,240,990.04	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付账款	378,835.00	378,835.00	-	-
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	-	-	-	
10	存货	-	-	-	
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**	**410,743,521.13**	**410,908,769.75**	**330,497.24**	**0.08**
14	可供出售金融资产	410,743,521.13	410,908,769.75	165,248.62	**0.04**
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**	**412,363,346.17**	**412,528,594.79**	**330,497.24**	**0.08**

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年6月30日

表2

被评估单位：济南济高产业投资有限公司　　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**	**409,670,827.67**	**409,670,827.67**	**-**	**-**
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	409,670,827.67	409,670,827.67	-	-
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**	**2,460,224.53**	**2,460,224.53**	**-**	**-**
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	2,460,224.53	2,460,224.53	-	-
53	**六、负债总计**	**412,131,052.20**	**412,131,052.20**	**-**	**-**
54	**七、净资产（所有者权益）**	**232,293.97**	**397,542.59**	**330,497.24**	**142.28**

评估机构：山东德永房地产资产评估咨询有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2022年6月30日

表3

被评估单位：济南济高产业投资有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	1,240,990.04	1,240,990.04	-	-
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	378,835.00	378,835.00	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	
3-7	应收股利	-	-	-	
3-8	其他应收款	-	-	-	
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	**流动资产余额合计**	**1,619,825.04**	**1,619,825.04**	**-**	**-**
	减：减值准备	-	-	-	
3	**流动资产净值合计**	**1,619,825.04**	**1,619,825.04**	**-**	**-**

被评估单位填表人：张磊　　评估人员：刘培金、陈玉珍　　共 1 页 第 1 页

填表日期：2022年9月1日

货币资金评估汇总表

评估基准日：2022年6月30日

表3-1

被评估单位：济南济高产业投资有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1-1	现金	-	-	-	
3-1-2	银行存款	1,240,990.04	1,240,990.04	-	-
3-1-3	其他货币资金	-	-	-	
3-1	**货币资金合计**	**1,240,990.04**	**1,240,990.04**	**-**	**-**

被评估单位填表人：张磊　　评估人员：刘培金、陈玉珍　　共 1 页 第 1 页

填表日期：2022年9月1日

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2022年6月30日

表3-1-2

被评估单位：济南济高产业投资有限公司　　金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	浙商银行济南分行			1,000,125.14	1,000,125.14		-	
2	招商银行后海海月支行			334.18	334.18		-	
3	浦发银行开发区支行0000022			8,157.99	8,157.99		-	
4	浦发银行开发区支行0006638			13,686.40	13,686.40		-	
5	招商银行深圳上步支行 910901			184,859.77	184,859.77		-	
6	宁波银行上海分行			33,826.56	33,826.56		-	
合　　计				**1,240,990.04**	**1,240,990.04**		-	

被评估单位填表人：　　评估人员：

填表日期：　　年　月　日

预付账款评估明细表

评估基准日：2022年6月30日

表3-5

被评估单位：济南济高产业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	是否内部往来	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	招商银行深圳上步支行	托管费				378,000.00	378,000.00		-	
2	宁波仲和企业管理咨询合伙企业(有限合伙)					835.00	835.00		-	
账面余额合计						**378,835.00**	**378,835.00**		-	
减：坏账准备										
账面净值合计						**378,835.00**	**378,835.00**		-	

被评估单位填表人：

填表日期：　　年　月　日

评估人员：

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2022年6月30日

表4

被评估单位：济南济高产业投资有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	其他非流动金融资产	410,743,521.13	410,908,769.75	165,248.62	0.04
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	-	-	-	
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	**非流动资产余额合计**	**410,743,521.13**	**410,908,769.75**	**165,248.62**	**0.04**
4	减：减值准备	-	-	-	
4	**非流动资产净值合计**	**410,743,521.13**	**410,908,769.75**	**165,248.62**	**0.04**

