

本报告依据中国资产评估准则编制

**上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司拟收
购山东复地房地产开发有限公司股权项目
资产评估报告**

中企华评报字(2021)第 6315-01 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年十月二十八日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3111020110311101202100161

资产评估报告名称： 上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司拟收购山东复地房地产开发有限公司股权项目 资产评估报告

资产评估报告文号： 中企华评报字(2021)第6315-01号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 王鸽(资产评估师)、陈懿(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文.....	7
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ...	7
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型.....	12
五、 评估基准日	13
六、 评估依据.....	13
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	21
九、 评估假设.....	23
十、 评估结论.....	24
十一、 特别事项说明.....	25
十二、 资产评估报告使用限制说明	27
十三、 资产评估报告日	28
资产评估报告附件.....	29

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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

三、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。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其提供资料的真实性、完整性、合法性的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、资产评估师对存货、设备等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触

到的部位,我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定,我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础,如果这些评估对象的内在质量有瑕疵,评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论,应认真阅读资产评估报告正文。

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对山东复地房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的:上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司拟将收购山东复地房地产开发有限公司股权,为此需要对评估基准日时山东复地房地产开发有限公司股东全部权益的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

评估对象:山东复地房地产开发有限公司的股东全部权益。

评估范围:山东复地房地产开发有限公司经审定后的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、其他非流动资产和流动负债、非流动负债。

评估基准日:2021年6月30日

价值类型:市场价值

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:

山东复地房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为583,537.00万元,评估价值为638,175.32万元,增值额为54,638.32万元,增值率为9.36%;总负债账面价值为386,502.95万元,评估价值为386,502.95万元,增值额为0.00万元,增值率为0.00%;净资产账

面价值为 197,034.05 万元，净资产评估价值为 251,672.37 万元，增值额为 54,638.32 万元，增值率为 27.73%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	583,036.13	637,657.57	54,621.44	9.37
非流动资产	500.87	517.75	16.88	3.37
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	41.49	58.37	16.88	40.68
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	459.38	459.38	0.00	0.00
资产总计	583,537.00	638,175.32	54,638.32	9.36
流动负债	331,502.95	331,502.95	0.00	0.00
非流动负债	55,000.00	55,000.00	0.00	0.00
负债总计	386,502.95	386,502.95	0.00	0.00
净资产	197,034.05	251,672.37	54,638.32	27.73

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限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司拟收购山东复地房地产开发有限公司股权项目

资产评估报告正文

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司拟收购山东复地房地产开发有限公司股权行为涉及的股东全部权益在 2021 年 6 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司,被评估单位为山东复地房地产开发有限公司。

(一) 委托人简介

企业名称: 上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司(上海证券交易所上市,代码: 600655)

法定住所: 上海市文昌路 19 号

法定代表人: 徐晓亮

注册资本: 388376.1964 万人民币

成立日期: 1987 年 11 月 25 日

经营期限: 1987 年 11 月 25 日至不约定期限

企业性质: 其他股份有限公司(上市)

主要经营范围: 金银饰品、铂金饰品、钻石饰品、珠宝玉器、工艺美术品、百货、五金交电、化工原料及产品(除专项规定)、金属材料、建筑装潢材料、家具的批发和零售,餐饮企业管理(不含食品

生产经营), 企业管理, 投资与资产管理, 社会经济咨询, 大型活动组织服务, 会展服务, 房产开发、经营, 自有房屋租赁, 物业管理, 电子商务(不得从事增值电信、金融业务), 食堂(不含熟食卤味), 自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)、经营进料加工和“三来一补”业务、经营转口贸易和对销贸易, 托运业务, 生产金银饰品、铂金饰品、钻石饰品(限分支机构经营)。【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) 被评估单位简介

1. 公司简况

名称: 山东复地房地产开发有限公司(以下简称:“山东复地”)

住所: 山东省济南市历下区解放东路 95 号院内东楼 307-1 号

法定代表人: 邵大鹏

注册资本: 192616.85 万人民币

类型: 有限责任公司(台港澳与境内合资)

经营范围: 房地产开发、经营, 建筑安装工程(凭资质证经营); 物业管理; 房地产中介服务; 批发、零售: 建筑材料。(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)

统一社会信用代码: 91370100MA3L7KEJ9G

成立日期: 2017 年 09 月 06 日

营业期限:

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

山东复地房地产开发有限公司成立最初设立注册资本为 192616.85 万元, 由上海复森企业管理有限公司和 NAVARRA LIMITED 以货币出资, 各占 50% 股权。

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	上海复森企业管理有限公司	96308.425	50.00
2	NAVARRA LIMITED	96308.425	50.00
	合计	192616.85	100.00

2018年12月,上海复森企业管理有限公司将持有的被评估单位50%股权转让给中诚信托有限责任公司,转让后公司股权如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	中诚信托有限责任公司	96308.425	50.00
2	NAVARRA LIMITED	96308.425	50.00
	合计	192616.85	100.00

2020年3月,中诚信托有限责任公司将持有的被评估单位50%股权转让给上海复森企业管理有限公司,转让后公司股权如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	NAVARRA LIMITED	96,308.425	50
2	上海复森企业管理有限公司	96,308.425	50
	合计	192616.85	100

截至评估基准日,被评估单位公司股东及持股未发生变化。

3. 近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年的财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年06月30日
资产总计	395,668.62	534,908.49	583,537.00
负债总计	209,029.22	337,532.40	386,502.95
所有者权益	186,639.41	197,376.09	197,034.05

被评估单位近三年的经营状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年06月30日
营业收入	0.00	74,664.38	2,408.37
利润总额	-2,742.13	12,094.16	-433.17
净利润	-2,742.13	9,051.87	-342.04

被评估单位评估基准日、2020年度的会计报表经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计;2019年度的会计报表由山东正义有限责任会计师事务所审计,并均发表了无保留意见。

4. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为交易关系。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司拟购山东复地房地产开发有限公司股权，为此需要对评估基准日时山东复地房地产开发有限公司股东全部权益价值的市场价值进行评估，为上述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

评估对象是山东复地房地产开发有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是山东复地房地产开发有限公司经审计后的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、其他非流动资产，总资产账面价值为 583,537.00 万元；负债包括流动负债、非流动负债，总负债账面价值为 386,502.95 万元；净资产账面价值 197,034.05 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

被评估单位的主要资产为开发的复星国际中心项目，复星国际中心位于山东省济南市历下区，济南 CBD 核心区西南的解放东路以北，规划华阳路以东置，项目分为 8 期，其中地块 A 分为 A2、A3、A4 共分 3 期开发建设，地块 B 分为 B1、B2、B3、B4、B5 共分 5 期开发建设。

1. 存货—开发产品

复星国际中心B1期，位于山东省济南市历下区经十东路以北，用地面积12,762.00平方米，总建筑面积约4万平方米。B1地块为开发建设的5栋住宅楼及1栋商业，主要为13-25层，面积129/127m²、145m²、151m²、173m²四种户型，其中1/2/3#楼商业2层，5/6#楼商业1层，其中4栋为配套商业。复星国际中心B1期项目已建设完成，并已经大部分完成销售，仅剩部分住宅、商业、车位和储藏室尚未销售。

复星国际中心项目 B1 开发产品取得的相关证照如下：

序号	土地证编号	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
B1	鲁 (2018) 济南市不动产权第 0089746 号	地字第 370102201800019 号	建字第 370102201800251 号	370100201808091401 (2018308)	济建预许 2018820 号、济建预许 2018821 号、济建预许 2018867 号、济建预许 2018842 号、济建预许 2018792 号、济建预许 2019412 号、济建预许 2020153 号

2. 存货—开发成本

该项目主要分为 A 地块与 B 地块共计 8 期进行开发建设。其中 B1 已经开发完成交房并结转开发产品。

A 地块分为 A2、A3、A4 共分 3 期开发建设，A2、A3、A4 期为商业用地，由写字楼和公寓、商业等构成，截至评估基准日，A2、A3 期已经在预售，A4 期目前仅进行了部分前期工程。

B 地块目前在开发成本中核算为 B2、B3、B4、B5 共计 4 期开发建设，建设为住宅和少量配套商业。B2、B3 期建设已经接近尾声；B4、B5 目前正处于开发建设阶段，基本已经具备了预售的条件。

复星国际中心项目开发成本取得的相关证照如下：

序号	土地证编号	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
A2	鲁 (2018) 济南市不动产权第 0029064 号	地字第 370102201800011 号	建字第 370102201900288 号	370100201907221101 (2019250)	济建预许 2019948 号、济建预许 2019885 号

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司拟收购山东复地房地产开发有限公司股权项目资产
评估报告

序号	土地证编号	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
A3	鲁(2018)济南市不动产权第0029053号	地字第370102201800017号	建字第370102201900227号	370100201907191101 (2019249)	济建预许 2020065号、济建预许 20191278号、济建预许 2020610号
A4	鲁(2018)济南市不动产权第0029049号	地字第370102201800018号	建字第370102201900475号	370100201912101101 (2019349)	
B2	鲁(2018)济南市不动产权第0096480号	地字第370102201800020号	建字第370102201800428号	370100201903221301 (2019106)	济建预许 2020035号、济建预许 2020025号、济建预许 2019957号、济建预许 2019829号、济建预许 2019860号、济建预许 2019922号、济建预许 2020414号
B3	鲁(2018)济南市不动产权第0081086号	地字第370102201800021号	建字第370102201800427号	370100201903221401 (2019107)	济建预许 2020024号、济建预许 2019783号、济建预许 2019642号、济建预许 2019754号、济建预许 2020415号、
B4	鲁(2018)济南市不动产权第0260211号	地字第370102201800022号	建字第370102202000272号、建字第370102202000469号	370100202006231101 (2020052)、370100202009221101 (2020080)	济建预许 2021185号、济建预许 2021198号、济建预许 2021486号、济建预许 2021704号
B5	鲁(2018)济南市不动产权第0260209号	地字第370102201800023号	建字第370102202000499号、建字第370102201900172号	370100202010131101 (2020087)、370100202001221101 (2020011)	济建预许 2021633号

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

本报告评估基准日是 2021 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 总经理办公室会议纪要；
2. 资产评估合同。

(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. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改)；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；

6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);

8. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第691号);

10. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

11. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);

12. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局海关总署公告2019年第39号);

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

14. 《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号)

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号);

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);

9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);

- 10.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 12.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- 14.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 15.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四) 权属依据

- 1.国有土地使用证;
- 2.房屋所有权证或者不动产权证书;
- 3.有关产权转让合同;
- 4.其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1.评估基准日贷款市场报价利率 LPR;
- 2.《机电产品报价手册》(2021年);
- 3.被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
- 4.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 5.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 6.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 7.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 9.与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号);
- 2.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 3.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 4.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号);
- 5.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

- 6.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 7.安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 8.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

山东复地房地产开发有限公司从事房地产开发、开发区域单一、业务类型单一，无法在资本市场中找到与评估对象相同或相似的可比上市公司；同时由于产权交易市场不发达，难以找到足够的可比交易案例，故不适用市场法进行评估。

复星国际中心地块是由已山东复地房地产开发有限公司开发建设，主要包括商业、高层住宅、地下车位等，其中大部分地块已经达到预售状态，其收益大部分已经实现，且企业在未来没有取得的新开发土地的计划，故本次不适用收益法进行评估。

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的,反映的是企业现有资产的重置价值。评估对象作为一家房地产开发企业,其主要价值通过其现有的资产体现;因此,可以采用资产基础法。

(一) 资产基础法

1. 流动资产

(1)货币资金,包括银行存款和其他货币资金,通过核实银行对账单、银行函证等,以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款、其他应收款,评估人员在对应收款项核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于很可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;对于有确凿依据表明无法收回的,按零值计算;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款,评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议,了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的,按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依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。

(4)存货

A、开发产品

房地产开发产品,采用市场价值倒扣法进行评估。已经签订商品房销售(预售)合同的根据合同确定开发产品销售金额,尚未签订商品房销售(预售)合同的主要采用市场法确定销售金额。在此基础上扣除相关税费和适当比例利润确定评估值。计算公式:

评估价值=开发产品的销售收入-销售费用-增值税-附加税-土增税-所得税-适当数额的净利润

B、开发成本

对于正在开发且有明确开发计划的房地产开发项目，考虑到已有规划建设指标，周边已有较多开发项目，可比性较强，具备选用假设开发法进行评估的条件，本次选用假设开发法进行评估，基本公式如下：

评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-增值税-税金及附加-投资利息-投资利润-土地增值税-所得税

注：结合国家税务总局公告(2016 年第 18 号)的相关规定，为便于反映企业销售金额及计算增值税，上述公式中收入成本按含税价计算。

①开发完成后的房地产销售收入金额

对于有签约预售的项目，开发后房地产价值=已签约房屋销售金额+未签约房屋预计销售金额；对于没有签约预售的项目，开发后房地产价值等于项目开发后可售房屋预计销售金额。

②后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等。对于开发项目的预算总投资，被评估企业实行严格的审批制度，因此，对于未来年度的开发成本的投入，本次评估根据项目的预算总投资与基准日已投入成本，结合项目的开发计划和实际开发情况进行预测。

③销售费用

对于销售费用，以未销售部分房地产开发总价值为计算基础，根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况确定。

④管理费用

管理费用主要包括续建工程建设过程中发生的各项管理费用，按续建成本的一定比例取值，根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况确定。

⑤增值税

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 18 号)的规定，对于增值税的计算，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产

项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。

销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)/(1+增值税税率)

⑥税金及附加

税金及附加=应交增值税×税金及附加率

⑦土地增值税

根据《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》财税[2016]43号文及当地税务部门对所开发项目的相关规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照项目统一进行汇算清缴，多退少补。

其中：

A.转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

B.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

⑧所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

⑨投资利息

投资利息=开发项目评估值×利息率×后续开发期+(续建成本+管理费用+营业费用)×利息率×后续开发期/2

⑩投资利润

投资利润=开发项目评估价值×投资利润率×后续开发期+(后续开发成本+管理费用+营业费用)×投资利润率×后续开发期/2

(5)其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2. 机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对,做到账表相符,同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上,组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,主要采用成本法进行评估。对于部分设备,按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

成本法计算公式如下:

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

① 运输车辆

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料,确定运输车辆的现行含税购价,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等,同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策,确定其重置全价,计算公式如下:

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

② 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早,现市场上无相关型号但能使用的电子设备,参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。同时,根据“财税[2016]36号”文件规定,对于增值税一般纳税人,符合增值税抵扣条件的设备,设备重置全价应该扣除相应的增值税。

(2) 综合成新率的确定

① 对于电脑等小型设备,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率;对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

② 对于车辆,依据国家颁布的车辆强制报废标准,以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率,然后结合现场勘察情况进行调整,其公式为:

使用年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限 × 100%

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

3. 负债

评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2021 年 8 月 2 日至 2021 年 10 月 28 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2021 年 8 月 2 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三) 现场调查

评估人员于 2021 年 8 月 9 日至 2021 年 9 月 2 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、

资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货类、机器设备类等资产的产权证明文件资料进行查验。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的调查。调查的主要内容如下:

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后,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。完成上述资产评估程序后,出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 假设所有评估标的已经处在交易过程中,评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价;

(二) 假设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,交易行为都是自愿的、理智的,都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用;

(四) 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;

(五) 针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;

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

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

(八) 除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规;

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

(十) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

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

(十二) 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

山东复地房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 583,537.00 万元,评估价值为 638,175.32 万元,增值额为 54,638.32 万元,增值率为 9.36%; 总负债账面价值为 386,502.95 万元,评估价值为 386,502.95 万元,增值额为 0.00 万元,增值率为 0.00%; 净资产账面价值为 197,034.05 万元,评估价值为 251,672.37 万元,增值额为 54,638.32 万元,增值率为 27.73%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司拟收购山东复地房地产开发有限公司股权项目资产
评估报告

评估基准日：2021年6月30日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	583,036.13	637,657.57	54,621.44	9.37
非流动资产	500.87	517.75	16.88	3.37
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	41.49	58.37	16.88	40.68
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	459.38	459.38	0.00	0.00
资产总计	583,537.00	638,175.32	54,638.32	9.36
流动负债	331,502.95	331,502.95	0.00	0.00
非流动负债	55,000.00	55,000.00	0.00	0.00
负债总计	386,502.95	386,502.95	0.00	0.00
净资产	197,034.05	251,672.37	54,638.32	27.73

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

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

(二)本次评估利用了安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）于2021年10月28日出具的安永华明（2021）专字第60993458_B04号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产

评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见,对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四)本次在进行开发成本评估时,部分项目尚未完成相关的竣工面积测绘工作,本次评估时是采用管理层提供的可供销售面积进行测算的,未考虑企业最终测绘的可供销售面积与上述面积可能存在的差异对评估结果所产生的影响。

(五)本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成并如期实现工程的竣工验收,根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值及企业价值时,未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响,开发成本能有效控制在预算范围内。

(六)本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况,对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断,但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

(七)本次评估,未完工程的后续专业支出是根据管理层预计项目总专业支出减去截止评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的,评估师对其进行了必要核实,未考虑项目工程竣工决算时,项目实际总专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与目前预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响。

(八)本次评估根据企业提供的收入及成本等数据测算的项目土地增值税金额仅为本次评估服务,实际应缴纳的土地增值税金额应以当地税务主管部门批复的金额为准,本次评估未考虑两者差异对评估结果的影响。

(九)本次评估是基于已取得的规划方案、投资计划进行预测的,若企业在未来年度对规划方案和投资计划进行调整并获得政府批准,会对评估结果产生影响;

(十)山东复地房地产开发有限公司与中国民生银行股份有限公司济南支行签订房地产抵押协议,以山东复地房地产开发有限公司持

有的 A3、A4、B4 地块土地使用权抵押；与齐鲁银行银行股份有限公司济南英雄山支行签订房地产抵押协议，以山东复地房地产开发有限公司持有的 B5 地块土地使用权抵押。具体抵押情况如下：

不动产权证号	抵押权人	最高债权数额	截止 6 月 30 日贷款余额
鲁（2018）济南市不动产权第 0029053 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0029049 号、鲁（2018）济南市不动产权第 0260211 号	中国民生银行股份有限公司济南支行	100,000 万元	70,000 万元
鲁（2018）济南市不动产权第 0260209 号	齐鲁银行股份有限公司济南英雄山支行	52,000 万元	0 万元

(十一)评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成较大影响时，不能直接使用本评估结论，需对评估结论进行调整或重新评估。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

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

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

(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专业人员不承担责任。

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

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

(五) 资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求, 根据委托履行必要的评估程序后, 由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 10 月 28 日。

资产评估师: 王 鸽


资产评估师: 陈 懿


北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二一年十月二十八日

资产评估报告附件

附件一、被评估单位专项审计报告；

附件二、委托人和被评估单位营业执照；

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件五、签名资产评估师的承诺函；

附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

山东复地房地产开发有限公司

已审财务报表

截至2021年6月30日止6个月期间

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 4
二、 已审财务报表	
资产负债表	5 - 6
利润表	7
财务报表附注	8 - 37

审计报告

安永华明（2021）专字第60993458_B04号
山东复地房地产开发有限公司

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了山东复地房地产开发有限公司的财务报表，包括2021年6月30日的资产负债表，截至2021年6月30日止6个月期间的利润表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的山东复地房地产开发有限公司的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于山东复地房地产开发有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、 强调事项——编制基础及对使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。山东复地房地产开发有限公司编制财务报表是为了上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司评价山东复地房地产开发有限公司的经营业绩和资产状况之目的。因此，财务报表可能不适用于其他用途。本报告仅供上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司董事会使用，不应为除上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司董事会之外的其他机构或人员使用。本段内容不影响已发表的审计意见。

审计报告（续）

安永华明（2021）专字第60993458_B04号
山东复地房地产开发有限公司

四、管理层和治理层对财务报表的责任

山东复地房地产开发有限公司管理层负责按照财务报表附注二所述编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可接受的），并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估山东复地房地产开发有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督山东复地房地产开发有限公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，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。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

审计报告（续）

安永华明（2021）专字第60993458_B04号
山东复地房地产开发有限公司

五、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作（续）：

- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对山东复地房地产开发有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致山东复地房地产开发有限公司不能持续经营。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

审计报告（续）

安永华明（2021）专字第60993458_B04号
山东复地房地产开发有限公司

（本页无正文）



侯捷

中国注册会计师：侯 捷



侯薇

中国注册会计师：侯 薇

中国 北京

2021年10月28日

 山东复地房地产开发有限公司
 资产负债表
 2021年6月30日

单位：人民币元

资产	附注五	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产			
货币资金	1	251,135,882.37	183,167,528.40
应收账款	2	1,016.00	36,408.00
预付账款	3	8,449,695.43	3,269,364.97
其他应收款	4	1,844,838,338.03	1,727,563,843.98
存货	5	2,245,616,614.42	1,403,486,700.63
其他流动资产	6	301,795,374.87	211,737,115.40
流动资产合计		4,651,836,921.12	3,529,260,961.38
非流动资产			
存货	5	1,178,524,401.35	1,815,643,928.75
固定资产	7	414,902.90	451,024.97
递延所得税资产	8	763,373.97	-
其他非流动资产		3,830,430.23	3,728,970.36
非流动资产合计		1,183,533,108.45	1,819,823,924.08
资产总计		5,835,370,029.57	5,349,084,885.46

