

中润资源投资股份有限公司拟资产置换涉及

山东中润集团淄博置业有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估说明

中联评报字[2023]第 320 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年三月二十七日



目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产清查核实情况说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
二、资产核实情况总体说明	6
第四部分 资产基础法评估说明	19
一、流动资产评估技术说明	19
二、投资性房地产评估技术说明	59
三、固定资产评估技术说明	59
四、递延所得税资产评估技术说明	92
五、负债评估技术说明	93
第五部分 只采用一种方法的评估技术说明	96
第六部分 评估结论及其分析	97
企业关于进行资产评估有关事项的说明	



第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年三月二十七日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。



第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是山东中润集团淄博置业有限公司的股东全部权益价值。评估范围是山东中润集团淄博置业有限公司在评估基准日的全部资产及负债，其中账面资产 35,039.45 万元、负债 19,462.09 万元、净资产 15,577.36 万元。具体包括流动资产 16,231.90 万元；非流动资产 18,807.55 万元；流动负债 17,624.03 万元；非流动负债 1,838.06 万元。

上述资产与负债数据摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2023]第 ZB10042 号无保留意见审计报告。

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。

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 24,960.64 万元，占评估范围内总资产的 71.24%。主要为存货、投资性房地产、房屋建筑物和电子设备。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要分布在山东中润集团淄博置业有限公司办公场所及开发项目内；

2、存货一开发产品为企业开发的中润华侨城项目，该项目位于淄博市高新技术开发区中润大道的西段，东临西五路，西靠世纪路，北邻鲁泰大道，中润大道贯穿整个项目东西，周边配套齐全，银行、大型商场、写字楼、酒店等业态分布密集；项目总占地 1802 亩，其中：可开发用地面积 1119 亩，道路占地 327 亩，市政规划绿地 200 亩，高压走廊 156 亩；中润华侨城项目共分为十五个组团、别墅一、二期、



三期及配套公建，十五个组团分别为一组团（夏威夷风情）、二组团（悉尼港湾）、三组团（水城威尼斯）、四组团（加州海岸）、五组团（罗马假日）、六七组团（乐都维也纳）、八组团（维多利亚湾畔）、九组团（佛罗伦萨花都）、十组团（康桥美地）、十一组团、十二组团（曼谷芳园）、十三组团（锦绣柏林）、十四组团（开罗绿洲）、十五组团（南区）。配套公建包括北会所、南会所、南区商业及中润华侨城北商业，中润华侨城整体项目总建筑面积约 120 万平方米，整体绿化率 60%左右，总投资 30 多亿，景观投资 2.8 亿。社区共有 300 多栋楼座，8400 多套景观住宅和 20 多万平方米公建配套，可容纳近 3 万人居住。

至评估基准日，存货-开发产品主要为中润华侨城四组团、五组团、六七组团、八组团、九组团、十组团、十一至十三组团、十四组团、十五组团（南区）、北会所、南会所、3 号商业楼、4 号商业楼；中润华侨城项目除十一至十三组团已进行土地增值税清算外，其余组团均未进行土地增值税清算。

3、投资性房地产

投资性房地产主要为淄博高新区中润华侨城北区 1 号商业楼 1-10 轴、淄博高新区中润大道 1 号中润综合楼、西区幼儿园、11-12 组团地下（丽马威）、3 组团 28 号楼地下室外延部分，主要分布在淄博市的中润华侨城项目，均已对外出租。

（1）中润华侨城 1#商业 1-10 轴：位于中润大道北侧，世纪路东侧，建成年代 2009 年，建筑总面积为 33,782.09m²，钢混结构，建筑总层数为 6 层，其中：地上总层数 4 层，地下层数 2 层。

（2）中润综合楼：位于中润大道北侧，东距西五路约 500 米，建成年代为 2007 年，建筑总面积为 24,799.26m²，钢混结构，建筑总



层数为 5 层，地上 4 层，地下 1 层。

(3) 西区幼儿园：位于中润华侨城小区内，建成年代为 2009 年，建筑面积为 3,000.00 平方米，钢混结构，地上 3 层。

(4) 11-12 组团地下（丽马威）：位于中润华侨城 11、12 组团内，建成年代为 2012 年，建筑面积为 2,404.50 平方米，钢混结构，位于地下一层。

(5) 3 组团 28 号楼地下室外延部分：位于中润华侨城 3 组团，建成年代为 2009 年，建筑面积 694.00 平方米，钢混结构，位于地下一层。

4、房屋建筑物主要为西区幼儿园（与投资性房地产中西区幼儿园属同一栋楼，出租部分计入投资性房地产科目，自用部分计入固定资产科目），位于中润华侨城小区内，建成年代为 2009 年，建筑面积为 1,035.00 平方米，钢混结构，地上 3 层。

5、电子设备：主要包括电脑、空调、打印机等办公设备等共计 22 台（套），资产主要存放于公司办公室内，截至评估基准日，电子设备使用、维护、管理状态正常，经济技术状态一般。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，企业申报范围内无账面记录或者未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报范围内无表外无形资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次资产评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果，除此之外，未引用其他机



构报告内容。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成各个小组，于 2022 年 10 月下旬进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2022 年 10 月上旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是产权权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。



(二) 影响资产核实的事项及处理方法

在尽职调查和资产清查过程中，由于本次评估范围内房地产开发项目涉及的组团较多，本次评估现场尽职调查时对每个组团进行现场勘查，但未能对每一栋楼进行现场盘点，对于未进行数量盘点的楼栋，采取了替代程序，评估人员抽查了项目总体规划指标、销售台账等，据此推断剩余可售面积等。

除上述事项外，未发现其他影响尽职调查和资产清查的重大事项。

(三) 资产清查核实结论

经过评估人员和企业相关人员共同的清查核实，存在如下特殊情况：

1、至评估基准日，中润综合楼已设立抵押权，详情如下：

抵押权证号	鲁（2022）淄博高新区不动产证明第 0004323 号
抵押权人	济南农村商业银行股份有限公司历下支行
抵押时间	2022 年 2 月 26 日-2023 年 2 月 23 日
坐落	淄博高新区中润大道 1 号中润综合楼
被担保债权金额（万元）	9100 万元

2、根据被评估单位提供资料，以下房地产存在查封情况：

（1）淄博高新区中润华侨城北区 1 号商业楼 1-10 轴存在查封情况，情况如下：

查封编号	查封类型	查封单位	协助执行书	查封期限
202110280001926	查封	山东省淄博高新技术产业 开发区人民法院	（2021）鲁 0391 财保 265 号	2021 年 10 月 28 日起 2024 年 10 月 27 日止
202201250000237	轮候查封	山东省淄博高新技术产业 开发区人民法院	（2021）鲁 0391 民初 3271 号	2022 年 01 月 24 日起 2025 年 01 月 23 日止

（2）存货-开发产品中十五组团（南区）商业房存在查封情况，具体如下：

产权人姓名	坐落	共有情况	不动产权证号
-------	----	------	--------



中润资源投资股份有限公司

拟资产置换涉及山东中润集团淄博置业有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区北西六路 157 号		单独所有	鲁（2019）淄博高新区不动产权第 0007803 号	
序号	所在层数/总层数	结构	用途	面积（m ² ）	性质
030103	1-2/20	钢筋混凝土结构	商业服务	222.05	市场化商品房
查封编号	查封类型	查封单位	协助执行书	查封期限	
2022032330000605	查封	山东省淄博高新技术产业开发区人民法院	（2021）鲁 0391 财保 3217 号	2022 年 3 月 23 日起 2025 年 3 月 22 日止	

（3）4 号商业楼中 5 甲 15 存在查封情况，具体如下：

产权人姓名	坐落		共有情况	不动产权证号	
山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 5 号 5 甲 15		单独所有	鲁（2021）淄博高新区不动产权第 0004985 号	
序号	所在层数/总层数	结构	用途	面积（m ² ）	性质
010102	1/5	钢筋混凝土结构	商业服务	287.92	市场化商品房
查封编号	查封类型	查封单位	协助执行书	查封期限	
202207280000820	查封	山东省淄博高新技术产业开发区人民法院	（2021）鲁 0391 财保 174 号	2022 年 7 月 28 日起 2025 年 7 月 27 日止	

（4）4 号商业楼中 204 存在查封情况，具体如下：

产权人姓名	坐落		共有情况	不动产权证号	
山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 5 号 204		单独所有	鲁（2021）淄博高新区不动产权第 0004991 号	
序号	所在层数/总层数	结构	用途	面积（m ² ）	性质
010204	2/5	钢筋混凝土结构	商业服务	60.85	市场化商品房
查封编号	查封类型	查封单位	协助执行书	查封期限	
202207280000820	查封	山东省淄博高新技术产业开发区人民法院	（2021）鲁 0391 财保 174 号	2022 年 7 月 28 日起 2025 年 7 月 27 日止	

（5）4 号商业楼中 205 存在查封情况，具体如下：

产权人姓名	坐落		共有情况	不动产权证号	
山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 5 号 205		单独所有	鲁（2021）淄博高新区不动产权第 0004920 号	
序号	所在层数/总层数	结构	用途	面积（m ² ）	性质
010205	2/5	钢筋混凝土结构	商业服务	92.25	市场化商品房
查封编号	查封类型	查封单位	协助执行书	查封期限	
202207280000820	查封	山东省淄博高新技术产业开发区人民法院	（2021）鲁 0391 财保 174 号	2022 年 7 月 28 日起 2025 年 7 月 27 日止	

（6）4 号商业楼中 206 存在查封情况，具体如下：



产权人姓名	坐落		共有情况	不动产权证号	
山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 5 号 206		单独所有	鲁（2021）淄博高新区不动产权第 0004987 号	
序号	所在层数/总层数	结构	用途	面积（m ² ）	性质
010206	2/5	钢筋混凝土结构	商业服务	47.41	市场化商品房
查封编号	查封类型	查封单位	协助执行书	查封期限	
202207280000820	查封	山东省淄博高新技术产 业开发区人民法院	（2021）鲁 0391 财保 174 号	2022 年 7 月 28 日起 2025 年 7 月 27 日止	

3、纳入评估范围的西区幼儿园、11-12 组团地下（丽马威）及 3 组团 28 号楼地下室外延部分由被评估单位开发建设，均无法办理产权证，根据被评估单位提供的资产清查说明，上述未办理产权证的房屋，均归山东中润集团淄博置业有限公司所有，且拥有长期使用、收益权，不存在抵押、查封、冻结、纠纷及其他他项权利状况。

4、至评估基准日，被评估单位开发的中润华侨城项目除十一至十三组团已经进行土地增值税清算外，其余组团均未进行土地增值税清算，本次评估对未进行土地增值税清算的组团，重新核算土地增值税额。对于土地增值税核算主要存在以下需要特殊说明的情况：

（1）至评估基准日，中润华侨城项目建设时间较早，相关土地使用权证在项目售罄后即被相关部门收回，除部分组团取得相关权证复印件外，其他组团相关资料未能取得，因此涉及该部分已分割土地的土地使用权面积均来自于被评估单位提供，被评估单位承诺其提供的数据真实、完整；

（2）2018 年被评估单位与苏通建设集团工程有限公司签订《中润华侨城 2 号商业楼销售补充协议》，确定 2 号商业楼转让价款为 6,739.00 万，同时约定在销售总价 6,739.00 万元内产生的税费由被评估单位承担，超出 6,739.00 万元部分，因被评估单位代为开具发票产生的税费按该部分发票金额的 0.675% 计算由苏通建设集团工程有限公司承担。根据被评估单位提供信息及《淄博仲裁委员会裁决书》



(【2020】淄仲重裁字第 544 号), 苏通建设集团工程有限公司申请被评估单位返还 2 号商业楼销售房款 1,382.52 万元, 根据裁决书仲裁庭不予支持。根据上述情况, 本次评估在进行 2 号商业楼土地增值税测算时, 按项目整体收入进行核算;

(3) 2018 年 7 月被评估单位与苏通建设集团工程有限公司签订《3 号商业楼销售补充协议》, 确定 3 号商业楼项目销售总价 4,610.32 万元, 同时约定销售总额在 4,610.32 万元内产生的税费由被评估单位承担; 销售总额 5,653.54 万元以内由苏通建设集团工程有限公司出具同等金额的施工发票冲抵成本, 相关税费由被评估单位承担; 销售总额超出 5,653.54 万元部分, 由苏通建设集团工程有限公司承担 0.675% 的税费。基于《淄博仲裁委员会裁决书》(【2020】淄仲重裁字第 544 号) 中对于 2 号商业楼关于收入返还裁决的不予支持, 本次按照项目整体收入核算 3 号商业楼土地增值税;

(4) 2013 年 10 月被评估单位与淄博景园置业有限公司签订《项目合作意向书》, 2018 年 10 月签订销售补充协议, 确定 4 号商业楼房款 4,769.44 万元。销售价款在 4,769.44 万元内产生的税费由甲方承担, 销售额超出总价款的部分由淄博景园置业有限公司出具同等金额的施工发票冲抵成本, 由被评估单位为购房客户出具此部分发票产生的税费按该部分发票不含税金额的 0.625% 和购房合同签约额的万分之五计算由淄博景园置业有限公司承担。基于《淄博仲裁委员会裁决书》(【2020】淄仲重裁字第 544 号) 中对于 2 号商业楼关于收入返还裁决的不予支持, 本次按照项目整体收入核算 4 号商业楼土地增值税;

(5) 被评估单位于 2018 年 11 月 28 日与淄博中德房地产开发有限公司签订《中润华侨城别墅三期项目包销协议》, 约定别墅三期保



底销售价款为 46,631.00 万元，在项目销售过程中，总体销售收入在 46,631.00 万元到 56,170.00 万元这一区间的销售收入作为淄博中德房地产开发有限公司的收益，相关税费由淄博中德房地产开发有限公司承担，总体销售收入在 56,170.00 万元以上的部分，在扣除相关税费后，由被评估单位、淄博中德房地产开发有限公司双方按各占比 50% 的比例进行分配。根据销售台账别墅三期总销售收入为 51,668.16 万元（不含税），本次评估按照实际销售收入进行土地增值税测算。

基于上述因素考虑进行的土地增值税测算，本次评估中对于土地增值税核算仅为本次评估目的服务，项目最终土地增值税清算应以税务部门核定为准，特提醒报告使用人注意。

5、中润华侨城北会所（又称北区综合楼）账面价值 5,513,184.16 元，根据最新实测报告地上建筑面积 1,244.24 平方米。北区综合楼于 2012 年与淄博中心医院签订《商品房买卖合同》，合同额为 600.00 万元，至评估基准日，北区综合楼所占用土地的《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》以及该建筑物的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》齐全，且已办理竣工验收手续，但自销售至今无法办理不动产权证。基于该情况，于 2022 年 5 月，淄博中心医院提起诉讼要求解除合同，诉讼正处于庭审阶段。根据中润华侨城北区综合楼《建设工程规划许可证》建设工程名称为华侨城北区综合楼（设备中心），修建性详细规划图将该建筑确定为北区设备中心，根据评估人员现场勘察了解，该建筑地下部分确为设备中心，地上部分目前正常使用中。但根据上述资料无法明确北区综合楼其使用权及收益权的归属问题。另外根据 2019 年 9 月淄博高新区建设工程质量安全监督站出具的《关于华侨城北区综合楼、南区综合楼



的鉴定证明》以及被评估单位提供信息，北区综合楼已纳入《关于全市房地产领域历史遗留突出问题的处置意见》（淄政办字【2018】104号），至报告出具日，该问题仍无定论；基于以上资料评估人员对于北区综合楼的性质无法进行合理判断，因此本次评估暂按账面价值确认其评估值，待后续北区综合楼有明确意见后，该意见可能影响评估结论，提醒报告使用人注意。

6、中润华侨城南会所（又称：南区综合楼）账面价值12,471,832.18元，总建筑面积3,334.00平方米（以工程规划为依据）。至评估基准日，南区综合楼所占用土地的《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》以及该建筑物的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》齐全，且已办理竣工验收手续，已办理《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。根据华侨城南区修建性详细规划，南区综合楼地下设备间面积为160.00平方米，南区公共服务设施中有2,170.00平方米文化活动中心，根据评估人员现场勘查，南区综合楼地下部分为设备间，其余部分正常使用。但根据上述资料无法明确南区综合楼其使用权及收益权的归属问题。另外根据2019年9月淄博高新区建设工程质量安全监督站出具的《关于华侨城北区综合楼、南区综合楼的鉴定证明》以及被评估单位提供信息，南区综合楼已纳入《关于全市房地产领域历史遗留突出问题的处置意见》（淄政办字【2018】104号），至报告出具日，该问题仍无定论；基于以上资料评估人员对于南区综合楼的性质无法进行合理判断，因此，本次评估暂按账面价值确认其评估值，待后续南区综合楼有明确意见后，该意见可能影响评估结论，提醒报告使用人注意。

7、根据被评估单位提供的资料，中润华侨城十五组团（南区）



存在逾期办理房产证的违约问题，其中住宅涉及 495 户，商业涉及 51 户，涉及赔付金额约 93.82 万元。至评估基准日，上述违约情况的赔付时间、具体赔付金额均无法确定，故本次评估未考虑上述事项对评估值的影响，提醒报告使用者注意。

8、根据 2、3 号商业楼的商品房购房协议，2、3 号商业楼需配套暖气、天然气，至评估基准日 2、3 号商业楼尚未配套暖气、天然气。根据《淄博市人民政府办公室关于印发淄博市城市基础设施配套费征收使用管理办法的通知》（淄政办发【2019】14 号）2、3 号商业楼应缴纳供暖、燃气配套费用合计为 167.14 万元，除此之外，本次评估未考虑其他改造费用对评估结论影响，特此说明。

9、根据被评估单位与淄博华侨城物业管理有限公司签订《协议书》，约定在销售 300 个车位以内或签订协议 5 年内车位以底价 6 万元/个委托给物业管理公司进行销售，超过底价部分归属于物业管理公司的佣金。本次评估对于报告日之前淄博华侨城物业管理有限公司已代理销售的车位按合同约定的底价确定销售收入，300 个车位以内的未销售部分考虑协议的约束按 6 万元/个确定车位销售价格，其余车位按市场价格确定销售价格，提醒报告使用者注意。

10、根据被评估单位提供资料，华侨城北区 2 号商业楼 21 户业主分别提起诉讼，要求被评估单位按合同约定完成 2 号商业楼供暖、燃气配套，办理房产权同时支付逾期办证、逾期交付暖气、燃气违约金等。至评估基准日淄博高新法院已受理，提醒报告使用者注意。

11、根据被评估单位提供资料，以下银行账户存在冻结情况，具体如下：

开户银行	账号	冻结状况
齐商银行中心路支行	054014266209016	冻结
中国工商银行开发区支行（结算户）	1603001119201039537	冻结
中国工商银行市行营业部（结算户）	1603001619200090303	冻结



中国建设银行开发区支行（结算户）	37001638841050007465	冻结
中国建设银行西城支行（结算户）	37001632241050152700	冻结
中国建设银行西城（别墅三期监管户）	37050163224100001137	冻结
齐商银行世纪路支行（别墅三期监管户）	801105501421036083	冻结
中行开发区支行（结算户）	209106904072	冻结
中行济南北园支行	224718348628	冻结
张店农村商业银行西城支行	2070009774205000011076	冻结
青岛银行淄博商新支行	852030200382896	冻结
威海市商业银行股份有限公司淄博淄川支行	817621201421000340	冻结
威海市商业银行股份有限公司淄博分行（监管户）	817620001421008129	冻结
齐商银行华侨城支行	80110850142016127	冻结
平安银行济南分行	11015029611008	冻结
3 号商业监管户（恒丰银行）	853310010122200367	冻结
中国工商银行市行营业部（保证金）	1603001629200090000	冻结

12、未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，被评估单位未决事项、法律纠纷如下：

（1）山东中润集团淄博置业有限公司诉苏通建设集团工程有限公司退还垫付的工程款和税款

（2021）淄仲裁字第 00757 号，2021 年 11 月 2 日向淄博仲裁委申请仲裁，山东中润集团淄博置业有限公司业仲裁苏通建设集团工程有限公司返还垫付的工程款、税款、收入等合计 1,238.01 万元及相应的逾期付款利息，淄博仲裁委员会尚未作出裁决。

（2）山东中润集团淄博置业有限公司诉苏通建设集团工程有限公司施工合同纠纷案

2 号商业楼、3 号商业楼由苏通建设集团工程有限公司建设，由于建设过程中未经许可擅自变更规划，导致 2、3 号商业楼无法整体测绘，进而无法办理产权证，导致无法办证的违约金及按施工图恢复原样的拆除、建设费用，山东中润集团淄博置业有限公司于 2022 年 4 月 29 日向法院提起诉讼，目前案件尚未进行判决。

（3）与淄博煜丰置业有限公司合同纠纷案

2021 年 11 月 30 日收到淄博高新法院应诉通知书，淄博煜丰置



业有限公司诉山东中润集团淄博置业有限公司延迟交房，逾期交付暖气，燃气等违约金 968.08 万元，还有本案诉讼费，保全费，保全保险费。淄博高新技术产业开发区人民法院于 2022 年 7 月 27 日《民事判决书》（2021）鲁 0391 民初 3271 号对上述纠纷案进行判决，被评估单位已计提预计负债，上述判决后，山东中润集团淄博置业有限公司向淄博市中级人民法院提起上诉。

（4）山东中润集团淄博置业有限公司诉淄博煜丰置业有限公司、苏通建设集团工程有限公司合同纠纷案

山东中润集团淄博置业有限公司因淄博煜丰置业有限公司、苏通建设集团工程有限公司擅自对 3 号商业楼房产进行改造，导致无法办理房屋产权证提起诉讼，要求对方恢复原状并赔偿损失，淄博高新技术产业开发区人民法院于 2022 年 11 月 10 日受理，案件正处于审理中。

（5）与淄博市中心医院商品房买卖合同纠纷

（2022）鲁 0391 执保 508 号、（2022）鲁 0391 民初 1160 号，2022 年 5 月收到淄博高新法院应诉通知书，淄博市中心医院要求解除与山东中润集团淄博置业有限公司签订的商品房买卖合同，返还购房款 600.00 万元，资金占用利息 322.80 万元，装修损失 247.53 万元，及该案件的诉讼费，保全费及诉讼财产保全保险费，于 2022 年 6 月 13 日第一次开庭、2022 年 8 月 9 日第二次开庭，目前处于庭审阶段，被评估单位已计提 326.35 万元预计负债。