被评估单位填表人：张磊　　评估人员：刘培金、陈玉珍　　共 1 页 第 1 页

填表日期：2022年9月1日

其他非流动金融资产评估明细表

评估基准日：2022年6月30日

表4-1-3

被评估单位：济南济高产业投资有限公司　　金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	金融资产名称	投资日期	持有数量	基准日市价	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	深圳天盈汇鑫投资中心	360资产	2022-05	51,205,405.00			410,743,521.13	410,908,769.75	165,248.62	0.04	
账面余额合计							**410,743,521.13**	**410,908,769.75**	**165,248.62**	**0.04**	
减：减值准备											
账面净值合计							**410,743,521.13**	**410,908,769.75**	**165,248.62**	**0.04**	

被评估单位填表人：　　评估人员：

填表日期：　　年　月　日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2022年6月30日

表5

被评估单位：济南济高产业投资有限公司　　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	-	-	-	
5-10	其他应付款	409,670,827.67	409,670,827.67	-	-
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**	**409,670,827.67**	**409,670,827.67**	**-**	**-**

被评估单位填表人：张磊　　评估人员：刘培金、陈玉珍　　共 1 页 第 1 页

填表日期：2022年9月1日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2022年6月30日

表5-10

被评估单位：济南济高产业投资有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	济南高新产业发展有限公司	2022-05	往来款	324,676,591.64	324,676,591.64	
2	深圳天恒盈和金融投资合伙企业	2016-03	份额转让款	19,392,000.00	19,392,000.00	
3	基金管理人	2016-03	基金管理费等	65,602,236.03	65,602,236.03	
合　　计				409,670,827.67	409,670,827.67	

被评估单位填表人：　　评估人员：

填表日期：　　年　　月　　日

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2022年6月30日

表6

被评估单位：济南济高产业投资有限公司　　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%
6-1	长期借款	-	-	-	
6-2	应付债券	-	-	-	
6-3	长期应付款	-	-	-	
6-4	专项应付款	-	-	-	
6-5	预计负债	-	-	-	
6-6	递延所得税负债	-	-	-	
6-7	其他非流动负债	2,460,224.53	2,460,224.53	-	-
	非流动负债合计	**2,460,224.53**	**2,460,224.53**	**-**	**-**

被评估单位填表人：张磊　　评估人员：刘培金、陈玉珍　　共 1 页 第 1 页

填表日期：2022年9月1日

其他非流动负债评估明细表

评估基准日：2022年6月30日

表6-7

被评估单位：济南济高产业投资有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象)	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	备注
1	深圳市前海盈和投资有限公司	2016-03	少数股东投资	500,000.00	500,000.00	
	宁波挚信投资管理合伙企业（有限合伙）	2016-03		1,960,224.53	1,960,224.53	
合　　计				**2,460,224.53**	**2,460,224.53**	

被评估单位填表人：　　评估人员：

填表日期：　　年　月　日

营业执照

（副 本）

1-1

统一社会信用代码

91370000267172303L

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　济南高新发展股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　贾为

经营范围　纺织、服装、鞋帽及日用品、五金交电化工（不含化学危险品）、建筑及装饰材料、日用杂货（不含烟花爆竹）、家具、摩托车、钢材、商品房、汽车（不含小轿车）、文化体育用品及器材、电子产品、通信设备（不含无线电发射器材）的销售；房屋、柜台出租；工艺美术品（含金银饰品零售、翻新）；仓储（不含危险化学品）；装饰装修、物业管理（须凭资质证书经营）；企业管理服务；电子信息技术的开发、服务及培训；房地产开发、销售（凭资质证书经营）；矿业投资；矿产品开采的技术开发、技术咨询及技术服务；工程管理服务；投资咨询服务；房地产中介服务；土地管理服务；房屋拆迁服务；黄金制品、铂金制品、非金属矿及制品的批发、展示及零售；黄金矿山专用设备及物资的销售；从事货物及技术的进出口业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