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

山东复地房地产开发有限公司
资产负债表（续）
2021年6月30日

单位：人民币元

负债和股东权益	附注五	2021年6月30日	2020年12月31日
流动负债			
应付账款		63,650,540.20	163,226,101.39
合同负债	10	2,783,952,689.62	1,921,127,135.92
应付职工薪酬	11	3,185,495.59	5,598,907.09
应交税费	12	34,799,604.50	69,828,093.65
其他应付款		37,660,715.92	47,391,152.33
一年内到期的非流动负债	14	150,000,000.00	199,900,000.00
其他流动负债	13	241,780,493.89	168,104,631.47
流动负债合计		3,315,029,539.72	2,575,176,021.85
长期负债			
长期借款	14	550,000,000.00	800,000,000.00
递延所得税负债	8	-	148,011.62
长期负债合计		550,000,000.00	800,148,011.62
负债总计		3,865,029,539.72	3,375,324,033.47
股东权益			
实收资本		1,926,168,500.00	1,926,168,500.00
盈余公积		4,759,235.20	4,759,235.20
未分配利润		39,412,754.65	42,833,116.79
股东权益合计		1,970,340,489.85	1,973,760,851.99
负债和股东权益总计		5,835,370,029.57	5,349,084,885.46

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

邵大鹏

主管会计工作负责人：

邵利

会计机构负责人：

邵利



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

山东复地房地产开发有限公司
利润表
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

	附注五	截至2021年6月 30日止6个月 期间	2020年
营业收入	15	24,083,664.22	746,643,813.77
减：营业成本		16,804,860.65	532,784,623.67
税金及附加		2,768,838.47	37,969,436.29
销售费用		5,695,036.30	46,958,045.04
管理费用		3,424,963.47	6,836,954.00
财务费用	16	(274,690.62)	(1,749,311.19)
其中：利息费用		-	-
利息收入		297,738.11	1,777,216.61
加：信用减值损失	17	(117,391.88)	(1,452,124.18)
资产减值损失	18	-	(1,658,936.19)
营业(亏损)/利润		(4,452,735.93)	120,733,005.59
加：营业外收入	19	120,988.20	208,553.62
(亏损)/利润总额		(4,331,747.73)	120,941,559.21
减：所得税费用	20	(911,385.59)	30,422,856.51
净(亏损)/利润		(3,420,362.14)	90,518,702.70

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、基本情况

山东复地房地产开发有限公司（以下简称“本公司”）是一家在中华人民共和国山东省注册的有限责任公司，营业期限为2017年09月06日至2037年09月05日，本公司注册地址为山东省济南市历下区解放东路95号院内东楼307-1号。本公司由 NAVARRA LIMITED、上海复森企业管理有限公司分别出资人民币963,084,250元组建，于2017年09月06日在山东省工商行政管理局办理注册登记。

本公司主要经营活动为：房地产开发、经营。

本公司的股东为NAVARRA LIMITED和上海复森企业管理有限公司，最终母公司为复星国际有限公司。

二、财务报表的编制基础

本财务报表系为了上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司评价本公司的经营业绩和资产状况之目的而编制的，不做其他用途。

考虑到本财务报表的编制基础和特殊目的，在编制本财务报表时只编制了2021年6月30日的资产负债表和截至2021年6月30日止6个月期间的利润表以及比较期间2020年12月31日的资产负债表和2020年度的利润表，未编制截至2021年6月30日止6个月期间的所有者权益变动表和现金流量表以及比较期间的所有者权益变动表和现金流量表。

本财务报表除按性质分类的费用、分部报告、承诺事项、租赁、金融工具及其风险以及公允价值的财务报表附注以外，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

编制本财务报表时，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、 重要会计政策及会计估计

本公司2020年度及截至2021年6月30日止6个月期间财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本公司编制财务报表的会计期间为2020年度和2021年1月1日至2021年6月30日止期间。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 现金及现金等价物

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

4. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

三、重要会计政策及会计估计（续）

4. 金融工具（续）

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或者现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

三、重要会计政策及会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融负债分类和计量（续）

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

5. 存货

存货包括开发成本、开发产品。

开发成本是指尚未建成、以出售或出租为开发目的之物业。已预售或拟出售并预计在一个正常营业周期中预售之开发成本在财务报表中列作流动资产。拟持作自用、拟持作投资或拟出售但预计不能在一个正常营业周期中出售之开发成本在财务报表中列作非流动资产。开发产品是指已建成、待出售之物业。临时出租开发产品是指出售前以出租方式经营之物业。

开发成本包括土地成本、主体建筑工程成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入开发成本。各项存货按取得时的实际成本计价。除低值易耗品外，存货的日常核算采用个别计价法。

本公司将购入且用于商品房开发的土地使用权，作为开发成本核算。公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，分摊转入商品房等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，则计入固定资产。

于资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，按单个存货项目计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

三、重要会计政策及会计估计（续）

6. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
办公设备及其他	3-5年	10%	18%-30%

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

7. 借款费用

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

7. 借款费用（续）

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

8. 资产减值

本公司对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

9. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

短期薪酬

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利(设定提存计划)

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

10. 与客户之间的合同产生的收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

房地产销售合同

在可售商品房已完工并通过有关部门验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 与客户之间的合同产生的收入（续）

重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司未考虑合同中存在的重大融资成分。

利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

11. 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

12. 与合同成本有关的资产

本公司与合同成本有关的资产包括合同取得成本。根据其流动性，分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。

本公司对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的寄出进行摊销，计入当期损益。

三、重要会计政策和会计估计（续）

12.与合同成本有关的资产（续）

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- （1）企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- （2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

13. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- （1）应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- （1）可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

三、重要会计政策和会计估计（续）

13. 所得税（续）

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

14. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

金融工具减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

14. 重大会计判断和估计（续）

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

存货跌价准备

本公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本公司需对存货增加计提跌价准备。如果实际售价，至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本公司将于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

土地增值税的计提

本公司须缴纳土地增值税。管理层根据土地增值税相关法律及法规条款的规定对应交土地增值税余额的最佳估计金额进行计提。实际土地增值税金额需等待相关房地产开发项目竣工后，向税务机关进行土地增值税汇算清缴进行确认。本公司尚未就其所有房地产开发项目向税务机关进行汇算清缴。土地增值税汇算清缴金额与管理层目前对土地增值税的最佳估计金额可能存在差额，该差额会影响汇算清缴期间的土地增值税及应交土地增值税的余额。

四、 税项

主要税种及税率

- 企业所得税 — 按应纳税所得额的25%计缴企业所得税。
- 根据国家税务总局于2007年3月6日发出之《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》(国税发[2007]31号)及国家税务总局于2009年3月6日发出之《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》(国税发[2009]31号)，本公司采取预售方式销售自行开发的房地产项目，按预售收入的一定比例预缴企业所得税。
- 增值税 — 根据国家税务法规，采取预售方式销售自行开发的房地产项目，在收到预收房款时按照3%的预征率预缴增值税。
- 房地产销售收入：一般纳税人2019年5月1日起应税收入按9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
- 土地增值税 — 根据国家税务法规，项目公司根据房地产销售收入的增值额按30%至60%的超率累进税率计缴土地增值税。采取预售方式销售自行开发的房地产项目，在收到预收房款时对普通住宅、地下室及车位按照2%的预征率预缴增值税，对非普通住宅及其他非住宅按照3%的预征率预缴增值税。
- 城市维护建设税 — 根据国家税务法规，按实际缴纳的流转税的7%计缴城市维护建设税。
- 教育费附加 — 根据有关法规，按实际缴纳的流转税的3%及2%计缴教育费附加及地方教育费附加。

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2021年6月30日	2020年12月31日
银行存款	44,095,044.92	83,578,993.25
其他货币资金	<u>207,040,837.45</u>	<u>99,588,535.15</u>
	<u>251,135,882.37</u>	<u>183,167,528.40</u>

于2021年6月30日，本公司的所有权受到限制的货币资金为人民币206,750,837.45元（2020年12月31日：人民币95,972,701.15元），参见附注五、9。

2. 应收账款

应收售房款无信用期。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
1年以内	<u>1,016.00</u>	<u>36,408.00</u>

于2021年6月30日，应收账款主要系面积补差款。本公司管理层认为，于2021年6月30日之应收账款无需计提坏账准备。

3. 预付账款

预付款项的账龄分析如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
1年以内	<u>8,449,695.43</u>	<u>3,269,364.97</u>

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
1年以内	1,844,822,244.99	1,729,293,137.12
1年至2年	<u>1,862,778.06</u>	<u>-</u>
	1,846,685,023.05	1,729,293,137.12
减：其他应收款坏账准备	<u>1,846,685.02</u>	<u>1,729,293.14</u>
	<u>1,844,838,338.03</u>	<u>1,727,563,843.98</u>

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

2021年6月30日

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	1,729,293.14	-	-	1,729,293.14
本年计提	128,882.67	-	-	128,882.67
本年转回	<u>(11,490.79)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,490.79)</u>
年末余额	<u>1,846,685.02</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,846,685.02</u>

2020年12月31日

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	277,168.96	-	-	277,168.96
本年计提	2,418,581.02	-	-	2,418,581.02
本年转回	<u>(966,456.84)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(966,456.84)</u>
年末余额	<u>1,729,293.14</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,729,293.14</u>

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货

	2021年6月30日	2020年12月31日
开发成本	3,393,085,809.18	3,171,291,447.32
开发产品	<u>32,544,021.01</u>	<u>49,498,118.25</u>
	3,425,629,830.19	3,220,789,565.57
减：存货跌价准备	<u>1,488,814.42</u>	<u>1,658,936.19</u>
	<u>3,424,141,015.77</u>	<u>3,219,130,629.38</u>
其中：流动部分	2,245,616,614.42	1,403,486,700.63
非流动部分	<u>1,178,524,401.35</u>	<u>1,815,643,928.75</u>
	<u>3,424,141,015.77</u>	<u>3,219,130,629.38</u>

本公司的存货位于中国济南，按照目前市场价格状况和实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，对上述项目计提存货跌价准备。

存货跌价准备变动如下：

2021年6月30日

	2020年12月31日	本年计提	本年减少 转回	转销	2021年6月30日
开发产品	<u>1,658,936.19</u>	-	-	<u>(170,121.77)</u>	<u>1,488,814.42</u>

2020年12月31日

	2020年1月1日	本年计提	本年减少 转回	转销	2020年12月31日
开发产品	-	<u>1,658,936.19</u>	-	-	<u>1,658,936.19</u>

截至2021年6月30日，本公司以账面价值为人民币1,433,263,808.45元（2020年12月31日：人民币1,430,838,616.06元）的存货为抵押，取得银行借款人民币700,000,000.00元（2020年12月31日：人民币999,900,000.00元）。

报告期内，新增借款费用资本化金额如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
借款费用资本化金额	<u>34,817,120.00</u>	<u>102,958,066.65</u>

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

本公司2021年1月1日至2021年6月30日止期间用于确定借款利息费用的资本化利率为7.20%（2020年：7.20%）。截至2021年6月30日，存货余额中含有的借款费用资本化金额为人民币385,675,147.60元（2020年12月31日：人民币351,049,260.72元）。

6. 其他流动资产

	2021年6月30日	2020年12月31日
预售商品房预缴之土地增值税	81,588,327.16	56,277,407.72
预售商品房预缴之增值税	98,889,931.96	73,313,175.25
预售商品房预缴之所得税	78,264,785.40	54,295,257.01
预售商品房预缴之税金及附加	8,315,156.56	6,467,047.24
合同取得成本	<u>34,737,173.79</u>	<u>21,384,228.18</u>
	<u>301,795,374.87</u>	<u>211,737,115.40</u>

与合同成本有关的资产具体情况如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
流动部分	34,737,173.79	21,384,228.18
非流动部分	<u>3,830,430.23</u>	<u>3,728,970.36</u>
	<u>38,567,604.02</u>	<u>25,113,198.54</u>

2021年6月30日

	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
合同取得成本	<u>25,113,198.54</u>	<u>13,918,114.29</u>	<u>(463,708.81)</u>	<u>38,567,604.02</u>

2020年2月31日

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
合同取得成本	<u>14,924,242.60</u>	<u>21,973,943.99</u>	<u>(11,784,988.05)</u>	<u>25,113,198.54</u>

山东复地房地产开发有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

7. 固定资产

2021年6月30日	办公设备及其他
原价	
期初余额	987,510.59
购置	<u>66,203.54</u>
期末余额	<u>1,053,714.13</u>
累计折旧	
期初余额	536,485.62
计提	<u>102,325.61</u>
期末余额	<u>638,811.23</u>
账面价值	
期末	<u><u>414,902.90</u></u>
期初	<u><u>451,024.97</u></u>

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 递延所得税资产/负债

本公司在资产负债表中将某些已确认的递延所得税资产和已确认的递延所得税负债以抵销后的净额列示，于2021年6月30日，抵销金额为人民币9,641,901.00元（2020年12月31日：人民币6,130,288.01元）。

已确认递延所得税资产：

	2021年6月30日	2020年12月31日
可抵扣亏损	4,012,314.60	-
土地增值税拨备	3,286,549.03	3,579,288.52
预提费用	2,272,536.48	1,703,942.16
资产减值准备	<u>833,874.86</u>	<u>847,057.33</u>
合计	<u>10,405,274.97</u>	<u>6,130,288.01</u>

管理层预计，未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用以转回相关可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损，因此，确认相关递延所得税资产。

于2021年6月30日，本公司确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损为人民币41,621,099.88元(2020年：人民币24,521,152.04元)，其中可抵扣亏损为人民币16,049,258.40元，到期日为2026年。

已确认递延所得税负债：

	2021年6月30日	2020年12月31日
佣金计入合同成本之影响	<u>9,641,901.00</u>	<u>6,278,299.63</u>

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 所有权受到限制的资产

		2021年6月30日	2020年12月31日
货币资金	注1	206,750,837.45	95,972,701.15
存货	注2	<u>1,433,263,808.45</u>	<u>1,430,838,616.06</u>
		<u>1,640,014,645.90</u>	<u>1,526,811,317.21</u>

注1：截至2021年6月30日，本公司受限制的部分预售房款为人民币206,750,837.45元（2020年12月31日：人民币95,972,701.15元）。根据有关法规，若干项目公司需要将部分预售房款存放于指定银行账户。于预售完成前，存放于该等托管账户的收入只可在预先获得有关地方机关的批准下，用作购买建筑材料、器材、缴付中期建筑工程款项及缴付税款等指定用途。

注2：截至2021年6月30日，本公司以账面价值为人民币1,433,263,808.45元（2020年12月31日：人民币1,430,838,616.06元）的存货为抵押，取得银行借款人民币700,000,000.00元（2020年12月31日：人民币999,900,000.00元）

10. 合同负债

	2021年6月30日	2020年12月31日
物业销售预收款	<u>2,783,952,689.62</u>	<u>1,921,127,135.92</u>

合同负债主要涉及本公司客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，合同的相关收入将在本公司履行履约义务后确认。

合同负债的账面价值在本期内发生的重大变动主要系由于物业销售预收款增加以及结转销售收入所致。

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 应付职工薪酬

	截至2021年6月30 日止6个月期间 应付金额	2021年6月末 未付金额	2020年度 应付金额	2020年末 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	11,150,184.37	3,185,495.59	21,989,707.75	5,598,907.09
职工福利费	265,280.81	-	552,512.43	-
社会保险费	404,828.13	-	463,130.90	-
其中：医疗保险费	281,502.74	-	355,316.94	-
工伤保险费	30,896.99	-	2,957.24	-
生育保险费	92,428.40	-	104,856.72	-
住房公积金	617,858.64	-	898,576.08	-
	<u>12,438,151.95</u>	<u>3,185,495.59</u>	<u>23,903,927.16</u>	<u>5,598,907.09</u>
设定提存计划	781,566.86	-	91,636.97	-
其中：基本养老保险费	748,830.24	-	88,911.06	-
失业保险费	32,736.62	-	2,725.91	-
	<u>13,219,718.81</u>	<u>3,185,495.59</u>	<u>23,995,564.13</u>	<u>5,598,907.09</u>

12. 应交税费

	2021年6月30日	2020年12月31日
土地增值税	20,249,395.19	18,920,033.55
企业所得税	13,698,302.24	36,866,620.53
城镇土地使用税	438,092.00	488,996.00
房产税	169,566.32	62,338.73
增值税	157,402.07	13,409,222.55
个人所得税	86,846.68	80,882.29
	<u>34,799,604.50</u>	<u>69,828,093.65</u>

13. 其他流动负债

	2021年6月30日	2020年12月31日
待转销项税	注 <u>241,780,493.89</u>	<u>168,104,631.47</u>

注：待转销项税主要为本公司房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。

山东复地房地产开发有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

14. 长期借款

	2021年6月30日	2020年12月31日
抵押或质押借款	<u>700,000,000.00</u>	<u>999,900,000.00</u>
减：一年内到期的长期借款	<u>150,000,000.00</u>	<u>199,900,000.00</u>
	<u>550,000,000.00</u>	<u>800,000,000.00</u>

于2021年6月30日，上述借款的年利率为7.2%（2020年12月31日：7.2%）

于2021年6月30日，本公司无已逾期但未偿还的长期借款（2020年12月31日：无）。

15. 营业收入

营业收入列示如下：

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
主营业务收入	<u>24,083,664.22</u>	<u>746,643,813.77</u>

营业收入列示如下：

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
与客户之间的合同产生的收入	<u>24,083,664.22</u>	<u>746,643,813.77</u>

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 营业收入（续）

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

截至2021年6月30日止6个月期间

报告分部	物业开发与销售
主要经营地区	
中国大陆	<u>24,083,664.22</u>
主要产品类型	
物业销售	<u>24,083,664.22</u>
收入确认时间	
在某一时点确认收入销售商品	<u>24,083,664.22</u>

2020年

报告分部	物业开发与销售
主要经营地区	
中国大陆	<u>746,643,813.77</u>
主要产品类型	
物业销售	<u>746,643,813.77</u>
收入确认时间	
在某一时点确认收入销售商品	<u>746,643,813.77</u>

山东复地房地产开发有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 营业收入（续）

本年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
物业销售收入	<u>3,472,557.80</u>	<u>543,171,143.99</u>

本公司与履约义务相关的信息如下：

房地产销售

本公司向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本公司在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。交易价格的支付在房地产的控制权转移时到期。

分摊至年末尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格总额确认为收入的预计时间如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
1年以内	2,547,742,211.93	4,936,380.73
1年以上	<u>236,210,477.69</u>	<u>1,916,190,755.19</u>
	<u>2,783,952,689.62</u>	<u>1,921,127,135.92</u>

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

16. 财务费用

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
利息支出	34,817,120.00	102,958,066.65
减：利息收入	297,738.11	1,777,216.61
利息资本化金额	34,817,120.00	102,958,066.65
银行手续费	23,047.49	27,905.42
	<u>(274,690.62)</u>	<u>(1,749,311.19)</u>

借款费用资本化金额已计入存货。

17. 信用减值损失

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
其他应收款坏账损失	<u>(117,391.88)</u>	<u>(1,452,124.18)</u>

18. 资产减值损失

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
存货跌价损失	<u>-</u>	<u>(1,658,936.19)</u>

19. 营业外收入

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
违约金收入	100,000.00	130,000.00
其他	<u>20,988.20</u>	<u>78,553.62</u>
	<u>120,988.20</u>	<u>208,553.62</u>

山东复地房地产开发有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

20. 所得税费用

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
当期所得税费用	-	24,302,009.18
递延所得税费用	<u>(911,385.59)</u>	<u>6,120,847.33</u>
	<u>(911,385.59)</u>	<u>30,422,856.51</u>

所得税费用与(亏损)/利润总额的关系列示如下：

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
(亏损)/利润总额	(4,331,747.73)	120,941,559.21
按法定税率计算的所得税费用（注）	(1,082,936.93)	30,235,389.80
不可抵扣费用	<u>171,551.34</u>	<u>187,466.71</u>
按本公司实际税率计算的 所得税费用	<u>(911,385.59)</u>	<u>30,422,856.51</u>

注：本公司所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

六、关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- （1） 本公司的母公司；
- （2） 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- （3） 对本公司实施共同控制的投资方；
- （4） 对本公司施加重大影响的投资方；
- （5） 本公司的合营企业；
- （6） 本公司的联营企业；
- （7） 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- （8） 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- （9） 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- （10） 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- （11） 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
- （12） 对本公司施加重大影响的企业的合营企业。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、关联方关系及其交易（续）

2. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例	对本公司表 决权比例	注册资本
NAVARRA LIMITED	香港	房地产业	50%	50%	港币1.00元
上海复森企业管理 有限公司	上海	商务服务业	50%	50%	人民币1,000,000.00元

本公司的最终控制方为复星国际有限公司。

3. 其他关联方

关联公司名称	关联方关系
山东复高地创房地产开发有限公司	同一控股股东
上海复地投资管理有限公司	同一控股股东
上海高地物业管理有限公司	同一控股股东
济南复策房地产经纪有限公司	同一控股股东

4. 本公司与关联方的主要交易

（1）自关联方购买商品及接受劳务

	购买商品及接 受劳务种类	截至2021年6月30日 止6个月期间 金额	2020年 金额
济南复策房地产经纪有限公司	销售代理服务	12,853,864.55	13,787,413.42
上海高地物业管理有限公司	物业服务	1,067,134.32	4,293,229.13
		<u>13,920,998.87</u>	<u>18,080,642.55</u>

以上交易均按照有关协议条款进行，定价方式为双方协议定价。

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易（续）

（2）关联方担保情况

接受关联方的借款担保

2021年6月30日

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
复地(集团)股份有限公司	本公司	520,000,000.00	2021年6月28日	2024年6月10日	尚在履行
复地(集团)股份有限公司	本公司	<u>1,000,000,000.00</u>	2020年3月19日	2024年3月17日	尚在履行
合计		<u>1,520,000,000.00</u>			

2020年12月31日

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
复地(集团)股份有限公司	本公司	<u>1,300,000,000.00</u>	2020年3月19日	2024年3月17日	尚在履行

5. 关联方应收、应付款项余额

其他应收款

	2021年6月30日		2020年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海复地投资管理有限公司	1,206,649,141.13	1,206,649.14	-	-
NAVARRA LIMITED	636,915,750.00	636,915.75	636,915,750.00	636,915.75
复地（集团）股份有限公司	-	-	994,311,559.05	994,311.56
山东复高地创房地产开发有限公司	-	-	86,343,258.08	86,343.26
	<u>1,843,564,891.13</u>	<u>1,843,564.89</u>	<u>1,717,570,567.13</u>	<u>1,717,570.57</u>

山东复地房地产开发有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

七、或有事项

		2021年6月30日	2020年12月31日
对外提供担保形成的或有负债	注	<u>517,092,771.80</u>	<u>267,246,000.00</u>

注：于2021年6月30日，为购买本公司之开发产品，应银行要求本公司为业主提供担保而办理按揭贷款，由此产生的或有负债约计人民币517,092,771.80元（2020年12月31日：人民币267,246,000.00元）。该等担保将于业主取得商品房所有权证交予该等银行作为已授按揭贷款之抵押后解除。

八、资产负债表日后事项

本公司并无需作披露的资产负债表日后事项。

九、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2021年10月28日决议批准。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310000132200223M

证照编号: 00000000202001210016

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 上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 徐晓亮

经营范围

金银饰品、铂金饰品、钻石饰品、珠宝首饰、工艺美术品、百货、五金交电、化工原料及产品(除专项规定)、金属材料、建筑材料、装饰材料、家具的批发和零售,餐饮企业管理(不含食品生产经营范围),企业管理,投资与资产管理,社会经济咨询,物业管理,电子商务(不得从事增值电信、金融业务),食堂(不含熟食卤味),自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)、经营进料加工和“三来一补”业务、经营转口贸易和对销贸易,托运业务,生产金银饰品、铂金饰品、钻石饰品(限分支机构经营)。

【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】

注册资本 人民币388376.1964万元整

成立日期 1987年11月25日

营业期限 1987年11月25日至不约定期限

所 上海市文昌路19号



登记机关

2020 年 01 月 21 日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370100MA3L7KEJ9G



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、监
管信息

名称 山东复地房地产开发有限公司

类型 有限责任公司(台港澳与境内合资)

法定代表人 郭力

经营范围 房地产开发、经营；建筑安装工程（凭资质证经营）；物业管理；房地产中介服务；批发、零售；建筑材料。（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 人民币 壹拾玖亿贰仟陆佰壹拾陆万捌仟伍佰元整

成立日期 2017 年 09 月 06 日

营业期限 2017 年 09 月 06 日至 2037 年 09 月 05 日

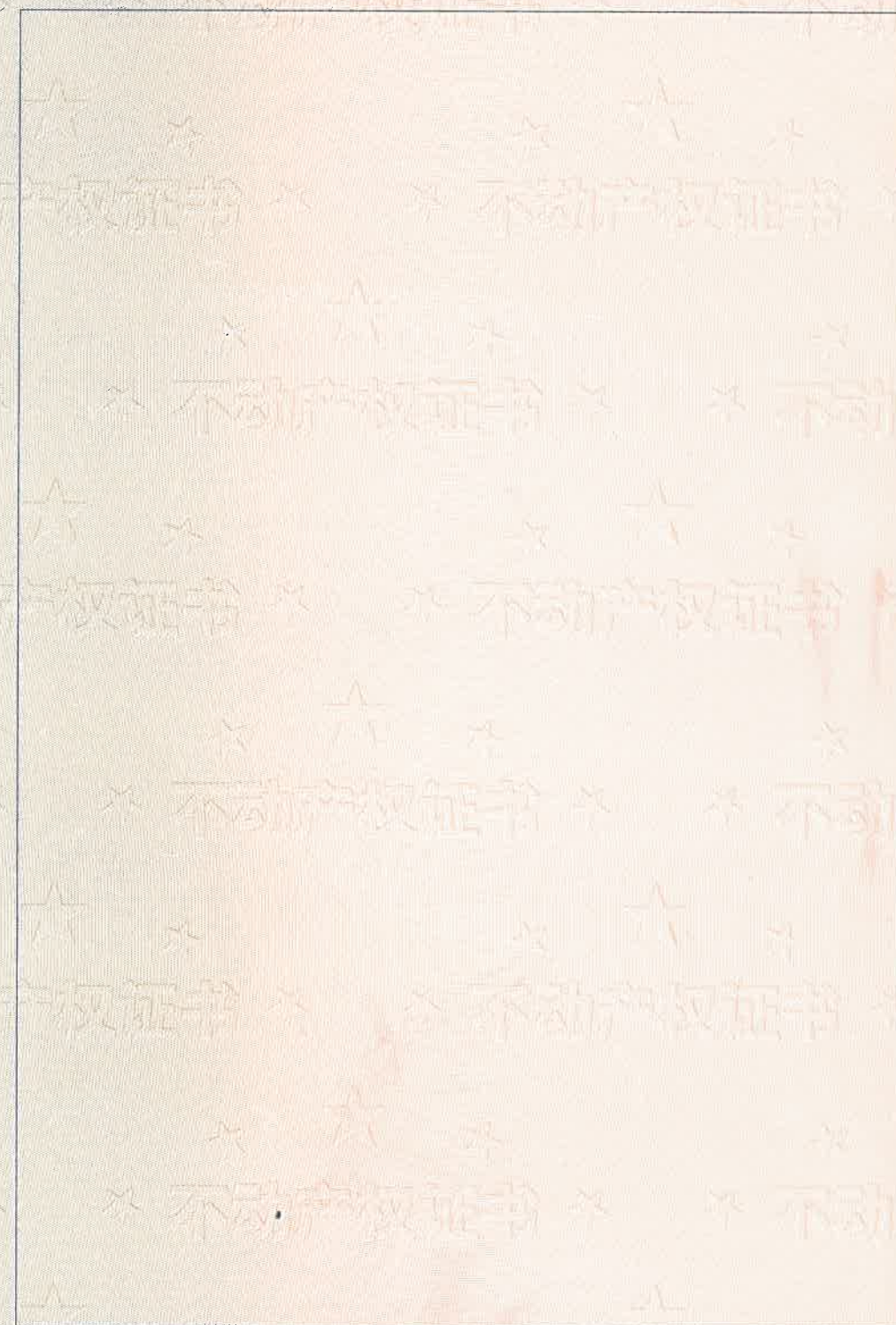
住所 济南市历下区棋盘街75-1号301室

登记机关



2020 年 03 月 17 日

权利人	山东复地房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历下区经十东路以北
不动产单元号	370102011201GB01152W00000000
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（商业商务）
面积	11280.0m²
使用期限	2017年10月31日起2057年10月30日止
权利其他状况	



宗 地 图

单位: m. m²

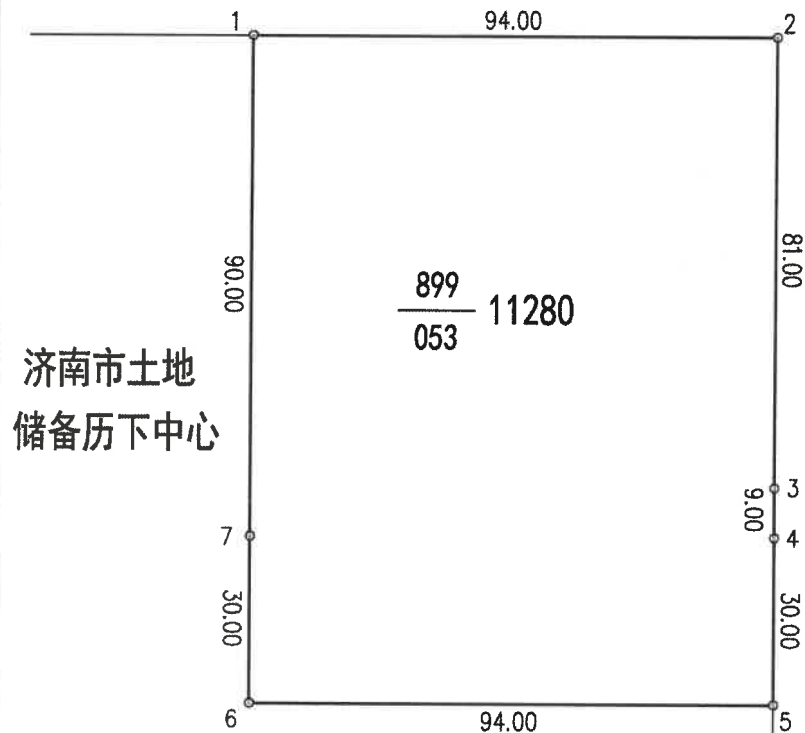
宗地编号: 011126899

权利人: 山东复地房地产开发有限公司

地籍图号:

规划道路

北



规划道路

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	4059670.438	39508097.083	94.00
2	4059670.444	39508191.081	81.00
3	4059589.445	39508191.087	9.00
4	4059580.445	39508191.087	30.00
5	4059550.446	39508191.089	94.00
6	4059550.439	39508097.091	30.00
7	4059580.439	39508097.089	90.00
1	4059670.438	39508097.083	

山东复地房地产开发有限公司 11280平方米

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第37 0102201800011 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



YD 01353125

用地单位	山东复地房地产开发有限公司
用地项目名称	复地济南中央商务区 A2 地块
用地位置	历下区经十东路以北
用地性质	商业商务用地
用地面积	项目规划建设用地面积约 11280 平方米 (以实测为准)
建设规模	地上不大于 42300 平方米，不小于 16920 平方米；地下不大于 13536 平方米
附图及附件名称 1、建设用地规划通知书（1 份）； 2、1:500 建设用地规划许可附图（1 份）。	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第37 0102201900288 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关
日期



建设单位（个人）	山东复地房地产开发有限公司
建设工程名称	复地济南中央商务区 A2 地块
建设位置	历下区经十东路以北
建设规模	53540 平方米
附图及附件名称 1、济南市自然资源和规划局建设工程设计方案规划审查表 审字[2019]-036 号； 2、复地济南中央商务区 A2 地块建设工程设计方案。	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

济南市自然资源和规划局 建设工程设计方案规划审查表

编号：审字[2019]-036 号

建设单位	山东复地房地产开发有限公司
建设项目名称	复地济南中央商务区 A2 地块
建设位置	历下区经十东路以北

相 关 技 术 经 济 指 标

建筑数量与性质：3 栋商业商务楼（含公厕、母婴室、物业、商务公寓）及 1 栋地下车库；
总建筑面积（含保温层）：53540 平方米；
地上建筑面积：42233 平方米（商务公寓 25359 平方米，商务办公 12457 平方米，商业 4195 平方米，物业 147 平方米，公厕 65 平方米，母婴室 10 平方米）；
地下建筑面积：11307 平方米（地下车库 10986 平方米，物业 34 平方米，其他 287 平方米）。

土地证载用地面积：11280 平方米；
地上容积率：3.74；
地下容积率：1.0；
建筑密度：43%；
停车位：205 个（其中 A2 地块 170 个，A3 地块 35 个）。

建筑明细

序号	工程名称	性质	幢数	高度 (米)	层数		建筑面积(平方米)	
					地上	地下	地上面积	地下面积
1	A2-1#	商务公寓	1	99.8	28	1	25359	287
		商务办公			6		7962	
		商业			2		2780	
		物业			3		147	
		公厕（含母婴室）			2		36	

其他要求：

- 1、你单位申报审查的建筑施工图，须按照《济南中央商务区城市建筑色卡》标注色号，列明材质，并与规划许可内容基本一致。
- 2、你单位在选定建筑外立面材料前，须将材料样品报规划主管部门核查。
- 3、你单位须严格按照省、市关于节能和绿色建筑相关政策、标准要求实施建设。

(有附页)

(济南市自然资源和规划局行政审批专用章)

2019 年 08 月 09 日

行政审批专用章

(附页)

济南市自然资源和规划局
建设工程设计方案规划审查表

编号：审字[2019]-036 号

序号	工程名称	性质	幢数	高度 (米)	层数		建筑面积（平方米）	
					地上	地下	地上面积	地下面积
2	A2-2#	商务办公	1	20.3	4	—	2817	—
		商业			1		597	
		公厕			39			
3	A2-3#	商务办公	1	11.3	2	—	1678	—
		商业			1		818	
4	A2 地下车库	地下车库	1	—	—	2	—	10986
		物业				1		34

(济南市自然资源和规划局行政审批专用章)

2019年08月09日

行政审批专用章

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 370100201907221101
(2019250)

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关 济南市行政审批服务局

发证日期 2019 年 07 月 22 日



建设单位	山东复地房地产开发有限公司		
工程名称	复地济南中央商务区A2地块(A2-1#,A2地下车库,A2-3#,A2-2#)		
建设地址	历下区经十东路以北		
建设规模	53247.09 m²	合同价格	9834.37 万元
勘察单位	山东建勘集团有限公司		
设计单位	同圆设计集团有限公司		
施工单位	中国建筑第八工程局有限公司		
监理单位	上海市工程建设咨询监理有限公司		
建设单位项目负责人	徐彪凯	勘察单位项目负责人	李晓东
设计单位项目负责人	张建新	施工单位项目负责人	佟瑞龙
总监理工程师	瞿今兰	合同工期	885天
备注	1.建筑工程施工许可证附表。		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号: 370100201907221101

建设单位: 山东复地房地产开发有限公司

建设单位负责人: 徐彪凯

工程名称: 复地济南中央商务区A2地块(A2-1#,A2地下车库,A2-3#,A2-2#)

建设地点: 历下区经十东路以北

建筑工程项目明细表					
名称	建筑面积(m²)	地上建筑面积(m²)	地下建筑面积(m²)	地上层数	地下层数
A2-1#	36278.90	36278.90	0.00	28	1
A2地下车库	11019.57	0.00	11019.57	0	2
A2-3#	2495.62	2495.62	0.00	2	0
A2-2#	3453.00	3453.00	0.00	4	0
总建筑面积: 53247.09 地上建筑面积: 42227.52 地下建筑面积: 11019.57					
备注:					



注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。



商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2019948 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区A2地块 楼号: A2-1# 层数: 28

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 35967.06 平方米

其中: 储藏28.15平方米2套;零售商铺114.04平方米1套;商务公寓25105.02平方米724套;商业3075.37平方米40套;办公7644.48平方米196套。

发证机关:

2019-09-30
发证日期:





商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2019885 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区A2地块

楼号: A2-3#, A2-2# 层数:

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 5737.93 平方米

其中: 零售1649.77平方米18套;办公4088.16平方米34套。

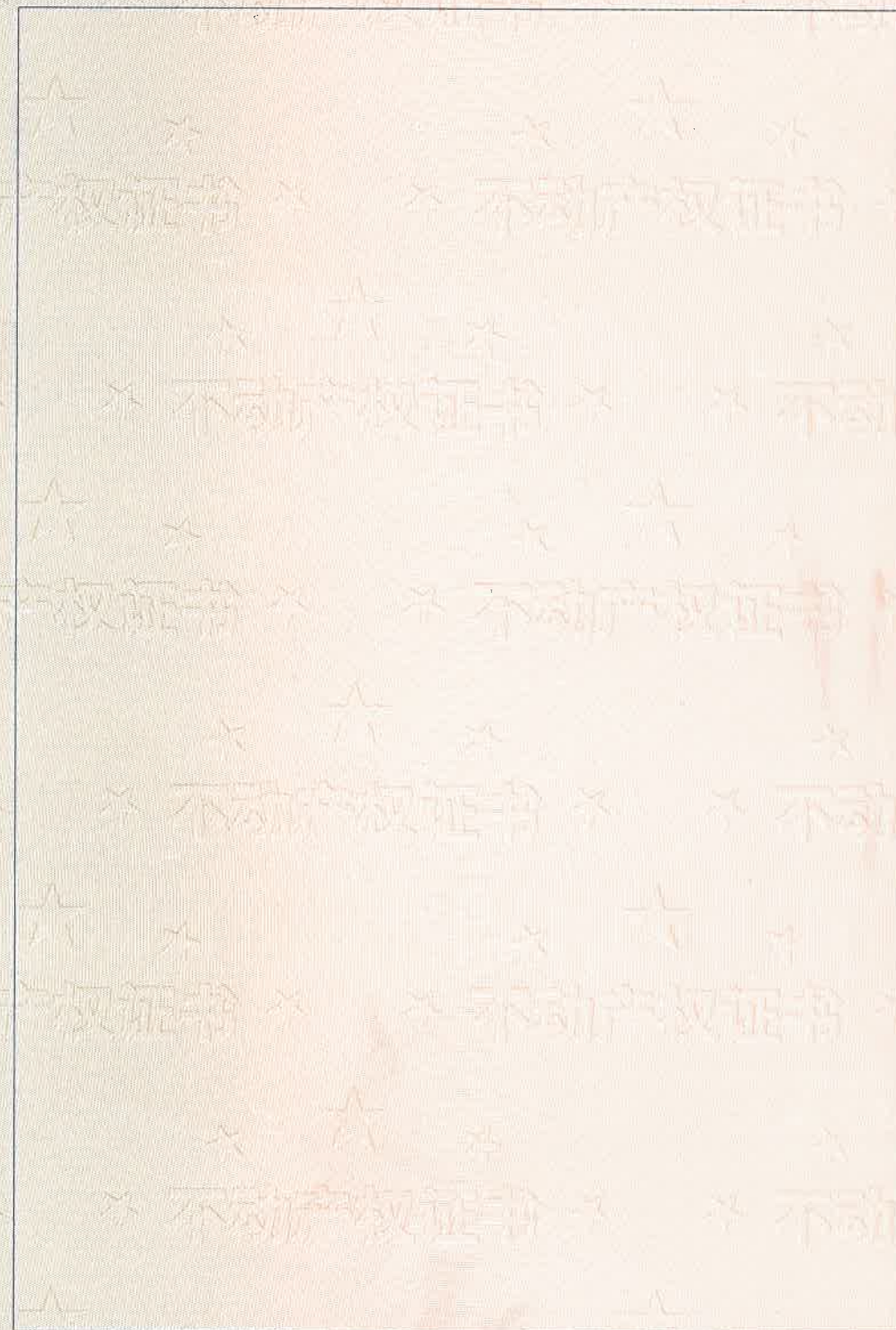
发证机关:

2019-09-20

发证日期:



权 利 人	山东复地房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	历下区经十东路以北
不动产单元号	370102011201GB01153W000000000
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（商业商务）
面 积	15600.0m²
使用期限	2017年11月13日起2057年11月12日止
权利其他状况	