（6）与业主谭深房屋买卖合同纠纷

（2022）淄仲裁字第 00250 号，2022 年 8 月收到淄博仲裁委通知，原告根据三方协议因房屋买卖合同纠纷向仲裁委申请仲裁。原告请求事项：返还超额购房款 360.93 万元及违约金 178.60 万元。目前尚未作出裁



决。

(7) 山东中润集团淄博置业有限公司诉淄博九宏置业有限公司及王琳履行和解协议书案

2022年7月12日我司向法院提起诉讼, 山东中润集团淄博置业有限公司诉淄博九宏置业有限公司及王琳提供九宏大厦 300 平方米办公用房及支付违约金 219.00 万元, 并承担诉讼有关的所有费用, 于 2022 年 7 月 12 日向法院提交立案申请, 目前处于立案阶段。

(8) 与山东惠诚建筑有限公司施工合同纠纷

2022 年 9 月 15 日山东惠诚建筑有限公司因施工合同纠纷起诉山东中润集团淄博置业有限公司, 要求被告支付工程款 2,167.67 万元及逾期付款利息 534.57 万元, 该案件正处于诉前调解阶段。

(9) 2 号商业楼 4 户业主商品房买卖合同纠纷案

自 2022 年 4 月 22 日开始陆续收到法院书面通知, 2 号商业 4 户业主姜维亮、田玺、孙富英、耿嘉泽分别提起诉讼, 要求被评估单位按合同约定完成 2 号商业楼供暖、燃气配套, 办理房产权同时支付逾期办证、逾期交付暖气、燃气违约金等。淄博高新法院已受理立案。

13、重大期后事项

(1) 2022 年 10 月 28 日, 山东中润集团淄博置业有限公司将淄博盛铭佳通商贸有限公司、淄博佰乐堡酒店有限公司诉至淄博高新技术产业开发区人民法院, 请求两被告支付租赁费 8,716,824.00 元以及相应的违约金和经济损失, 案件正在审理中。

(2) 未决事项、法律纠纷等不确定因素中序号 (9) 中 2 号商业楼 4 户业主商品房买卖合同纠纷案已判决, 具体情况如下:

姓名	判决日期	判决书
姜维亮	2022 年 11 月 16 日	(2022) 鲁 0391 民初 2717 号
田玺	2022 年 11 月 21 日	(2022) 鲁 0391 民初 2750 号



耿嘉泽	2022 年 11 月 4 日	(2022) 鲁 0391 民初 2644 号
孙富英	2022 年 11 月 11 日	(2022) 鲁 0391 民初 2847 号

(3) 2023 年 2 月 3 日, 山东省淄博市中级人民法院作出 (2022) 鲁 03 民终 4037 号民事裁定书, 撤销山东省淄博高新技术产业开发区人民法院 (2021) 鲁 0391 民初 3271 号民事判决, 同时将案件发回重审。评估基准日时, 企业账面已根据 (2021) 鲁 0391 民初 3271 号民事判决计提预计负债, 至报告日淄博高新技术产业开发区人民法院重审尚未作出判决。

(4) 2022 年 12 月 20 日, 山东省淄博高新技术产业开发区人民法院作出 (2022) 鲁 0391 民初 1160 号民事判决书, 判决解除山东中润集团淄博置业有限公司与淄博市中心医院于 2013 年 8 月 10 日签订的《商品房买卖合同》, 同时要求被评估单位返还购房款、资金占用利息损失及装修损失等。被评估单位对上述判决不服, 已向淄博市中级人民法院提起上诉。同时被评估单位已对上述诉讼计提预计负债。

(5) 据被评估单位提供资料, 被评估单位分别于 2022 年 12 月 7 日和 2023 年 2 月 3 日成立下属子公司山东瑞弘投资管理有限公司和山东通瑞投资管理有限公司, 具体信息如下:

表 1:

企业名称	山东瑞弘投资管理有限公司
企业性质	有限责任公司
成立日期	2022 年 12 月 7 日
法定代表人	赵虎
注册资本	500 万元人民币
注册地址	山东省淄博市高新区中润大道 1 号中润综合楼
统一社会信用代码	91370303MAC3PYPJ54



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

表 2:

企业名称	山东通瑞投资管理有限公司
企业性质	有限责任公司
成立日期	2023 年 02 月 03 日
法定代表人	赵虎
注册资本	500 万元人民币
注册地址	山东省淄博市高新区中润大道 1 号中润综合楼
统一社会信用代码	91370303MAC6D6R03K
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

上述两家公司成立后无实际经营，也未实际出资。

（6）根据山东省淄博高新技术产业开发区人民法院民事裁定书（（2022）鲁 0391 民初 3120 号），山东中润集团淄博置业有限公司诉苏通建设集团有限公司施工合同纠纷一案，于 2022 年 11 月 11 日立案，原告山东中润集团淄博置业有限公司在收到交纳诉讼费用通知后，未在七日内预交案件受理费，上述案件已按原告山东中润集团淄博置业有限公司撤回起诉处理，本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

除上述说明事项之外，评估人员在资产清查所知范围内，清查情况表明：非实物资产，评估申报明细表与实际情况吻合；实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。



第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

（二）评估程序

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。
- 3、收集与整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

（三）评估方法

1、流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对应收预付类款项，以账面余额减去评估风险损失后的金额确定评估值；对存货-开发产品，根据房地产开发项目的实际情况，采用市场法进行评估；对其他流动资产，按



经核实后的账面价值确定评估值。

2、各项流动资产的评估

(1) 货币资金

货币资金账面值为 1,374,785.40 元，其中：库存现金账面值 23.32 元，银行存款账面值 310,923.66 元，其他货币资金账面值 1,063,838.42 元。

库存现金存放于公司本部财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点日盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以核实后的账面值确认其评估值。库存现金评估值 23.32 元。

银行存款账面值为 310,923.66 元，评估人员查阅了银行询证函回函，以证明银行存款的真实存在，同时检查银行对账单，核对有无未入账的银行存款，以及评估基准日后的进账情况。银行存款评估值 310,923.66 元。

其他货币资金账面值 1,063,838.42 元，主要为保证金存款。评估人员查阅了银行对账单、询证函回函等资料，核实了保证金存款的基准日余额，确信账表相符、账实相符，以清查核实后账面值作为评估值。其他货币资金评估值为 1,063,838.42 元。

货币资金评估值 1,374,785.40 元。

(2) 应收账款

应收账款账面余额 31,987,489.18 元，坏账准备 16,898,976.56 元，账面净额 15,088,512.62 元。主要为应收的房款、租金等。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分合同、原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。



应收账款采用账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。其中，应收账款 1 年内（含 1 年）的计提比例为 5%，1~2 年的计提比例为 10%，2~3 年的计提比例为 20%，3~4 年的计提比例为 30%，4~5 年的计提比例为 40%，5 年以上的计提比例为 100%。

应收账款按账龄计提评估风险损失计算表

单位：人民币元

账龄	金额	风险损失比率	风险损失
1 年内（含 1 年）	12,781,724.13	5%	639,086.21
1~2 年	3,245,067.00	10%	324,506.70
2~3 年	4,658.00	20%	931.60
3~4 年	0.00	30%	0.00
4~5 年	35,980.00	40%	14,392.00
5 年以上	15,920,060.05	100%	15,920,060.05
合计	31,987,489.18		16,898,976.56

应收账款评估风险损失合计 16,898,976.56 元，账面坏账准备评估为零，以应收账款账面余额减去评估风险损失后的金额确定评估值，应收账款评估值为 15,088,512.62 元。

（3）预付账款

预付账款账面价值 87,502.00 元，为预付的司法鉴定费等。

评估人员核对了账簿记录，检查了原始凭证、合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，未发现预付账款对应单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供服务等情况，以账面值作为评估值。

预付账款评估值为 87,502.00 元。

（4）其他应收款

其他应收款账面余额 55,253,462.95 元，已计提坏账准备



27,659,890.49 元，账面净额 27,593,572.46 元。主要是保证金、押金、工程款、代垫水电费和购买的债权等。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分合同、原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。

其他应收账款采用账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。其中，其他应收账款 1 年内（含 1 年）的计提比例为 5%，1~2 年的计提比例为 10%，2~3 年的计提比例为 20%，3~4 年的计提比例为 30%，4~5 年的计提比例为 40%，5 年以上的计提比例为 100%。

其他应收账款评估风险损失计算表

单位：人民币元

账龄	金额	风险损失比率	风险损失
1 年内（含 1 年）	140,449.79	5%	7,022.49
1~2 年	83,780.41	10%	8,378.04
2~3 年	7,148,148.33	20%	1,429,629.67
3~4 年	19,123,023.38	30%	5,736,907.01
4~5 年	16,000.00	40%	6,400.00
5 年以上	20,471,553.28	100%	20,471,553.28
关联方	8,270,507.76	0%	0
合计	55,253,462.95		27,659,890.49

其他应收款评估风险损失合计 27,659,890.49 元，账面坏账准备评估为零，以其他应收款账面余额减去评估风险损失后的金额确定评估值，其他应收款评估值为 27,593,572.46 元。

（5）存货

① 存货概述

纳入评估范围的存货-开发产品主要为被评估单位开发的中润华侨城项目，该项目共分为十五个组团、别墅一、二期、三期及配套公



建，十五个组团分别为：一组团（夏威夷风情）、二组团（悉尼港湾）、三组团（水城威尼斯）、四组团（加州海岸）、五组团（罗马假日）、六七组团（乐都维也纳）、八组团（维多利亚湾畔）、九组团（佛罗伦萨花都）、十组团（康桥美地）、十一组团、十二组团（曼谷芳园）、十三组团（锦绣柏林）、十四组团（开罗绿洲）、十五组团（南区）。配套公建包括北会所、南会所及中润华侨城北商业。各组团《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《商品房预售许可证》登记状况如下：

A. 国有土地使用权证：

a. 一、二组团

根据被评估单位提供，一二组团土地使用权面积为 102,982.76 平方米，其中一组团已收回土地使用权证土地面积为 14,485.41 平方米，二组团已收回土地使用权证土地面积为 12,869.24 平方米，剩余部分国有土地使用权证信息如下：

土地证号	土地使用权人	坐落	地类（用途）	使用权类型	使用权面积（m ² ）	终止日期
淄国用(2013)第 F03616 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	75,628.11	2071/12/9

b. 三组团

土地证号	土地使用权人	坐落	地类（用途）	使用权类型	使用权面积（m ² ）	终止日期
淄国用（2013）第 F03614 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	26,050.81	2071/12/9
淄国用（2013）第 F03615 号					569.90	

c. 四组团

土地证号	土地使用权人	坐落	地类（用途）	使用权类型	使用权面积（m ² ）	终止日期
淄国用（2013）第 F03610 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	49,834.73	2071/12/9

d. 五组团

土地证号	土地使用权人	坐落	地类（用途）	使用权类型	使用权面积（m ² ）	终止日期
------	--------	----	--------	-------	------------------------	------



			途)	类型	(m ²)	
淄国用(2013)第 F03607 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	37,373.28	2071/12/9

e.六、七组团

土地证号	土地使用权人	坐落	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
淄国用(2013)第 F03618 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	72,579.83	2071/12/9

f.八、九组团

根据被评估单位提供,八、九组团的国有土地使用权证均已收回,其中八组团土地使用权面积为 41,828.41 平方米,九组团土地使用权面积为 22,460.92 平方米。

g.十组团

土地证号	土地使用权人	坐落	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
淄国用(2013)第 F03611 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	26,643.93	2071/12/9

h.十一、十二组团

土地证号	土地使用权人	坐落	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
淄国用(2013)第 F03606 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	69,030.76	2071/12/9

i. 十三组团

土地证号	土地使用权人	坐落	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
淄国用(2013)第 F03604 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	31,557.18	2071/12/9

j.十四组团

根据被评估单位提供,十四组团国有土地使用权证已收回,土地使用权面积为 41,583.00 平方米

k.十五组团

编号	土地使用权人	坐落	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
鲁(2018)淄博高新区不动产权第 0010211 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道以南、西六路以西	批发零售用地、城镇住宅用地	出让	80,734.80	2041/12/09 2071/12/17

1.中润华侨城项目北区综合楼(北会所)

土地证号	土地使用权人	坐落	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
------	--------	----	--------	-------	------------------------	------



淄国用(2013)第 F03605 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	3,083.47	2071/12/9
---------------------	----------------	--------------------	--------	----	----------	-----------

m.中润华侨城项目别墅一、二、三期

根据被评估单位提供,别墅一、二期中 1#、2#、3#别墅土地已分割,分割的土地使用权面积分别为 6,772.40 平方米、3,999.70 平方米、3,507.20 平方米,剩余部分国有土地使用权证信息如下:

土地证号	土地使用权人	坐落	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期	备注
淄国用(2013)第 F03617 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	22496.84	2071/12/9	别墅 4-24 栋土地
淄国用(2013)第 F03613 号					23161.71	2071/12/9	别墅 25-44 栋土地
淄国用(2013)第 F03612 号					120219.38	2071/12/9	景观河、别墅三期、东区幼儿园

n.中润华侨城项目东、西、北大门附属商业

土地证号	土地使用权人	坐落	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
淄国用(2013)第 F02608 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	5,037.10	2073/10/19
淄国用(2011)第 F00561 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	3,068.51	2073/10/19
淄国用(2013)第 F03609 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	7,640.84	2071/12/9
淄国用(2013)第 F03087 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	4,077.70	2072/4/10
淄国用(2013)第 F02609 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	3,420.60	2073/10/19
淄国用(2013)第 F02610 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	2,696.10	2073/10/20

o.中润华侨城项目东百货(1#轴 11-34 和 2#、3#、4#商业楼)

土地证号	土地使用权人	坐落	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
淄国用(2015)第 F00948 号	山东中润集团淄博置业有限公司	魏北路以北,西七路以东	商服商业用地	出让	13,517.60	2042/9/28
淄国用(2015)第 F00914 号	山东中润集团淄博置业有限公司	魏北路以北,西七路以东	商服商业用地	出让	20,097.20	2042/9/28

B.建设用地规划许可证

中润华侨城项目共取得四个《建设用地规划许可证》,详见下表:

序号	编号	用地单位	用地项目名称	用地位置	用地面积/m ²	发证时间
----	----	------	--------	------	---------------------	------



1	2002-03-06-1号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城居住社区一期工程	魏北路北, 西六路西, 开发区中路南	363,000.00	2002/2/4
2	2002-03-06-2号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城居住社区二期工程	西六路西, 开发区中路北, 南营南路南	218,000.00	2002/2/4
3	2002-03-06-3号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城居住社区三期工程	西六路东, 魏北路北, 南营南路南	493,000.00	2002/2/4
4	2002-03-06-4号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城居住社区四期工程	世纪路东, 魏北路南, 西六路西	134,000.00	2002/2/4

C.建设工程规划许可证

a.一组团

证书编号	建设单位	建设项目名称	建设设置	建设规模/平方米
2004-03-06-37#	山东中润集团淄博置业有限公司	一组团 1-12#楼及地下车库	中润华侨城一期	69,756.53

b.二组团

编号	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模/平方米
2004-03-06-58号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城一期二组团 13#-22#住宅及地下车库	高新区中润大道以北, 中润华侨城内	60,737.70

c.三组团

编号	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模/平方米
建字第 372008-03-06-15号	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城三组团 23-30#住宅楼及车库	高新区中润大道以北, 西五路以西	52,014.80

d.四组团

编号	建设单位(个人)	建设项目名称	建设位置	建设规模/平方米
建字第 370302-2010-30号	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城四组团 1#-13#住宅及地下车库	西五路以西, 中润大道以北	70,649.0

e.五组团

编号	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模/平方米	备注
2006-03-06-77	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城 B5 组团 63-68#楼	高新区世纪路东侧, 中润大道以北	45,300.00	
2006-03-06-76	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城 B5 组团住宅及地下车库	高新区世纪路东侧, 鲁泰大道以南	32,184.00	本证包含 69#、70A#、70B#三栋住宅

f.六、七组团

编号	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模/(平方	住宅(m ²)	配套公建	地下储藏室(m ²)	合计(m ²)
----	------	--------	------	----------	---------------------	------	------------------------	---------------------



				米)		(m ²)		
建字第 370302- 2013-59	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 1#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	8,301.73	8,111.73	190.00	2,061.58	10,363.31
建字第 370302- 2013-60	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 2#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	8,301.73	8,301.73		1,553.02	9,854.75
建字第 370302- 2013-61	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 3#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	3,922.04	3,922.04		858.67	4,780.71
建字第 370302- 2013-62	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 4#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	7,242.22	7,242.22		1,361.26	8,603.48
建字第 370302- 2013-63	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 5#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	4,370.54	4,370.54		803.27	5,173.81
建字第 370302- 2013-64	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 6#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	7,242.22	7,242.22		1,361.26	8,603.48
建字第 370302- 2013-65	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 7#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	8,301.73	8,301.73		1,553.02	9,854.75
建字第 370302- 2013-66	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 8#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	3,638.93	3,298.93	340.00	674.46	4,313.39
建字第 370302- 2013-67	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 9#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	7,242.22	7,242.22		1,361.26	8,603.48
建字第 370302- 2013-68	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 10#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	7,242.22	7,242.22		1,361.26	8,603.48
建字第 370302- 2013-69	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 11#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	8,301.73	8,301.73		1,553.02	9,854.75
建字第 370302- 2013-70	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 12#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	6,252.39	6,252.39		1,386.24	7,638.63
建字第 370302- 2013-71	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 13#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	8,301.73	8,301.73		1,553.02	9,854.75
建字第 370302- 2013-72	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 14#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	6,252.39	6,252.39		1,386.24	7,638.63
建字第 370302- 2013-73	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 15#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	8,301.73	8,301.73		1,553.02	9,854.75
建字第 370302- 2013-74	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 16#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	3,922.04	3,922.04		858.67	4,780.71
建字第 370302- 2013-75	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 17#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	3,922.04	3,922.04		858.67	4,780.71
建字第 370302- 2013-76	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城六、 七组团 18#住宅 楼	中润大道 北、世纪路 东	3,922.04	3,922.04		858.67	4,780.71



建字第 370302- 2013-77	山东中润集团 淄博置业有 限公司	中润华侨城六、 七组团地下车库	中润大道 北、世纪路 东	42,935.60				42,935.60
---------------------------	------------------------	--------------------	--------------------	-----------	--	--	--	-----------

g.八组团

编号	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模/ 平方米	备注
2005-03-06-48 号	山东中润集团 淄博置业有 限公司	中润华侨城 B8 组团 13 栋住宅及地下车 库	高新区鲁泰大道 以南, 西五路以 西	10,7620.00	具体楼号为 44A、44B、 45、46、47A、47B、48- 54

h.九组团

编号	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模/平 方米
2006-03-06- 50 号	山东中润集团淄博置业 有限公司	华侨城 B9 组团 55-62 住宅楼 及地下车库	高新区中润大道以北, 鲁泰 大道以南	51,864.00

i.十组团

编号	建设单位 (个 人)	建设项目名称	建设位置	建设规模/平 方米	地上面积 (m ²)	地下车库 (m ²)	储藏室 (m ²)
建字的 370302- 2009-14 号	山东中润集团 淄博置业有 限公司	华侨城十组团 1#-7#住宅楼 及地下车库	高新区西五路 以西, 鲁泰大 道以南	65,456.00	47,883.00	13,515.00	4,058.00

j.十一至十三组团

编号	建设单位 (个人)	建设项目名称	建设位置	建设规模/平 方米
建字第 370302- 2010-24 号	山东中润集团淄博 置业有限公司	华侨城十一至十三组团二十二 栋楼及地库	西五路以西、鲁泰大道以 南	30,190.00

k.十四组团

编号	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模/平方 米
2006-03-06-21	山东中润集团淄博置业有 限公司	B14 组团 71#-83#住宅及地 下车库	高新区中润大道以北, 华 侨城内	127,311.07

l.十五组团

表一

编号	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模/平方 米
建字第 370302- 2011-30	山东中润集团淄博置业 有限公司	华侨城南一期 11 栋楼 及地下车库	中润大道南, 世纪路东, 西 六路西	103,959.00

表二

编号	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模/ 平方米	住宅面积 (m ²)	地下室 面积 (m ²)	计容积面 积合计 (m ²)
建字第 0302- 2011 -41 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城南一期 10#、11#住宅楼	中润大道南, 西 六路西	17,636.00	17,636.00	2,104.00	17,636.00
建字第 372008-03 -06-11 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城南一期综 合楼及样板房	中润大道以南, 西六路与世纪路 之间	4,074.00			



建字第 0302-2015-96 号	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城南区 1#-4# (补办)	高新区中润大道以南, 西六路以西	61,701.00			
--------------------	----------------	------------------	------------------	-----------	--	--	--

m. 中润华侨城项目北区综合楼 (北会所)

编号	建设单位 (个人)	建设项目名称	建设位置	建设规模/平方米
2006-03-06-70 号	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城北区综合楼 (设备中心)	高新区中润大道以北	1,889.20

n. 中润华侨城项目别墅一、二、三期

编号	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模/平方米
2005-03-06-74	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城涉外小区 1-11#	高新区中润大道以北, 西五路以西	6,556.00
2006-03-06-78	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区 12-96#楼	高新区中润大道以北, 西五路以西	38,243.63

o. 中润华侨城项目东、西、北大门附属商业

编号	建设单位 (个人)	建设项目名称	建设位置	建设规模/平方米
2005-03-06-24 号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城东、西、北大门及附属商业	中润华侨城	6,238.60

p. 中润华侨城项目东百货 (2#、3#、4#商业楼)

编号	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模/平方米	附
建字第 370302-2016-84	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城 2#配套商业综合楼	中润大道以北、世纪路以东	11,723.00	计容积率: 9053 平方米
建字第 370302-2016-76	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城北区 3#配套商业综合楼	中润大道以北、世纪路以东	13,890.00	计容面积 10560, 地下车库 3330
建字第 370302-2017-56	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城北区商业综合楼 4#项目 (补办)	高新区中润大道以北、西五路以西	8,810.00	计容面积 (商务办公) 6850, 地下车库及配套 1960, 4 层

D. 建筑工程施工许可证

a. 一组团

编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格 (万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
K04109	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期一组团 1#住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	5,973.00	477	山东三力建筑设计有限公司	中扶建设有限责任公司山东分公司	煤炭工业部济南设计研究院工程建设监理公司	2004/3/1	2005/8/31
K04110	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期一组团 2#住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	5,650.00	452	山东三力建筑设计有限公司	中扶建设有限责任公司山东分公司	煤炭工业部济南设计研究院工程建设监理公司	2004/3/1	2005/8/31



