

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让
所涉及的青岛市旺洲置业有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

深同诚德评报字 A[2023]ZT-ZQ 第 049 号

深圳市同致诚德明资产评估有限公司

二零二三年十二月七日

中国·深圳



目 录

声 明	1
(摘要)	2
资产评估报告	6
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	30
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	31
评估报告附件	32

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让 所涉及的青岛市旺洲置业有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告 (摘要)

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

深圳市同致诚德明资产评估有限公司接受深圳市中洲投资控股股份有限公司的委托，按照法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让所涉及的青岛市旺洲置业有限公司股东全部权益价值在 2023 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位

委托人：深圳市中洲投资控股股份有限公司

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

二、评估目的

本次评估目的是为深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让涉及的青岛市旺洲置业有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为青岛市旺洲置业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是截止 2023 年 10 月 31 日青岛市旺洲置业有限公司申报、经审计的全部资产和负债。具体情况如下：

金额单位：人民币元

项 目		账面价值
流动资产合计	1	441,410,862.00
其中：货币资金	2	1,713,672.34
应收账款	3	78,168.75
其他应收款	4	265,319,591.53
存货	5	161,503,319.22
其他流动资产	6	12,796,110.16
非流动资产合计	7	52,179,570.17
其中：固定资产	8	5,583.32
递延所得税资产	9	52,173,986.85
资产总计	10	493,590,432.17
流动负债	11	423,018,176.67
非流动负债	12	0.00
负债总计	13	423,018,176.67
所有者权益（或股东权益）	14	70,572,255.50

（注：基准日账面值已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了编号为“德师深圳报(审)字(23)第 S00602 号”审计报告，具体以企业提供的资产评估申报表为准。）

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2023 年 10 月 31 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程和情况

我公司评估专业人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

七、价值类型

本次价值类型为市场价值。

八、评估结论

采用资产基础法评估，截止评估基准日，青岛市旺洲置业有限公司资产账面值为49,359.05万元，评估值为49,404.60万元，增值45.55万元，增值率为0.09%；负债账面值为42,301.82万元，评估值为42,301.82万元；股东全部权益账面值为7,057.23万元，评估值为**7,102.78**万元（人民币大写：柒仟壹佰零贰万柒仟捌佰元整），增值45.55万元，增值率为0.65%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	44,141.09	44,185.64	44.55	0.10
2	其中：货币资金	171.37	171.37	-	-
3	应收账款	7.82	7.82	-	-
4	其他应收款	26,531.96	26,531.96	-	-
5	存货	16,150.33	16,194.88	44.55	0.28
6	其他流动资产	1,279.61	1,279.61	-	-
7	非流动资产	5,217.96	5,218.96	1.00	0.02
8	其中：固定资产	0.56	1.56	1.00	178.57
9	递延所得税资产	5,217.40	5,217.40	-	-
10	资产总计	49,359.05	49,404.60	45.55	0.09
11	流动负债	42,301.82	42,301.82	-	-
12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债合计	42,301.82	42,301.82	-	-
14	所有者权益（或股东权益）	7,057.23	7,102.78	45.55	0.65

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

评估基准日及评估结论使用有效期：评估结论自评估基准日起有效使用期为一年，超过一年需重新进行评估。

特别事项说明:

1、纳入本次评估范围内的存货-开发成本根据委托人所提供的资料中的数据进行测算的，本次评估未考虑不可预见事项对该项目的影响。

2、五期地块自 2011 年 2 月 14 日取得，并于 2021 年 7 月 30 日取得《建设工程规划许可证》建字第 370281202107188 号、建字第 370281202107189 号，但截止至评估基准日 2023 年 10 月 31 日地块尚未开工建设，是否为闲置用地应由政府相关部门认定，本次评估为在其正常开发情况下的市场价值，未考虑或有的土地滞纳金对评估结论的影响。提请报告使用人注意。

深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让 所涉及的青岛市旺洲置业有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

深圳市中洲投资控股股份有限公司：

深圳市同致诚德明资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让所涉及的青岛市旺洲置业有限公司股东全部权益价值在 2023 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人及被评估单位概况

1、委托人概况

公司名称：深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称：中洲控股）

注册地址：深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路 3088 号中洲大厦 3802

法定代表人：贾帅

统一信用代码：91440300192190768P

注册资本：66483.1139 万人民币

股票代码：000042

公司类型：股份有限公司（上市）

经营期限：1984-09-17 至 2030-04-20

经营范围：一般经营项目是：房地产开发及商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁。

2、被评估单位概况

公司名称：青岛市旺洲置业有限公司（以下简称：旺洲公司）

注册地址：青岛胶州市香港路与正阳路交界处少海新城服务楼 B 座 1 楼 101 室

法定代表人：魏睦魁

统一信用代码：913702815611746766

注册资本：1000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营期限：2010-09-27 至无固定期限