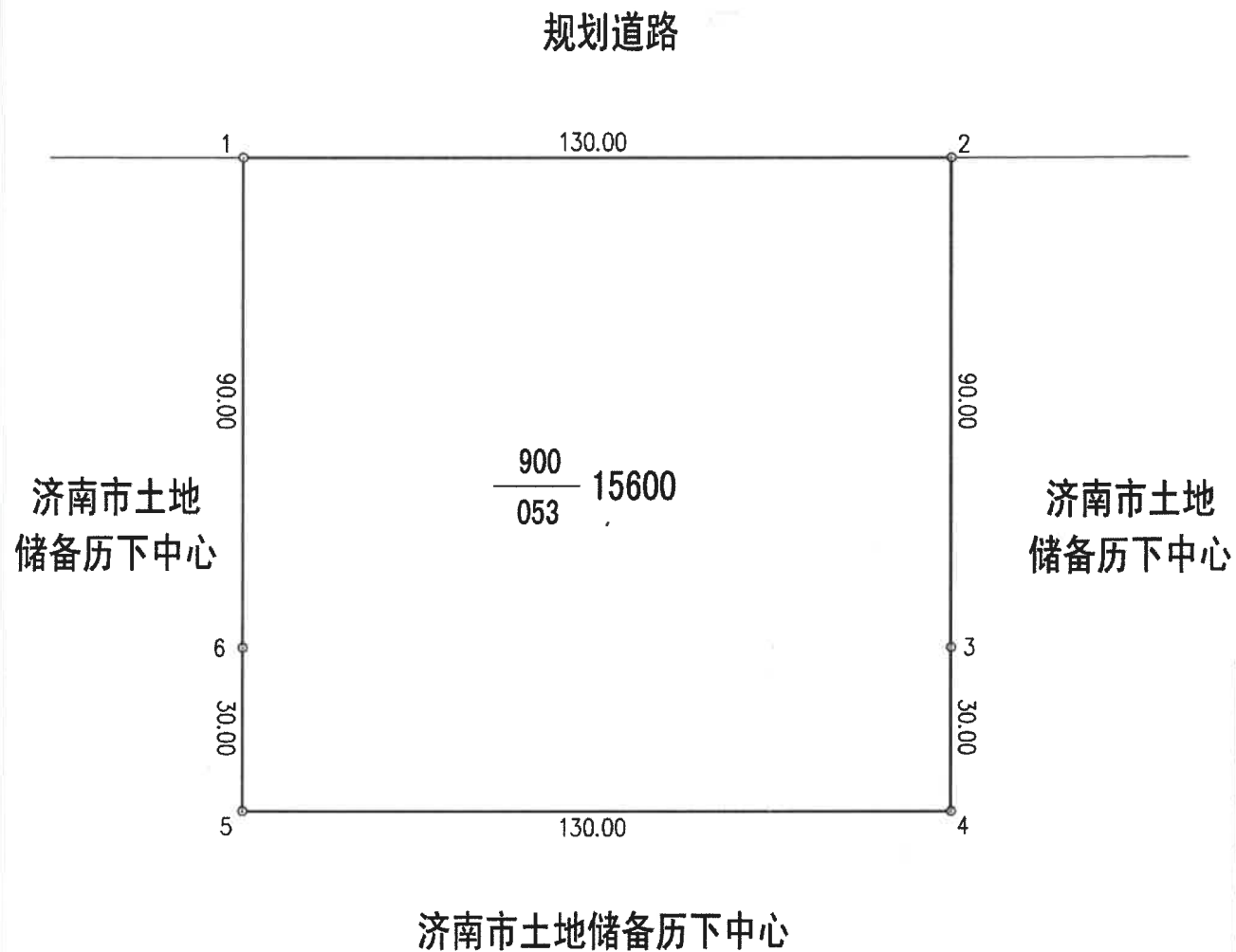
宗 地 图

单位:m, m²

宗地编号: 011126900

权利人：山东复地房地产开发有限公司

地籍图号:



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	4059670.429	39507967.085	130.00
2	4059670.438	39508097.083	
3	4059580.439	39508097.089	90.00
4	4059550.439	39508097.091	30.00
5	4059550.431	39507967.092	130.00
6	4059580.430	39507967.091	30.00
1	4059670.429	39507967.085	90.00
山东复地房地产开发有限公司 15600平方米			

绘图员:

审核员:

1:1500

2018年1月29日

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第37 0102201800017 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



YD01353123

用地单位	山东复地房地产开发有限公司
用地项目名称	复地济南中央商务区 A3 地块
用地位置	历下区经十东路以北
用地性质	商业商务用地
用地面积	项目规划建设用地面积约 15600 平方米 (以实测为准)
建设规模	地上不大于 58500 平方米，不小于 23400 平方米；地下不大于 18720 平方米
附图及附件名称 1、建设用地规划通知书（1 份）； 2、1:500 建设用地规划许可附图（1 份）。	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第37 0102201900227 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关



济南市自然资源和规划局

日期

2019年07月15日

建设单位（个人）	山东复地房地产开发有限公司
建设项目名称	复地济南中央商务区 A3 地块
建设位置	历下区经十东路以北
建设规模	71741 平方米
附图及附件名称 1、济南市自然资源和规划局建设工程设计方案规划审查表 审字[2019]-028 号； 2、同圆设计集团有限公司设计方案。	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

济南市自然资源和规划局 建设工程设计方案规划审查表

编号：审字[2019]-028 号

建设单位	山东复地房地产开发有限公司							
建设项目名称	复地济南中央商务区 A3 地块							
建设位置	历下区经十东路以北							
相 关 技 术 经 济 指 标								
建筑数量与性质：3 栋商业商务楼（含公厕、物业、商务公寓）及 1 栋地下车库； 总建筑面积（含保温层）：71741 平方米； 地上建筑面积：58445 平方米（商务公寓 34750 平方米，商务办公 16990 平方米，商业 5727 平方米，物业 218 平方米，公厕 102 平方米，避难区 658 平方米）； 地下建筑面积：13296 平方米（垃圾站 673 平方米，换热站 340 平方米，地下车库及其他 12283 平方米）。					土地证载用地面积：15600 平方米； 地上容积率：3.75； 地下容积率：0.85； 建筑密度：34%； 停车位：162 个，缺少 72 个停车位在 A-2 地块配建 35 个，在 A-4 地块配建 37 个。			
建筑明细								
序号	工程名称	性质	幢数	高度 (米)	层数		建筑面积(平方米)	
					地上	地下	地上面积	地下面积
1	A3-1#	商务公寓	1	129.4	36	1	34750	448
		商务办公			7		9930	
		商业			2		4255	
		避难区			8、23		658	
		物业			3		218	
		公厕			2		58	
其他要求： 1、你单位申报审查的建筑施工图，须按照《济南中央商务区城市建筑色卡》标注色号，列明材质，并与规划许可内容基本一致。 2、你单位在选定建筑外立面材料前，须将材料样品报规划主管部门核查。 3、你单位须严格按照省、市关于节能和绿色建筑相关政策、标准要求实施建设。								
（有附页）  （济南市自然资源和规划局行政审批专用章） 2019 年 06 月 20 日								

(附页)

济南市自然资源和规划局
建设工程设计方案规划审查表

编号：审字[2019]-028 号

序号	工程名称	性质	幢数	高度 (米)	层数		建筑面积（平方米）	
					地上	地下	地上面积	地下面积
2	A3-2#	商务办公	1	20.4	4	—	3327	—
		商业			1		803	
3	A3-3#	商务办公	1	20.4	4	—	3733	—
		商业			1		669	
		公厕					44	
4	A3 地下车库	地下车库	1	—	—	2	—	11835
		垃圾站				1		673
		换热站						340

(济南市自然资源和规划局行政审批专用章)



2019年06月20日

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 370100201907191101
(2019249)

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关 济南市行政审批服务局

发证日期 2019 年 07 月 19 日



建设单位	山东复地房地产开发有限公司		
工程名称	复地济南中央商务区A3地块(A3地下车库,A3-1#,A3-2#,A3-3#)		
建设地址	历下区经十东路以北		
建设规模	71717.28 m²	合同价格	13245.69万元
勘察单位	山东建勘集团有限公司		
设计单位	同圆设计集团有限公司		
施工单位	中国建筑第八工程局有限公司		
监理单位	上海市工程建设咨询监理有限公司		
建设单位项目负责人	徐彪凯	勘察单位项目负责人	李晓东
设计单位项目负责人	张建新	施工单位项目负责人	李强
总监理工程师	瞿今兰	合同工期	885天
备注	1.建筑工程施工许可证附表。		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号：370100201907191101

建设单位：山东复地房地产开发有限公司

建设单位负责人：徐彪凯

工程名称：复地济南中央商务区A3地块(A3地下车库,A3-1#,A3-2#,A3-3#)

建设地点：历下区经十东路以北

建筑工程项目明细表					
名称	建筑面积(m²)	地上建筑面积(m²)	地下建筑面积(m²)	地上层数	地下层数
A3地下车库	12835.50	0.00	12835.50	0	2
A3-1#	50307.90	49860.40	447.50	36	1
A3-2#	4128.11	4128.11	0.00	4	0
A3-3#	4445.77	4445.77	0.00	4	0
总建筑面积：71717.28 地上建筑面积：58434.28 地下建筑面积：13283.00					
备注：					

注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。



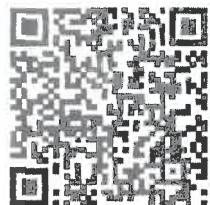
中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 370100201907191101
(2019249)

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

济南市行政审批服务局

发证日期

2019 年 07 月 19 日



建设单位	山东复地房地产开发有限公司		
工程名称	复地济南中央商务区A3地块(A3地下车库,A3-1#,A3-2#,A3-3#)		
建设地址	历下区经十东路以北		
建设规模	71717.28 m²	合同价格	13245.69万元
勘察单位	山东建勘集团有限公司		
设计单位	同圆设计集团有限公司		
施工单位	中国建筑第八工程局有限公司		
监理单位	上海市工程建设咨询监理有限公司		
建设单位项目负责人	徐彪凯	勘察单位项目负责人	李晓东
设计单位项目负责人	张建新	施工单位项目负责人	李强
总监理工程师	瞿今兰	合同工期	885天
备注	1.建筑工程施工许可证附表。		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2020065 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区A3地块 楼号: A3-1# 层数: 36

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 48385.26 平方米

其中: 储藏59.07平方米4套;商务公寓34676.49平方米891套;商业4713.32平方米55套;办公8936.38平方米213套。

发证机关:

发证日期:





商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2020065 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区A3地块

楼号:

A3-1#

层数:

36

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积:

48385.26

平方米

其中:

储藏59.07平方米4套;商务公寓34676.49平方米891套;商业4713.32平方米55套;办公8936.38平方米213套。

发证机关

发证日期



政审批专用章



商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 20191278号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区A3地块

楼号:

A3-2#

层数:

4

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 4077.2 平方米

其中: 商业891.63平方米11套;办公3185.57平方米29套。

发证机关:

2019-12-25
发证日期:





商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2020610号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

复地济南中央商务区A3地块

项目名称:

楼号:

A3-3#

层数:

4

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 4169.93 平方米

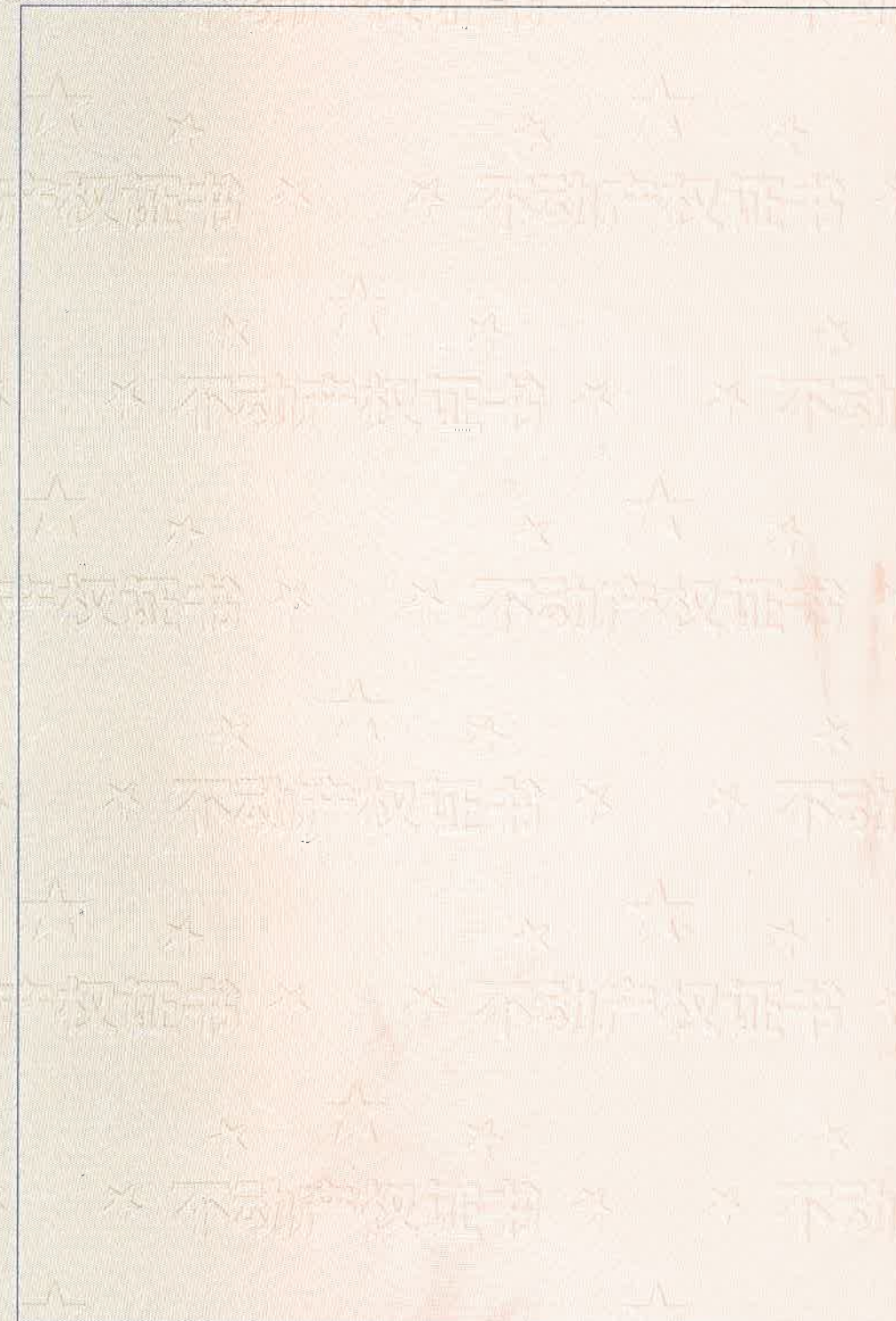
其中: 办公3390.21平方米30套; 储藏室9.55平方米1套; 商业770.17平方米9套。

发证机关:
济南市行政审批服务局

发证日期: 2020年09月25日



权 利 人	山东复地房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	历下区经十东路以北
不动产单元号	370102011201GB01154W00000000
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（商业商务）
面 积	15904.0m ²
使用期限	2017年10月31日起2057年10月30日止
权利其他状况	



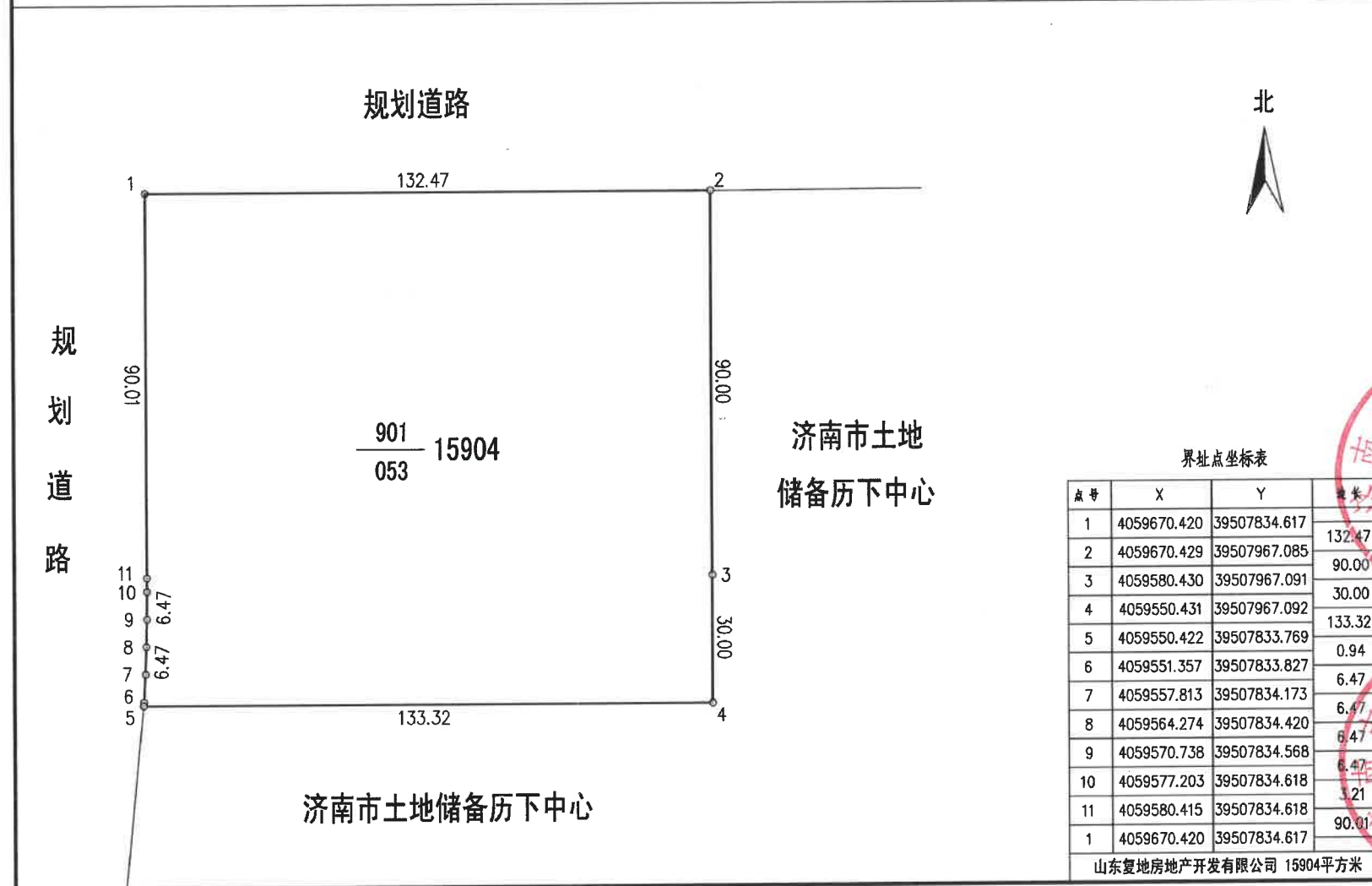
宗地图

单位: m. m²

宗地编号: 011126901

权利人: 山东复地房地产开发有限公司

地籍图号:



绘图员:

审核员:

1:1500

2018年1月29日

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第37 0102201800018 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



YD01353124

用地单位	山东复地房地产开发有限公司
用地项目名称	复地济南中央商务区 A4 地块
用地位置	历下区经十东路以北
用地性质	商业商务用地
用地面积	项目规划建设用地面积约 15904 平方米 (以实测为准)
建设规模	地上不大于 66637.76 平方米，不小于 47712 平方米；地下不大于 23856 (其中商业建筑不大于 3180.8 平方米，其余为停车及附属设施)
附图及附件名称	1、建设用地规划通知书 (1 份)； 2、1:500 建设用地规划许可附图 (1 份)。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第37 0102201900475 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期



建设单位（个人）	山东复地房地产开发有限公司
建设项目名称	复地济南中央商务区 A4 地块
建设位置	历下区经十东路以北
建设规模	87757 平方米
附图及附件名称 1、济南市自然资源和规划局建设工程设计方案规划审查表（审字[2019]-041 号）； 2、复地济南中央商务区 A4 地块建设工程设计方案。	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

济南市自然资源和规划局 建设工程设计方案规划审查表

编号：审字[2019]-041 号

建设单位	山东复地房地产开发有限公司							
建设项目名称	复地济南中央商务区 A4 地块							
建设位置	历下区经十东路以北							
相 关 技 术 经 济 指 标								
建筑数量与性质：3 栋商业商务楼（含公厕、母婴室、物业、商务公寓、公交场站及其附属用房）及 1 栋地下车库； 总建筑面积（含保温层）：87757 平方米； 地上建筑面积：66637 平方米（商务公寓 39312 平方米，商务办公 17697 平方米，商业 6563 平方米，物业 320 平方米，公厕 129 平方米，母婴室 10 平方米，公交场站及其附属用房 2002 平方米，避难区 604 平方米）； 地下建筑面积：21120 平方米（地下车库 17501 平方米，地下商业 3180 平方米，非机动车库 439 平方米）。					土地证载用地面积：15904 平方米； 地上容积率：4.19； 地下容积率：1.33； 建筑密度：30%； 停车位：316 个（其中 A4 地块 279 个，A3 地块 37 个）。			
建 筑 明 细								
序号	工程名称	性质	幢数	高度 (米)	层数		建筑面积(平方米)	
					地上	地下	地上面积	地下面积
详见附页								
其他要求： 1、你单位申报审查的建筑施工图，须按照《济南中央商务区城市建筑色卡》标注色号，列明材质，并与规划许可内容基本一致。 2、你单位在选定建筑外立面材料前，须将材料样品报规划主管部门核查。 3、你单位须严格按照省、市关于节能和绿色建筑相关政策、标准要求实施建设。								
(有附页)  (济南市自然资源和规划局行政审批专用章) 2019 年 08 月 20 日								