K04111	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期一组团3#住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	4,250.00	340	山东三力建筑设计有限公司	中扶建设有限责任公司山东分公司	煤炭工业部济南设计研究院工程建设监理公司	2004/3/1	2005/8/31
K04112	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期一组团4#住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	3,363.00	403	山东三力建筑设计有限公司	中扶建设有限责任公司山东分公司	煤炭工业部济南设计研究院工程建设监理公司	2004/3/1	2005/8/31
K04113	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期一组团5#住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	5,077.00	406	山东三力建筑设计有限公司	中扶建设有限责任公司山东分公司	煤炭工业部济南设计研究院工程建设监理公司	2004/3/1	2005/8/31
K04114	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期一组团6#住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	5,077.00	406	山东三力建筑设计有限公司	中扶建设有限责任公司山东分公司	煤炭工业部济南设计研究院工程建设监理公司	2004/3/1	2005/8/31
K04115	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期一组团7#住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	2,380.00	226	山东三力建筑设计有限公司	中扶建设有限责任公司山东分公司	煤炭工业部济南设计研究院工程建设监理公司	2004/3/1	2005/8/31
K04116	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期一组团地下车库3、4防火分区	西五路西、世纪路东、中润大道北	5,153.00	500	山东三力建筑设计有限公司	中扶建设有限责任公司山东分公司	煤炭工业部济南设计研究院工程建设监理公司	2004/3/1	2005/8/31
K04060	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期一组团8#住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	3,210.00	385	山东三力设计院	济南银山建筑公司	山东能建监理公司	2004/3/1	2005/8/31
K04061	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期一组团9#住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	4,710.00	376	山东三力设计院	济南银山建筑公司	山东能建监理公司	2004/3/1	2005/8/31
K04062	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期一组团10#住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	6,706.00	536	山东三力设计院	济南银山建筑公司	山东能建监理公司	2004/3/1	2005/8/31
K04063	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期一组团11#住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	6,723.00	806	山东三力设计院	济南银山建筑公司	山东能建监理公司	2004/3/1	2005/8/31
K04064	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期一组团12#住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	5,882.00	470	山东三力设计院	济南银山建筑公司	山东能建监理公司	2004/3/1	2005/8/31
K04065	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期一组团地下车库1、2防火分区	西五路西、世纪路东、中润大道北	5,153.00	500	山东三力设计院	济南银山建筑公司	山东能建监理公司	2004/3/1	2005/8/31

b.二组团



证书编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格(万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
K04117	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期二组团 13# 住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	6,299.00	503.00	山东三力建筑设计有限公司	济南建工总承包集团公司	山东同力建设项目管理有限公司	2004/4/15	2005/9/30
K04118	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期二组团 14# 住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	5,801.00	579.00	山东三力建筑设计有限公司	济南建工总承包集团公司	山东同力建设项目管理有限公司	2004/4/15	2005/9/30
K04119	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期二组团 15# 住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	5,300.00	424.00	山东三力建筑设计有限公司	济南建工总承包集团公司	山东同力建设项目管理有限公司	2004/4/15	2005/9/30
K04120	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期二组团 16# 住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	2,858.00	343.00	山东三力建筑设计有限公司	济南建工总承包集团公司	山东同力建设项目管理有限公司	2004/4/15	2005/9/30
K04121	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期二组团 17# 住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	5,126.00	410.00	山东三力建筑设计有限公司	济南建工总承包集团公司	山东同力建设项目管理有限公司	2004/4/15	2005/9/30
K04123	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期二组团 18# 住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	2,728.00	327.00	山东三力建筑设计有限公司	济南四建(集团)有限责任公司	淄博市振业建设监理有限公司	2004/4/15	2005/9/30
K04124	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期二组团 19# 住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	3,699.00	295.00	山东三力建筑设计有限公司	济南四建(集团)有限责任公司	淄博市振业建设监理有限公司	2004/4/15	2005/9/30
K04125	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期二组团 20# 住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	4,871.00	390.00	山东三力建筑设计有限公司	济南四建(集团)有限责任公司	淄博市振业建设监理有限公司	2004/4/15	2005/9/30
K04126	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期二组团 21# 住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	6,475.00	630.00	山东三力建筑设计有限公司	济南四建(集团)有限责任公司	淄博市振业建设监理有限公司	2004/4/15	2005/9/30
K04127	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期二组团 22# 住宅楼	西五路西、世纪路东、中润大道北	4,599.00	367.00	山东三力建筑设计有限公司	济南四建(集团)有限责任公司	淄博市振业建设监理有限公司	2004/4/15	2005/9/30
K04128	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期二组团地下车库第 1 防火分区	西五路西、世纪路东、中润大道北	6,490.00	600.00	山东三力建筑设计有限公司	济南四建(集团)有限责任公司	淄博市振业建设监理有限公司	2004/4/15	2005/9/30
K04122	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城一期二组团地下车库第 2、3 防火分区	西五路西、世纪路东、中润大道北	6,490.00	600.00	山东三力建筑设计有限公司	济南建工总承包集团公司	山东同力建设项目管理有限公司	2004/4/15	2005/9/30

c.三组团

证书编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格(万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
------	------	------	------	----------	----------	------	------	------	--------	--------



K08049	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城三组团 23-30#住宅楼及车库	中润大道以北, 西五路以西	52,015.00	5,720.00	山东省建筑设计研究院	山东万鑫建设有限公司	青岛昌隆建设监理公司	208/3/1	2009/12/30
--------	----------------	---------------------	---------------	-----------	----------	------------	------------	------------	---------	------------

d. 四组团

编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格(万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
高新区专用 2010-037	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城四组团 1#-13#住宅及地下车库	中润大道以北, 西五路以西	70,649.00	13,000.00	山东省建筑设计研究院	1#-6#及地下车库: 山东惠城建筑有限公司	山东回力建设管理有限公司、淄博鲁润工程管理有限公司	2010/6/1	2011/12/30
备注	补办(9#11#12#楼及地下车库: 山东宝诚置业有限公司。7#8#10#13#楼及地下车库: 山东万鑫建设有限公司。)建设规模地上: 70,649.00 平方米, 地下 35,005.00 平方米									

e. 五组团

编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格(万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
K2009-016	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城 B5 组团 63-69、70A、70B 及地下车库	高新区世纪路东侧、中润大道北	77,484.00	9,300.00	山东省建筑设计研究院	山东万鑫、济南舜联	建鲁监理、鲁润监理	2008/12/1	2010/6/30

f. 六、七组团

编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格(万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
高新区专用 2013-042	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城六七组团 1-18#楼及地下车库	高新区中润大道以北, 世纪路以东	180,873.88	33,372.80	山东省建筑设计研究院	山东宝诚集团有限公司、山东惠城建筑有限公司、苏通建设集团有限公司	山东振业建设管理有限公司、淄博建鲁工程建设项目管理公司	2013/8/30	2015/5/31

g. 八组团

证书编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格(万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
K05072	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城八组团 44A 号楼	中润大道北, 西五路以西	3,707.00	330.00	济南市建筑设计院	山东建设集团第六有限公司	山东省泰山工程建设监理有限责任公司	2005/4/20	2006/10/30
K05073	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城八组团 44B 号楼	中润大道北, 西五路以西	6,919.00	600.00	济南市建筑设计院	山东建设集团第六有限公司	山东省泰山工程建设监理有限责任公司	2005/3/1	2006/6/30
K05074	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城八组团 45 号楼	中润大道北, 西五路以西	4,624.00	420.00	济南市建筑设计院	山东建设集团第六有限公司	山东省泰山工程建设监理有限责任公司	2005/3/1	2006/6/30



拟资产置换涉及山东中润集团淄博置业有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

K05075	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城八组团46号楼	中润大道北,西五路以西	4,847.00	440.00	济南市建筑设计院	山东建设集团第六有限公司	山东省泰山工程建设监理有限责任公司	2005/3/1	2006/6/30
K05076	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城八组团47A号楼	中润大道北,西五路以西	8,016.00	720.00	济南市建筑设计院	山东建设集团第六有限公司	山东省泰山工程建设监理有限责任公司	2005/3/1	2006/6/30
K05077	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城八组团47B号楼	中润大道北,西五路以西	8,020.00	720.00	济南市建筑设计院	山东建设集团第六有限公司	山东省泰山工程建设监理有限责任公司	2005/3/1	2006/6/30
K05078	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城八组团48号楼	中润大道北,西五路以西	11,807.00	1,000.00	济南市建筑设计院	济南四建集团有限公司	山东省恒信工程建设监理有限责任公司	2005/3/1	2006/6/30
K05079	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城八组团49号楼	中润大道北,西五路以西	8,237.00	740.00	济南市建筑设计院	济南四建集团有限公司	山东省恒信工程建设监理有限责任公司	2005/3/1	2006/6/30
K05080	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城八组团50号楼	中润大道北,西五路以西	3,560.00	320.00	济南市建筑设计院	山东建设集团第六有限公司	山东省泰山工程建设监理有限责任公司	2005/3/1	2006/6/30
K05081	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城八组团51号楼	中润大道北,西五路以西	3,560.00	320.00	济南市建筑设计院	山东建设集团第六有限公司	山东省泰山工程建设监理有限责任公司	2005/3/1	2006/6/30
K05082	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城八组团52号楼	中润大道北,西五路以西	3,560.00	320.00	济南市建筑设计院	济南四建集团有限公司	山东省恒信工程建设监理有限责任公司	2005/3/1	2006/6/30
K05083	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城八组团53号楼	中润大道北,西五路以西	10,035.00	890.00	济南市建筑设计院	济南四建集团有限公司	山东省恒信工程建设监理有限责任公司	2005/3/1	2006/6/30
K05084	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城八组团54号楼	中润大道北,西五路以西	10,176.00	900.00	济南市建筑设计院	济南四建集团有限公司	山东省恒信工程建设监理有限责任公司	2005/3/1	2006/6/30
K05085	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城八组团地下车库	中润大道北,西五路以西	20,544.00	3,000.00	济南市建筑设计院	山东建设集团第六有限公司	山东省泰山工程建设监理有限责任公司	2005/3/1	2006/6/30

h.九组团

证书编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格(万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
K07019	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城九组团55-62号楼及	西五路以西,鲁泰	51,864.00	4,780.00	济南市建筑设计	济南	淄博振业	2006/10/15	2007/11/15



有限公司	地下车库	大道以南			计研究 院	四 建	监 理		
------	------	------	--	--	----------	--------	--------	--	--

i. 十组团

编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格(万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
K2009-017	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城十组团1#-7#住宅楼及地下车库	世纪路东侧、中润大道北	65,456.00	7,200.00	山东省建筑设计研究院	山东惠城建筑有限公司	山东同力、淄博振业	2008/12/1	2009/12/30

j. 十一至十三组团

编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格(万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期	备注
高新区专用2010-030(K2010-033)	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城十一、十二、十三组团(1#-22#楼)及地下车库	西七路以东, 北外环以南	301,903.55	36,000.00	山东三力建筑设计有限公司、淄博市建筑设计研究院	(1#-7#楼 9#10#及地下车库) 山东金城建工有限公司	山东振业建筑项目有限公司、山东金润建设咨询有限公司	2010年3月1日	2011年12月30日	补办。施工单位: (8#, 113-16楼) 山东离阳建设有限公司。(17#-22#及地下车库) 山东新城建工股份有限公司。监理单位: 山东众成管理有限公司, 淄博建鲁工程建设项目管理公司

k. 十四组团

编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格(万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
K06101	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城 B14 组团 (71#-83#楼及地下车库)	中润大道以北, 鲁泰大道以南, 世纪路东侧	127,311.0	13,550.0	济南市建筑设计院	中天建设集团有限公司	淄博建鲁监理公司	2006/3/1	2007/6/30

l. 十五组团

编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
370301201608230101	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城南区 1#	高新区中润大道以南、西六路以西	15,148.00	2,272.00	山东三力建筑设计有限公司	苏通建设集团有限公司	淄博建鲁工程建设监理公司	2011/4/25	2013/1/9
370301201608230201	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城南区 2#	高新区中润大道以南、西六路以西	16,955.00	2,543.00	山东三力建筑设计有限公司	苏通建设集团有限公司	淄博建鲁工程建设监理公司	2011/4/25	2013/1/9



			西							
370301201608230301	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城南区 3#	高新区中润大道以南、西六路以西	17,026.00	2,554.00	山东三力建筑设计有限公司	苏通建设集团有限公司	淄博建鲁工程建设监理公司	2011/4/25	2013/1/9
370301201608230401	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城南区 4#	高新区中润大道以南、西六路以西	12,572.00	1,886.00	山东三力建筑设计有限公司	山东新城建工股份有限公司	山东振业建设管理有限公司	2011/4/25	2013/1/9
高新区专用 2011-027	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城南区综合楼	世纪路东、中润大道以南	3,334.00	344.00	山东省建筑设计院	江苏南通二建集团公司山东分公司	淄博建鲁工程建设监理公司	2003/10/17	2004/4/1
高新区专用 2011-048	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城南区 9#-12#、15#17# 楼及地下车库	中润大道与西六路交叉口西南角	102,366.00	22,058.00	山东三力建筑设计有限公司	山东新城建工股份有限公司、山东惠城建设有限公司、苏通建设集团有限公司	淄博建鲁建设项目管理公司、山东同力建设管理有限公司、山东振业建筑项目管理有限公司	2011/11/1	2013/12/30
高新区专用 2011-043	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城南区 5#-8#、13#、14#、16# 楼	中润大道与西六路交叉口西南角	71,635.00	15,760.00	山东三力建筑设计有限公司	山东新城建工股份有限公司、山东惠城建设有限公司、苏通建设集团有限公司	淄博建鲁建设项目管理公司、山东同力建设管理有限公司、山东振业建筑项目管理有限公司	2011/11/1	2013/10/31

m. 中润华侨城项目北区综合楼（北会所）

编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格（万元）	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
K08051	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城北区综合楼、K 型综合楼、E 型别墅	中润大道以北，西七路以西	3,036.00	304	济南同圆建筑设计研究院有限公司	济南银山建筑工程公司	山东振业监理公司	2006/6/1	2007/8/30

n. 中润华侨城项目别墅一、二、三期

编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格（万元）	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
K05106	山东中润集团淄博	华侨城涉外小区 1#-11#	中润大道北，西五	6,556.00	600	上海中船第九	济南银山建筑	山东同力建设监理	2005/4/30	2005/11/15



拟资产置换涉及山东中润集团淄博置业有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

	置业有限公司	楼	路以西			设计院	公司	有限公司		
K07069	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城涉外小区 12-24、76-95 楼	中润大道以北、鲁泰大道以南、世纪路东侧	15,570.00	2000	济南同圆建筑设计研究院有限公司	桓台县汇丰工程建设有限公司	山东同力建设监理有限公司	2007/5/1	2009/9/20
370301 201812 275001	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区 74#楼	中润大道以北、西五路以西	690.40	230.40	山东省建筑设计研究院	山东宝诚集团有限公司	山东同力建设管理有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 274901	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区 73#楼	中润大道以北、西五路以西	690.40	230.40	山东省建筑设计研究院	山东宝诚集团有限公司	山东同力建设管理有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 274801	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区 72#楼	中润大道以北、西五路以西	690.40	230.40	山东省建筑设计研究院	山东宝诚集团有限公司	山东同力建设管理有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 274701	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区 71#楼	中润大道以北、西五路以西	709.37	236.70	山东省建筑设计研究院	山东宝诚集团有限公司	山东同力建设管理有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 274601	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区 70#楼	中润大道以北、西五路以西	590.98	197.20	山东省建筑设计研究院	山东宝诚集团有限公司	山东同力建设管理有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 274501	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区 69#楼	中润大道以北、西五路以西	590.98	197.20	山东省建筑设计研究院	山东宝诚集团有限公司	山东同力建设管理有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 274401	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区 68#楼	中润大道以北、西五路以西	590.98	197.20	山东省建筑设计研究院	山东宝诚集团有限公司	山东同力建设管理有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 274301	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区 67#楼	中润大道以北、西五路以西	590.98	197.20	山东省建筑设计研究院	山东宝诚集团有限公司	山东同力建设管理有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 274201	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区 66#楼	中润大道以北、西五路以西	690.4	230.40	山东省建筑设计研究院	山东宝诚集团有限公司	山东同力建设管理有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 274101	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区 65#楼	中润大道以北、西五路以西	690.4	230.40	山东省建筑设计研究院	山东宝诚集团有限公司	山东同力建设管理有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 274001	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区 64#楼	中润大道以北、西五路以西	690.4	230.40	山东省建筑设计研究院	山东宝诚集团有限公司	山东同力建设管理有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 273901	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区 63#楼	中润大道以北、西五路以西	590.98	197.20	山东省建筑设计研究院	山东宝诚集团有限公司	山东同力建设管理有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301	山东中润	中润华侨城	中润大道	590.98	197.20	山东省	山东宝	山东同力	2018/12/26	2020/5/19



拟资产置换涉及山东中润集团淄博置业有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

201812 273801	集团淄博 置业有限公司	涉外小区 62#楼	以北、西 五路以西			建筑设 计研究 院	诚集团 有限公司	建设项 目管理 有限公司		
370301 201812 273701	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 61#楼	中润大道 以北、西 五路以西	690.4	230.40	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 273601	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 60#楼	中润大道 以北、西 五路以西	690.4	230.40	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 273501	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 59#楼	中润大道 以北、西 五路以西	690.4	230.40	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 273401	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 58#楼	中润大道 以北、西 五路以西	709.37	236.70	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 273301	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 57#楼	中润大道 以北、西 五路以西	730.08	243.60	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 273201	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 56#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 273101	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 55#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 273001	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 54#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 272901	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 53#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 272801	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 52#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 272701	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 51#楼	中润大道 以北、西 五路以西	686.97	229.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 272601	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 50#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 272501	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 49#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301	山东中润	中润华侨城	中润大道	590.98	197.20	山东省	山东宝	山东同力	2018/12/26	2020/5/19



拟资产置换涉及山东中润集团淄博置业有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

201812 272401	集团淄博 置业有限公司	涉外小区 48#楼	以北、西 五路以西			建筑设 计研究 院	诚集团 有限公司	建设项 目管理 有限公司		
370301 201812 272301	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 47#楼	中润大道 以北、西 五路以西	730.08	243.60	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 272201	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 46#楼	中润大道 以北、西 五路以西	709.37	236.70	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 272101	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 45#楼	中润大道 以北、西 五路以西	690.4	230.40	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 272001	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 44#楼	中润大道 以北、西 五路以西	690.4	230.40	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 271901	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 43#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 271801	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 42#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 271701	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 41#楼	中润大道 以北、西 五路以西	690.4	230.40	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 271601	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 40#楼	中润大道 以北、西 五路以西	690.4	230.40	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 271501	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 39#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 271401	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 38#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 271301	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 37#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 271201	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 36#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 271101	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 35#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301	山东中润	中润华侨城	中润大道	590.98	197.20	山东省	山东宝	山东同力	2018/12/26	2020/5/19



201812 271001	集团淄博 置业有限公司	涉外小区 34#楼	以北、西 五路以西			建筑设 计研究 院	诚集团 有限公司	建设项 目管理 有限公司		
370301 201812 270901	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 33#楼	中润大道 以北、西 五路以西	690.4	230.40	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 270801	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 32#楼	中润大道 以北、西 五路以西	690.4	230.40	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 270701	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 31#楼	中润大道 以北、西 五路以西	690.4	230.40	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 270601	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 30#楼	中润大道 以北、西 五路以西	690.4	230.40	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 270501	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 29#楼	中润大道 以北、西 五路以西	709.37	236.70	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 270401	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 28#楼	中润大道 以北、西 五路以西	709.37	236.70	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 270301	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 27#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 270201	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 26#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19
370301 201812 270101	山东中润 集团淄博 置业有限公司	中润华侨城 涉外小区 25#楼	中润大道 以北、西 五路以西	590.98	197.20	山东省 建筑设 计研究 院	山东宝 诚集团 有限公司	山东同力 建设项 目管理 有限公司	2018/12/26	2020/5/19

o.中润华侨城项目东、西、北大门附属商业

编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格(万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
K2010-035 (高新区专用2010-038)	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城东区商业楼	西五路以西, 中润大道以北	1,840.00	221	山东建筑设计研究院	山东惠城建筑有限公司	淄博鲁润公司管理咨询有限公司	2010/8/28	2011/8/31
K05107	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城西、北入口商业	中润大道以北、世纪路东侧	4,397.00	430	山东建筑设计研究院	济南四建	淄博市振业建设监理有限公司	2005/4/30	2005/12/30

p.中润华侨城项目东百货(2#、3#、4#商业楼)



编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格(万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期	备注
370301201604220501	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城2#配套商业综合楼	高新区中润大道以北,西五路以西	11,682.77	1,963.47	山东点石建筑设计有限公司	苏通建设集团有限公司	山东同力建设项目管理有限公司	2016/4/27	2017/4/30	补办
370301201608080101	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城3#配套商业综合楼	中润大道以北、世纪路以东	13,779.92	2,495.00	山东点石建筑设计有限公司	苏通建设集团有限公司	山东同力建设项目管理有限公司	2016/7/20-2017/6/0		
370301201708070101	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城4#配套商业综合楼	高新区中润大道以北、西五路以西	8,810.00	1,860.00	山东点石建筑设计有限公司	山东宝诚集团有限公司	山东金润建设咨询有限公司	2016/4/1-2017/12/31		

E.商品房预售许可证

a.一组团

预售许可证号	售房单位	项目名称	房屋坐落	房屋用途性质	预售总建筑面积/平方米	总套数
淄房预售证(2004)第0315号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城一期一组团1号住宅楼	中润大道以北、世纪路东侧	住宅	5,973.00	63
淄房预售证(2004)第0316号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城一期一组团2号住宅楼	中润大道以北、世纪路东侧	住宅	5,650.00	46
淄房预售证(2004)第0317号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城一期一组团3号住宅楼	中润大道以北、世纪路东侧	住宅	4,250.00	34
淄房预售证(2004)第0318号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城一期一组团4号住宅楼	中润大道以北、世纪路东侧	住宅	3,363.00	21
淄房预售证(2004)第0319号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城一期一组团5号住宅楼	中润大道以北、世纪路东侧	住宅	5,077.00	37
淄房预售证(2004)第0320号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城一期一组团6号住宅楼	中润大道以北、世纪路东侧	住宅	5,077.00	37
淄房预售证(2004)第0321号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城一期一组团7号住宅楼	中润大道以北、世纪路东侧	住宅	2,380.00	23
淄房预售证(2004)第03-1号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城一期一组团8号住宅楼	中润大道以北、世纪路东侧	住宅	3,210.00	15
淄房预售证(2004)第03-2号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城一期一组团9号住宅楼	中润大道以北、世纪路东侧	住宅	4,710.00	35
淄房预售证(2004)第03-3号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城一期一组团10号住宅楼	中润大道以北、世纪路东侧	住宅	6,706.00	37
淄房预售证(2004)第03-4号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城一期一组团11号住宅楼	中润大道以北、世纪路东侧	住宅	6,723.00	44