注册资本　捌亿捌仟肆佰陆拾叁万肆仟柒佰叁拾壹元

成立日期　1993年01月16日

住　　所　中国（山东）自由贸易试验区济南片区舜华街道龙奥北路1577号龙奥天街广场主办公楼1701

登记机关　中国(山东)自由贸易试验区济南片区管理委员会 行政审批服务专用章 3701207188642

2022年05月30日

国家企业信用信息公示系统网址：http://sd.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91370100MA3WLU2A2H

营业执照

（副 本） 1-1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　济南济高产业投资有限公司

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　樊黎明

经营范围　一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　壹佰万元整

成立日期　2021 年 04 月 14 日

营业期限　2021 年 04 月 14 日至　年　月　日

住　　所　中国（山东）自由贸易试验区济南片区龙奥北路1577号天业中心主办公楼102室

登记机关

中国（山东）自由贸易试验区济南片区管理委员会 行政审批服务专用章

2021 年 04 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91370100MA3MP8GN03

营业执照

（副 本） 1-1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称	山东德永房地产资产评估咨询有限公司	注册资本	叁佰万元整
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2018年02月09日
法定代表人	段振东	营业期限	2018年02月09日至　　年　月　日
经营范围	一般项目：房地产评估；房地产咨询；二手车鉴定评估；资产评估；企业信用调查和评估；物业服务评估；土地调查评估服务；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；知识产权服务；矿业权评估服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	住　　所	山东省济南市高新区经十东路7000号汉峪金谷A2-2-2102B

登记机关

2021年 02月 25日

国家企业信用信息公示系统网址： http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东德永房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：段振东

住所：山东省济南市高新区经十东路7000号汉峪金谷A2-2-2102B

统一社会信用代码：91370100MA3MP8GN03

备案等级：叁级（暂定）

证书编号：鲁评010052

有效期限：2022年05月11日至2023年05月10日

发证机关（公章）

二〇二二年五月十一日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

山东省财政厅

资产评估备案公告〔2018〕10号

关于山东德永资产评估有限公司等2家资产评估机构备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和山东省财政厅《转发财政部〈关于做好资产评估机构备案管理工作的通知〉的通知》（鲁财资〔2017〕63号）等有关规定，经审核，现对山东德永资产评估有限公司等2家资产评估机构予以备案。资产评估机构（分支机构）名称、组织形式、执行合伙事务的合伙人（法定代表人、分支机构负责人）等信息见附件。

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

特此公告。

附件：山东德永资产评估有限公司等2家资产评估机构备案信息表

山东省财政厅

2018年10月22日

抄送：山东省资产评估协会。

济南市财政局

变更备案公告

资产评估备案公告【2021】3号

山东德永房地产资产评估咨询有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、变更原因：公司名称变更。

项目	变更前情况	变更后情况	变更时间
名称	山东德永资产评估有限公司	山东德永房地产资产评估咨询有限公司	2021年1月13日
执行合伙事务的合伙人（法定代表人）	孟巍巍	段振东	2021.02.25

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

特此公告。

济南市财政局

2021年4月2日

抄送：山东省资产评估协会。

资产评估师职业资格证书
登　记　卡

（评估机构人员）

姓名：刘培金

性别：男

登记编号：37060002

单位名称：山东德永房地产资产评估咨询有限公司

初次执业登记日期：2006-02-10

年检信息：通过（2022-03-25）

（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：刘培金

本人印鉴：资产评估师 刘培金 37060002

打印日期：2022-05-17

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：陈玉珍

性别：女

登记编号：37210263

单位名称：山东德永房地产资产评估咨询有限公司

初次执业登记日期：2021-04-30

年检信息：通过（2022-03-25）

（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：陈玉珍

本人印鉴：

资产评估师 陈玉珍 37210263

打印日期：2022-05-17

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