(附页)

济南市自然资源和规划局
建设工程设计方案规划审查表

编号: 审字[2019]-041 号

编号: 中字[2019] 041 号

序号	工程名称	性质	幢数	高度 (米)	层数		建筑面积(平方米)	
					地上	地下	地上面积	地下面积
1	A4-1#楼	商务公寓	1	152.4	42	1	39312	-
		商务办公			10		12865	
		商业			2		3704	
		公厕(含母婴室)					95	
		避难区			27(第12 和27层)		604	
		非机动车库			-		-	439
2	A4-2#楼	商务办公	1	24	5	-	4832	-
		商业			2		2108	
		公厕					44	
3	A4-3#楼	公交场站及其附属 用房	1	18.4	4	-	2002	-
		物业					320	
		商业			2		751	
4	A4-地下车库	地下车库	1	-	-	2	-	17501
		地下商业				1		3180

(济南市自然资源和规划局行政审批专用章)

2019年08月20日

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 370100201912101101
(2019349)

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

济南市行政审批服务局

发证日期

2019 年 12 月 10 日



建设单位	山东复地房地产开发有限公司		
工程名称	复地济南中央商务区A4地块(A4-2#楼,A4-地下车库,A4-3#楼,A4-1#楼)		
建设地址	历下区经十东路以北		
建设规模	87523.07 m²	合同价格	16165.5万元
勘察单位	山东建勘集团有限公司		
设计单位	同圆设计集团有限公司		
施工单位	武汉中泽建安集团有限公司		
监理单位	上海市工程建设咨询监理有限公司		
建设单位项目负责人	徐彪凯	勘察单位项目负责人	李晓东
设计单位项目负责人	张建新	施工单位项目负责人	丁平波
总监理工程师	朱义彬	合同工期	1523天
备注	1.建筑工程施工许可证附表。		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号：370100201912101101

建设单位：山东复地房地产开发有限公司

建设单位负责人：徐彪凯

工程名称：复地济南中央商务区A4地块(A4-2#楼,A4-地下车库,A4-3#楼,A4-1#楼)

建设地点：历下区经十东路以北

建筑工程项目明细表

名称	建筑面积(m ²)	地上建筑面积(m ²)	地下建筑面积(m ²)	地上层数	地下层数
A4-2#楼	6984.00	6984.00	0.00	5	0
A4-地下车库	20447.07	0.00	20447.07	0	2
A4-3#楼	3073.00	3073.00	0.00	4	0
A4-1#楼	57019.00	56580.00	439.00	42	1
总建筑面积：87523.07 地上建筑面积：66637.00 地下建筑面积：20886.07					
备注：					

注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。



权利人	山东复地房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	历下区经十东路以北
不动产单元号	370102011201GB01160W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用 途	见附记
面 积	12726.00m²
使用期限	
权利其他状况	

其他普通商品住房用地(居住): 2017年12月31日起至2087年12月30日止 商务金融用地(商业商务): 2017年12月31日起至2057年12月30日止

2018.7.24 向该宗地12726平米土地使用权为抵押,向中诚信托有限公司借款36443万元,抵押期限至2020年7月18日。权利顺序<-7

2020.3.11 上述抵押已注销。



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第37 0102201800019 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



YD 01353129

用地单位	山东复地房地产开发有限公司
用地项目名称	复地济南中央商务区 B1 地块
用地位置	历下区经十东路以北
用地性质	居住、商业商务用地
用地面积	项目规划建设用地面积 12726 平方米 (以实地测量为准)
建设规模	地上不大于 29651.58 平方米 (其中商业商务建筑地上不小于 2926.98 平方米、不大于 8908.2 平方米,其余为居住建筑)、 不小于 20361.6 平方米,地下不大于 14762.16 平方米
附图及附件名称	1、建设用地规划通知书 (1 份); 2、1:500 建设用地规划许可附图 (1 份)。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

3 20174444

烟: 133 0638 7838

济南市规划局

建设用地规划条件通知书

地字第 370102201800019 号

用地单位	山东复地房地产开发有限公司
用地项目名称	复地济南中央商务区 B1 地块
用地位置	历下区经十东路以北
用地性质	居住、商业商务用地
用地面积	项目规划建设用地面积 12726 平方米（以实地测量为准）
建设规模	地上不大于 29651.58 平方米（其中商业商务建筑地上不小于 2926.98 平方米、不大于 8908.2 平方米，其余为居住建筑）、不小于 20361.6 平方米，地下不大于 14762.16 平方米

根据济发改外经[2017]738 号、济南-01-2017-138 号出让合同和单位申请，原则同意按附图所标范围办理建设用地规划许可手续：

1、相关技术经济指标：用地面积约 12726 平方米（以实测为准）。规划用地性质为居住、商业商务，地上容积率不大于 2.33（其中商业商务建筑地上容积率不小于 0.23、不大于 0.7，其余为居住建筑）、不小于 1.6，地下容积率不大于 1.16。规划住宅建筑高度不大于 80 米。

2、其他规划要求：居住、商业商务混合地块内居住建筑停车率不小于 100%、商业商务建筑每百平方米建筑面积须配建不少于 0.4 个停车位。规划商业建筑为多、低层，且不与住宅混层安排。日照间距、日照标准须符合有关规定。

规划设计须符合《济南中央商务区城市设计及导则》、各专业专项规划的有关要求。上述地块规划建筑后退道路红线或绿线距离不大于 2 米。须一并实施用地内规划公用道路及沿路绿化带，并对外开放使用；须就地下环路及出入口、地下管廊（线）、丁家庄暗沟、轨道交通、市政道路等与城投集团相衔接，满足各项设施建设要求；在满足地下各项市政设施及地上道路、绿地建设要求的前提下，同功能且用地边界相邻地块之间的地下空间可统一布局，整体连通，共享使用；同功能但用地边界不相邻地块之间地下空间可通过通道相互连通。

（济南市规划局行政审批专用章）

2018 年 1 月 25 日

遵守事项：

1. 本通知书作为建设用地规划许可证附件。
2. 建设单位凭建设用地规划许可证及附件向土地主管部门按附图划定的建设用地范围申办土地使用手续。

济南市规划局

建设工程规划设计要求通知书

山东复地房地产开发有限公司：

你单位申报位于历下区经十东路以北的复地济南中央商务区 B1 地块建设项目，经我局研究，原则同意你单位委托具有相应资质的设计单位，根据城乡规划和有关法律、法规、规范、《建设用地规划许可证》及附件进行建筑方案设计，并满足下列要求：

1、相关经济技术指标：用地面积约 12726 平方米（以实测为准）。规划用地性质为居住、商业商务，地上容积率不大于 2.33（其中商业商务建筑地上容积率不小于 0.23、不大于 0.7，其余为居住建筑）、不小于 1.6，地下容积率不大于 1.16。建设内容及规模须符合计划立项要求。

2、合理布置总平面，组织好动静态交通，并符合《济南中央商务区城市设计及导则》、各专项规划的有关要求。规划建筑后退道路红线或绿线距离不大于 2 米，并形成连续活跃的街道界面。

3、规划商业建筑为多、低层，且不与住宅混层安排。居住、商业商务混合地块内居住建筑停车率不小于 100%、商业商务建筑每百平方米建筑面积须配建不少于 0.4 个停车位。

4、规划住宅建筑高度不大于 80 米。建筑造型、整体风格、色彩、高度等应协调统一，塑造良好的城市景观形象，多层及裙房屋面应做好屋顶绿化。

5、日照间距、日照标准均须满足有关规定，须按照《城市居住区规划设计规范》配建居民日常所需的绿地和公共服务设施。

6、须符合环境影响评价有关审查意见要求。

7、地下人防工程设计须符合人防主管部门的相关规定。

（济南市规划局行政审批专用章）



遵守事项：

本通知书作为建设工程规划设计的依据，有效期为一年。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第37 0102201800251 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



建设单位（个人）	山东复地房地产开发有限公司
建设工程名称	复地济南中央商务区 B1 地块
建设位置	历下区经十东路以北
建设规模	总建筑面积 37939 平方米， 其中地上建筑面积 29651 平方米， 地下建筑面积 8288 平方米。
附图及附件名称	
1、济南市规划局建设工程规划许可证附表； 2、同圆设计集团有限公司设计方案。	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

济南市规划局

建设工程规划许可证附表

许可证编号：建字第 370102201800251 号

建设单位	山东复地房地产开发有限公司							
工程名称	复地济南中央商务区 B1 地块							
工程位置	历下区经十东路以北							
相 关 技 术 经 济 指 标								
本期规划许可 5 栋住宅楼（含商业商务、配套公建）、1 栋商业商务楼（含配套公建）、1 栋配套公建、1 栋地下车库； 总建筑面积 37939 平方米，其中地上建筑面积 29651 平方米（住宅 26054 平方米，配套公建 663 平方米，商业商务 2934 平方米），地下建筑面积 8288 平方米（地下储藏 1713 平方米，地下车库 6575 平方米）。					建筑容量与性质：土地证载用地面积 12726 平方米； 地上容积率 2.33（居住 2.1，商业商务 0.23），地下容积率 0.66； 建筑密度 22%； 停车位 167 个，缺少 21 个，在 B4 地块配建（符合规划条件要求）。			
建 筑 明 细								
序号	工程名称	性质	幢数	高度（米）	层数		建筑面积（平方米）	
					地上	地下	地上面积	地下面积
1	B1-1#楼	住宅	1	40.45	3-13	1	2781	257
		商务商业			1-2		356	
其他要求： 1、你单位申报审查的建筑施工图，须按《中国建筑色卡国家标准》标注色号，列明材质，并与规划许可内容基本一致。 2、你单位在选定建筑外立面材料前，须将材料样品报规划主管部门核查。 3、你单位须严格按照省、市关于建筑节能和绿色建筑相关政策、标准要求实施建设。								
（有附页）  （济南市规划局行政审批专用章） 2018 年 7 月 6 日								

备注：本表为建设工程规划许可证附件，为施工图设计依据之一。

(附页)

济南市规划局
建设工程规划许可证附表

编号：建字第 370102201800251 号

序号	工程名称	性质	幢数	高度 (米)	层数		建筑面积(平方米)	
					地上	地下	地上面积	地下面积
2	B1-2#楼	住宅	1	52.85	3-17	1	3753	245
		商务商业			1-2		579	
3	B1-3#楼	住宅	1	77.6	3-25	1	7050(含物业120)	493
		商务商业			1-2		562	
4	B1-4#楼	商务商业	1	8.75	2	—	833	—
		配套公建					520(含换热站 346, 垃圾收集站 141, 公厕 33)	
5	B1-5#楼	住宅	1	78.4	2-25	1	8258	370
		商务商业			1		321	
6	B1-6#楼	住宅	1	50.5	2-16	1	4332	348
		商务商业			1		283	
7	地下车库	车库	1	3.7	1	1	18	6575
8	门卫	配套公建	1	5.9	1	—	5	—

(济南市规划局行政审批专用章)

2018年7月6日

备注：本表为建设工程规划许可证附件，为施工图设计依据之一。

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号 370100201808091401
(2018308)

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

济南市城乡建设委员会

发证日期

2018 年 08 月 09 日

建设单位	山东复地房地产开发有限公司		
工程名称	复地济南中央商务区B1地块(B1-1#-B1-6#楼,地下车库,门2)		
建设地址	历下区经十东路以北		
建设规模	37936.22 m ²	合同价格	8447.81 万元
勘察单位	山东建院勘察有限公司		
设计单位	同德设计集团有限公司		
施工单位	江邦中南建筑产业集团有限公司		
监理单位	山东建院工程监理咨询有限公司		
建设单位项目负责人	徐龙凯	勘察单位项目负责人	姜新平
设计单位项目负责人	张建新	施工单位项目负责人	张成金
总监理工程师	阮鑫	合同工期	523天
备注	1.建筑工程施工许可证附表。		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号：370100201808091401

建设单位：山东复地房地产开发有限公司

建设单位负责人：徐彪凯

工程名称：复地济南中央商务区B1地块(B1-1#楼,B1-6#楼,B1-2#楼,B1-5#楼,B1-3#楼,B1-4#楼,地下车库,门卫)

建设地点：历下区经十东路以北

建筑工程项目明细表					
名称	建筑面积(m²)	地上建筑面积(m²)	地下建筑面积(m²)	地上层数	地下层数
B1-1#楼	3393.03	3136.10	256.93	13	1
B1-6#楼	4963.00	4615.00	348.00	16	1
B1-2#楼	4575.96	4331.28	244.68	17	1
B1-5#楼	8948.51	8579.00	369.51	25	1
B1-3#楼	8105.00	7612.00	493.00	25	1
B1-4#楼	1353.00	1353.00	0.00	2	0
地下车库	6592.72	17.87	6574.85	1	1
门卫	5.00	5.00	0.00	1	0
总建筑面积：37936.22 地上建筑面积：29649.25 地下建筑面积：8286.97					
备注：					

注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。





商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2018821 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B1地块 楼号: B1-1#楼 层数: 13

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 3331.83 平方米

其中: 住宅2794.38平方米22套; 单层商业服务网点28.31平方米1套; 储藏165.77平方米11套; 商业服务网点343.37平方米3套。

预售须知:

- 1、本证加盖济南市城乡建设委员会行政审批专用章后生效。
- 2、本证副本必须悬挂于售楼场所公示区, 售楼广告及相关宣传材料必须载明本证编号, 违者将停止预售。
- 3、批准预售的商品房, 房地产开发企业与买受人必须通过房地产信息系
统签订《商品房买卖合同》。
- 4、商品房预售款, 必须存入预售资金监管账户内, 用于该项目工程建设。
- 5、本证仅限于房地产开发企业资质有效期内使用。

发证机关

2018-12-14

发证日期:





商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2018820 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B1地块 楼号: B1-2#楼 层数: 17

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 4536.07 平方米

其中: 住宅3766.7平方米30套;储藏164.01平方米10套;商业服务网点605.36平方米7套。

预售须知:

- 1、本证加盖济南市城乡建设委员会行政审批专用章后生效。
- 2、本证副本必须悬挂于售楼场所公示区,售楼广告及相关宣传材料必须载明本证编号,违者将停止预售。
- 3、批准预售的商品房,房地产开发企业与买受人必须通过房地产信息系
统签订《商品房买卖合同》。
- 4、商品房预售款,必须存入预售资金监管账户内,用于该项目工程建设。
- 5、本证仅限于房地产开发企业资质有效期内使用。

发证机关



2018-12-14
发证日期



商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2018867 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B1地块 楼号: B1-3#楼 层数: 25

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 7978.8 平方米

其中: 住宅6953.82平方米46套;储藏445.8平方米44套;商业服务网点579.18平方米8套。

预售须知:

- 1、本证加盖济南市城乡建设委员会行政审批专用章后生效。
- 2、本证副本必须悬挂于售楼场所公示区,售楼广告及相关宣传材料必须载明本证编号,违者将停止预售。
- 3、批准预售的商品房,房地产开发企业与买受人必须通过房地产信息系
统签订《商品房买卖合同》。
- 4、商品房预售款,必须存入预售资金监管帐户内,用于该项目工程建设。
- 5、本证仅限于房地产开发企业资质有效期内使用。

发证机关:



2018-12-27
发证日期:



商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2018867 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B1地块 楼号: B1-3#楼 层数: 25

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 7978.8 平方米

其中: 住宅6953.82平方米46套;储藏445.8平方米44套;商业服务网点579.18平方米8套。

预售须知:

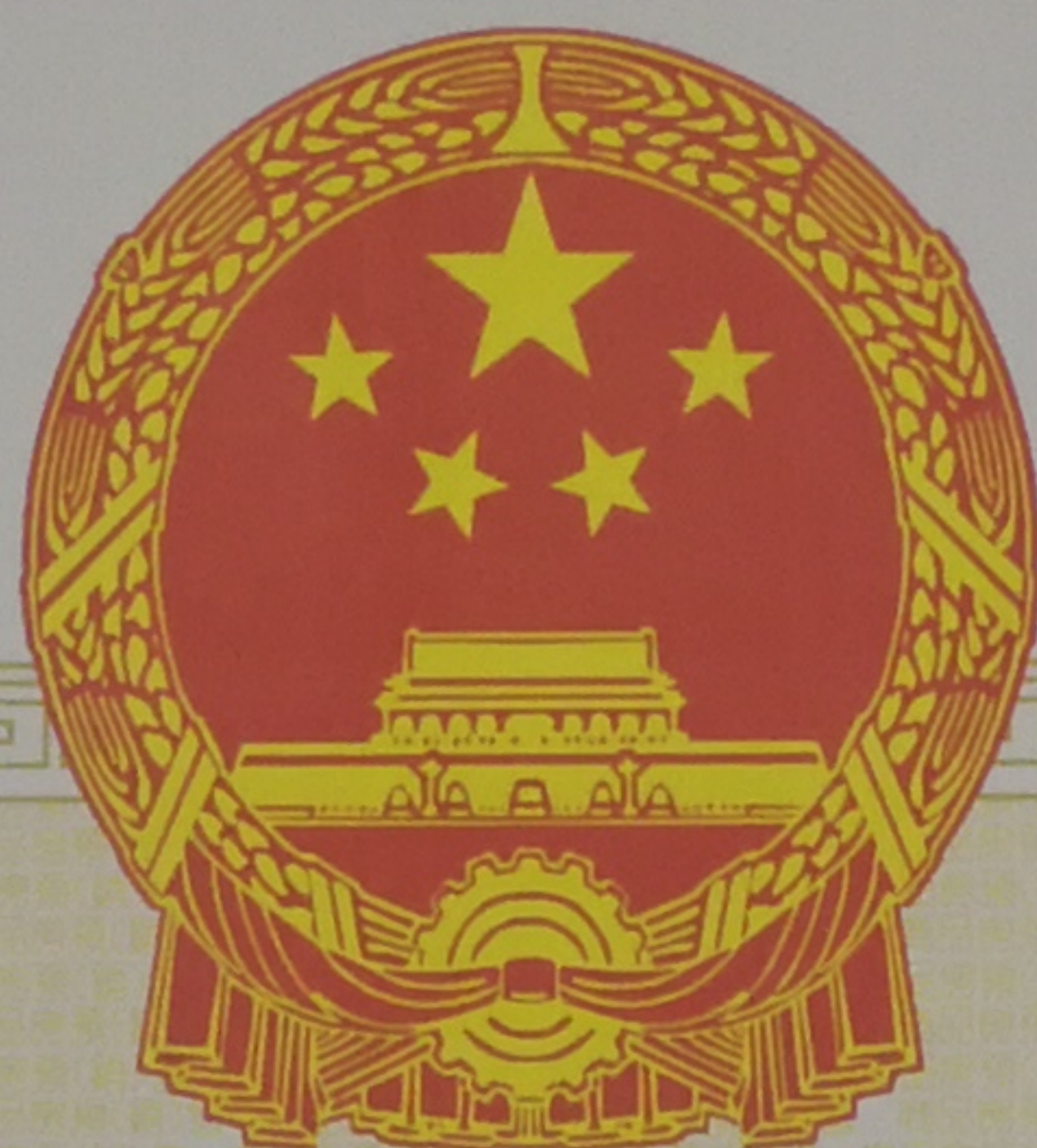
- 1、本证加盖济南市城乡建设委员会行政审批专用章后生效。
- 2、本证副本必须悬挂于售楼场所公示区,售楼广告及相关宣传材料必须载明本证编号,违者将停止预售。
- 3、批准预售的商品房,房地产开发企业与买受人必须通过房地产信息系
统签订《商品房买卖合同》。
- 4、商品房预售款,必须存入预售资金监管帐户内,用于该项目工程建设。
- 5、本证仅限于房地产开发企业资质有效期内使用。

发证机关:



2018-12-27

发证日期: 行政审批专用章



商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2019412 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B1地块 楼号: B1-4#楼 层数: 2

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 833.51 平方米

其中: 商业833.51平方米11套。

发证机关:



2019-05-29

发证日期: 行政审批专用章

2



商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2018842 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B1地块 楼号: B1-5#楼 层数: 25

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 8898.84 平方米

其中: 住宅8309.28平方米48套;储藏间250.96平方米17套;商业服务网点338.6平方米6套。

预售须知:

- 1、本证加盖济南市城乡建设委员会行政审批专用章后生效。
- 2、本证副本必须悬挂于售楼场所公示区,售楼广告及相关宣传材料必须载明本证编号,违者将停止预售。
- 3、批准预售的商品房,房地产开发企业与买受人必须通过房地产信息系
统签订《商品房买卖合同》。
- 4、商品房预售款,必须存入预售资金监管帐户内,用于该项目工程建设。
- 5、本证仅限于房地产开发企业资质有效期内使用。

发证机关:

2018-12-21
发证日期:





商品房预售许可证

(副本)

编号: 济建预许 2018792 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B1地块 楼号: B1-6#楼 层数: 16