号	公司					
淄房预售证 (2004)第03-5 号	山东中润集团 淄博置业有限 公司	中润华侨城一期一组 团12号住宅楼	中润大道以北、 世纪路东侧	住宅	5,882.00	47

b.二组团

编号	售房单位	开发项目名称	房屋坐落位置	房屋用途	建筑面积/ 平方米	总套数
淄房预售证(2004) 第03-42号	山东中润集团淄博 置业有限公司	中润华侨城一期二组 团13号住宅楼	中润大道以北,世 纪路东侧	住宅	6,299.00	47
淄房预售证(2004) 第03-38号	山东中润集团淄博 置业有限公司	中润华侨城一期二组 团14号住宅楼	中润大道以北,世 纪路东侧	住宅	5,801.00	45
淄房预售证(2004) 第03-43号	山东中润集团淄博 置业有限公司	中润华侨城一期二组 团15号住宅楼	中润大道以北,世 纪路东侧	住宅	5,300.00	37
淄房预售证(2004) 第03-39号	山东中润集团淄博 置业有限公司	中润华侨城一期二组 团16号住宅楼	中润大道以北,世 纪路东侧	住宅	2,858.00	21
淄房预售证(2004) 第03-44号	山东中润集团淄博 置业有限公司	中润华侨城一期二组 团17号住宅楼	中润大道以北,世 纪路东侧	住宅	5,126.00	37
淄房预售证(2004) 第03-40号	山东中润集团淄博 置业有限公司	中润华侨城一期二组 团18号住宅楼	中润大道以北,世 纪路东侧	住宅	2,728.00	15
淄房预售证(2004) 第03-45号	山东中润集团淄博 置业有限公司	中润华侨城一期二组 团19号住宅楼	中润大道以北,世 纪路东侧	住宅	3,699.00	27
淄房预售证(2004) 第03-46号	山东中润集团淄博 置业有限公司	中润华侨城一期二组 团20号住宅楼	中润大道以北,世 纪路东侧	住宅	4,871.00	35
淄房预售证(2004) 第03-41号	山东中润集团淄博 置业有限公司	中润华侨城一期二组 团21号住宅楼	中润大道以北,世 纪路东侧	住宅	6,475.00	70
淄房预售证(2004) 第03-47号	山东中润集团淄博 置业有限公司	中润华侨城一期二组 团22号住宅楼	中润大道以北,世 纪路东侧	住宅	4,599.00	36

c.三组团

编号	售房单位	开发项目名称	房屋坐落位置	房屋用途	建筑面积/ 平方米	总套数
淄(商品)房预售证 (2009)第Y03-1000103号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城三组 团23#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅(该宗土 地已抵押)	5,192.70	26
淄(商品)房预售证 (2009)第Y03-1000104号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城三组 团24#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅(该宗土 地已抵押)	5,481.77	32
淄(商品)房预售证 (2009)第Y03-1000105号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城三组 团25#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅(该宗土 地已抵押)	5,939.15	34
淄(商品)房预售证 (2009)第Y03-1000106号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城三组 团26#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅(该宗土 地已抵押)	4,916.70	34
淄(商品)房预售证 (2009)第Y03-1000107号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城三组 团27#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅(该宗土 地已抵押)	3,514.50	18
淄(商品)房预售证 (2009)第Y03-1000108号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城三组 团28#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅(该宗土 地已抵押)	3,540.95	18
淄(商品)房预售证 (2009)第Y03-1000109号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城三组 团29#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅(该宗土 地已抵押)	5,683.26	34
淄(商品)房预售证 (2009)第Y03-1000110号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城三组 团30#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅(该宗土 地已抵押)	6,010.04	34

d.四组团

编号	售房单位	开发项目名称	房屋坐落位置	房屋用途	建筑面积/ 平方米	总套数
----	------	--------	--------	------	--------------	-----



淄（商品）房预售证 (2011)第 Y03- 1000195 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城四组团 1 号住 宅楼	西五路以西，中润 大道以北	住宅	5,948.04	32
淄（商品）房预售证 (2011)第 Y03- 1000198 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城四组团 2 号住 宅楼	西五路以西，中润 大道以北	住宅	8,198.80	59
淄（商品）房预售证 (2011)第 Y03- 1000199 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城四组团 3 号住 宅楼	西五路以西，中润 大道以北	住宅	5,387.03	41
淄（商品）房预售证 (2011)第 Y03- 1000200 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城四组团 4 号住 宅楼	西五路以西，中润 大道以北	住宅	6,044.95	32
淄（商品）房预售证 (2011)第 Y03- 1000259 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城四组团 5 号住 宅楼	西五路以西，中润 大道以北	住宅	5,001.99	22
淄（商品）房预售证 (2011)第 Y03- 1000214 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城四组团 6 号住 宅楼	西五路以西，中润 大道以北	住宅	6,813.13	43
淄（商品）房预售证 (2011)第 Y03- 1000215 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城四组团 7 号住 宅楼	西五路以西，中润 大道以北	住宅	6,433.40	32
淄（商品）房预售证 (2011)第 Y03- 1000216 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城四组团 8 号住 宅楼	西五路以西，中润 大道以北	住宅	7,238.16	43
淄（商品）房预售证 (2011)第 Y03- 1000218 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城四组团 9 号住 宅楼	西五路以西，中润 大道以北	住宅	6,044.92	32
淄（商品）房预售证 (2011)第 Y03- 1000219 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城四组团 10 号 住宅楼	西五路以西，中润 大道以北	住宅	6,277.67	39
淄（商品）房预售证 (2011)第 Y03- 1000220 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城四组团 11 号 住宅楼	西五路以西，中润 大道以北	住宅	6,047.74	32
淄（商品）房预售证 (2011)第 Y03- 1000221 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城四组团 12 号 住宅楼	西五路以西，中润 大道以北	住宅	4,862.00	35
淄（商品）房预售证 (2011)第 Y03- 1000217 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城四组团 13 号 住宅楼	西五路以西，中润 大道以北	住宅	7,827.73	65

e.五组团

预售许可证编号	售房单位	开发项目名称	房屋坐落位置	房屋用途	建筑面积/平方 米	总套数
淄（商品）房预售证 (2009)第 Y03- 1000124 号	山东中润集团 淄博置业有限 公司	华侨城 B5 组团 63#住 宅楼	高新区世纪路东 侧，中润大道以 北	住宅（该宗土 地已抵押）	8,871.32	58
淄（商品）房预售证 (2009)第 Y03- 1000125 号	山东中润集团 淄博置业有限 公司	华侨城 B5 组团 64#住 宅楼	高新区世纪路东 侧，中润大道以 北	住宅（该宗土 地已抵押）	2,741.16	25
淄（商品）房预售证 (2009)第 Y03- 1000126 号	山东中润集团 淄博置业有限 公司	华侨城 B5 组团 65#住 宅楼	高新区世纪路东 侧，中润大道以 北	住宅（该宗土 地已抵押）	5,604.70	36
淄（商品）房预售证 (2009)第 Y03- 1000127 号	山东中润集团 淄博置业有限 公司	华侨城 B5 组团 66#住 宅楼	高新区世纪路东 侧，中润大道以 北	住宅（该宗土 地已抵押）	10,174.48	58



淄（商品）房预售证 （2009）第 Y03- 1000128 号	山东中润集团 淄博置业有限 公司	华侨城 B5 组团 67#住 宅楼	高新区世纪路东 侧，中润大道以 北	住宅（该宗土 地已抵押）	8,870.51	56
淄（商品）房预售证 （2009）第 Y03- 1000129 号	山东中润集团 淄博置业有限 公司	华侨城 B5 组团 68#住 宅楼	高新区世纪路东 侧，中润大道以 北	住宅（该宗土 地已抵押）	9,038.42	64
淄（商品）房预售证 （2009）第 Y03- 1000130 号	山东中润集团 淄博置业有限 公司	华侨城 B5 组团 69#住 宅楼	高新区世纪路东 侧，中润大道以 北	住宅（该宗土 地已抵押）	9,631.26	68
淄（商品）房预售证 （2009）第 Y03- 1000131 号	山东中润集团 淄博置业有限 公司	华侨城 B5 组团 70A# 住宅楼	高新区世纪路东 侧，中润大道以 北	住宅（该宗土 地已抵押）	2,213.51	12
淄（商品）房预售证 （2009）第 Y03- 1000132 号	山东中润集团 淄博置业有限 公司	华侨城 B5 组团 70B# 住宅楼	高新区世纪路东 侧，中润大道以 北	住宅（该宗土 地已抵押）	6,032.52	42

f.六、七组团

预售许可证编号	售房单位	开发项目名称	房屋坐落位置	房屋用途	建筑面积/平 方米	总套数
淄房预售证 （2014）第 Y03- 1000431 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城六、七组 团 4 号住宅楼 （在建工程抵 押）	中润大道北、世纪 路东	住宅（该宗土 地已抵押）	7,405.20	44
淄房预售证 （2014）第 Y03- 1000432 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城六、七组 团 6 号住宅楼 （在建工程抵 押）	中润大道北、世纪 路东	住宅（该宗土 地已抵押）	7,405.20	44
淄房预售证 （2014）第 Y03- 1000433 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城六、七组 团 9 号住宅楼 （在建工程抵 押）	中润大道北、世纪 路东	住宅（该宗土 地已抵押）	7,405.20	44
淄房预售证 （2014）第 Y03- 1000434 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城六、七组 团 10 号住宅楼 （在建工程抵 押）	中润大道北、世纪 路东	住宅（该宗土 地已抵押）	7,405.20	44
淄房预售证 （2014）第 Y03- 1000435 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城六、七组 团 2 号住宅楼 （在建工程抵 押）	中润大道北、世纪 路东	住宅（该宗土 地已抵押）	8,474.07	44
淄房预售证 （2014）第 Y03- 1000436 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城六、七组 团 11 号住宅楼 （在建工程抵 押）	中润大道北、世纪 路东	住宅（该宗土 地已抵押）	8,474.07	44
淄房预售证 （2014）第 Y03- 1000437 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城六、七组 团 3 号住宅楼 （在建工程抵 押）	中润大道北、世纪 路东	住宅（该宗土 地已抵押）	3,938.80	10
淄房预售证 （2014）第 Y03- 1000438 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城六、七组 团 15 号住宅楼 （在建工程抵 押）	中润大道北、世纪 路东	住宅（该宗土 地已抵押）	8,474.07	44
淄房预售证 （2014）第 Y03- 1000439 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城六、七组 团 7 号住宅楼 （在建工程抵 押）	中润大道北、世纪 路东	住宅（该宗土 地已抵押）	8,474.07	44



淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000440 号	山东中润集 团淄博置 业有限公司	华侨城六、七组 团 16 号住宅楼 (在建工程抵 押)	中润大道北、世纪 路东	住宅(该宗土 地已抵押)	3,938.80	10
淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000441 号	山东中润集 团淄博置 业有限公司	华侨城六、七组 团 13 号住宅楼 (在建工程抵 押)	中润大道北、世纪 路东	住宅(该宗土 地已抵押)	8,474.07	44
淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000442 号	山东中润集 团淄博置 业有限公司	华侨城六、七组 团 17 号住宅楼 (在建工程抵 押)	中润大道北、世纪 路东	住宅(该宗土 地已抵押)	3,938.80	10
淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000443 号	山东中润集 团淄博置 业有限公司	华侨城六、七组 团 18 号住宅楼 (在建工程抵 押)	中润大道北、世纪 路东	住宅(该宗土 地已抵押)	3,938.80	10
淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000452 号	山东中润集 团淄博置 业有限公司	华侨城六、七组 团 8 号住宅楼 (在建工程抵 押)	中润大道北、世纪 路东	住宅(该宗土 地已抵押)	3,377.20	20
淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000453 号	山东中润集 团淄博置 业有限公司	华侨城六、七组 团 12 号住宅楼 (在建工程抵 押)	中润大道北、世纪 路东	住宅(该宗土 地已抵押)	6,314.00	20
淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000454 号	山东中润集 团淄博置 业有限公司	华侨城六、七组 团 1 号住宅楼 (在建工程抵 押)	中润大道北、世纪 路东	住宅(该宗土 地已抵押)	8,272.25	43
淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000455 号	山东中润集 团淄博置 业有限公司	华侨城六、七组 团 14 号住宅楼 (在建工程抵 押)	中润大道北、世纪 路东	住宅(该宗土 地已抵押)	6,314.00	20
淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000456 号	山东中润集 团淄博置 业有限公司	华侨城六、七组 团 5 号住宅楼 (在建工程抵 押)	中润大道北、世纪 路东	住宅(该宗土 地已抵押)	4,430.14	22

g.八组团

编号	售房单位	开发项目名称	房屋坐落位置	房屋 用途	建筑面积/平 方米	总套 数
淄(商品)房预售证 (2005)第 03-63 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城 B8 组团 44A 号住宅楼	高新区鲁泰大道以 南,西五路以西	住宅	3,707.86	18
淄(商品)房预售证 (2005)第 03-64 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城 B8 组团 44B 号住宅楼	高新区鲁泰大道以 南,西五路以西	住宅	6,919.55	36
淄(商品)房预售证 (2005)第 03-65 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城 B8 组团 45 号住宅楼	高新区鲁泰大道以 南,西五路以西	住宅	4,624.49	22
淄(商品)房预售证 (2005)第 03-66 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城 B8 组团 46 号住宅楼	高新区鲁泰大道以 南,西五路以西	住宅	4,847.35	22
淄(商品)房预售证 (2005)第 03-67 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城 B8 组团 47A 号住宅楼	高新区鲁泰大道以 南,西五路以西	住宅	8,016.28	44
淄(商品)房预售证 (2005)第 03-68 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城 B8 组团 47B 号住宅楼	高新区鲁泰大道以 南,西五路以西	住宅	8,020.69	43
淄(商品)房预售证 (2005)第 03-69 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城 B8 组团 48 号住宅楼	高新区鲁泰大道以 南,西五路以西	住宅	11,807.65	63
淄(商品)房预售证	山东中润集团淄	中润华侨城 B8 组团	高新区鲁泰大道以	住宅	8,237.18	43



(2005)第03-70号	博置业有限公司	49号住宅楼	南,西五路以西			
淄(商品)房预售证 (2005)第03-71号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城B8组团 50号住宅楼	高新区鲁泰大道以 南,西五路以西	住宅	3,560.75	22
淄(商品)房预售证 (2005)第03-72号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城B8组团 51号住宅楼	高新区鲁泰大道以 南,西五路以西	住宅	3,560.75	22
淄(商品)房预售证 (2005)第03-73号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城B8组团 52号住宅楼	高新区鲁泰大道以 南,西五路以西	住宅	3,560.75	22
淄(商品)房预售证 (2005)第03-74号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城B8组团 53号住宅楼	高新区鲁泰大道以 南,西五路以西	住宅	10,035.84	72
淄(商品)房预售证 (2005)第03-75号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城B8组团 54号住宅楼	高新区鲁泰大道以 南,西五路以西	住宅	10,176.58	66

h.九组团

编号	售房单位	开发项目名称	房屋坐落位置	房屋用途	建筑面积/平 方米	总套 数
淄(商品)房预售证 (2007)第03-100017	山东中润集团 淄博置业有限 公司	淄博高新区中润 华侨城B9组团 55	高新区中润大道以 北,鲁泰大道以南	住宅(该宗土 地已抵押)	10,147.06	63
淄(商品)房预售证 (2007)第03-100018	山东中润集团 淄博置业有限 公司	淄博高新区中润 华侨城B9组团 56	高新区中润大道以 北,鲁泰大道以南	住宅(该宗土 地已抵押)	6,646.10	43
淄(商品)房预售证 (2007)第03-100019	山东中润集团 淄博置业有限 公司	淄博高新区中润 华侨城B9组团 57	高新区中润大道以 北,鲁泰大道以南	住宅(该宗土 地已抵押)	4,311.02	22
淄(商品)房预售证 (2007)第03-100020	山东中润集团 淄博置业有限 公司	淄博高新区中润 华侨城B9组团 58	高新区中润大道以 北,鲁泰大道以南	住宅(该宗土 地已抵押)	3,941.49	22
淄(商品)房预售证 (2007)第03-100013	山东中润集团 淄博置业有限 公司	淄博高新区中润 华侨城B9组团 59	高新区中润大道以 北,鲁泰大道以南	住宅(该宗土 地已抵押)	3,234.57	22
淄(商品)房预售证 (2007)第03-100014	山东中润集团 淄博置业有限 公司	淄博高新区中润 华侨城B9组团 60	高新区中润大道以 北,鲁泰大道以南	住宅(该宗土 地已抵押)	3,941.49	22
淄(商品)房预售证 (2007)第03-100015	山东中润集团 淄博置业有限 公司	淄博高新区中润 华侨城B9组团 61	高新区中润大道以 北,鲁泰大道以南	住宅(该宗土 地已抵押)	3,328.17	22
淄(商品)房预售证 (2007)第03-100016	山东中润集团 淄博置业有限 公司	淄博高新区中润 华侨城B9组团 62	高新区中润大道以 北,鲁泰大道以南	住宅(该宗土 地已抵押)	3,328.17	22

i.十组团

预售许可证编号	售房单位	开发项目名称	房屋坐落位置	房屋用途	建筑面积/ 平方米	总套数
淄商品房预售证 (2009)第Y03- 1000117号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城十组团 1#住宅楼	高新区西五路以 西,鲁泰大道以南	住宅(该宗土地 已抵押)	3,809.00	22
淄商品房预售证 (2009)第Y03- 1000118号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城十组团 2#住宅楼	高新区西五路以 西,鲁泰大道以南	住宅(该宗土地 已抵押)	6,661.00	43
淄商品房预售证 (2009)第Y03- 1000119号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城十组团 3#住宅楼	高新区西五路以 西,鲁泰大道以南	住宅(该宗土地 已抵押)	10,254.00	64



淄商品房预售证 (2009)第 Y03- 1000120 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城十组团 4#住宅楼	高新区西五路以 西, 鲁泰大道以南	住宅(该宗土地 已抵押)	10,099.00	64
淄商品房预售证 (2009)第 Y03- 1000121 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城十组团 5#住宅楼	高新区西五路以 西, 鲁泰大道以南	住宅(该宗土地 已抵押)	10,685.00	64
淄商品房预售证 (2009)第 Y03- 1000122 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城十组团 6#住宅楼	高新区西五路以 西, 鲁泰大道以南	住宅(该宗土地 已抵押)	4,237.00	33
淄商品房预售证 (2009)第 Y03- 1000123 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	华侨城十组团 7#住宅楼	高新区西五路以 西, 鲁泰大道以南	住宅(该宗土地 已抵押)	6,196.00	44

j.十一至十三组团

预售许可证编号	售房单位	开发项目名称	房屋坐落位置	房屋 用途	建筑面积/平 方米	总套 数
淄商品房预售证(2011) 第 Y03-1000233 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城十一至 十三组团 1#住宅楼	淄博高新区西五路以 西, 鲁泰大道以南	住宅	12,576.61	99
淄商品房预售证(2011) 第 Y03-1000234 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城十一至 十三组团 2#住宅楼	淄博高新区西五路以 西, 鲁泰大道以南	住宅	15,809.88	104
淄商品房预售证(2011) 第 Y03-1000235 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城十一至 十三组团 3#住宅楼	淄博高新区西五路以 西, 鲁泰大道以南	住宅	12,820.48	70
淄商品房预售证(2011) 第 Y03-1000236 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城十一至 十三组团 4#住宅楼	淄博高新区西五路以 西, 鲁泰大道以南	住宅	11,870.48	87
淄商品房预售证(2011) 第 Y03-1000222 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城十一至 十三组团 5#住宅楼	淄博高新区西五路以 西, 鲁泰大道以南	住宅	5,834.42	47
淄商品房预售证(2011) 第 Y03-1000223 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城十一至 十三组团 6#住宅楼	淄博高新区西五路以 西, 鲁泰大道以南	住宅	8,020.20	34
淄商品房预售证(2011) 第 Y03-1000224 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城十一至 十三组团 7#住宅楼	淄博高新区西五路以 西, 鲁泰大道以南	住宅	10,772.69	71
淄商品房预售证(2011) 第 Y03-1000225 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城十一至 十三组团 8#住宅楼	淄博高新区西五路以 西, 鲁泰大道以南	住宅	11,022.19	73
淄商品房预售证(2011) 第 Y03-1000226 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城十一至 十三组团 9#住宅楼	淄博高新区西五路以 西, 鲁泰大道以南	住宅	8,157.13	36
淄商品房预售证(2011) 第 Y03-1000227 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城十一至 十三组团 10#住宅 楼	淄博高新区西五路以 西, 鲁泰大道以南	住宅	12,778.07	63
淄商品房预售证(2011) 第 Y03-1000228 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城十一至 十三组团 11#住宅 楼	淄博高新区西五路以 西, 鲁泰大道以南	住宅	12,773.22	70