经营范围：一般经营项目：房地产开发经营及租赁，城市基础设施建设，商品房销售与代理，自有资金对外投资。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

3、股权结构、历史沿革和经营管理结构

青岛市旺洲置业有限公司成立于 2010 年 9 月，由青岛市源洲投资有限公司投资 1000 万元注册成立，持股比例为 100%，并经青岛正明有限责任会计师事务所出具“青正明验内字（2010）01156 号”验资报告。

股东名称	出资额（万元）	出资比例(%)
青岛市源洲投资有限公司	1000	100
合计	1000	100

2016 年 1 月，青岛市源洲投资有限公司与深圳市中洲投资控股股份有限公司签订股权转让合同，将其持有的 100% 股权转让给深圳市中洲投资控股股份有限公司。转让后持股比例如下：

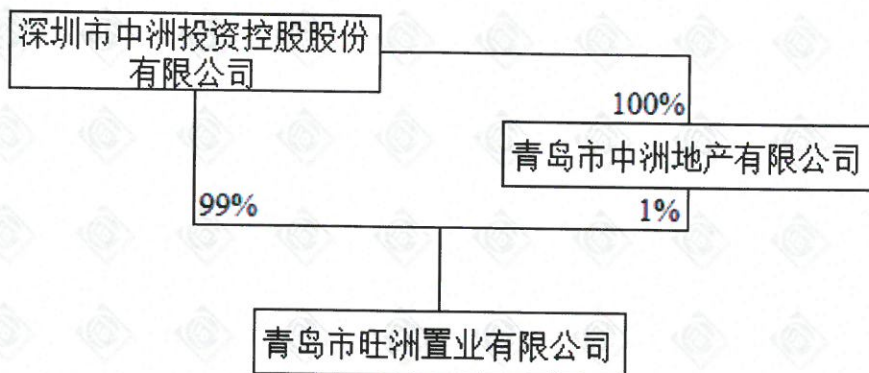
股东名称	出资额（万元）	出资比例(%)
深圳市中洲投资控股股份有限公司	1000	100
合计	1000	100

2023 年 6 月 20 日，根据青岛市旺洲置业有限公司股东会决议，同意深圳市中洲投资控股股份有限公司将其出资额 1000 万元中的 10 万元以 75.2 万元的价格转让给青岛市中洲地产有限公司，占注册资本 1%，于 2035 年 1 月 1 日前缴足，转让后持股比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例(%)
深圳市中洲投资控股股份有限公司	990	99
青岛市中洲地产有限公司	10	1
合计	1000	100

截至评估基准日，该股权未发生变更。

截止评估基准日被评估单位股权结构图如下：



4、近年资产、损益状况

近两年及基准日财务报表如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年10月31日
流动资产	67,127.66	49,272.19	44,141.09
非流动资产	12,037.79	8,789.50	5,217.96
资产总计	79,165.45	58,061.70	49,359.04
流动负债	71,366.05	46,623.38	42,301.82
非流动负债	69.22	0.00	0.00
负债总计	71,435.27	46,623.38	42,301.82
净资产	7,730.18	11,438.31	7,057.23

近两年及基准日损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2021年度	2022年度	2023年1-10月
主营业务收入	117,890.74	17,639.48	670.83
营业利润	26,958.48	4,833.34	-671.55
净利润	20,219.72	3,625.68	-672.95

注：2021年度数据经青岛海洋有限责任会计师事务所审计，并出具了“青海洋审字[2022]第01027号”无保留意见的审计报告；2022年度及基准日财务数据经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

5、取得的相关业务经营证书、主要税种及税率和享受的税收优惠政策

截止评估基准日被评估单位已取得房地产开发企业资质证书，证书编号为020220334，资质类别及等级为房地产开发企业二级，有效期至2025年7月1日。

主要税种及税率

(1) 明细情况

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	9.00%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计征	7.00%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	3.00%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	2.00%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25.00%
土地使用税	以实际占用的土地面积为计税依据	8 元/平方米
土地增值税	按应征税额	30-60 四级超率累进税率

(2) 税收优惠政策及批文

截止评估基准日被评估单位无税收优惠政策。

6、委托人和被评估单位之间的关系。

委托人为被评估单位控股子公司，二者是母子公司关系。

(二) 委托人以外的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定除委托人外无其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是为深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让所涉及的青岛市旺洲置业有限公司股东全部权益提供价值参考。

上述经济行为已经深圳市中洲投资控股股份有限公司于 2023 年 12 月 1 日的青岛中洲半岛城邦项目投资决策会会议纪要同意。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为青岛市旺洲置业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是截止 2023 年 10 月 31 日青岛市旺洲置业有限公司申报、经审计的全部资产和负债。具体情况如下：