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 4955.23 平方米

其中: 储藏间295.7平方米23套;住宅4361.76平方米30套;商业服务网点297.77平方米8套。

预售须知:

- 1、本证加盖济南市城乡建设委员会行政审批专用章后生效。
- 2、本证副本必须悬挂于售楼场所公示区,售楼广告及相关宣传材料必须载明本证编号,违者将停止预售。
- 3、批准预售的商品房,房地产开发企业与买受人必须通过房地产信息系
统签订《商品房买卖合同》。
- 4、商品房预售款,必须存入预售资金监管帐户内,用于该目工程建设。
- 5、本证仅限于房地产开发企业资质证书有效期内使用。



发证机关

2018-12-07
发证日期



商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2020153 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B1地块

楼号: 地下车库 层数:

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 4544.74 平方米

其中: 住宅微型车位22.16平方米1套;储藏14.78平方米1套;住宅停车位4343.88平方米159套;住宅子母车位163.92平方米3套。

发证机关:

2020-04-28
发证日期:





商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2020153 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B1地块

楼号: 地下车库 层数:

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 4544.74 平方米

其中: 住宅微型车位22.16平方米1套;储藏14.78平方米1套;住宅停车位4343.88平方米159套;住宅子母车位163.92平方米3套。

发证机关:

2020-04-28
发证日期:



权利人	山东复地房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历下区经十东路以北
不动产单元号	370102011201GB01159W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	见附记
面积	12444.00m²
使用期限	
权利其他状况	

其他普通商品住房用地（居住）：2017年12月31日起至2087年12月30日止 商务金融（商业商务）：2017年12月31日起至2057年12月30日止

2018.7.24 115该宗地12444平方米土地使用权为抵押，向中诚信托有限公司借款37869万元，抵押期限至2020年7月18日。权利顺序<一>2018.12.26该宗地抵押。

2018.12.27 115该宗地12444平方米土地使用权为抵押，向招商银行股份有限公司济南分行借款19000万元整，抵押期限自批准之日起至2021年12月24日。本次抵押，权利顺序为<壹>。

2019.1.2 115该宗地12444平方米土地使用权为抵押，向中诚信托有限责任公司借款18869万元，抵押期限自批准之日起至2020年7月18日。本次抵押，权利顺序为<贰>。2020.3.11该次抵押已注销。

不动产登记专用章
(1)

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第37 0102201800020 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



YD 01353130

用地单位	山东复地房地产开发有限公司
用地项目名称	复地济南中央商务区 B2 地块
用地位置	历下区经十东路以北
用地性质	居住、商业商务用地
用地面积	项目规划建设用地面积约 12444 平方米 (以实地测量为准)
建设规模	地上不大于 35340.96 平方米 (其中商业商务建筑地上不小于 3484.32 平方米、不大于 10577.4 平方米,其余为居住建筑)、不小于 27376.8 平方米,地下不大于 17670.48 平方米
附图及附件名称	1、建设用地规划通知书 (1 份); 2、1:500 建设用地规划许可附图 (1 份)。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

J20174438

济南市规划局

建设用地规划条件通知书

地字第 370102201800020 号

用地单位	山东复地房地产开发有限公司
用地项目名称	复地济南中央商务区 B2 地块
用地位置	历下区经十东路以北
用地性质	居住、商业商务用地
用地面积	项目规划建设用地面积约 12444 平方米（以实地测量为准）
建设规模	地上不大于 35340.96 平方米（其中商业商务建筑地上不小于 3484.32 平方米、不大于 10577.4 平方米，其余为居住建筑）、不小于 27376.8 平方米，地下不大于 17670.48 平方米

根据济发改外经[2017]739 号、济南-01-2017-139 号出让合同和单位申请，原则同意按附图所标范围办理建设用地规划许可手续：

1、相关技术经济指标：用地面积约 12444 平方米（以实测为准）。规划用地性质为居住、商业商务，地上容积率不大于 2.84（其中商业商务建筑地上容积率不小于 0.28、不大于 0.85，其余为居住建筑）、不小于 2.2，地下容积率不大于 1.42。规划住宅建筑高度不大于 100 米。

2、其他规划要求：居住、商业商务混合地块内居住建筑停车率不小于 100%、商业商务建筑每百平方米建筑面积须配建不少于 0.4 个停车位。规划商业建筑为多、低层，且不与住宅混层安排。日照间距、日照标准须符合有关规定。

规划设计须符合《济南中央商务区城市设计及导则》、各专业专项规划的有关要求。上述地块规划建筑后退道路红线或绿线距离不大于 2 米。须一并实施用地内规划公用道路及沿路绿化带，并对外开放使用；须就地下环路及出入口、地下管廊（线）、丁家庄暗沟、轨道交通、市政道路等与城投集团相衔接，满足各项设施建设要求；在满足地下各项市政设施及地上道路、绿地建设要求的前提下，同功能且用地边界相邻地块之间的地下空间可统一布局，整体连通，共享使用；同功能但用地边界不相邻地块之间地下空间可通过通道相互连通。

（济南市规划局行政审批专用章）



遵守事项：

1. 本通知书作为建设用地规划许可证附件。

2. 建设单位凭建设用地规划许可证及附件向土地主管部门按附图划定的建设用地范围申办土地使用手续。

济南市规划局

建设工程规划设计要求通知书

山东复地房地产开发有限公司：

你单位申报位于历下区经十东路以北的复地济南中央商务区 B2 地块建设项目，经我局研究，原则同意你单位委托具有相应资质的设计单位，根据城乡规划和有关法律法规、规范、《建设用地规划许可证》及附件进行建筑方案设计，并满足下列要求：

1、相关经济技术指标：用地面积约 12444 平方米（以实测为准）。规划用地性质为居住、商业商务，地上容积率不大于 2.84（其中商业商务建筑地上容积率不小于 0.28、不大于 0.85，其余为居住建筑）、不小于 2.2，地下容积率不大于 1.42。建设内容及规模须符合计划立项要求。

2、合理布置总平面，组织好动静态交通，并符合《济南中央商务区城市设计及导则》、各专项规划的有关要求。规划建筑后退道路红线或绿线距离不大于 2 米，并形成连续活跃的道路界面。

3、规划商业建筑为多、低层，且不与住宅混层安排。居住、商业商务混合地块内居住建筑停车率不小于 100%、商业商务建筑每百平方米建筑面积须配建不少于 0.4 个停车位。

4、规划住宅建筑高度不大于 100 米。建筑造型、整体风格、色彩、高度等应协调统一，营造良好的城市景观形象，多层及裙房屋面应做好屋顶绿化。

5、日照间距、日照标准均须满足有关规定，须按照《城市居住区规划设计规范》配建居民日常所需的绿地和公共服务设施。

6、须符合环境影响评价有关审查意见要求。

7、地下人防工程设计须符合人防主管部门的相关规定。

（济南市规划局行政审批专用章）



遵守事项：

本通知书作为建设工程规划设计的依据，有效期为一年。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第37 0102201800428 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



2018年9月19日

GC 01600888

建设单位（个人）	山东复地房地产开发有限公司
建设项目名称	复地济南中央商务区 B2 地块
建设位置	历下区经十东路以北
建设规模	总建筑面积 46788 平方米， 其中地上建筑面积 35341 平方米， 地下建筑面积 11447 平方米。
附图及附件名称 1、济南市规划局建设工程规划许可证附表； 2、同圆设计集团有限公司设计方案。	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

济南市规划局

建设工程规划许可证附表

许可证编号：建字第 370102201800428 号

建设单位	山东复地房地产开发有限公司							
工程名称	复地济南中央商务区 B2 地块							
工程位置	历下区经十东路以北							
相 关 技 术 经 济 指 标								
本期规划许可 7 栋住宅楼（含商业商务、配套公建）、1 栋配套公建及 1 栋地下车库； 总建筑面积 46788 平方米，其中地上建筑面积 35341 平方米（住宅 31528 平方米，配套公建 180 平方米，商业商务 3633 平方米），地下建筑面积 11447 平方米（地下储藏 2123 平方米，地下车库 9324 平方米）。					建筑容量与性质：土地证载用地面积 12444 平方米； 总建筑面积 46788 平方米，其中地上建筑面积 35341 平方米，地下建筑面积 11447 平方米； 地上容积率 2.84（居住 2.55，商业商务 0.29），地下容积率 0.92； 建筑密度 27%； 停车位 223 个（B2 地块 196 个，B3 地块 27 个）。			
建 筑 明 细								
序号	工程名称	性质	幢数	高度（米）	层数		建筑面积（平方米）	
					地上	地下	地上面积	地下面积
1	B2-1#楼	住宅	1	87.55	1-28	1	10614	494
		商务商业			1-2		951	
2	B2-2#楼	住宅	1	41.05	1-13	1	3210	380
		商务商业			1-2		771	
其他要求： 1、你单位申报审查的建筑施工图，须按《中国建筑色卡国家标准》标注色号，列明材质，并与规划许可内容基本一致。 2、你单位在选定建筑外立面材料前，须将材料样品报规划主管部门核查。 3、你单位须严格按照省、市关于建筑节能和绿色建筑相关政策、标准要求实施建设。								
（有附页）  （济南市规划局行政审批专用章） 2018年9月19日								

备注：本表为建设工程规划许可证附件，为施工图设计依据之一。

(附页)

济南市规划局
建设工程规划许可证附表

编号: 建字第 370102201800428 号

序号	工程名称	性质	幢数	高度 (米)	层数		建筑面积(平方米)	
					地上	地下	地上面积	地下面积
3	B2-3#楼	住宅	1	34.85	1-11	1	2326	246
		商务商业			1-2		361	
4	B2-4#楼	配套公建	1	9	2	—	140(物业)	—
		商务商业			1-2		590	
5	B2-5#楼	住宅	1	29.4	1-9	1	2013	279
		商务商业			1		249	
6	B2-6#楼	住宅	1	38.7	1-12	1	3218	303
		商务商业			1		321	
7	B2-7#楼	住宅	1	82.1	1-26	—	10147	421
		商务商业			1		390	
8	门卫	配套公建	1	4	1	—	6	—
9	地下车库	车库	1	3.7	1	1	34	9324

(济南市规划局行政审批专用章)

2018年9月19日

备注: 本表为建设工程规划许可证附件, 为施工图设计依据之一。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 370100201903221301
(2019106)

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期

济南市城乡建设委员会

2019 年 03 月 22 日



建设单位	山东复地房地产开发有限公司		
工程名称	复地济南中央商务区B2地块(B2-1#-B2-7#楼,门卫,地下车库)		
建设地址	历下区经十东路以北		
建设规模	46729.28 m²	合同价格	9318.56万元
勘察单位	山东建勘集团有限公司		
设计单位	同圆设计集团有限公司		
施工单位	武汉中泽建安集团有限公司		
监理单位	上海市工程建设咨询监理有限公司		
建设单位项目负责人	刘俭	勘察单位项目负责人	秦新平
设计单位项目负责人	张建新	施工单位项目负责人	蔡能
总监理工程师	于林峰	合同工期	818天
备注	1.建筑工程施工许可证附表。		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号：370100201903221301

建设单位：山东复地房地产开发有限公司

建设单位负责人：刘俭

工程名称：复地济南中央商务区B2地块(B2-1#--B2-7#楼,门卫,地下车库)

建设地点：历下区经十东路以北

建筑工程项目明细表					
名称	建筑面积(m²)	地上建筑面积(m²)	地下建筑面积(m²)	地上层数	地下层数
B2-5#楼	2537.76	2260.88	276.88	9	1
地下车库	9320.31	0.00	9320.31	1	1
B2-3#楼	2932.22	2686.48	245.74	11	1
B2-6#楼	3840.66	3537.66	303.00	12	1
门卫	5.65	5.65	0.00	1	0
B2-2#楼	4360.44	3981.00	379.44	13	1
B2-4#楼	727.21	727.21	0.00	2	0
B2-7#楼	10957.55	10536.55	421.00	26	0
B2-1#楼	12047.48	11553.77	493.71	28	1
总建筑面积：46729.28 地上建筑面积：35289.20 地下建筑面积：11440.08					
备注：					

注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。

2019年03月22日



商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2020035 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B2地块 楼号: B2-1#楼, B2-2#楼 数:

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 16374.7 平方米

其中: 住宅13809.83平方米74套;储藏间340.12平方米26套;储藏室427.98平方米34套;商业服务网点1796.77平方米18套。

发证机关

2020-03-06
发证日期

2



商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2020035 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B2地块 楼号: B2-1#楼, B2-2#楼 数:

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

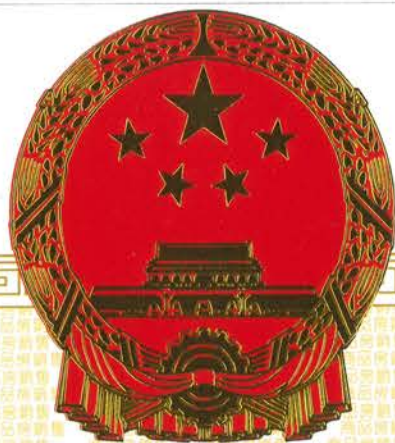
批准预售面积: 16374.7 平方米

其中: 住宅13809.83平方米74套;储藏间340.12平方米26套;储藏室427.98平方米34套;商业服务网点1796.77平方米18套。

发证机关:

2020-03-06
发证日期:





商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2020025 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B2地块 楼号: B2-3#楼 层数: 11

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 2900.12 平方米

其中: 住宅2321.64平方米18套;储藏间195.7平方米13套;商业服务网点382.78平方米4套。

发证机关:

2020-02-28
发证日期:





商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2020025 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B2地块

楼号: B2-3#楼 层数: 11

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 2900.12 平方米

其中: 住宅2321.64平方米18套;储藏间195.7平方米13套;商业服务网点382.78平方米4套。

发证机关:

2020-02-28
发证日期:





商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2019957 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B2地块

楼号: B2-4#楼 层数: 2

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 589.66 平方米

其中: 商业589.66平方米5套。

发证机关:

2019-09-30
发证日期: 行政审批专用章



商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2019829 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B2地块 楼号: B2-5#楼 层数: 9

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 2484.59 平方米

其中: 住宅2006.06平方米16套; 商业服务网点269.46平方米6套; 储藏间209.07平方米16套。

发证机关:



2019-09-02
发证日期:



商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2019829 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B2地块 楼号: B2-5#楼 层数: 9

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 2484.59 平方米

其中: 住宅2006.06平方米16套;商业服务网点269.46平方米6套;储藏间209.07平方米16套。

发证机关:

2019-09-02
发证日期:





商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2019860 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B2地块

楼号: B2-6#楼 层数: 12

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 3793.31 平方米

其中: 住宅3209.91平方米22套;商业服务网点341.92平方米9套;储藏间241.48平方米24套。

发证机关:

2019-09-11
发证日期:





商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2019922 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B2地块

楼号: B2-7#楼 层数: 26

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 10920.94 平方米

其中: 住宅10202.18平方米50套; 商业服务网点400.59平方米10套; 储藏室318.17平方米22套。

发证机关:

2019-09-27
发证日期: 行政审批专用章



商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2019922 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B2地块

楼号: B2-7#楼 层数: 26

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 10920.94 平方米

其中: 住宅10202.18平方米50套; 商业服务网点400.59平方米10套; 储藏室318.17平方米22套。

发证机关:

2019-09-27
发证日期





商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2020414 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B2地块 楼号: 地下车库 层数:

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 935.45 平方米

其中: 住宅停车位834.35平方米29套; 住宅停车位(微型车位)101.10平方米5套。

发证机关:

发证日期: 2020年7月24日

行政审批专用章

权利人	山东复地房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历下区经十东路以北
不动产单元号	370102011201GB01158W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	其他普通商品住房用地(居住)
面积	9133.00m ²
使用期限	
权利其他状况	

其他普通商品住房用地(居住): 2017年10月31日起至2087年10月30日止
 商务金融用地(商业商务): 2017年10月31日起至2057年10月30日止

2018.9.24 以该宗地9133平方米土地使用权为抵押,向中诚信托有限公司借款31220万元,抵押期限至2020年7月8日。权利顺序<一>
 2019.5.23上述抵押已注销。

2019.5.28 以该宗地9133平方米土地使用权为抵押,向招商银行股份有限公司济南分行借款15700万元,抵押期限自批准之日起至2021年12月24日。权利顺序<一>

2019.7.12 以该宗地9133平方米土地使用权为抵押,向中诚信托有限公司借款15520万元,抵押期限自批准之日起至2020年8月8日。权利顺序<二>
 2020.3.11 该次抵押已注销。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第37 0102201800021 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



YD 01353131

用地单位	山东复地房地产开发有限公司
用地项目名称	复地济南中央商务区 B3 地块
用地位置	历下区经十东路以北
用地性质	居住、商业商务用地
用地面积	项目规划建设用地面积约 9133 平方米 (以实地测量为准)
建设规模	地上不大于 30138.9 平方米(其中商业商务建筑地上不大于 3013.89 平方米、不大于 9041.67 平方米,其余为居住建筑)、 不小于 25572.4 平方米,地下不大于 15069.45 平方米
附图及附件名称	1、建设用地规划通知书(1份); 2、1:500 建设用地规划许可附图(1份)。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

J2017439

济南市规划局

建设用地规划条件通知书

地字第 370102201800021 号

用地单位	山东复地房地产开发有限公司
用地项目名称	复地济南中央商务区 B3 地块
用地位置	历下区经十东路以北
用地性质	居住、商业商务用地
用地面积	项目规划建设用地面积约 9133 平方米（以实地测量为准）
建设规模	地上不大于 30138.9 平方米（其中商业商务建筑地上不小于 3013.89 平方米、不大于 9041.67 平方米，其余为居住建筑）、不小于 25572.4 平方米，地下不大于 15069.45 平方米

根据济发改外经[2017]740 号、济南-01-2017-140 号出让合同和单位申请，原则同意按附图所标范围办理建设用地规划许可手续：

1、相关技术经济指标：用地面积约 9133 平方米（以实测为准）。规划用地性质为居住、商业商务，地上容积率不大于 3.3（其中商业商务建筑地上容积率不小于 0.33、不大于 0.99，其余为居住建筑）、不小于 2.8，地下容积率不大于 1.65。规划住宅建筑高度不大于 80 米。

2、其他规划要求：居住、商业商务混合地块内居住建筑停车率不小于 100%、商业商务建筑每百平方米建筑面积须配建不少于 0.4 个停车位。规划商业建筑为多、低层，且不与住宅混层安排。日照间距、日照标准须符合有关规定。

规划设计须符合《济南中央商务区城市设计及导则》、各专业专项规划的有关要求。上述地块规划建筑后退道路红线或绿线距离不大于 2 米。须一并实施用地内规划公用道路及沿路绿化带，并对外开放使用；须就地下环路及出入口、地下管廊（线）、丁家庄暗沟、轨道交通、市政道路等与城投集团相衔接，满足各项设施建设要求；在满足地下各项市政设施及地上道路、绿地建设要求的前提下，同功能且用地边界相邻地块之间的地下空间可统一布局，整体连通，共享使用；同功能但用地边界不相邻地块之间地下空间可通过通道相互连通。

（济南市规划局行政审批专用章）



遵守事项：

1. 本通知书作为建设用地规划许可证附件。
2. 建设单位凭建设用地规划许可证及附件向土地主管部门按附图划定的建设用地范围申办土地使用手续。

济南市规划局

建设工程规划设计要求通知书

山东复地房地产开发有限公司：

你单位申报位于历下区经十东路以北的复地济南中央商务区 B3 地块建设项目，经我局研究，原则同意你单位委托具有相应资质的设计单位，根据城乡规划和有关法律法规、规范、《建设用地规划许可证》及附件进行建筑方案设计，并满足下列要求：

1、相关经济技术指标：用地面积约 9133 平方米（以实测为准）。规划用地性质为居住、商业商务，地上容积率不大于 3.3（其中商业商务建筑地上容积率不小于 0.33、不大于 0.99，其余为居住建筑）、不小于 2.8，地下容积率不大于 1.65。建设内容及规模须符合计划立项要求。

2、合理布置总平面，组织好动静态交通，并符合《济南中央商务区城市设计及导则》、各专项规划的有关要求。规划建筑后退道路红线或绿线距离不大于 2 米，并形成连续活跃的街道界面。

3、规划商业建筑为多、低层，且不与住宅混层安排。居住、商业商务混合地块内居住建筑停车率不小于 100%、商业商务建筑每百平方米建筑面积须配建不少于 0.4 个停车位。

4、规划住宅建筑高度不大于 80 米。建筑造型、整体风格、色彩、高度等应协调统一，塑造良好的城市景观形象，多层及裙房屋面应做好屋顶绿化。

5、日照间距、日照标准均须满足有关规定，须按照《城市居住区规划设计规范》配建居民日常所需的绿地和公共服务设施。

6、须符合环境影响评价有关审查意见要求。

7、地下人防工程设计须符合人防主管部门的相关规定。

（济南市规划局行政审批专用章）



遵守事项：

本通知书作为建设工程规划设计的依据，有效期为一年。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第37 0102201800427 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