淄商品房预售证(2011)第 Y03-1000229 号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城十一至十三组团 12#住宅楼	淄博高新区西五路以西, 鲁泰大道以南	住宅	7,372.79	36
淄商品房预售证(2011)第 Y03-1000230 号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城十一至十三组团 13#住宅楼	淄博高新区西五路以西, 鲁泰大道以南	住宅	15,396.04	110
淄商品房预售证(2011)第 Y03-1000231 号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城十一至十三组团 14#住宅楼	淄博高新区西五路以西, 鲁泰大道以南	住宅	12,948.15	102
淄商品房预售证(2011)第 Y03-1000232 号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城十一至十三组团 15#住宅楼	淄博高新区西五路以西, 鲁泰大道以南	住宅	14,955.96	106
淄商品房预售证(2011)第 Y03-1000237 号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城十一至十三组团 16#住宅楼	淄博高新区西五路以西, 鲁泰大道以南	住宅	12,105.56	66
淄商品房预售证(2011)第 Y03-1000238 号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城十一至十三组团 17#住宅楼	淄博高新区西五路以西, 鲁泰大道以南	住宅	10,353.44	66
淄商品房预售证(2011)第 Y03-1000239 号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城十一至十三组团 18#住宅楼	淄博高新区西五路以西, 鲁泰大道以南	住宅	15,065.96	106
淄商品房预售证(2011)第 Y03-1000240 号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城十一至十三组团 19#住宅楼	淄博高新区西五路以西, 鲁泰大道以南	住宅	12,900.91	102
淄商品房预售证(2011)第 Y03-1000241 号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城十一至十三组团 20#住宅楼	淄博高新区西五路以西, 鲁泰大道以南	住宅	15,401.11	110
淄商品房预售证(2011)第 Y03-1000242 号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城十一至十三组团 21#住宅楼	淄博高新区西五路以西, 鲁泰大道以南	住宅	12,320.51	66
淄商品房预售证(2011)第 Y03-1000243 号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城十一至十三组团 22#住宅楼	淄博高新区西五路以西, 鲁泰大道以南	住宅	8,049.52	50

k.十四组团

预售许可证编号	售房单位	开发项目名称	房屋坐落位置	房屋用途	建筑面积/平方米	总套数
淄商品房预售证(2008)第 Y03-1000041 号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城 B14 组团 75 号住宅楼	高新区中润大道以北, 华侨城内	住宅(该宗土地已抵押)	6,394.60	58
淄商品房预售证(2008)第 Y03-1000040 号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城 B14 组团 71 号住宅楼	高新区中润大道以北, 华侨城内	住宅(该宗土地已抵押)	8,688.74	73
淄商品房预售证(2008)第 Y03-1000101 号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城 B14 组团 3 号住宅楼	高新区中润大道以北, 华侨城内	高层住宅	3,220.28	31
淄商品房预售证(2008)第 Y03-1000104 号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城 B14 组团 4 号住宅楼	高新区中润大道以北, 华侨城内	高层住宅	6,394.60	58



淄商品房预售证（2008） 第 Y03-1000042 号	山东中润集团 淄博置业有限公司	中润华侨城 B14 组团 72 号住宅楼	高新区中润大道 以北，华侨城内	住宅（该宗土 地已抵押）	4,153.68	40
淄商品房预售证（2006） 第 03-69 号	山东中润集团 淄博置业有限公司	中润华侨城 B14 组团 73 号住宅楼	高新区中润大道 以北，华侨城内	住宅	8,917.67	68
淄商品房预售证（2006） 第 03-70 号	山东中润集团 淄博置业有限公司	中润华侨城 B14 组团 77 号住宅楼	高新区中润大道 以北，华侨城内	住宅	6,679.29	46
淄商品房预售证（2006） 第 03-71 号	山东中润集团 淄博置业有限公司	中润华侨城 B14 组团 78 号住宅楼	高新区中润大道 以北，华侨城内	住宅	6,679.29	46
淄商品房预售证（2006） 第 03-72 号	山东中润集团 淄博置业有限公司	中润华侨城 B14 组团 80 号住宅楼	高新区中润大道 以北，华侨城内	住宅	6,978.03	50
淄商品房预售证（2006） 第 03-73 号	山东中润集团 淄博置业有限公司	中润华侨城 B14 组团 81 号住宅楼	高新区中润大道 以北，华侨城内	住宅	12,342.36	142
淄商品房预售证（2006） 第 03-74 号	山东中润集团 淄博置业有限公司	中润华侨城 B14 组团 82 号住宅楼	高新区中润大道 以北，华侨城内	住宅	12,342.36	142
淄商品房预售证（2006） 第 03-75 号	山东中润集团 淄博置业有限公司	中润华侨城 B14 组团 83 号住宅楼	高新区中润大道 以北，华侨城内	住宅	16,270.57	192
淄商品房预售证（2008） 第 Y03-1000100 号	山东中润集团 淄博置业有限公司	中润华侨城 B14 组团 5 号住宅楼	高新区中润大道 以北，华侨城内	高层住宅	7,146.65	46

1.十五组团

编号	售房单位	开发项目 名称	房屋坐落位置	房屋 用途	建筑面积/ 平方米	总套 数	住宅 (m ²)	商业 (m ²)	住宅 套数	商业 套数
淄房预售证 (2016) 第 Y03- 1000571 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 1 号商 住楼	高新区中润大 道以南，西六 路以西	商住	14,135.79	118	12,663.72	1,472.07	108	10
淄房预售证 (2016) 第 Y03- 1000570 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 2 号商 住楼	高新区中润大 道以南，西六 路以西	商住	15,360.14	111	13,826.19	1,533.95	102	9
淄房预售证 (2016) 第 Y03- 1000572 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 3 号商 住楼	高新区中润大 道以南，西六 路以西	商住	15,698.97	114	13,826.19	1,872.78	102	12
淄房预售证 (2017) 第 Y03- 1000599 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 4 号商 住楼	高新区中润大 道以南，西六 路以西	商住	11,657.17	90				
淄房预售证 (2014) 第 Y03- 1000403 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 5 号商 住楼	中润大道南， 世纪路东，西 六路西	住宅	5,592.00	32				
淄房预售证 (2014) 第 Y03- 1000404 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 6 号商 住楼	中润大道南， 世纪路东，西 六路西	住宅	8,515.02	64				
淄房预售证 (2014) 第 Y03- 1000405 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 7 号商 住楼	中润大道南， 世纪路东，西 六路西	住宅	12,199.60	70				
淄房预售证 (2014) 第 Y03- 1000425 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 8 号商 住楼	中润大道南， 世纪路东，西 六路西	商住	10,902.63	84				



拟资产置换涉及山东中润集团淄博置业有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000406 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 9 号商 住楼	中润大道南, 世纪路东, 西 六路西	住宅	6,097.22	34				
淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000407 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 10 号商 住楼	中润大道南, 世纪路东, 西 六路西	住宅	9,127.36	64				
淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000408 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 11 号商 住楼	中润大道南, 世纪路东, 西 六路西	住宅	9,160.64	64				
淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000409 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 12 号商 住楼	中润大道南, 世纪路东, 西 六路西	住宅	6,101.64	34				
淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000428 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 13 号商 住楼	中润大道南, 世纪路东, 西 六路西	住宅	12,787.95	70				
淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000430 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 14 号商 住楼	中润大道南, 世纪路东, 西 六路西	商住	10,341.49	84				
淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000427 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 15 号商 住楼	中润大道南, 世纪路东, 西 六路西	商住	15,978.38	134				
淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000429 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 16 号商 住楼	中润大道南, 世纪路东, 西 六路西	住宅	5,759.49	33				
淄房预售证 (2014)第 Y03- 1000426 号	山东中润集 团淄博置业 有限公司	华侨城南 区 17 号商 住楼	中润大道南, 世纪路东, 西 六路西	商住	13,552.65	107				

m.中润华侨城项目别墅一、二、三期

编号	售房单位	开发项目名称	房屋坐落位置	房屋用途	建筑面积/ 平方米	总套 数
淄商品房预售证 (2008)第 03-1000069	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 12 号住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅 (该宗土 地已抵押)	565.4	1
淄商品房预售证 (2008)第 03-1000072	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 13 号住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅 (该宗土 地已抵押)	469.41	1
淄商品房预售证 (2008)第 03-1000077	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 14 号住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅 (该宗土 地已抵押)	565.46	1
淄商品房预售证 (2008)第 03-1000087	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 15 号住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅 (该宗土 地已抵押)	469.41	1
淄商品房预售证 (2008)第 03-1000088	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 16 号住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅 (该宗土 地已抵押)	433.81	1
淄商品房预售证 (2008)第 03-1000089	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 17 号住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅 (该宗土 地已抵押)	433.81	1
淄商品房预售证 (2008)第 03-1000090	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 18 号住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅 (该宗土 地已抵押)	529.00	1
淄商品房预售证 (2008)第 03-1000091	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 19 号住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅 (该宗土 地已抵押)	565.46	1
淄商品房预售证 (2008)第 03-1000092	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 20 号住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅 (该宗土 地已抵押)	486.14	1
淄商品房预售证 (2008)第 03-1000093	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 21 号住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅 (该宗土 地已抵押)	469.41	1
淄商品房预售证 (2008)第 03-1000094	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 22 号住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅 (该宗土 地已抵押)	341.77	1



拟资产置换涉及山东中润集团淄博置业有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

淄商品房预售证 (2008)第 03-1000095	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 23 号住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅 (该宗土 地已抵押)	433.81	1
淄商品房预售证 (2008)第 03-1000096	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 24 号住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅 (该宗土 地已抵押)	341.77	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000759 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 25#住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000721 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 26 号住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000753 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 27#住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000722 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 28#住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	458.45	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000736 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 29#住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	458.45	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000742 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 30#住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	448.11	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000723 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 31#住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	448.11	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000724 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 32#住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	448.11	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000725 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 33#住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	448.11	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000718 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 34#住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000726 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 35#住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000767 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 36#住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000754 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 37#住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000756 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 38#住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000720 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 39#住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000727 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 40#住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	448.11	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000719 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 41#住宅楼	高新区中润大道以 北, 西五路以西	住宅	448.11	1



淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000768 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 42#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000760 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 43#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000717 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 44#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	448.11	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000758 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 45#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	448.11	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000762 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 46#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	458.45	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000755 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 47#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	489.93	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000751 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 48#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000757 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 49#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000763 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 50#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000731 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 51#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	441.63	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000752 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 52#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000764 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 53#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000745 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 54#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000744 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 55#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000748 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 56#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000765 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 57#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	489.93	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000743 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 58#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	458.45	1
淄高新行审许字 (2019)第 Y03- 1000766 号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区 59#住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	448.11	1
淄高新行审许字	山东中润集团淄	中润华侨城涉外	高新区中润大道以	住宅	448.11	1



(2019)第Y03-1000761号	博置业有限公司	小区60#住宅楼	北,西五路以西			
淄高新行审许字(2019)第Y03-1000750号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区61#住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	448.11	1
淄高新行审许字(2019)第Y03-1000734号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区62#住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字(2019)第Y03-1000746号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区63#住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字(2019)第Y03-1000735号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区64#住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	441.63	1
淄高新行审许字(2019)第Y03-1000749号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区65#住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	448.11	1
淄高新行审许字(2019)第Y03-1000733号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区66#住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	448.11	1
淄高新行审许字(2019)第Y03-1000740号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区67#住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字(2019)第Y03-1000732号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区68#住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字(2019)第Y03-1000739号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区69#住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字(2019)第Y03-1000728号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区70#住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	375.40	1
淄高新行审许字(2019)第Y03-1000729号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区71#住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	458.45	1
淄高新行审许字(2019)第Y03-1000730号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区72#住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	448.11	1
淄高新行审许字(2019)第Y03-1000747号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区73#住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	448.11	1
淄高新行审许字(2019)第Y03-1000741号	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区74#住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	448.11	1
淄商品房预售证(2008)第03-1000054	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区76号住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	433.81	1
淄商品房预售证(2008)第03-1000067	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区77号住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	341.77	1
淄商品房预售证(2008)第03-1000068	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区78号住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	421.68	1
淄商品房预售证(2008)第03-1000070	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区79号住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	341.77	1
淄商品房预售证(2008)第03-1000071	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外小区80号住宅楼	高新区中润大道以北,西五路以西	住宅	565.46	1
淄商品房预售证	山东中润集团淄博置业有限公司	中润华侨城涉外	高新区中润大道以	住宅	565.46	1



(2008)第03-1000073	博置业有限公司	小区81号住宅楼	北,西五路以西			
淄商品房预售证 (2008)第03-1000074	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区82号住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	565.46	1
淄商品房预售证 (2008)第03-1000075	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区83号住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	469.41	1
淄商品房预售证 (2008)第03-1000055	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区84号住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	486.14	1
淄商品房预售证 (2008)第03-1000056	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区85号住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	421.68	1
淄商品房预售证 (2008)第03-1000076	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区86号住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	341.77	1
淄商品房预售证 (2008)第03-1000078	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区87号住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	433.81	1
淄商品房预售证 (2008)第03-1000079	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区88号住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	341.77	1
淄商品房预售证 (2008)第03-1000080	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区89号住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	433.81	1
淄商品房预售证 (2008)第03-1000081	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区90号住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	469.41	1
淄商品房预售证 (2008)第03-1000082	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区91号住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	565.46	1
淄商品房预售证 (2008)第03-1000083	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区92号住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	486.14	1
淄商品房预售证 (2008)第03-1000084	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区93号住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	469.41	1
淄商品房预售证 (2008)第03-1000085	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区94号住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	469.41	1
淄商品房预售证 (2008)第03-1000086	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城涉外 小区95号住宅楼	高新区中润大道以 北,西五路以西	住宅	469.41	1

n.中润华侨城项目东百货(2#、3#、4#商业楼)

编号	售房单位	开发项目名称	房屋坐落位置	房屋用途	建筑面积/ 平方米	总套 数
淄房预售证(2018)第 Y3-1000626号	山东中润集团淄 博置业有限公司	中润华侨城北区 商业综合楼4#项 目	高新区中润大道以 北、西五路以西	办公	6,730.73	22

上述组团中除十一至十三组团已做土地增值税清算,其他组团均未做土地增值税清算。截至评估基准日,存货-开发产品账面原值116,687,944.19元,存货提跌价准备20,014,061.74元,账面净值96,673,882.45元,剩余的存货主要分布于四组团、五组团、六、七组团、八组团、九组团、十组团、十一至十三组团、十四组团、十五组团及北会所、南会所、3号商业楼、4号商业楼等,剩余开发产品具体详见下表:

序号	项目名称	房屋用途	建成年代	计量单位	账面价值
----	------	------	------	------	------



					实际建筑面积/ 个数	金额（元）
1	中润华侨城四组团	车位	2012	个	86.00	6,337,691.43
	中润华侨城南区十五组团					2,341,959.30
	南区 11-1-1602	住宅	2013	m ²	183.39	
	南区 12-2-902	住宅	2013	m ²	173.68	
	南区车位	车位	2013	个	44.00	
	南区储藏室	储藏室	2013	m ²	49.09	
	南区北西六路 157 号	南商业	2013	m ²	222.05	
2	中润华侨城五组团	车位	2010	个	60.00	4,378,210.64
		储藏室	2010	m ²	249.02	
	中润华侨城九组团	储藏室	2007	m ²	58.52	55,298.45
	中润华侨城十四组团	车位	2007	个	108.00	5,545,690.91
		储藏室	2007	m ²	748.15	
3	中润华侨城六、七组团	车位	2015	个	231.00	12,513,600.00
4	中润华侨城八组团	车位	2006	个	3.00	161,499.84
		储藏室	2006	m ²	18.07	
5	中润华侨城十组团	车位	2009	个	36.00	2,948,885.60
		储藏室	2009	m ²	36.68	
6	中润华侨城十一至十三组团	车位	2012	个	49.00	1,034,532.67
		储藏室	2012	m ²	70.93	
7	北会所	商业	2007	m ²	1,244.24	5,513,184.16
8	中润华侨城南区-南会所	商业	2013	m ²	3,334.00	12,471,832.18
9	中润华侨城 3 号商业	商业	2011	m ²	320.70	2,328,268.07
	中润华侨城 4 号商业	商业	2011	m ²	8,749.19	41,043,229.20
合计						96,673,882.45

②评估方法及评估过程

对于存货-开发产品，本次评估采用市场法。对于已售部分以被评估单位销售价格为准；对于未售部分，在对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，参考企业实际销售定价及销售情况，确定销售价格。然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值，公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{销售收入} - \text{销售费用} - \text{销售税费} - \text{土地增值税} - \text{企业所得税} - \text{销售利润} \times (1 - 25\%) \times r$$

③存货评估结论及增减值分析

综上，存货—开发产品账面价值 96,673,882.45 元，本次评估价值



109,582,816.34 元，评估增值 12,908,933.89 元，增值率 13.35%。

增值主要原因：存货账面价值仅体现了项目实际发生的成本，而评估值中包含了已发生成本预计可实现的利润，因此造成评估增值。

④典型案例

中润华侨城四、十五组团（表 3-9-6：序号 1）

A. 开发完成后房地产价值的确定

本次评估假设在开发建设期间，房地产市场不会发生大的变化，且该项目在建成后即销售完毕。在对开发完成后的房地产预测其收入时，对于基准日已销售的部分已被评估单位提供价格为准，未售部分首先参照企业近期已签订销售合同的售价和企业销售台账中房屋定价表，其次参考周边同类项目的价格水平，最后由评估人员综合确定本次评估各业态的预计销售单价和销售收入，具体过程详见下表。

表 四组团、十五组团销售收入预测表

物业类型	已售未结转部分			未售部分			
	建筑面积 (m ²)	套数 (个)	不含税销售总 价 (元)	建筑面积 (m ²)	套数 (个)	不含税销售单 价 (元/m ²)	不含税销售收 入 (元)
非普通住宅	357.07	——	1,056,878.00	——	——	——	——
商业	222.05	——	3,595,095.24	——	——	——	——
储藏室	52.15	——	74,500.00	49.09	——	1,714.29	84,154.29
地下车位	——	16.00	1,306,666.67	——	130.00	57,142.86	7,528,571.43
合计	——	——	6,033,139.90	——	——	——	7,612,725.71

被评估单位与淄博华侨城物业管理有限公司签订《协议书》，约定华侨城车位按底价 6 万元/个委托给物业管理公司进行销售，超过底价部分归属于物业管理公司的佣金。根据被评估单位提供的车位销售台账，已售未结转部分物业代售 14 个车位，物业管理公司佣金为 345,000.00 元，基准日之后物业代售 4 个车位，物业管理公司佣金为 105,000.00 元。



综上所述，扣除物业管理公司佣金后，预计开发完成后的四、十五组团不含增值税的总售价为 13,195,865.62 元。

B. 销售费用的确定

销售费用主要用于建成后不动产销售的中介代理费、市场营销广告费用、买卖手续费等，一般以不含增值税销项税额不动产总价的一定比例计算。销售费用率参照房地产上市公司平均水平，对于尚未销售的部分，销售费用率取销售收入的 3%，已销售尚未结转的部分，销售费用率取销售收入的 0.3%。

经计算，销售费用为 242,296.19 元。

C. 实缴增值税的确定

根据被评估单位提供的资料，四、十五组团增值税采用简易计税法。

实缴增值税=不含增值税销售额×税率

计算如下：

实缴增值税=13,645,865.62×5%=682,293.28 元

经计算，实缴增值税为 682,293.28 元。

D. 销售税费的确定

销售税费主要指企业转让房地产应缴纳的税费，包含城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税等税费。具体测算结果详见下表：

销售税费测算过程表

序号	税费项目	计税费依据	计税费基础	税费率	开发物业 税费额（元）
1	城市维护建设税	国发[1985]19号	实缴增值税	7%	47,760.53
2	教育费附加	国发[1986]50号	实缴增值税	3%	20,468.80
3	地方教育附加	山东省人民政府办公厅关于征收地方教育附加有关问题的通知	实缴增值税	2%	13,645.87



序号	税费项目	计税费依据	计税费基础	税费率	开发物业 税费额（元）
4	印花税	山东省地方税务局关于明确土地使用税和印花税若干政策问题的通知 鲁地税函（2008）126号	不含增值税 销售收入	0.05%	6,597.93
5	合 计				88,473.13

经计算，开发物业的销售税费为 88,473.13 元。

E. 土地增值税的确定

中润华侨城四组团、十五组团土地增值税尚未进行清算，本次评估按项目全盘清算口径计算：

四、十五组团土地增值税测算过程表

单位：人民币元

序次	项 目	普通住宅	非普通住宅	其他类型房地产	备 注
(一)	房地产销售收入（元）	484,776,863.21	609,420,824.74	294,165,428.63	
(二)	扣除项目金额（元）	552,113,682.65	608,911,574.34	435,786,025.77	(二) =(1)+(2)+(3)+(4)+(5)
	(1)取得土地使用权所支付的金额	37,790,205.00	41,334,963.69	3,059,893.93	
	(2)房地产开发成本	366,758,054.47	401,721,915.35	319,930,213.22	
	(3)房地产开发费用	40,454,825.95	44,305,687.90	32,299,010.71	(3)=[(1)+(2)]×参数
	(4)与转让房地产有关的税金	26,200,945.34	32,937,631.58	15,898,886.48	(4)=(一)×参数
	(5)房地产企业加计扣除比率	80,909,651.89	88,611,375.81	64,598,021.43	(5)=[(1)+(2)]×参数
(三)	增值额（元）	-67,336,819.44	509,250.41	-141,620,597.14	(三)=(一)-(二)
(四)	增值额与扣除项目金额之比	-12.20%	0.08%	-32.50%	(四)=(三)÷(二)
(五)	土地增值税（元）	-	152,775.12	-	

根据被评估单位提供资料，四、十五组团历史期实际结转土地增值税为 0，则被评估单位需补交土地增值税为 152,775.12 元。

F. 企业所得税的确定

经测算，中润华侨城四、十五组团项目应缴企业所得税为 654,656.78 元。

四、十五组团企业所得税测算过程表

序次	项 目	数 值	参 数	备 注
(一)	房地产销售收入（元）	13,195,865.62		



(一)	扣除项目金额(元)	10,577,238.52		(一)=(1)+(2)+...+(6)+(7)
	(1) 取得土地使用权所支付的金额	9,752,361.43		
	(2) 房地产开发成本			
	(3) 管理费用	341,332.65	3.50%	(3)=[(1)+(2)]×参数
	(4) 销售费用	242,296.19	3.00%	(4)=(-)×参数
	(5) 财务费用	-		
	(6) 与转让房地产有关的税金	88,473.13		(6)=(-)×参数
	(7) 土地增值税	152,775.12		(7)=(-)×参数
(二)	企业所得税前利润(元)	2,618,627.10		(二)=(-)-(一)
(四)	企业所得税(元)	654,656.78		(四)=(二)×参数

G. 应扣减适当净利润的确定

适当净利润 = 销售收入 × 销售利润率 × (1 - 25%) × r

销售利润率取近年来房地产上市公司的平均数据,经查询同花顺数据库,本次评估确定销售利润率为 7.25%。对于评估基准日 2022 年 9 月 30 日前已销售的部分,利润率调整系数 r 取 10%;对于评估基准日 2022 年 9 月 30 日尚未销售的部分,利润率调整系数 r 取 60%。

经计算,应扣减适当净利润为 275,868.81 元。

H. 评估值的确定

根据公式:评估价值 = 销售收 - 销售费用 - 销售税费 - 土地增值税 - 企业所得税 - 销售利润 × (1 - 25%) × r

经计算,四、十五组团项目开发产品评估价值为 11,781,800.00 元。

(6) 其他流动资产

其他流动资产账面价值 21,500,780.82 元,主要为营改增前结转的税金及附加、预缴的土地增值税、城市维护建设税企业所得税等,评估人员查阅了企业的明细账和会计凭证,以及纳税申报表、完税凭证等资料,核实了业务发生的真实性和金额的准确性,以核实后的账面价值作为评估值。