2018年9月19日

GC 01600889

建设单位（个人）	山东复地房地产开发有限公司
建设项目名称	复地济南中央商务区 B3 地块
建设位置	历下区经十东路以北
建设规模	总建筑面积 38576 平方米， 其中地上建筑面积 30139 平方米， 地下建筑面积 8437 平方米。
附图及附件名称	1、济南市规划局建设工程规划许可证附表； 2、同圆设计集团有限公司设计方案。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

济南市规划局

建设工程规划许可证附表

许可证编号：建字第 370102201800427 号

建设单位	山东复地房地产开发有限公司							
工程名称	复地济南中央商务区 B3 地块							
工程位置	历下区经十东路以北							
相 关 技 术 经 济 指 标								
本期规划许可 6 栋住宅楼（含商业商务）、1 栋商务商业、1 栋配套公建及 1 栋地下车库； 总建筑面积 38576 平方米，其中地上建筑面积 30139 平方米（住宅 21639 平方米，居住公寓 5142 平方米，配套公建 231 平方米，商业商务 3127 平方米），地下建筑面积 8437 平方米（地下储藏 2104 平方米，地下车库 6333 平方米）。					建筑容量与性质：土地证载用地面积 9133 平方米； 总建筑面积 38576 平方米，其中地上建筑面积 30139 平方米，地下建筑面积 8437 平方米； 地上容积率 3.3（居住 2.96，商业商务 0.34），地下容积率 0.92； 建筑密度 30%； 停车位 163 个（缺少 27 个，在 B2 地块配建）。			
建 筑 明 细								
序号	工程名称	性质	幢数	高度（米）	层数		建筑面积（平方米）	
					地上	地下	地上面积	地下面积
1	B3-1#楼	住宅	1	78.25	1-25	1	7153	469
		商务商业			1		270	
其他要求： 1、你单位申报审查的建筑施工图，须按《中国建筑色卡国家标准》标注色号，列明材质，并与规划许可内容基本一致。 2、你单位在选定建筑外立面材料前，须将材料样品报规划主管部门核查。 3、你单位须严格按照省、市关于建筑节能和绿色建筑相关政策、标准要求实施建设。								
（有附页）  （济南市规划局行政审批专用章） 2018 年 9 月 19 日								

备注：本表为建设工程规划许可证附件，为施工图设计依据之一。

(附页)

济南市规划局
建设工程规划许可证附表

编号：建字第 370102201800427 号

序号	工程名称	性质	幢数	高度 (米)	层数		建筑面积(平方米)	
					地上	地下	地上面积	地下面积
2	B3-2#楼	住宅	1	41.05	1-13	1	3914	314
		商务商业			1		333	
3	B3-3#楼	住宅	1	31.75	1-10	1	2211	266
		商务商业			1		211	
4	B3-4#楼	商务商业	1	17.7	1-4	---	1352	--
5	B3-5#楼	配套公建	1	9	1	---	193 (含物 业 116)	--
6	B3-6#楼	住宅	1	29.4	1-9	1	2012	308
		商务商业			1		272	
7	B3-7#楼	住宅	1	38.7	1-12	1	3218	351
		商务商业			1		308	
8	B3-8#楼	住宅	1	79	17-25	1	3131	396
		居住公寓			2-16		5142	
		商务商业			1		381	
9	地下车库	车库	1	3.7	1	1	38	6333

(济南市规划局行政审批专用章)

2018 年 9 月 19 日

备注：本表为建设工程规划许可证附件，为施工图设计依据之一。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 370100201903221401
(2019107)

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

济南市城乡建设委员会

发证日期

2019 年 03 月 22 日



建设单位	山东复地房地产开发有限公司		
工程名称	复地济南中央商务区B3地块(B3-1#-B3-8#楼,地下车库)		
建设地址	历下区经十东路以北		
建设规模	38436.10 m²	合同价格	7664.77万元
勘察单位	山东建勘集团有限公司		
设计单位	同圆设计集团有限公司		
施工单位	武汉中泽建安集团有限公司		
监理单位	上海市工程建设咨询监理有限公司		
建设单位项目负责人	刘俭	勘察单位项目负责人	秦新平
设计单位项目负责人	张建新	施工单位项目负责人	王振
总监理工程师	徐守平	合同工期	818天
备注	1.建筑工程施工许可证附表。		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号：370100201903221401

建设单位：山东复地房地产开发有限公司

建设单位负责人：刘俭

工程名称：复地济南中央商务区B3地块(B3-1#--B3-8#楼,地下车库)

建设地点：历下区经十东路以北

建筑工程项目明细表					
名称	建筑面积(m²)	地上建筑面积(m²)	地下建筑面积(m²)	地上层数	地下层数
B3-7#楼	3874.61	3524.01	350.60	12	1
B3-4#楼	1351.68	1351.68	0.00	4	0
B3-6#楼	2584.45	2276.76	307.69	9	1
B3-1#楼	7891.48	7422.48	469.00	25	1
地下车库	6326.88	0.00	6326.88	1	1
B3-2#楼	4554.92	4246.17	308.75	13	1
B3-5#楼	193.00	193.00	0.00	1	0
B3-3#楼	2671.68	2420.71	250.97	10	1
B3-8#楼	8987.40	8609.86	377.54	25	1
总建筑面积：38436.10 地上建筑面积：30044.67 地下建筑面积：8391.43					
备注：					

注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。





商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2020024 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B3地块 楼号: B3-2#楼 层数: 13

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 4517.65 平方米

其中: 住宅3930.28平方米24套; 储藏239.63平方米17套; 商业服务网点347.74平方米6套。

发证机关:

2020-02-28
发证日期:





商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2020024 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B3地块

楼号: B3-2#楼 层数: 13

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 4517.65 平方米

其中: 住宅3930.28平方米24套;储藏239.63平方米17套;商业服务网点347.74平方米6套。

发证机关:

2020-02-28
发证日期:



商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2019783 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B3地块

楼号: B3-4#楼 层数: 4

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 1358.62 平方米

其中: 商铺1358.62平方米8套。

发证机关:

2019-08-23
发证日期:





商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2019783 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B3地块

楼号: B3-4#楼 层数: 4

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 1358.62 平方米

其中: 商铺1358.62平方米8套。

发证机关:

2019-08-23
发证日期:





商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2019642 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B3地块

楼号: B3-6#楼 层数: 9

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 2542.45 平方米

其中: 住宅2022.49平方米16套;商业服务网点285.49平方米6套;储藏间234.47平方米16套。

发证机关:

2019-07-19
发证日期:





商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2019754 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B3地块 楼号: B3-7#楼 层数: 12

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 3808.47 平方米

其中: 储藏间256.03平方米24套;商业服务网点324.98平方米8套;住宅3227.46平方米22套。

发证机关:

2019-08-16
发证日期:





商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2019754 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B3地块

楼号: B3-7#楼 层数: 12

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 3808.47 平方米

其中: 储藏间256.03平方米24套; 商业服务网点324.98平方米8套; 住宅3227.46平方米22套。

发证机关:

2019-08-16
发证日期:





商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2020415 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

项目名称: 复地济南中央商务区B3地块

楼号: 地下车库 层数:

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 5348.34 平方米

其中: 住宅微型车位69.12平方米3套; 住宅停车位4813.02平方米149套;
商业停车位466.20平方米14套。

发证机关:

发证日期: 2020年7月24日

行政审批专用章

——(鲁 2018)——济南市——不动产权第 0260211 号

权利人	山东复地房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历下区经十东路北侧
不动产单元号	370102011201GB01205W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	其他普通商品住房用地(居住)、商务金融用地(商业商务)
面积	21039.00m ²
使用期限	
权利其他状况	

附 记

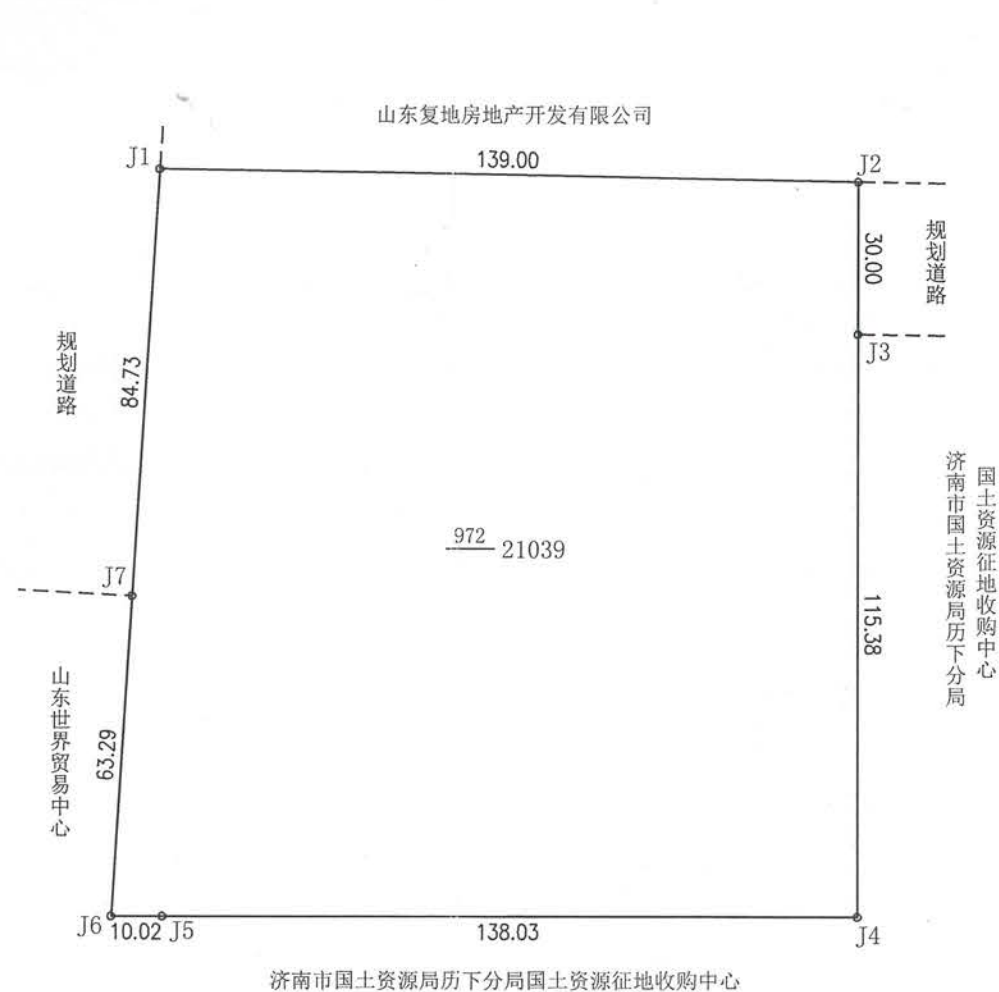
其他普通商品住房用地(居住):自2017年12月31日起至2087年12月30日止。商务金融用地(商业商务):自2017年12月31日起至2057年12月30日止。

宗地图

单位: m.m²

宗地编号: 011126972

权利人: 山东复地房地产开发有限公司



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	4059456.176	507945.428	139.00
J2	4059453.828	508084.411	30.00
J3	4059423.824	508084.413	115.38
J4	4059308.444	508084.422	138.03
J5	4059308.434	507946.394	10.02
J6	4059308.434	507936.375	63.29
J7	4059371.604	507940.246	84.73
J1	4059456.176	507945.428	

绘图日期: 2018年12月

审核日期: 2018年12月

1:500

绘图员: 王跃朋

审核员: 田慧云

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第37 0102201800022 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



YD 01353132

用地单位	山东复地房地产开发有限公司
用地项目名称	复地济南中央商务区 B4 地块
用地位置	历下区经十东路以北
用地性质	居住、商业商务用地
用地面积	项目规划建设用地面积约 21039 平方米 (以实地测量为准)
建设规模	地上不大于 45023.46 平方米(其中商业商务建筑地上不小于 4418.19 平方米、不大于 13464.96 平方米,其余为居住建筑)、 不小于 33662.4 平方米,地下不大于 22511.73 平方米
附图及附件名称	1、建设用地规划通知书(1份); 2、1:500 建设用地规划许可附图(1份)。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 370102202000272 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。



发证机关



日期

2020年06月02日

建设单位(个人)	山东复地房地产开发有限公司
建设工程名称	复地济南中央商务区 B4 地块 4#楼
建设位置	历下区经十东路以北
建设规模	2994 平方米
附图及附件名称 1、济南市自然资源和规划局建设工程设计方案规划审查表 审字[2020]-009 号; 2、同圆设计集团有限公司复地济南中央商务区 B4 地块 4#楼 建设工程设计方案。	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

济南市自然资源和规划局 建设工程设计方案规划审查表

编号：审字[2020]-009号

建设单位	山东复地房地产开发有限公司							
建设项目名称	复地济南中央商务区 B4 地块 4#楼							
建设位置	历下区经十东路以北							
相 关 技 术 经 济 指 标								
建筑数量与性质：1 栋配套公建； 总建筑面积（含保温层）：2994 平方米； 地上建筑面积：459 平方米（物业管理用房 187 平方米，配套用房 272 平方米）； 地下建筑面积：2535 平方米。					证载用地面积：21039 平方米； 地上容积率：2.14（居住 1.93，商业商务 0.21）； 地下容积率：0.72； 建筑密度：20%； 停车位：282 个。			
建筑明细								
序号	工程名称	性质	幢数	高度 (米)	层数		建筑面积(平方米)	
					地上	地下	地上面积	地下面积
1	4#楼	配套用房	1	9.6	1	—	272	—
		物业管理用房				—	187	—
		配套用房、设备用房			—	2	—	2535
其他要求： 1、你单位申报审查的建筑施工图，须按《中国建筑色卡国家标准》或《济南中央商务区城市建筑色卡》标注色号，列明材质，并与规划许可内容基本一致。 2、你单位在选定建筑外立面材料前，须将材料样品报规划主管部门核查。 3、你单位须严格按照省、市关于建筑节能和绿色建筑相关政策、标准要求实施建设。								
 （济南市自然资源和规划局行政审批专用章） 2020 年 05 月 20 日								

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 370102202000469 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。



发证机关

日期 2020 年 08 月 28 日



建设单位(个人)	山东复地房地产开发有限公司
建设工程名称	复地济南中央商务区 B4 地块二期
建设位置	历下区经十东路以北
建设规模	50651 平方米
附图及附件名称 1、济南市自然资源和规划局建设工程设计方案规划审查表 审字[2020]-038 号； 2、同圆设计集团有限公司复地济南中央商务区 B4 地块二期 建设工程设计方案。	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

编号：审字[2020]-038 号

2020年08月14日

(附页)

济南市自然资源和规划局
建设工程设计方案规划审查表

编号：审字[2020]-038 号

序号	工程名称	性质	幢数	高度 (米)	层数		建筑面积（平方米）	
					地上	地下	地上面积	地下面积
2	B4-2#楼	住宅	1	53.45	17	2	5263	987
		商务商业			1		395	
3	B4-3#楼	住宅	1	99.95	32	2	10238	988
		商务商业			1		402	
		其它					14	
4	B4-5#楼	商务商业	1	8.6	2	——	1230	——
		换热站					235	
		物业					5	
5	B4-7#楼	住宅	1	82.9	26（8-26）	1	5568	436
		商务商业			2		743	
		居住公寓			9（3-9）		1856	
6	B4-8#楼	住宅	1	54.25	17（11-17）	1	2348	426
		商务商业			2		864	
		居住公寓			10（3-10）		2683	
7	B4 地下车库	车库	1	——	——	2	——	11735

(济南市自然资源和规划局行政审批专用章)

2020年08月14日



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 370100202006231101
(2020052)

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

济南市行政审批服务局

发证日期

2020 年 06 月 23 日



建设单位	山东复地房地产开发有限公司		
工程名称	复地济南中央商务区B4地块4#楼(4#楼)		
建设地址	济南市历下区经十东路以北		
建设规模	2994.00 m²	合同价格	692.42 万元
勘察单位	山东建勘集团有限公司		
设计单位	同圆设计集团有限公司		
施工单位	武汉中泽建安集团有限公司		
监理单位	上海市工程建设咨询监理有限公司		
建设单位项目负责人	高绪良	勘察单位项目负责人	秦新平
设计单位项目负责人	张建新	施工单位项目负责人	殷军
总监理工程师	朱义彬	合同工期	274天
备注	1.建筑工程施工许可证附表;2、补办。		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号：370100202006231101

建设单位：山东复地房地产开发有限公司

建设单位负责人：高绪良

工程名称：复地济南中央商务区B4地块4#楼(4#楼)

建设地点：济南市历下区经十东路以北

建筑工程项目明细表					
名称	建筑面积(m²)	地上建筑面积(m²)	地下建筑面积(m²)	地上层数	地下层数
4#楼	2994.00	459.00	2535.00	1	2
总建筑面积：2994.00 地上建筑面积：459.00 地下建筑面积：2535.00					
备注： 补办。					



注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 370100202009221101
(2020080)

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

济南市行政审批服务局

发证日期

2020年09月22日

行政审批专用章

2

全省房屋建筑和市政工程项目数据库查询网址: <http://www.sdjs.gov.cn/xyzj>

建设单位	山东复地房地产开发有限公司		
工程名称	复地济南中央商务区B4地块二期(B4-1#楼,B4-2#楼,B4-3#楼,B4-5#楼,B4-7#楼,B4-8#楼,B4地下车库)		
建设地址	济南市历下区经十东路以北		
建设规模	50651.00 m ²	合同价格	10100.31元
勘察单位	山东建勘集团有限公司		
设计单位	同圆设计集团有限公司		
施工单位	武汉中泽建安集团有限公司		
监理单位	上海市工程建设咨询监理有限公司		
建设单位项目负责人	朱毅	勘察单位项目负责人	孙鹏
设计单位项目负责人	张建新	施工单位项目负责人	王银陶
总监理工程师	朱义彬	合同工期	965天
备注	1.建筑工程施工许可证附表。		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

No.SZ 0074908

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号：370100202009221101

建设单位：山东复地房地产开发有限公司

建设单位负责人：朱毅

工程名称：复地济南中央商务区B4地块二期(B4-1#楼,B4-2#楼,B4-3#楼,B4-5#楼,B4-7#楼,B4-8#楼,B4地下车库)

建设地点：济南市历下区经十东路以北

建筑工程项目明细表

名称	建筑面积(m²)	地上建筑面积(m²)	地下建筑面积(m²)	地上层数	地下层数
B4-1#楼	4235.00	3703.00	532.00	15	2
B4-2#楼	6645.00	5658.00	987.00	17	2
B4-3#楼	11642.00	10654.00	988.00	32	2
B4-5#楼	1470.00	1470.00	0.00	2	0
B4-7#楼	8603.00	8167.00	436.00	26	1
B4-8#楼	6321.00	5895.00	426.00	17	1
B4地下车库	11735.00	0.00	11735.00	0	2

总建筑面积：50651.00 地上建筑面积：35547.00 地下建筑面积：15104.00

备注：

注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。





商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2021185 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

复地济南中央商务区B4地块二期

项目名称:

楼号:

B4-1#楼

层数:

15

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 4164.11 平方米

其中: 住宅3588.30平方米28套; 商业服务网点224.21平方米4套; 储藏室351.60平方米21套。

发证机关: 济南市行政审批服务局

发证日期: 2021年04月02日



商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2021198号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

复地济南中央商务区B4地块二期

项目名称: 楼号: B4-2#楼 层数: 17

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 6747.26 平方米

其中: 住宅5453.88平方米32套; 商业服务网点406.69平方米7套; 储藏室886.69平方米43套。

发证机关: 济南市行政审批服务局

发证日期: 2021年04月02日





商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2021486 号

山东复地房地产开发有限公司

复地济南中央商务区B4地块二期

楼号: B4-3#楼

层数: 32

位置: 历下区经十东路以北

面积: 11858.99 平方米

住宅10621.74平方米62套; 商业服务网点408.38平方米8套; 储藏室828.87平方米62套。



商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许

2021486号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

复地济南中央商务区B4地块二期

项目名称:

楼号:

B4-3#楼

层数:

32

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积:

11858.99

平方米

其中:

住宅10621.74平方米62套; 商业服务网点408.38平方米8套; 储藏室828.87平方米62套。

发证机关:

济南市行政审批服务局

发证日期:

2021年06月21日





商品房预售许可证(副本)

编号: 济建预许 2021704 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

复地济南中央商务区B4地块二期

项目名称:

楼号:

B4-7#楼

层数:

26

项目坐落位置:

历下区经十东路以北

批准预售面积:

8908.91

平方米

其中:

住宅5811.48平方米36套; 商业服务网点771.65平方米7套; 储藏388.62平方米23套; 居住公寓1937.16平方米12套。

发证机关:

济南市行政审批服务局

行政审批专用章

发证日期:

2021年08月17日



商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2021704号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

复地济南中央商务区B4地块二期

项目名称:

楼号:

B4-7#楼

层数:

26

项目坐落位置:

历下区经十东路以北

批准预售面积:

8908.91

平方米

其中:

住宅5811.48平方米36套; 商业服务网点771.65平方米7套; 储藏388.62平方米23套; 居住公寓1937.16平方米12套。

发证机关:

济南市行政审批服务局

行政审批专用章

发证日期:

2021年08月17日

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 37005227606

——(鲁 2018)——济南市——不动产权第 0260209 号

权利人	山东复地房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历下区经十东路北侧
不动产单元号	370102011201GB01206W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	其他普通商品住房用地(居住)、商务金融用地(商业商务)
面积	24123.00m ²
使用期限	
权利其他状况	

附 记

其他普通商品住房用地(居住): 自2017年12月31日起至2087年12月30日止。商务金融用地(商业商务): 自2017年12月31日起至2057年12月30日止。

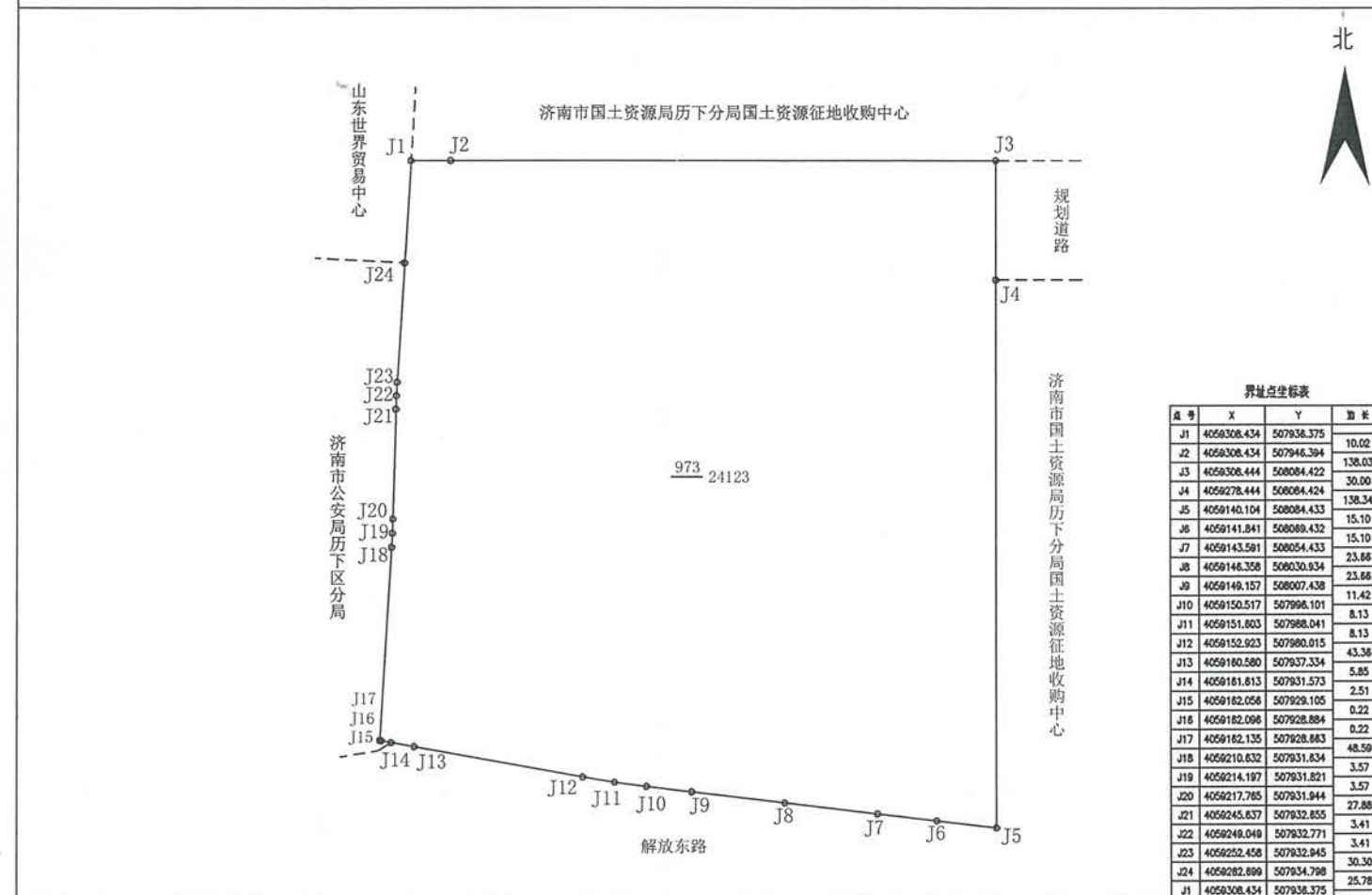
宗地图

单位: m.m²

宗地编号: 011126973

权利人: 山东复地房地产开发有限公司

地籍图号:



绘图日期: 2018年12月

审核日期: 2018年12月

1:600

绘图员: 王跃朋

审核员: 田慧云

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第37 0102201800023 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



YD 01353133

用地单位	山东复地房地产开发有限公司
用地项目名称	复地济南中央商务区 B5 地块
用地位置	历下区经十东路以北
用地性质	居住、商业商务用地
用地面积	项目规划建设用地面积约 24123 平方米 (以实地测量为准)
建设规模	地上不大于 47763.54 平方米 (其中商业商务建筑地上不小于 4824.6 平方米、不大于 14232.57 平方米,其余为居住建筑)、不小于 38596.8 平方米,地下不大于 23881.77 平方米
附图及附件名称	1、建设用地规划通知书 (1 份); 2、1:500 建设用地规划许可附图 (1 份)。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第37 0102201900172 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期



建设单位（个人）	山东复地房地产开发有限公司
建设工程名称	复地济南中央商务区 B5 地块一期
建设位置	历下区经一路以北
建设规模	2328 平方米
附图及附件名称	
1、济南市自然资源和规划局建设工程设计方案规划审查表	
审字[2018]-016 号；	
2、同圆设计集团有限公司设计方案。	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

济南市规划局 建设工程设计方案规划审查表

编号：审字[2018]-016号

建设单位（个人）	山东复地房地产开发有限公司							
建设工程名称	复地济南中央商务区B5地块一期							
建设位置	历下区经十路以北							
相关技术指标								
建筑数量与性质：1栋商务商业 总建筑面积（含保温层）：2328 平方米 地上建筑面积：1495 平方米 地下建筑面积：833 平方米					建筑容量与性质：土地证载用地面积24123平方米；一期总建筑面积2328平方米,其中地上建筑面积1495平方米,地下建筑面积833平方米。			
建筑明细								
序号	工程名称	性质	幢数	高度（米）	层数（层）		建筑面积(平方米)	
					地上	地下	地上面积	地下面积
1	4#楼	商务商业	1	10.2	2	1	1495	833
其他要求： 1、你单位申报审查的建筑施工图，须按照《济南中央商务区城市建筑色卡》标注色号，列明材质，并与规划许可内容基本一致。 2、你单位在选定建筑外立面材料前，须将材料样品报规划主管部门审核。 3、你单位须严格按照省、市关于建筑节能和绿色建筑相关政策、标准要求实施建设。								
（济南市规划局行政审批专用章） 2018年12月24日 行政审批专用章 3701013030351								

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 370102202000499 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。



发证机关

日期

济南市自然资源和规划局

2020年09月10日



建设单位(个人)	山东复地房地产开发有限公司
建设项目名称	复地济南中央商务区 B5 地块二期
建设位置	历下区经十东路以北
建设规模	48701 平方米
附图及附件名称 1、济南市自然资源和规划局建设工程设计方案规划审查表 审字[2020]-043号； 2、同圆设计集团有限公司复地济南中央商务区 B5 地块二期 建设工程设计方案。	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

济南市自然资源和规划局 建设工程设计方案规划审查表

编号：审字[2020]-043 号

建设单位	山东复地房地产开发有限公司							
建设项目名称	复地济南中央商务区 B5 地块二期							
建设位置	历下区经十东路以北							
相 关 技 术 经 济 指 标								
建筑数量与性质：二期规划许可 4 栋住宅（含商务商业、居住公寓、配套公建）、1 栋商务商业、1 栋配套公建、1 栋地下车库；总建筑面积（含保温层）：48701 平方米；地上建筑面积：33182 平方米；地下建筑面积：15519 平方米。					土地证载用地面积：24123 平方米；地上容积率：1.98（商务商业容积率 0.21）；地下容积率：0.71；建筑密度：18%；停车位：300 个。			
建 筑 明 细								
序号	工程名称	性质	幢数	高度 (米)	层数		建筑面积(平方米)	
					地上	地下	地上面积	地下面积
1	B5-1#楼	住宅	1	54.25	17	2	4974	820
		商务商业			1		314	
		其它			18			
其他要求： 1、你单位申报审查的建筑施工图，须按照《济南中央商务区城市建筑色卡》或《中国建筑色卡国家标准》标注色号，列明材质，并与规划许可内容基本一致。 2、你单位在选定建筑外立面材料前，须将材料样品报规划主管部门核查。 3、你单位须严格按照省、市关于节能和绿色建筑相关政策、标准要求实施建设。								
(有附页)  (济南市自然资源和规划局行政审批专用章) 2020 年 08 月 26 日								

186

(附页)

济南市自然资源和规划局
建设工程设计方案规划审查表

编号：审字[2020]-043 号

序号	工程名称	性质	幢数	高度 (米)	层数		建筑面积(平方米)	
					地上	地下	地上面积	地下面积
2	B5-2#楼	住宅	1	70	22	2	8415	1003
		商务商业			1		357	
3	B5-3#楼	住宅	1	80	25	2	10287	1005
		商务商业			1		508	
4	B5-5#楼	治安联防	1	5.05	1	——	50	——
		门卫					6	
		居委会					50	
5	B5-7#楼	住宅	1	72.8	23 (7-23)	1	5098	504
		商务商业			1		511	
		居住公寓			6 (2-6)		1499	
		其它			1		3	
6	B5-8#楼	商务商业	1	15	3	——	1092	——
7	地下车库	车库	1	——	——	2	——	12187



(济南市自然资源和规划局行政审批专用章)

2020 年 08 月 26 日

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 370100202001221101
(2020011)

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关 济南市行政审批服务局

发证日期 2020 年 01 月 22 日



建设单位	山东复地房地产开发有限公司		
工程名称	复地济南中央商务区B5地块一期(4#楼)		
建设地址	历下区经十东路以北		
建设规模	2291.20 m²	合同价格	323.23 万元
勘察单位	山东建勘集团有限公司		
设计单位	同圆设计集团有限公司		
施工单位	中建五局第三建设有限公司		
监理单位	上海市工程建设咨询监理有限公司		
建设单位项目负责人	朱毅	勘察单位项目负责人	秦新平
设计单位项目负责人	张建新	施工单位项目负责人	肖国挺
总监理工程师	于跃	合同工期	143天
备注	1.建筑工程施工许可证附表; 2、补办。		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号：370100202001221101

建设单位：山东复地房地产开发有限公司

建设单位负责人：朱毅

工程名称：复地济南中央商务区B5地块一期(4#楼)

建设地点：历下区经十东路以北

建筑工程项目明细表					
名称	建筑面积(m²)	地上建筑面积(m²)	地下建筑面积(m²)	地上层数	地下层数
4#楼	2291.20	1495.00	796.20	2	1
总建筑面积：2291.20 地上建筑面积：1495.00 地下建筑面积：796.20					
备注： 补办。					



注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 370100202010131101
(2020087)

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关 济南市行政审批服务局

发证日期 2020 年 10 月 13 日



建设单位	山东复地房地产开发有限公司		
工程名称	复地济南中央商务区B5地块二期(B5-1#楼,B5-2#楼,B5-3#楼,B5-5#楼,B5-7#楼,B5-8#楼,B5地下车库)		
建设地址	济南市历下区经十东路以北		
建设规模	48701.00 m ²	合同价格	10422.11万元
勘察单位	山东建勘集团有限公司		
设计单位	同圆设计集团有限公司		
施工单位	武汉中泽建安集团有限公司		
监理单位	上海市工程建设咨询监理有限公司		
建设单位项目负责人	朱毅	勘察单位项目负责人	孙鹏
设计单位项目负责人	张建新	施工单位项目负责人	杨威
总监理工程师	周群	合同工期	1142天
备注	1.建筑工程施工许可证附表。		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号：370100202010131101

建设单位：山东复地房地产开发有限公司

建设单位负责人：朱毅

工程名称：复地济南中央商务区B5地块二期(B5-1#楼,B5-2#楼,B5-3#楼,B5-5#楼,B5-7#楼,B5-8#楼,B5地下车库)

建设地点：济南市历下区经十东路以北

建筑工程项目明细表					
名称	建筑面积(m²)	地上建筑面积(m²)	地下建筑面积(m²)	地上层数	地下层数
B5-1#楼	6126.00	5306.00	820.00	17	2
B5-2#楼	9775.00	8772.00	1003.00	22	2
B5-3#楼	11800.00	10795.00	1005.00	25	2
B5-5#楼	106.00	106.00	0.00	1	0
B5-7#楼	7615.00	7111.00	504.00	23	1
B5-8#楼	1092.00	1092.00	0.00	3	0
B5地下车库	12187.00	0.00	12187.00	0	2
总建筑面积：48701.00 地上建筑面积：33182.00 地下建筑面积：15519.00					
备注：					

注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。





商品房预售许可证(正本)

编号: 济建预许 2021632 号

开发单位: 山东复地房地产开发有限公司

复地济南中央商务区B5地块二期

项目名称:

楼号:

B5-18楼

层数:

17

项目坐落位置: 历下区经十东路以北

批准预售面积: 6165.11 平方米

其中: 住宅5162.75平方米32套; 商业服务网点323.65平方米6套; 储藏室678.71平方米31套。

发证机关:

济南市行政审批服务局

发证日期:

2021年07月28日

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司拟收购山东复地房地产开发有限公司股权项目，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的山东复地房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；

三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

七、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

八、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人（印章）：上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司

法定代表人（签字）

年 月 日



山东复地房地产开发有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司拟收购山东复地房地产开发有限公司股权项目，上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的山东复地房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；

三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

七、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

八、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位（印章）：山东复地房地产开发有限公司

法定代表人（签字）

年 月 日



A handwritten signature in black ink, appearing to be '邵大明' (Shao Daming), written over the bottom right of the red stamp.

资产评估师承诺函

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司:

受贵公司的委托,我们对上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司拟收购山东复地房地产开发有限公司股权项目涉及的山东复地房地产开发有限公司股东全部权益价值之经济行为,以2021年6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,我们承诺如下:

- 一、具备相应的职业资格;
- 二、评估对象和评估范围与资产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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师: 王 鸽

王鸽



资产评估师: 陈 懿

陈懿



年 月 日



资产评估 资格证书

(副本)

京财企【2006】2553号

批准文号:

批准机关:

证书编号:

发证时间:

北京市财政局

11020110

2006年11月17日

机构名称

北京中企华资产评估
有限责任公司

首席合伙人
(法定代表人、
分支机构负责人)

权忠光

资产评估范围:

单项资产评估、资产组合评估、
企业价值评估、其他资产评估, 以及相
关的咨询业务。

情况说明

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资[2017]26号）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局

2017-0070 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





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 北京
中企华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100011004

发证时间：二〇〇八年十二月一日

序列号：000026





统一社会信用代码

91110101633784423X

营业执照

(副本)(3-1)



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 北京中企华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 权忠光

经营范围 探矿权和采矿权评估；从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；土地调查评估服务；经济信息咨询；财务咨询；劳务服务；从事产权经纪业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 1000万元

成立日期 1996年12月16日

营业期限 1996年12月16日至2046年12月15日

住所 北京市东城区青龙胡同35号

登记机关





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王鸽

性别：男

登记编号：31140031



单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司上海分公司



初次执业登记日期：2014-09-29

年检信息：通过（2021-04-29）

（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：王鸽

本人印鉴：



打印日期：2021-05-06

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：陈懿

性别：女

登记编号：31050005

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司上海分公司



初次执业登记日期：2005-03-03

年检信息：通过（2021-04-29）



（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：陈懿

本人印鉴：



打印日期：2021-05-10

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>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年06月30日

表1

被评估单位：山东复地房地产开发有限公司

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	583,036.13	637,657.57	54,621.44	9.37
非流动资产	2	500.87	517.75	16.88	3.37
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	41.49	58.37	16.88	40.68
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	459.38	459.38	0.00	0.00
资产总计	11	583,537.00	638,175.32	54,638.32	9.36
流动负债	12	331,502.95	331,502.95	0.00	0.00
非流动负债	13	55,000.00	55,000.00	0.00	0.00
负债总计	14	386,502.95	386,502.95	0.00	0.00
净资产	15	197,034.05	251,672.37	54,638.32	27.73

评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年06月30日

表2

被评估单位：山东复地房地产开发有限公司

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	5,830,361,322.46	6,376,575,664.20	546,214,341.74	9.37
2	货币资金	251,135,882.37	251,135,882.37	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	
5	应收票据	0.00	0.00	0.00	
6	应收账款	1,016.00	1,016.00	0.00	0.00
7	应收款项融资	0.00	0.00	0.00	
8	预付款项	8,449,695.43	8,449,695.43	0.00	0.00
9	其他应收款	1,844,838,338.02	1,844,838,338.02	0.00	0.00
10	存货	3,424,141,015.77	3,970,355,357.51	546,214,341.74	15.95
11	合同资产	0.00	0.00	0.00	
12	持有待售资产	0.00	0.00	0.00	
13	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
14	其他流动资产	301,795,374.87	301,795,374.87	0.00	0.00
15	二、非流动资产合计	5,008,707.10	5,177,498.20	168,791.10	3.37
16	债权投资	0.00	0.00	0.00	
17	其他债权投资	0.00	0.00	0.00	
18	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
19	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
20	其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	
21	其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	
22	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年06月30日

表2

被评估单位：山东复地房地产开发有限公司

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%
23	固定资产原值	1,052,959.41	1,009,089.00	-43,870.41	-4.17
24	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
25	设备类	1,052,959.41	1,009,089.00	-43,870.41	-4.17
26	土地类	0.00	0.00	0.00	
27	减：累计折旧	638,056.51	425,395.00	-212,661.51	-33.33
28	固定资产净值	414,902.90	583,694.00	168,791.10	40.68
29	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
30	设备类	414,902.90	583,694.00	168,791.10	40.68
31	土地类	0.00	0.00	0.00	
32	减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
33	固定资产净额	414,902.90	583,694.00	168,791.10	40.68
34	在建工程	0.00	0.00	0.00	
35	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
36	油气资产	0.00	0.00	0.00	
37	使用权资产	0.00	0.00	0.00	
38	无形资产	0.00	0.00	0.00	
39	其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
40	开发支出	0.00	0.00	0.00	
41	商誉	0.00	0.00	0.00	
42	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
43	递延所得税资产	763,373.97	763,373.97	0.00	0.00
44	其他非流动资产	3,830,430.23	3,830,430.23	0.00	0.00

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年06月30日

被评估单位：山东复地房地产开发有限公司

表2
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%
45	三、资产总计	5,835,370,029.56	6,381,753,162.40	546,383,132.84	9.36
46	四、流动负债合计	3,315,029,539.72	3,315,029,539.72	0.00	0.00
47	短期借款	0.00	0.00	0.00	
48	交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	
49	衍生金融负债	0.00	0.00	0.00	
50	应付票据	0.00	0.00	0.00	
51	应付账款	63,650,540.20	63,650,540.20	0.00	0.00
52	预收款项	0.00	0.00	0.00	
53	合同负债	2,783,952,689.62	2,783,952,689.62	0.00	0.00
54	应付职工薪酬	3,185,495.59	3,185,495.59	0.00	0.00
55	应交税费	34,799,604.50	34,799,604.50	0.00	0.00
56	其他应付款	37,660,715.92	37,660,715.92	0.00	0.00
57	持有待售负债	0.00	0.00	0.00	
58	一年内到期的非流动负债	150,000,000.00	150,000,000.00	0.00	0.00
59	其他流动负债	241,780,493.89	241,780,493.89	0.00	0.00
60	五、非流动负债合计	550,000,000.00	550,000,000.00	0.00	0.00
61	长期借款	550,000,000.00	550,000,000.00	0.00	0.00
62	应付债券	0.00	0.00	0.00	
63	租赁负债	0.00	0.00	0.00	
64	长期应付款	0.00	0.00	0.00	
65	预计负债	0.00	0.00	0.00	
66	递延收益	0.00	0.00	0.00	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年06月30日

表2

被评估单位：山东复地房地产开发有限公司

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%
67	递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	
68	其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	
69	六、负债总计	3,865,029,539.72	3,865,029,539.72	0.00	0.00
70	七、净资产（所有者权益）	1,970,340,489.84	2,516,723,622.68	546,383,132.84	27.73

评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司