其他流动资产评估值为 21,500,780.82 元。



二、投资性房地产评估技术说明

（一）评估范围

本次评估范围为山东中润集团淄博置业有限公司申报的投资性房地产，投资性房地产账面资产原值 208,072,883.93 元、净值 149,560,250.44 元。

（二）投资性房地产概况

本次评估范围中的资产为山东中润集团淄博置业有限公司拥有的位于淄博高新区中润华侨城北区 1 号商业楼 1-10 轴、淄博高新区中润大道 1 号中润综合楼、西区幼儿园及 11-12 组团地下（丽马威）、3 组团 28 号楼地下室外延部分。其中 1 号商业楼 1-10 轴、中润综合楼已办理房屋所有权证，

1、1 号商业楼 1-10 轴

中润华侨城北区 1 号商业楼 1-10 轴已办理房屋所有证和土地使用权证，具体信息如下：

表 房屋所有权证证载明细

房产证号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	总层数/所在层数	建筑面积(m ²)	土地使用权取得方式	结构	建成年代
淄博市房权证 淄博高新区字第 03-1012073 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润华侨城北区 1 号商业楼 1-10 轴	商业	6/-2-4	33782.0 (详见附表 2)	国有出让	钢混	2009 年
序号	单元号	户号	层号	建筑面积(m ²)	分摊面积(m ²)	产权面积(m ²)	备注	
2-1	-	1 户	1 层	5356.24	0.00	5356.24	实际位于地下 2 层	
2-2	-	2 户	2 层	6734.77	0.00	6734.77	实际位于地下 1 层	
2-3	-	3 户	3 层	5568.69	0.00	5568.69	实际位于地上第 1 层	
2-4	-	4 户	4 层	5383.69	0.00	5383.69	实际位于地上第 2 层	
2-5	-	5 户	5 层	5383.65	0.00	5383.65	实际位于地上第 3 层	
2-6	-	6 户	6 层	5165.49	0.00	5165.49	实际位于地上第 4 层	



2-7	-	7 户	7 层	189.56	0.00	189.56	实际位于地上第 5 层（设备层）
-----	---	-----	-----	--------	------	--------	------------------

表 国有土地使用证证载明细

宗地名称	国有土地使用权证证号	土地使用权人	座落	地类（用途）	使用权类型	终止日期	使用权面积（m ² ）
中润华侨城北区 1 号商业楼 1-10 轴	淄国用(2009)第 F02077 号	山东中润集团淄博置业有限公司	魏北路以北，西七路以东	商业服务业	出让	2042/9/28	6,138.2

根据被评估单位提供资料，上述房地产存在查封情况，具体如下

表：

查封编号	查封类型	查封单位	协助执行书	查封期限
202110280001926	查封	山东省淄博高新技术产业开发区人民法院	(2021)鲁 0391 财保 265 号	2021 年 10 月 28 日起 2024 年 10 月 27 日止
202201250000237	轮候查封	山东省淄博高新技术产业开发区人民法院	(2021)鲁 0391 民初 3271 号	2022 年 01 月 24 日起 2025 年 01 月 23 日止

2、中润综合楼

中润综合楼已办理房屋所有证和土地使用权证，具体信息如下：

表 房屋所有权证证载明细

房产证号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	总层数/所在层数	建筑面积(m ²)	土地使用权取得方式	结构	建成年代
淄博市房权证淄博高新区字第 03-1004214 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润综合楼	综合	5/-1-4	24799.26 (面积明细见附表 1)	国有出让	钢混	2007 年
序号	层号	面积单位	产权面积					
1-1	负一层	m ²	10252.36					
1-2	1 层	m ²	5272.42					
1-3	2 层	m ²	4139.87					
1-4	3 层	m ²	3582.2					
1-5	4 层	m ²	1552.41					

表 国有土地使用证证载明细

宗地名称	国有土地使用权证证号	土地使用权人	座落	地类（用途）	使用权类型	终止日期	使用权面积（m ² ）
中润综合楼	淄国用(2010)第 F04658 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润综合楼	住宅用地	出让	2071/12/9	12,516.0

根据被评估单位提供资料，上述房地产存在抵押情况，具体信息如下：

抵押权证号	鲁（2022）淄博高新区不动产证明第 0004323 号
-------	------------------------------



抵押权人	济南农村商业银行股份有限公司历下支行
抵押时间	2022年2月26日-2023年2月23日
坐落	淄博高新区中润大道1号中润综合楼

3、西区幼儿园

西区幼儿园无法办理不动产权证，已办理《国有土地使用权证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，具体信息如下：

国有土地使用权证

土地证号	土地使用权人	坐落	地类（用途）	使用权类型	使用权面积（m ² ）	终止日期
淄国用（2013）第F03608号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道1号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	5,669.17	2071/12/9

建设工程规划许可证

编号	建设单位（个人）	建设项目名称	建设位置	建设规模/平方米
2008-03-06-17号	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城西区幼儿园	中润大道北	4,035.00

建筑工程施工许可证

编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格（万元）	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
高新区专用2009-001	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城西区幼儿园	中润大道以北，世纪路以东	4,035.00	400	济南同圆建筑设计研究院	桓台县汇丰建设工程有限公司	山东同力建设项目管理有限公司	2007/11/20	2009/1/20

备注：西区幼儿园建筑面积 4,035.00 平方米，出租给幼儿园部分建筑面积 3,000.00 平方米，属于投资性房地产；剩余自用部分 1,035.00 平方米属于固定资产-房屋建筑物内。

4、11-12 组团地下（丽马威）

11-12 组团地下（丽马威）位于 11 组团地下，建筑面积为 2,404.50 平方米，建成年代为 2012 年。根据被评估单位提供信息，11-12 组团地下（丽马威）由 11 组团地下车库改造而成，无法办理不动产权证。

5、3 组团 28 号楼地下室外延部分，建成年代为 2009 年，建筑面积 694.00 平方米，钢混结构，位于地下一层，无法办理不动产权证。



(三) 投资性房地产租赁情况

1、中润华侨城 1 号商业楼 1-10 轴

1 号商业楼 1-10 轴位于中润大道北侧，世纪路东侧，建成年代 2009 年，建筑总面积为 33,782.09m²，建筑总层数为 6 层，其中：地上总层数 4 层，地下层数 2 层；目前已出租，承租方为淄博中润新玛特有限公司，主营业楼地下一层及以上 24880.85 平方米，自 2018 年 1 月 1 日开始，按每平方米 0.73034 元/日计算租金，以后每满三年按递增 6% 计算年租金。地下二层 5,636.24 平方米作为仓库使用，从 2018 年 1 月 1 日开始，按每平方米 0.22 元/日计算租金，承租权内租金不递增。租赁期限 20 年，租赁期满时间为 2028 年 12 月 31 日。尚余 3,545.00m² 属于改造新增建筑面积，由承租方承担设计变更、施工改造、设施设备购置安装等相关全部费用，其建成后产权归出租方所有，承租方享有优先租赁权，且本次租赁权内免交租金。

2、中润综合楼

中润综合楼位于中润大道北侧，东距西五路约 500 米，建成年代为 2007 年，建筑总面积为 24,799.26m²，建筑总层数为 5 层，其中：地上层数为 4 层，地下层数为 1 层；目前已出租，承租方分别为平安银行股份有限公司济南分行、淄博盛铭佳通商贸有限公司，其中：与平安银行股份有限公司济南分行签订的租赁合同中约定，租赁范围为：淄博市高新区中润大道 1 号中润综合楼一至三楼部分区域，土地用途为住宅用地，房屋用途为配套商业，双方商定租赁面积为 3,396.00m²，其中一层建筑面积 1,281.00m²，二层建筑面积 1,236.00m²，三层建筑面积为 879.00m²；租赁期限为 10 年，自 2016 年 11 月 1 日起至 2026 年 10 月 31 日止；租金条款见下表：

序号	租赁期间	年租金（元）
1	2016 年 11 月 1 日-2017 年 10 月 31 日	1,797,333.00



2	2017年11月1日-2018年10月31日	1,797,333.00
3	2018年11月1日-2019年10月31日	1,797,333.00
4	2019年11月1日-2020年10月31日	1,883,359.00
5	2020年11月1日-2021年10月31日	1,878,213.00
6	2021年11月1日-2022年10月31日	1,972,124.00
7	2022年11月1日-2023年10月31日	1,972,124.00
8	2023年11月1日-2024年10月31日	1,977,527.00
9	2024年11月1日-2025年10月31日	2,070,730.00
10	2025年11月1日-2026年10月31日	2,070,730.00

车位使用条款：出租方向承租方免费提供 60 个车位；

与淄博盛铭佳通商贸有限公司签订的租赁合同中约定，租赁范围：淄博市高新区中润大道 1 号中润综合楼一至四楼部分区域，建筑面积为 20,195.30m²，承租方租赁房屋的用途为商业经营；租赁期限为 10 年，自 2016 年 9 月 1 日起至 2026 年 8 月 31 日止；租金条款见下表：

序号	租赁期间	年租金（元）
1	2016年9月1日-2017年8月31日	2,027,103.00
2	2017年9月1日-2018年8月31日	2,027,103.00
3	2018年9月1日-2019年8月31日	4,054,206.00
4	2019年9月1日-2020年8月31日	4,054,206.00
5	2020年9月1日-2021年8月31日	4,054,206.00
6	2021年9月1日-2022年8月31日	4,054,206.00
7	2022年9月1日-2023年8月31日	4,054,206.00
8	2023年9月1日-2024年8月31日	4,054,206.00
9	2024年9月1日-2025年8月31日	4,054,206.00
10	2025年9月1日-2026年8月31日	4,054,206.00

3、西区幼儿园

西区幼儿园位于中润华侨城小区内，总层数 3 层，建成年代 2009 年。目前已出租，承租方为北京当代海嘉教育科技有限公司，租赁建筑面积为 3,000.00 平方米，租赁期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 8 月 31 日，用途为举办幼儿园的场地使用，租金为 297,287.00 元/年。

4、11-12 组团地下（丽马威）

11-12 组团地下（丽马威）位于中润华侨城 11 组团地下，承租方



为淄博丽马威健身服务有限公司，场地位于地下一层，租赁用于承租方经营游泳、健身、康体及其他经出租方书面同意的经营项目，租赁建筑面积为 2,404.50 平方米，租赁期限为 2022/1/1 至 2024/6/30 止，租金情况如下表：

序号	租赁期间	租金（元）	设施设备使用费
1	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	48,655.92	214,623.67
2	2022 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日	102,677.43	450,709.72
3	2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	108,311.30	473,245.20

5、3 组团 28 号楼地下室外延部分

根据被评估单位提供的租赁合同，3 组团 28 号楼地下室外延部分面积 694.00 平方米，原承租方为王珂，租赁期限为 2019 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日，该合同与 2022 年 8 月 31 日终止并协商解除合同。至评估基准日 3 组团 28 号楼地下室外延部分仅有 200.00 平方米已对外出租，承租方为张猛，租赁期限为 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，年租金为 12,000.00 元。

（四）评估过程

1、资料审查

①评估申报表的审查

投资性房地产-房屋清查申报表：建筑面积以《房屋所有权证》证载建筑面积、相关规划许可证及租赁合同中约定租赁建筑面积为准，主要建筑参数经现场核查作了补充填全。

②权证审查

至评估基准日，1 号商业楼 1-10 轴、中润综合楼已取得《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，其中：淄博高新区中润华侨城北区 1 号商业楼 1-10 轴《房屋所有权证》证号为淄博市房权证淄博高新区字第 03-1012073 号，《国有土地使用证》证号为淄国用 2009 第 F02077 号，证载的房屋所有权人及土地使用权人均为山东中润集团



淄博置业有限公司；淄博高新区中润大道1号中润综合楼《房屋所有权证》证号为淄博高新区字第03-1004214号，《国有土地使用证》证号为淄国用2010第104658号；西区幼儿园已取得《国有土地使用权证》，国有土地使用权证号为淄国用（2013）第F03608号。评估人员对《房屋所有权证》、《国有土地使用证》进行了审查。

2、现场勘查

我们在评估时对现场作了全面的勘查，一方面是为了核实账面委估项目是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型等，另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性等。经现场勘查，认为委估主要房屋建筑物均可持续使用，室外配套设施比较完善，使用功能基本正常。

3、市场调查

市场调查主要是搜集与房地产评估的有关资料，主要包括近期淄博市类似房地产的出租资料等，在被评估单位有关人员的配合下，经过我们的努力，完成了上述资料的搜集工作，这将使我们的评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

（五）评估程序

基于本次评估之特定目的，结合委估房屋建筑物特点，本次评估采用收益法进行评估。评估工作主要分以下四个阶段进行：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权所有者提供的资产清查评估明细表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集委估建筑物的有关租赁、财务、权属资料等。

其次，实地查勘。根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，



将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。

在勘察时，还主要察看了房屋的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

再次，搜集当地房地产租赁市场的价格资料及相关的房地产出租信息资料等。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

（六）评估方法



1、评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》、《投资性房地产评估指导意见》，现行的估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法。

评估对象为已建成房产，不适宜投资再开发，故不适宜采用假设开发法；成本法适用于同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时选用，而本次估价对象存在潜在租金收益，因此不适宜选用成本法进行评估；因同类型的市场案例较难取得，且部分投资性房地产无法办理产权证，被评估单位仅享有使用收益权，故不适宜采用市场法进行评估，评估对象均已出租，存在租约限制，且市场租金较易取得，故适宜采用收益法进行评估。

2、收益法介绍

根据《资产评估执业准则—不动产》及《投资性房地产评估指导意见》，本次评估按照投资性房地产-房屋的用途、结构特点和使用性质等情况，确定采用收益法进行评估。

收益法，即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：

$$V = A / (Y - g) * \{1 - [(1 + g) / (1 + Y)]^n\}$$

式中：V——收益法评估价值（元）

A——房地产年净收益（元）

Y——房地产资本化率（%）

g——房地产收益递增比率（%）

n——房地产未来可获收益年期（年）

（上述公式使用前提为 $Y > g$ 且 $Y \neq g$ ）



收益法测算过程:

A. 确定评估对象房地产的出租收入

对于收益性出租物业,通过市场调查,搜集有关评估对象及附近类似房地产的出租收入资料并进行适当的调整修正,使其成为正常客观的出租收入;房地产有租约限制的,租赁期内采用合同租金进行测算,租赁期外采用市场租金进行测算。

B. 确定评估对象房地产的潜在毛收入

假定评估对象房地产在充分利用、无空置状态下估算其潜在毛收入。

C. 确定评估对象房地产的有效毛收入

由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入估算其有效毛收入。

D. 运营费用的确定

根据维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收益估算其运营费用。

通过市场调查搜集有关评估对象及附近类似房地产的运营费用资料并进行适当的调整修正,使其成为正常客观的运营费用。

E. 净收益的确定

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用。

F. 房地产收益年期的确定

对于土地与建筑物合一的评估对象,根据房屋建筑物的经济耐用年限、剩余使用年限、土地使用权剩余年限综合确定房地产的未来收益年期。

G. 资本化率的确定。

H. 选用适宜的计算公式求出委估房地产的收益价格。



(七) 评估结果及增减值原因分析

1、评估结果

本次评估范围内投资性房地产账面价值 149,560,250.44 元，评估价值 280,000,500.00 元，评估增值 130,440,249.56 元，增值率 87.22%。

具体情况详见“非流动资产评估汇总表”和“投资性房地产-房屋评估明细表”。

2、评估增减值原因分析

投资性房地产均由存货科目转入，账面价值仅为房地产开发成本，且部分投资性房地产账面成本不完整，且建成年代较早为 2007 年-2012 年，建造成本较低；而评估价值为市场价值，随着淄博市高新区房地产市场的发展，房地产价格有所增长，因此导致投资性房地产增值。

(八) 典型案例

淄博高新区中润大道 1 号中润综合楼（评估明细表 4-5-1，序号 2）

1、评估对象概况

中润综合楼位于淄博市润大道以北，西七路以东，由山东中润集团淄博置业有限公司开发建设，建成于 2007 年，产权人为山东中润集团淄博置业有限公司，房屋所有权证号为淄博市房权证淄博高新区字第 03-1004214 号，房屋用途为综合，总层数为 5 层（其中：地上自然层数为 4 层，地下 1 层），标准层层高约 3.6 米，结构为钢混，建筑面积为 24,799.26 平方米，其中地上建筑面积 17406.34 平方



米，地下建筑面积 7392.94 平方米；

《国有土地使用证》证号为淄国用（2010）第 F04658 号，土地使用权人为山东中润集团淄博置业有限公司，土地坐落淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城，地类（用途）住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积为 12,516.0 平方米，终止日期为 2071 年 12 月 9 日。

2、租赁情况

中润综合楼位于中润大道北侧，东距西五路约 500 米，建成年代为 2007 年，建筑总面积为 24,799.26m²，建筑总层数为 5 层，其中：地上层数为 4 层，地下层数为 1 层；目前已出租，承租方分别为平安银行股份有限公司济南分行、淄博盛铭佳通商贸有限公司，其中：与平安银行股份有限公司济南分行签订的租赁合同中约定，租赁范围为：淄博市高新区中润大道 1 号中润综合楼一至三楼部分区域，土地用途为住宅用地，房屋用途为配套商业，双方商定租赁面积为 3,396.00m²，其中一层建筑面积 1,281.00m²，二层建筑面积 1,236.00m²，三层建筑面积为 879.00m²；租赁期限为 10 年，自 2016 年 11 月 1 日起至 2026 年 10 月 31 日止；租金条款见下表：

序号	租赁期间	年租金（元）
1	2016 年 11 月 1 日-2017 年 10 月 31 日	1,797,333.00
2	2017 年 11 月 1 日-2018 年 10 月 31 日	1,797,333.00
3	2018 年 11 月 1 日-2019 年 10 月 31 日	1,797,333.00
4	2019 年 11 月 1 日-2020 年 10 月 31 日	1,883,359.00
5	2020 年 11 月 1 日-2021 年 10 月 31 日	1,878,213.00
6	2021 年 11 月 1 日-2022 年 10 月 31 日	1,972,124.00
7	2022 年 11 月 1 日-2023 年 10 月 31 日	1,972,124.00
8	2023 年 11 月 1 日-2024 年 10 月 31 日	1,977,527.00
9	2024 年 11 月 1 日-2025 年 10 月 31 日	2,070,730.00
10	2025 年 11 月 1 日-2026 年 10 月 31 日	2,070,730.00



车位使用条款：出租方向承租方免费提供 60 个车位；

与淄博盛铭佳通商贸有限公司签订的租赁合同中约定，租赁范围：淄博市高新区中润大道 1 号中润综合楼一至四楼部分区域，建筑面积为 20,195.30m²，承租方租赁房屋的用途为商业经营；租赁期限为 10 年，自 2016 年 9 月 1 日起至 2026 年 8 月 31 日止；租金条款见下表：

序号	租赁期间	年租金（元）
1	2016 年 9 月 1 日-2017 年 8 月 31 日	2,027,103.00
2	2017 年 9 月 1 日-2018 年 8 月 31 日	2,027,103.00
3	2018 年 9 月 1 日-2019 年 8 月 31 日	4,054,206.00
4	2019 年 9 月 1 日-2020 年 8 月 31 日	4,054,206.00
5	2020 年 9 月 1 日-2021 年 8 月 31 日	4,054,206.00
6	2021 年 9 月 1 日-2022 年 8 月 31 日	4,054,206.00
7	2022 年 9 月 1 日-2023 年 8 月 31 日	4,054,206.00
8	2023 年 9 月 1 日-2024 年 8 月 31 日	4,054,206.00
9	2024 年 9 月 1 日-2025 年 8 月 31 日	4,054,206.00
10	2025 年 9 月 1 日-2026 年 8 月 31 日	4,054,206.00

3、评估方法及评估过程

（1）收益法测算原理

收益法，即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：

$$V = A / (Y - g) * \{1 - [(1 + g) / (1 + Y)]^n\}$$

式中：V——收益法评估价值（元）

A——房地产年净收益（元）

Y——房地产资本化率（%）

g——房地产收益递增比率（%）

n——房地产未来可获收益年期（年）

（上述公式使用前提为 $Y > g$ 且 $Y \neq g$ ）



(2) 测算过程

a. 求取房地产年潜在毛收入

待估房地产地处淄博市高新区，周边有名尚银泰城、淄博·义乌小商品城、华润乐都汇购物中心、彩世界商业广场等，商业聚集性较好；区域内以沿街商铺为主，租赁市场较活跃，评估基准日平安银行部分租金 1.59 元/天/建筑平方米（含增值税），盛铭商贸部分租金 0.55 元/天/建筑平方米（含增值税），同时参考周围类似商业租赁市场租金，因此确定中润综合楼整体基准日的租金为 0.89 元/天/建筑平方米（含增值税）；根据出租不动产增值税条例：一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额，则基准日租金为 0.84 元/天/建筑平方米（不含增值税）。

根据淄博经济发展水平、以及对未来房地产市场的预测，参照国家统计局公布的山东省租赁房房租类居民消费价格指数，近 20 年每年递增约 2.7%，本次评估租期外租金按年递增 2.7% 估算。

b. 年有效毛收入的确定

有效毛收入为潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后，加上租赁保证金的利息收入所得到的收入。公式如下：

$$\text{年有效毛收入（不含税）} = \text{潜在毛租金收入（不含税）} - \text{空置和收租损失（不含税）} + \text{租赁保证金利息收入} = \text{潜在毛租金收入（不含税）} \times (1 - \text{空置率}) \times (1 - \text{租金损失率}) + \text{租赁保证金利息收入}$$

空置和收租损失：按照惯例商业办公用房空置率在 5%-10% 之间为合理区间，根据实际情况并参考市场状况，考虑每年空置期为 1 个月，即空置率为 8.3%。租赁期外的租赁保证金按 1 个月固定租金的



确定，故收租损失基本不会发生，即收租损失率为 0%。

租赁保证金利息收入：本次租赁保证金利息收入按一年期存款利率 1.5% 计算。

租赁保证金利息收入 = 租赁保证金 × 1.5%

c. 年运营费用的确定

根据市场调查，评估对象所在区域同种类型实际发生的运营费用包括管理费、维修费、保险费和税费。

年管理费：管理费是对出租房屋进行的必要管理所需的费用。根据有关资料和市场调查，确定管理费按有效毛收益（含税）的 1.5% 计算；

年维修费：维修费指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费，根据有关资料和市场调查，确定维修费按房屋重置全价的 1.0% 计算。

年保险费：根据有关资料和市场调查，我国房屋保险费率为 1.5‰ ~ 2‰，本次评估保险费按房屋重置价值的 0.15% 确定；

税费：主要包括房产税、城市维护建设税及教育费附加、地方教育费附加、城镇土地使用税，其中：房产税为有效毛收益（不含增值税）的 12%，印花税为有效毛收益（不含增值税）的 0.1%，增值税按简易计税征收方式，税率为 5%，城市维护建设税为应缴增值税的 7%，教育费附加为应缴增值税的 3%，地方教育费附加为应缴增值税的 2%，城镇土地使用税为 11.20 元/平方米。

综上所述，根据年管理费、年维修费、年保险费、税费确定待估对象年运营费用。

d. 年净收益的确定

年净收益 = 年有效毛租金收入（不含税） - 年运营费用（不含税）

e. 房地产综合资本化率的确定



房地产综合资本化率=安全利率+风险调整值

安全利率：采用中国人民银行公布的人民币最近一年定期存款利率 1.50%。

风险调整值：房地产综合资本化率测算采用累加法测算：以安全利率加风险调整值作为房地产综合资本化率。

通常情况下，商业零售用房、写字楼、住宅、工业用房的投资风险依次降低，风险调整值也相应下降，风险调整值一般取 4%-7%，考虑到通胀率、当地的经济状况及未来预测，结合评估对象的实际特点，综合考虑本次评估为长期租赁，故租赁期内取风险调整值 3%，租赁期其外风险调整值取 4%，则：

租赁期内资本化率=安全利率+风险调整值=1.5%+3.0%=4.5%

租赁期外资本化率=安全利率+风险调整值=1.5%+4.0%=5.5%

f.未来可收益年限

评估对象所在中润综合楼建成于 2007 年，为钢混结构，房屋经济耐用年限为 60 年，至评估基准日，房屋剩余耐用年限为 44.25 年，根据《国有土地使用证》（淄国用（2010）第 F04658 号），至估价时点估价对象所在宗地剩余使用年限为 49.19 年，当房屋剩余耐用年限小于宗地剩余使用年限时，根据孰短原则房地产有效收益年限取房屋剩余耐用年限，即为 44.25 年，但因房屋剩余耐用年限与宗地剩余使用年限仅差 4.94 年，在使用过程中适当提高对房屋的维修、维护，可使其达到土地的剩余使用年限，故本次后续租赁期限确定为 49.19 年。

g.收益法测算房地产收益价值

根据公式计算： $V=A/(Y-g) * \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$

委估投资性房地产收益折现价格评估计算过程如下表：





中润资源投资股份有限公司
拟资产置换涉及山东中润集团淄博置业有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

序号	土地面积	房屋 建筑面积	起始日	终止日	不含税有效 毛收入	不含税潜在 毛租金收入	其他收入	不含税运营费用	净收益	折现系数	现值	备注
1	12,516.00	24,799.28	2022-09-30	2022-12-31	1,435,965.48	1,434,840.48	1,125.00	404,024.96	1,031,940.52	0.9945	1,026,278.26	租赁期内
2	12,516.00	24,799.28	2023-01-01	2023-12-31	5,744,719.52	5,740,219.52	4,500.00	1,616,222.02	4,128,497.51	0.9675	3,994,429.94	租赁期内
3	12,516.00	24,799.28	2024-01-01	2024-12-31	5,763,801.75	5,759,301.75	4,500.00	1,618,946.03	4,144,855.72	0.9259	3,837,566.45	租赁期内
4	12,516.00	24,799.28	2025-01-01	2025-12-31	5,837,772.38	5,833,272.38	4,500.00	1,629,505.37	4,208,267.01	0.8860	3,728,494.35	租赁期内
5	12,516.00	24,799.28	2026-01-01	2026-12-31	6,611,595.76	6,741,934.45	4,500.00	1,739,968.63	4,871,627.14	0.8328	4,057,085.59	租赁期内
6	12,516.00	24,799.28	2027-01-01	2027-12-31	8,021,062.04	8,735,161.49	10,918.95	1,940,399.70	6,080,662.34	0.7754	4,715,217.22	租赁期外
7	12,516.00	24,799.28	2028-01-01	2028-12-31	8,237,630.71	8,971,010.85	11,213.76	1,971,279.43	6,266,351.28	0.7350	4,605,885.04	租赁期外
8	12,516.00	24,799.28	2029-01-01	2029-12-31	8,460,046.74	9,213,228.14	11,516.54	2,002,992.97	6,457,053.78	0.6967	4,498,630.27	租赁期外
9	12,516.00	24,799.28	2030-01-01	2030-12-31	8,688,468.00	9,461,985.30	11,827.48	2,035,562.87	6,652,905.14	0.6604	4,393,440.70	租赁期外
10	12,516.00	24,799.28	2031-01-01	2031-12-31	8,923,056.64	9,717,458.91	12,146.82	2,069,012.09	6,854,044.55	0.6260	4,290,302.37	租赁期外
11	12,516.00	24,799.28	2032-01-01	2032-12-31	9,163,979.18	9,979,830.30	12,474.79	2,103,364.41	7,060,614.77	0.5933	4,189,199.43	租赁期外
12	12,516.00	24,799.28	2033-01-01	2033-12-31	9,411,406.62	10,249,285.72	12,811.61	2,138,644.22	7,272,762.40	0.5624	4,090,114.43	租赁期外
13	12,516.00	24,799.28	2034-01-01	2034-12-31	9,665,514.59	10,526,016.43	13,157.52	2,174,876.61	7,490,637.98	0.5331	3,993,028.48	租赁期外
14	12,516.00	24,799.28	2035-01-01	2035-12-31	9,926,483.47	10,810,218.87	13,512.77	2,212,087.32	7,714,396.16	0.5053	3,897,921.40	租赁期外
15	12,516.00	24,799.28	2036-01-01	2036-12-31	10,194,498.53	11,102,094.78	13,877.62	2,250,302.68	7,944,195.86	0.4789	3,804,771.88	租赁期外
16	12,516.00	24,799.28	2037-01-01	2037-12-31	10,469,749.99	11,401,851.34	14,252.31	2,289,549.80	8,180,200.19	0.4540	3,713,557.50	租赁期外
17	12,516.00	24,799.28	2038-01-01	2038-12-31	10,752,433.25	11,709,701.33	14,637.13	2,329,856.68	8,422,576.57	0.4303	3,624,254.85	租赁期外
18	12,516.00	24,799.28	2039-01-01	2039-12-31	11,042,748.94	12,025,863.26	15,032.33	2,371,251.81	8,671,497.14	0.4079	3,536,839.78	租赁期外
19	12,516.00	24,799.28	2040-01-01	2040-12-31	11,340,903.16	12,350,561.57	15,438.20	2,413,764.66	8,927,138.50	0.3866	3,451,287.31	租赁期外
20	12,516.00	24,799.28	2041-01-01	2041-12-31	11,647,107.54	12,684,026.73	15,855.03	2,457,425.32	9,189,682.23	0.3665	3,367,571.89	租赁期外
21	12,516.00	24,799.28	2042-01-01	2042-12-31	11,960,326.91	13,026,495.46	15,030.57	2,502,236.30	9,458,090.61	0.3473	3,285,242.20	租赁期外
22	12,516.00	24,799.28	2043-01-01	2043-12-31	12,282,153.13	13,378,210.83	14,333.80	2,548,260.68	9,733,892.46	0.3292	3,204,778.41	租赁期外
23	12,516.00	24,799.28	2044-01-01	2044-12-31	12,612,789.88	13,739,422.53	13,739.42	2,595,530.35	10,017,259.53	0.3121	3,126,136.44	租赁期外
24	12,516.00	24,799.28	2045-01-01	2045-12-31	12,952,453.30	14,110,386.93	13,228.49	2,644,078.67	10,308,374.64	0.2958	3,049,276.01	租赁期外
25	12,516.00	24,799.28	2046-01-01	2046-12-31	13,301,370.39	14,491,367.38	12,786.50	2,693,939.61	10,607,430.78	0.2804	2,974,159.74	租赁期外
26	12,516.00	24,799.28	2047-01-01	2047-12-31	13,659,777.85	14,882,634.30	12,402.20	2,745,148.38	10,914,629.47	0.2658	2,900,752.14	租赁期外
27	12,516.00	24,799.28	2048-01-01	2048-12-31	14,027,921.48	15,284,465.43	12,066.68	2,797,741.10	11,230,180.38	0.2519	2,829,019.21	租赁期外



序号	土地面积	房屋 建筑面积	起始日	终止日	不含税有效 毛收入	不含税潜在 毛租金收入	其他收入	不含税运营费用	净收益	折现系数	现值	备注
28	12,516.00	24,799.28	2049-01-01	2049-12-31	14,406,055.73	15,697,145.99	11,772.86	2,851,755.09	11,554,300.65	0.2388	2,758,928.01	租赁期外
29	12,516.00	24,799.28	2050-01-01	2050-12-31	14,794,443.50	16,120,968.94	11,514.98	2,907,228.30	11,887,215.20	0.2263	2,690,446.56	租赁期外
30	12,516.00	24,799.28	2051-01-01	2051-12-31	15,193,355.93	16,556,235.10	11,288.34	2,964,200.34	12,229,155.59	0.2145	2,623,543.42	租赁期外
31	12,516.00	24,799.28	2052-01-01	2052-12-31	15,603,072.48	17,003,253.44	11,089.08	3,022,711.26	12,580,361.23	0.2033	2,558,187.88	租赁期外
32	12,516.00	24,799.28	2053-01-01	2053-12-31	16,023,880.92	17,462,341.29	10,913.96	3,082,802.66	12,941,078.26	0.1927	2,494,349.64	租赁期外
33	12,516.00	24,799.28	2054-01-01	2054-12-31	16,456,077.36	17,933,824.50	10,760.29	3,144,517.17	13,311,560.19	0.1827	2,431,998.86	租赁期外
34	12,516.00	24,799.28	2055-01-01	2055-12-31	16,899,966.42	18,418,037.76	10,625.79	3,207,898.48	13,692,067.95	0.1732	2,371,106.13	租赁期外
35	12,516.00	24,799.28	2056-01-01	2056-12-31	17,355,861.33	18,915,324.78	10,508.51	3,272,991.55	14,082,869.79	0.1641	2,311,642.40	租赁期外
36	12,516.00	24,799.28	2057-01-01	2057-12-31	17,824,084.16	19,426,038.55	10,406.81	3,339,842.54	14,484,241.63	0.1556	2,253,579.01	租赁期外
37	12,516.00	24,799.28	2058-01-01	2058-12-31	18,304,965.89	19,950,541.59	10,319.25	3,408,498.94	14,896,466.96	0.1475	2,196,887.64	租赁期外
38	12,516.00	24,799.28	2059-01-01	2059-12-31	18,798,846.70	20,489,206.22	10,244.60	3,479,009.30	15,319,837.40	0.1398	2,141,540.36	租赁期外
39	12,516.00	24,799.28	2060-01-01	2060-12-31	19,306,076.16	21,042,414.78	10,181.81	3,551,423.91	15,754,652.26	0.1325	2,087,509.55	租赁期外
40	12,516.00	24,799.28	2061-01-01	2061-12-31	19,827,013.45	21,610,559.98	10,129.95	3,625,793.89	16,201,219.57	0.1256	2,034,767.99	租赁期外
41	12,516.00	24,799.28	2062-01-01	2062-12-31	20,362,027.56	22,194,045.10	10,088.20	3,702,172.15	16,659,855.42	0.1190	1,983,288.79	租赁期外
42	12,516.00	24,799.28	2063-01-01	2063-12-31	20,911,497.58	22,793,284.32	10,055.86	3,780,612.92	17,130,884.66	0.1128	1,933,045.43	租赁期外
43	12,516.00	24,799.28	2064-01-01	2064-12-31	21,475,812.95	23,408,703.00	10,032.30	3,861,171.74	17,614,641.21	0.1070	1,884,011.77	租赁期外
44	12,516.00	24,799.28	2065-01-01	2065-12-31	22,055,373.70	24,040,737.98	10,016.97	3,943,905.92	18,111,467.78	0.1014	1,836,162.01	租赁期外
45	12,516.00	24,799.28	2066-01-01	2066-12-31	22,650,590.74	24,689,837.90	10,009.39	4,028,874.04	18,621,716.71	0.0961	1,789,470.76	租赁期外
46	12,516.00	24,799.28	2067-01-01	2067-12-31	23,261,886.19	25,356,463.53	10,009.13	4,116,136.51	19,145,749.68	0.0911	1,743,912.97	租赁期外
47	12,516.00	24,799.28	2068-01-01	2068-12-31	23,889,693.53	26,041,088.04	10,015.80	4,205,755.19	19,683,938.35	0.0863	1,699,463.99	租赁期外
48	12,516.00	24,799.28	2069-01-01	2069-12-31	24,534,458.10	26,744,197.42	10,029.07	4,297,793.78	20,236,664.32	0.0818	1,656,099.55	租赁期外
49	12,516.00	24,799.28	2070-01-01	2070-12-31	25,196,637.26	27,466,290.75	10,048.64	4,392,317.43	20,804,319.83	0.0776	1,613,795.78	租赁期外
50	12,516.00	24,799.28	2071-01-01	2071-12-09	24,323,747.63	26,515,407.76	9,118.71	4,220,021.82	20,103,725.82	0.0736	1,480,528.32	租赁期外
合计	12,516.00	24,799.28								收益价值	146,759,508.11	

4、评估值的确定

根据上述测算，投资性房地产评估值 146,759,500.00 元（取整）

三、固定资产评估技术说明

（一）固定资产-房屋建筑物资产评估技术说明

1、评估范围

本次评估范围为山东中润集团淄博置业有限公司申报的房屋建筑物，主要为西区幼儿园共计 1 套房地产，房屋建筑物账面资产原值 3,429,160.05 元、净值 3,367,108.59 元。

2、房地产概况

本次评估范围中的资产为山东中润集团淄博置业有限公司拥有的位于淄博市高新区中润大道 1 号中润华侨城西区幼儿园共计 1 套房地产，西区幼儿园无法办理不动产权证，已办理《国有土地使用权证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，具体信息如下：

国有土地使用权证

土地证号	土地使用权人	坐落	地类（用途）	使用权类型	使用权面积（m ² ）	终止日期
淄国用（2013）第 F03608 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	5,669.17	2071/12/9

建设工程规划许可证

编号	建设单位（个人）	建设工程名称	建设位置	建设规模/平方米
2008-03-06-17 号	山东中润集团淄博置业有限公司	华侨城西区幼儿园	中润大道北	4,035.00

建筑工程施工许可证

编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模/平方米	合同价格（万元）	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
高新区	山东中润集	华侨城	中润大道以	4,035.00	400	济南同	桓台县汇	山东同力	2007/11/20	2009/1/20



专用 2009- 001	团淄博置业有限公司	西区幼儿园	北,世纪路 以东			圆建筑设计研究院	丰建设工程有限公司	建设项目管理有限公司		
--------------------	-----------	-------	-------------	--	--	----------	-----------	------------	--	--

备注: 西区幼儿园建筑面积 4,035.00 平方米, 出租给幼儿园部分建筑面积 3,000.00 平方米, 属于投资性房地产; 剩余自用部分 1,035.00 平方米属于固定资产-房屋建筑物内。

3、资料审查、现场勘查和市场调查

(1) 资料审查

①评估申报表的审查

房屋建筑物清查申报表: 建筑面积以产权证证载建筑面积为准, 主要建筑参数经现场核查作了补充填全。

②权证审查

本次评估范围中的资产淄博市高新区中润大道 1 号中润华侨城西区幼儿园共计 1 套房地产, 西区幼儿园已办理《国有土地使用权证》具体信息如下:

国有土地使用权证

土地证号	土地使用权人	坐落	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
淄国用(2013)第 F03608 号	山东中润集团淄博置业有限公司	淄博高新区中润大道 1 号中润华侨城	城镇住宅用地	出让	5,669.17	2071/12/9

(2) 现场勘查

我们在评估时对现场作了全面的勘查, 一方面是为了核实账面委估项目是否与实际相符, 核对建筑面积和结构类型等, 另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况, 查看其承载力的稳定性和牢固性等。经现场勘查, 认为委估主要房屋建筑物均可持续使用, 室外配套设施比较完善, 使用功能基本正常。

(3) 市场调查

市场调查主要是搜集与房地产评估的有关资料, 主要包括近期淄博市类似房地产的出售资料等, 在产权持有者有关人员的配合下, 经



过我们的努力，完成了上述资料的搜集工作，这将使我们的评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

4、评估程序

基于本次评估之特定目的，结合委估房屋建筑物特点，本次评估采用市场比较法。评估工作主要分以下四个阶段进行：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权所有者提供的资产清查评估明细表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集委估建筑物的有关财务、权属资料等。

其次，实地查勘。根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装



饰的新旧程度。

设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

再次，搜集当地房地产市场的价格资料及相关的房地产文件信息资料等。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

5、评估方法

（1）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》，现行的估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法。

评估对象为已建成房产，不适宜投资再开发，故不宜采用假设开发法进行评估；成本法适用于同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时选用，而本次估价对象存在潜在租金收益，因此不适宜选用成本法进行评估；评估对象不能办理产权证书，无法进行对外销售，因此不适宜采用市场法进行评估；虽估价对象不能对外销售，但其存在潜在租金收益，因此采用收益法进行评估。

（2）收益法介绍

收益法，即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：



$$V = A / (Y - g) * \{1 - [(1 + g) / (1 + Y)]^n\}$$

式中：V——收益法评估价值（元）

A——房地产年净收益（元）

Y——房地产资本化率（%）

g——房地产收益递增比率（%）

n——房地产未来可获收益年期（年）

（上述公式使用前提为 $Y > g$ 且 $Y \neq g$ ）

收益法测算过程：

A. 确定评估对象房地产的出租收入

对于收益性出租物业，通过市场调查，搜集有关评估对象及附近类似房地产的出租收入资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的出租收入；房地产有租约限制的，租赁期内采用合同租金进行测算，租赁期外采用市场租金进行测算。

B. 确定评估对象房地产的潜在毛收入

假定评估对象房地产在充分利用、无空置状态下估算其潜在毛收入。

C. 确定评估对象房地产的有效毛收入

由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入估算其有效毛收入。

D. 运营费用的确定

根据维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收益估算其运营费用。

通过市场调查搜集有关评估对象及附近类似房地产的运营费用资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的运营费用。

E. 净收益的确定



年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用。

F. 房地产收益年期的确定

对于土地与建筑物合一的评估对象，根据房屋建筑物的经济耐用年限、剩余使用年限、土地使用权剩余年限综合确定房地产的未来收益年期。

G. 资本化率的确定。

H. 选用适宜的计算公式求出委估房地产的收益价格。

6、评估结果及增减值原因分析

(1) 评估结果

经评估计算，委托评估的房屋建筑物账面价值 3,367,108.59 元，评估价值 4,698,900.00 元，评估增值 1,331,791.41 元，增值率 39.55%。

具体情况详见“固定资产评估汇总表”和“固定资产-房屋建筑物评估明细表”。

(2) 评估增减值原因分析

固定资产-房屋建筑物由存货科目转入，账面价值仅为房地产开发成本，同时西区幼儿园建成年代为 2009 年，建成年代较早，建造成本较低；而评估价值为市场价值，随着淄博市高新区房地产市场的发展，房地产价格有所增长，因此导致固定资产-房屋建筑物增值。

7、典型案例

案例：淄博市高新区中润大道 1 号中润华侨城西区幼儿园（评估明细表 4-6-1，序号 1）

(1) 评估方法及评估过程



①收益法测算原理

收益法，即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：

$$V = A / (Y - g) * \{1 - [(1 + g) / (1 + Y)]^n\}$$

式中：V——收益法评估价值（元）

A——房地产年净收益（元）

Y——房地产资本化率（%）

g——房地产收益递增比率（%）

n——房地产未来可获收益年期（年）

（上述公式使用前提为 $Y > g$ 且 $Y \neq g$ ）

②测算过程

a. 求取房地产年潜在毛收入

待估房地产地处淄博市高新区，周边有名尚银泰城、淄博·义乌小商品城、华润乐都汇购物中心、彩世界商业广场等，商业聚集性较好；区域内以沿街商铺为主，租赁市场较活跃，评估基准日西区幼儿园部分出租租金 0.27 元/天/建筑平方米（含增值税），参考周围类似商业、办公租赁市场租金，因此确定西区幼儿园整体基准日的租金为 0.82 元/天/建筑平方米（含增值税）；根据出租不动产增值税条例：一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额，则基准日租金为 0.78 元/天/建筑平方米（不含增值税）。

根据淄博经济发展水平、以及对未来房地产市场的预测，参照国家统计局公布的山东省租赁房租类居民消费价格指数，近 20 年每年递增约 2.7%，本次评估租期外租金按年递增 2.7% 估算。



b.年有效毛收入的确定

有效毛收入为潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后，加上租赁保证金的利息收入所得到的收入。公式如下：

$$\text{年有效毛收入（不含税）} = \text{潜在毛租金收入（不含税）} - \text{空置和收租损失（不含税）} + \text{租赁保证金利息收入} = \text{潜在毛租金收入（不含税）} \times (1 - \text{空置率}) \times (1 - \text{租金损失率}) + \text{租赁保证金利息收入}$$

空置和收租损失：按照惯例商业办公用房空置率在 5%-10%之间为合理区间，根据实际情况并参考市场状况，考虑每年空置期为 1 个月，即空置率为 8.3%。租赁期外的租赁保证金按 1 个月固定租金的确定，故收租损失基本不会发生，即收租损失率为 0%。

租赁保证金利息收入：本次租赁保证金利息收入按一年期存款利率 1.5% 计算。

$$\text{租赁保证金利息收入} = \text{租赁保证金} \times 1.5\%$$

c.年运营费用的确定

根据市场调查，评估对象所在区域同种类型实际发生的运营费用包括管理费、维修费、保险费和税费。

年管理费：管理费是对出租房屋进行的必要管理所需的费用。根据有关资料和市场调查，确定管理费按有效毛收益（含税）的 1.5% 计算；

年维修费：维修费指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费，根据有关资料和市场调查，确定维修费按房屋重置全价的 1.0% 计算。

年保险费：根据有关资料和市场调查，我国房屋保险费率在 1.5‰ ~ 2‰，本次评估保险费按房屋重置价值的 0.15% 确定；



税费：主要包括房产税、城市维护建设税及教育费附加、地方教育费附加、城镇土地使用税，其中：房产税为有效毛收益（不含增值税）的 12%，印花税为有效毛收益（不含增值税）的 0.1%，增值税按简易计税征收方式，税率为 5%，城市维护建设税为应缴增值税的 7%，教育费附加为应缴增值税的 3%，地方教育费附加为应缴增值税的 2%，城镇土地使用税为 11.2 元/平方米。

综上所述，根据年管理费、年维修费、年保险费、税费确定待估对象年运营费用。

d.年净收益的确定

年净收益=年有效毛租金收入（不含税）-年运营费用（不含税）

e.房地产综合资本化率的确定

房地产综合资本化率=安全利率+风险调整值

安全利率：采用中国人民银行公布的人民币最近一年定期存款利率 1.50%。

风险调整值：房地产综合资本化率测算采用累加法测算：以安全利率加风险调整值作为房地产综合资本化率。

通常情况下，商业零售用房、写字楼、住宅、工业用房的投资风险依次降低，风险调整值也相应下降，风险调整值一般取 4%-7%，考虑到通胀率、当地的经济状况及未来预测，结合评估对象的实际特点，综合考虑本次评估为长期租赁，故租赁期内取风险调整值 3.0%，租赁期其外风险调整值取 4%，则：

租赁期内资本化率=安全利率+风险调整值=1.5%+3.0%=4.5%

租赁期外资本化率=安全利率+风险调整值=1.5%+5.0%=6.5%

f.未来可收益年限

评估对象所在西区幼儿园建成于 2009 年，为钢混结构，房屋经



济耐用年限为 60 年，至估价基准日，房屋剩余耐用年限为 46.26 年，根据《国有土地使用证》（淄国用（2013）第 F03608 号），至估价时点估价对象所在宗地剩余使用年限为 49.19 年，当房屋剩余耐用年限小于宗地剩余使用年限时，根据孰短原则房地产有效收益年限取房屋剩余耐用年限，即为 46.26 年，但因房屋剩余耐用年限与宗地剩余使用年限仅差 2.93 年，在使用过程中适当提高对房屋的维修、维护，可使其达到土地的剩余使用年限，故本次后续租赁期限确定为 49.19 年。

g.收益法测算房地产收益价值

根据公式计算： $V=A/(Y-g)*\{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$

委估投资性房地产收益折现价格评估计算过程如下表：





序号	土地面积	房屋 建筑面积	起始日	终止日	不含税有效 毛收入	不含税潜在 毛租金收入	其他收入	不含税运营费用	净收益	折现系数	现值	备注
1	5,669.17	4,035.00	2022-09-30	2022-12-31	144,720.02	144,720.02	-	57,896.57	86,823.46	0.9945	86,347.05	租赁期内
2	5,669.17	4,035.00	2023-01-01	2023-12-31	586,865.33	586,865.33	-	232,726.28	354,139.05	0.9675	342,638.85	租赁期内
3	5,669.17	4,035.00	2024-01-01	2024-12-31	779,618.35	802,076.49	-	260,241.71	960,339.15	0.9106	874,445.66	租赁期内
4	5,669.17	4,035.00	2025-01-01	2025-12-31	1,146,831.57	1,248,931.75	1,561.16	312,474.05	834,357.52	0.8410	701,682.69	租赁期外
5	5,669.17	4,035.00	2026-01-01	2026-12-31	1,177,796.04	1,282,652.91	1,603.32	316,889.21	860,906.83	0.7897	679,821.86	租赁期外
6	5,669.17	4,035.00	2027-01-01	2027-12-31	1,209,596.53	1,317,284.54	1,646.61	321,423.53	888,173.00	0.7415	658,547.23	租赁期外
7	5,669.17	4,035.00	2028-01-01	2028-12-31	1,242,255.63	1,352,851.22	1,691.06	326,080.32	916,175.31	0.6962	637,849.68	租赁期外
8	5,669.17	4,035.00	2029-01-01	2029-12-31	1,275,796.53	1,389,378.20	1,736.72	330,862.77	944,933.76	0.6537	617,719.79	租赁期外
9	5,669.17	4,035.00	2030-01-01	2030-12-31	1,310,243.03	1,426,891.41	1,783.61	335,774.32	974,468.71	0.6138	598,147.70	租赁期外
10	5,669.17	4,035.00	2031-01-01	2031-12-31	1,345,619.60	1,465,417.48	1,831.77	340,818.58	1,004,801.02	0.5764	579,123.25	租赁期外
11	5,669.17	4,035.00	2032-01-01	2032-12-31	1,381,951.33	1,504,983.75	1,881.23	345,999.06	1,035,952.27	0.5412	560,636.12	租赁期外
12	5,669.17	4,035.00	2033-01-01	2033-12-31	1,419,264.01	1,545,618.31	1,932.02	351,319.34	1,067,944.67	0.5081	542,675.82	租赁期外
13	5,669.17	4,035.00	2034-01-01	2034-12-31	1,457,584.15	1,587,350.01	1,984.19	356,783.25	1,100,800.90	0.4771	525,231.65	租赁期外
14	5,669.17	4,035.00	2035-01-01	2035-12-31	1,496,938.92	1,630,208.46	2,037.76	362,394.68	1,134,544.24	0.4480	508,292.77	租赁期外
15	5,669.17	4,035.00	2036-01-01	2036-12-31	1,537,356.27	1,674,224.09	2,092.78	368,157.73	1,169,198.54	0.4207	491,848.28	租赁期外
16	5,669.17	4,035.00	2037-01-01	2037-12-31	1,578,864.89	1,719,428.14	2,149.29	374,076.29	1,204,788.60	0.3950	475,887.32	租赁期外
17	5,669.17	4,035.00	2038-01-01	2038-12-31	1,621,494.25	1,765,852.70	2,207.32	380,154.63	1,241,339.62	0.3709	460,398.92	租赁期外
18	5,669.17	4,035.00	2039-01-01	2039-12-31	1,665,274.58	1,813,530.72	2,266.91	386,397.14	1,278,877.44	0.3483	445,372.09	租赁期外
19	5,669.17	4,035.00	2040-01-01	2040-12-31	1,710,237.00	1,862,496.05	2,328.12	392,808.14	1,317,428.86	0.3270	430,795.97	租赁期外
20	5,669.17	4,035.00	2041-01-01	2041-12-31	1,756,413.39	1,912,783.44	2,390.98	399,392.29	1,357,021.10	0.3070	416,659.66	租赁期外
21	5,669.17	4,035.00	2042-01-01	2042-12-31	1,803,647.68	1,964,428.60	2,266.65	406,149.87	1,397,497.81	0.2883	402,899.18	租赁期外
22	5,669.17	4,035.00	2043-01-01	2043-12-31	1,852,179.88	2,017,468.17	2,161.57	413,090.52	1,439,089.36	0.2707	389,568.11	租赁期外
23	5,669.17	4,035.00	2044-01-01	2044-12-31	1,902,040.75	2,071,939.81	2,071.94	420,218.85	1,481,821.90	0.2542	376,653.53	租赁期外
24	5,669.17	4,035.00	2045-01-01	2045-12-31	1,953,262.85	2,127,882.18	1,994.89	427,540.13	1,525,722.72	0.2387	364,143.06	租赁期外
25	5,669.17	4,035.00	2046-01-01	2046-12-31	2,005,880.43	2,185,335.00	1,928.24	435,059.27	1,570,821.16	0.2241	352,025.04	租赁期外
26	5,669.17	4,035.00	2047-01-01	2047-12-31	2,059,929.19	2,244,339.05	1,870.28	442,781.63	1,617,147.56	0.2104	340,288.17	租赁期外
27	5,669.17	4,035.00	2048-01-01	2048-12-31	2,115,446.19	2,304,936.20	1,819.69	450,712.75	1,664,733.44	0.1976	328,921.53	租赁期外



中润资源投资股份有限公司
拟资产置换涉及山东中润集团淄博置业有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

序号	土地面积	房屋 建筑面积	起始日	终止日	不含税有效 毛收入	不含税潜在 毛租金收入	其他收入	不含税运营费用	净收益	折现系数	现值	备注
28	5,669.17	4,035.00	2049-01-01	2049-12-31	2,172,469.79	2,367,169.48	1,775.38	458,858.25	1,713,611.54	0.1855	317,914.52	租赁期外
29	5,669.17	4,035.00	2050-01-01	2050-12-31	2,231,039.65	2,431,083.05	1,736.49	467,223.70	1,763,815.96	0.1742	307,256.90	租赁期外
30	5,669.17	4,035.00	2051-01-01	2051-12-31	2,291,196.66	2,496,722.30	1,702.31	475,815.26	1,815,381.40	0.1636	296,938.60	租赁期外
31	5,669.17	4,035.00	2052-01-01	2052-12-31	2,352,982.95	2,564,133.80	1,672.26	484,638.86	1,868,344.09	0.1536	286,949.87	租赁期外
32	5,669.17	4,035.00	2053-01-01	2053-12-31	2,416,441.93	2,633,365.41	1,645.85	493,700.75	1,922,741.18	0.1442	277,281.18	租赁期外
33	5,669.17	4,035.00	2054-01-01	2054-12-31	2,481,618.26	2,704,466.28	1,622.68	503,007.48	1,978,610.78	0.1354	267,923.20	租赁期外
34	5,669.17	4,035.00	2055-01-01	2055-12-31	2,548,557.86	2,777,486.87	1,602.40	512,565.60	2,035,992.26	0.1271	258,866.87	租赁期外
35	5,669.17	4,035.00	2056-01-01	2056-12-31	2,617,307.96	2,852,479.01	1,584.71	522,381.75	2,094,926.21	0.1194	250,103.33	租赁期外
36	5,669.17	4,035.00	2057-01-01	2057-12-31	2,687,917.16	2,929,495.95	1,569.37	532,463.05	2,155,454.11	0.1121	241,623.91	租赁期外
37	5,669.17	4,035.00	2058-01-01	2058-12-31	2,760,435.35	3,008,592.34	1,556.17	542,816.58	2,217,618.77	0.1053	233,420.19	租赁期外
38	5,669.17	4,035.00	2059-01-01	2059-12-31	2,834,913.82	3,089,824.33	1,544.91	553,449.75	2,281,464.07	0.0988	225,483.91	租赁期外
39	5,669.17	4,035.00	2060-01-01	2060-12-31	2,911,405.31	3,173,249.59	1,535.44	564,370.06	2,347,035.25	0.0928	217,807.04	租赁期外
40	5,669.17	4,035.00	2061-01-01	2061-12-31	2,989,963.97	3,258,927.32	1,527.62	575,585.28	2,414,378.70	0.0871	210,381.76	租赁期外
41	5,669.17	4,035.00	2062-01-01	2062-12-31	3,070,645.47	3,346,918.36	1,521.33	587,103.26	2,483,542.21	0.0818	203,200.44	租赁期外
42	5,669.17	4,035.00	2063-01-01	2063-12-31	3,153,506.94	3,437,285.16	1,516.45	598,932.34	2,554,574.60	0.0768	196,255.61	租赁期外
43	5,669.17	4,035.00	2064-01-01	2064-12-31	3,238,607.14	3,530,091.86	1,512.90	611,080.82	2,627,526.32	0.0721	189,540.03	租赁期外
44	5,669.17	4,035.00	2065-01-01	2065-12-31	3,326,006.37	3,625,404.34	1,510.59	623,557.34	2,702,449.03	0.0677	183,046.65	租赁期外
45	5,669.17	4,035.00	2066-01-01	2066-12-31	3,415,766.60	3,723,290.25	1,509.44	636,370.79	2,779,395.82	0.0636	176,768.57	租赁期外
46	5,669.17	4,035.00	2067-01-01	2067-12-31	3,507,951.51	3,823,819.09	1,509.40	649,530.21	2,858,421.30	0.0597	170,699.12	租赁期外
47	5,669.17	4,035.00	2068-01-01	2068-12-31	3,602,626.46	3,927,062.21	1,510.41	663,044.87	2,939,581.59	0.0561	164,831.79	租赁期外
48	5,669.17	4,035.00	2069-01-01	2069-12-31	3,699,858.59	4,033,092.89	1,512.41	676,924.58	3,022,934.01	0.0527	159,160.21	租赁期外
49	5,669.17	4,035.00	2070-01-01	2070-12-31	3,799,716.88	4,141,986.39	1,515.36	691,178.94	3,108,537.95	0.0494	153,678.25	租赁期外
50	5,669.17	4,035.00	2071-01-01	2071-12-09	3,668,082.92	3,998,590.83	1,375.13	663,467.97	3,004,614.95	0.0465	139,738.45	租赁期外
合计	5,669.17	4,035.00								收益价值	18,317,491.38	

(2) 评估值的确定

根据上述测算, 西区幼儿园建筑面积 4,035.00 平方米, 评估价值为 18,317,491.38 元

评估单价=18,317,491.38 ÷ 4,035.00=4,540.00 元/m² (取整),

则固定资产-房屋建筑西区幼儿园评估价值=4,540.00 × 4,035.00=18,317,491.38 元 (取整)

(二) 设备类资产评估技术说明

1、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为山东中润集团淄博置业有限公司申报的电子设备, 账面原值 101,933.00 元, 账面净值 5,172.65 元。

2、资产概况

电子设备主要包括电脑、空调、打印机等办公设备等共计 22 台 (套), 资产主要存放于公司各项目部办公室, 截至评估基准日, 电子设备使用、维护、管理状态正常, 经济技术状态一般。

3、评估过程

(1) 清查核实

①为保证评估结果的准确性, 根据企业设备资产的构成特点, 指导该公司根据实际情况填写资产清查评估明细表, 并以此作为评估的基础。

②针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点, 采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏, 并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、



技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；以全面盘点的方式对实物进行清查核实。

③根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

（2）评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

（3）评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（4）撰写评估技术说明

按资产评估准则的相关要求，编制“设备评估技术说明”。

4、评估方法

根据本次评估目的，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，采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。



重置全价=购置价（不含税）

另：对于部分购置时间较长已不在市场销售的电子设备参照该设备的二手设备市场价进行评估。

（2）成新率的确定

成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

5、评估结果及价值比较变动原因分析

本次评估设备类资产评估原值 7,819.00 元，评估原值减值 94,114.00 元，评估原值减值率 92.33%；评估净值 6,705.00 元，评估净值增值 1,532.35 元，评估净值增值率 29.62%。

增值的原因主要为：因为随着科学技术的进步，电子设备的制造成本相对下降，导致电子设备原值减值，由于会计折旧年限短于经济耐用年限，因此造成评估净值增值。

6、评估案例

案例：扫描仪 EPSONDS-530（评估明细表 4-6-6 序号 22）

（1）设备概述

名称：扫描仪 EPSONDS-530

规格型号：EPSONDS-530

制造单位：爱普生（中国）有限公司

启用日期：2017 年 11 月

账面原值：2,400.00 元

数量：1 台



(2) 重置全价确定

经网上查询,该设备价格为 1,999.00 元/台(含税),该项资产的数量为 1 台,则,

$$\begin{aligned}\text{不含税购置价} &= \text{含税设备购置价} / 1.13 \\ &= 1,999.00 / 1.13 \\ &= 1,769.00 \text{ (元) (取整)}\end{aligned}$$

该设备不需要安装,免运费。

则:重置成本=不含税购置价=1,769.00(元)

(3) 成新率的确定

该设备于 2017 年 11 月启用,至评估基准日止,已购置启用 5.17 年。经评估人员现场勘查认为:该设备性能良好、各项技术指标符合工作要求,各附件齐全、功能完好,无故障记录,保养维护良好,故评估人员认为尚可使用 3 年。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= 3 / (5.17 + 3) \\ &= 37\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 1,769.00 \times 37\% \\ &= 655.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

四、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值为 35,142,956.43 元,为企业计提坏账准备、存货跌价准备、税金及附加的所得税、预计负债、预收款项、可抵扣亏损等产生的可抵扣暂时性差异确认的递延所得税资产,由于企



业会计政策与税法要求不一致，资产及负债账面价值与计税基础不同而形成的可抵扣暂时性差异，是企业未来得的一项纳税权利（或义务），该权利（或义务）不因资产评估而发生改变。

评估人员在对应收款项、存货、税金及附加、预计负债、预收款项、可抵扣亏损等账面值核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，以核实无误的账面值为基础确认评估值，故本次以核实无误的账面值为基础确认递延所得税资产评估值，为35,142,956.43元。

五、负债评估技术说明

（一）评估范围

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，其中流动负债包括应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款；非流动负债包括预计负债和递延所得税负债等。本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

（二）评估方法

1、应付账款

应付账款账面值 66,237,467.24 元，主要为应付的装修款、工程款、维修款等。评估人员通过查阅有关合同、协议等资料，核实业务内容、结算方式、期限、发生日期和金额等内容，并抽查了部分原始凭证、核实账簿记录。经核实，申报评估明细表各项内容均准确无误，未发现有无需支付的款项，则以清查核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 66,237,467.24 元。



2、预收账款

预收账款账面值 416,054.06 元，主要为预收的租金。评估人员通过查阅有关合同、协议、原始凭证等资料，核实业务内容、结算方式、期限、发生日期和金额等内容，核实申报表申报的内容和金额，查阅了函证。经核实，申报评估明细表各项内容均准确无误，则以清查核实后的账面值作为评估值。

预收账款评估值为 416,054.06 元。

3、合同负债

合同负债账面值 61,689,334.22 元，主要为房款、房款清算差挂账等。评估人员通过查阅部分合同、原始凭证等资料，核实业务内容、结算方式、期限、发生日期和金额等内容，查阅了函证。经核实，申报评估明细表各项内容均准确无误，以清查核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为 61,689,334.22 元。

4、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 2,447,625.08 元。为应付的工会经费和职工教育经费等。评估人员核对了应付职工薪酬的提取及使用情况，以核实后的账面价值确认为评估值。

应付职工薪酬评估值为 2,447,625.08 元。

5、应交税费

应交税费账面值为 799,957.31 元，主要为应交的房产税、土地使用税、个人所得税等，通过对企业账簿、纳税申报表、完税凭证的查证，核实企业税额计算的正确性，评估值以清查核实后账面值确认。

应交税费评估值为 799,957.31 元。



6、其他应付款

其他应付款账面值 44,649,904.06 元，主要为诚意金、定金、押金、清算房款等。评估人员查阅了入账凭证等资料，经核实其他应付款账、表、单相符，以清查核实后账面值确认评估值。

其他应付款评估值 44,649,904.06 元。

7、预计负债

预计负债账面值为 15,873,971.57 元，为淄博煜丰置业有限公司商品房合同纠纷、中心医院门诊楼房款纠纷等未决诉讼。评估人员查阅了相关合同及其他相关凭证，核实了诉讼期限、诉讼金额等相关内容，确认以上诉讼是真实的，以核实后的账面价值确认为评估值。

预计负债评估值为 15,873,971.57 元。

8、递延所得税负债

递延所得税负债账面价值 2,506,659.92 元，主要为企业租赁免租租金暂时性差异产生的递延所得税负债，由于企业会计政策与税法要求不一致，资产及负债账面价值与计税基础不同而形成的应纳税暂时性差异，是企业未来得的一项纳税义务，该义务不因资产评估而发生改变。

评估人员在对应纳税暂时性差异核实无误的基础上，以核实无误的账面值为基础，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，故本次递延所得税负债评估值为 2,506,659.92 元。



第五部分 只采用一种方法的评估技术说明

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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

鉴于被评估单位为房地产开发企业，且现有房地产开发项目均是尾盘，未有新的开发计划，故本次评估未采用收益法；鉴于被评估单位为房地产开发企业，同时由于企业现状、规模等条件限制，难以找到可比交易案例，不具备采用市场法条件，故本次评估未采用市场法；资产基础法从资产购建角度反映企业价值，能够为经济目的服务，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

综上，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，评估机构分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，最终采用资产基础法本次评估确定仅采用资产基础法一种评估方法进行评估。



第六部分 评估结论及其分析

（一）评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对山东中润集团淄博置业有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值 35,039.45 万元，评估值 49,507.71 万元，评估增值 14,468.26 万元，增值率 41.29%。

负债账面价值 19,462.09 万元，评估值 19,462.09 万元，评估无增减变动。

净资产账面价值 15,577.36 万元，评估值 30,045.62 万元，评估增值 14,468.26 万元，增值率 92.88%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：山东中润集团淄博置业有限公司 评估基准日：2022 年 9 月 30 日 单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	$E=D/B \times 100\%$
1	流动资产	16,231.90	17,522.80	1,290.90	7.95
2	非流动资产	18,807.55	31,984.91	13,177.36	70.06
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	14,956.03	28,000.05	13,044.02	87.22
5	固定资产	337.23	470.56	133.33	39.54
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
9	递延所得税资产	3,514.30	3,514.30	-	-



10	其他非流动资产	-	-	-	
11	资产总计	35,039.45	49,507.71	14,468.26	41.29
12	流动负债	17,624.03	17,624.03	-	-
13	非流动负债	1,838.06	1,838.06	-	-
14	负债总计	19,462.09	19,462.09	-	-
15	净资产（所有者权益）	15,577.36	30,045.62	14,468.26	92.88

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

山东中润集团淄博置业有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2022 年 9 月 30 日的净资产账面价值 15,577.36 万元，评估值 30,045.62 万元，评估增值 14,468.26 万元，增值率 92.88%，增减值原因如下：

1、存货-开发产品：存货—开发产品账面价值 9,667.39 万元，评估价值 10,958.28 万元，评估增值 1,290.89 万元，增值率 13.35%。评估增值的主要原因为：存货账面价值仅体现了项目实际发生的成本，而评估值中包含了已发生成本预计可实现的利润，因此造成评估增值。

2、投资性房地产：投资性房地产账面价值 14,956.03 万元，评估价值 28,000.05 万元，评估增值 13,044.02 万元，增值率 87.22%。评估增值的主要原因如下：投资性房地产均由存货科目转入，账面价值仅为房地产开发成本，且部分投资性房地产账面成本不完整，且建成年代较早为 2007 年-2012 年，建造成本较低；而评估价值为市场价值，随着淄博市高新区房地产市场的发展，房地产价格有所增长，因此导致投资性房地产增值。

3、固定资产-房屋建筑物：房屋建筑物账面价值 336.71 万元，评估价值 469.89 万元，评估增值 133.18 万元，增值率 39.55%。评估



增值的主要原因如下：固定资产-房屋建筑物由存货科目转入，账面价值仅为房地产开发成本，同时西区幼儿园建成年代为 2009 年，建成年代较早，建造成本较低；而评估价值为市场价值，随着淄博市高新区房地产市场的发展，房地产价格有所增长，因此导致固定资产-房屋建筑物增值。