金额单位：人民币元

项 目		账面价值
流动资产合计	1	441,410,862.00
其中：货币资金	2	1,713,672.34
应收账款	3	78,168.75

其他应收款	4	265,319,591.53
存货	5	161,503,319.22
其他流动资产	6	12,796,110.16
非流动资产合计	7	52,179,570.17
其中：固定资产	8	5,583.32
递延所得税资产	9	52,173,986.85
资产总计	10	493,590,432.17
流动负债	11	423,018,176.67
非流动负债	12	0.00
负债总计	13	423,018,176.67
所有者权益（或股东权益）	14	70,572,255.50

（注：基准日账面值已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了编号为“德师深圳报(审)字(23)第 S00602 号”审计报告，具体以企业提供的资产评估申报表为准。）

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同所确定的范围一致。

实物资产分布情况及特点

（一）存货

企业纳入评估范围的存货为开发成本、开发产品，类型及特点如下：

1、开发成本为中洲半岛城邦（三区）五期，项目宗地为胶州市扬州路南、洞庭湖路东一宗商业、住宅用地（地号：8100401100125000），权利人为青岛市旺洲置业有限公司，宗地独立开发，根据《中洲半岛城邦（三区）5期经济技术指标总平图》，该宗地总用地面积 68,309.6 m²，容积率 1.2，总建筑面积 112,025.53 m²，其中地上总建筑面积 82,336.26 m²，地上计容建筑面积 81,970.59 m²（其中住宅建筑面积 79,945.61 m²，商业建筑面积 1,103.86 m²，配套建筑面积 921.12 m²），地下建筑面积 29,689.27 m²，建筑密度：9.72%，绿地率：35.58%。土地用途为商业、住宅用地，土地开发程度达到宗地红线外三通（通水、通路、通电），红线内土地平整，土地现状为空地，根据被评估单位提供的资料可售面积确定如下：

序号	物业类型	可售建筑面积（m ² ）	备注
1	小高层住宅	79,945.61	-
2	商业	1,103.86	-
3	车位	836	个

2、开发产品为中洲半岛城邦4期项目，其中4.1期未售物业类型包括：小高层住宅、别墅、商业、车位；4.2期未售物业类型包括：小高层住宅、车位、商铺。根据被评估单位介绍及评估人员现场查勘，评估对象4期小区工程形象：4.1、4.2期进度均已完成竣工验收交付，未售面积详见下表：

序号	项目名称	用途	单位	可售(平米/个)
1	4.1期小高层	住宅	m ²	416.25
2	4.1期别墅	别墅	m ²	349.46
3	4.1期商铺	商铺	m ²	680.67
4	4.1期车位	车位	个	217.00
5	4.2期小高层	住宅	m ²	2,212.41
6	4.2期车位	车位	个	724.00
7	4.2期商铺	商铺	m ²	139.01

（二）固定资产

纳入评估范围的固定资产包括电子设备，共计13项，为企业为满足日常经营需要购置的电脑、装订机、空调等设备。申报的设备类资产分布在旺洲公司办公区内，由专人维护使用，保养状况一般。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，旺洲公司未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产。评估人员对此进行了必要的核实，亦未发现旺洲公司评估基准日存在其他表外资产。

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

本次评估账面值引用德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)出具的编号为“德师深圳报(审)字(23)第S00602号”审计报告。

四、价值类型及其定义

1、本次评估所选取的价值类型为：市场价值。

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

3、价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状

况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估的作价标准均为评估基准日有效的价格标准。本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经委托人及企业一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2023 年 10 月 31 日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 深圳市中洲投资控股股份有限公司 2023 年 12 月 1 日的青岛中洲半岛城邦项目投资决策会会议纪要。

（二）主要法律法规

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，自 2017 年 6 月 1 日起施行，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修正）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；

4. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）；

5. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

7. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，2014年07月29日第二次修订）；
9. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号发布实施）；
10. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布，2017年11月19日中华人民共和国国务院令第691号修订）；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订）；
13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]第36号）；
14. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
15. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》（2012年第12号）；
16. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字[1995]第6号）；
17. 《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
18. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
2. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
10. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协（2017）39号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
13. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协（2019）35号）
14. 《企业会计准则》；
15. 其他与资产评估相关的准则依据。

（四）产权证明文件、重大合同协议

1. 《企业法人营业执照》复印件；
2. 近两年及基准日的审计报告、财务报表；
3. 土地出让合同，土地证，相关规划证、预售证等；
4. 其他与评估相关的文件、资料等。

（五）采用的取价标准

1. 《资产评估常用数据与参数手册》。

（六）参考资料及其他

1. 《成本法申报表》、《收益法申报表》；
2. 企业提交的财务会计经营资料；
3. 国家债券利率、银行贷款利率等价格资料；
4. 相关统计部门资料；
5. 其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）三种基本方法及衍生方法。执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法及衍生方法，本次评估采用资产基础法及收益法。

（一）市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

1、上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与旺洲公司比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

旺洲公司属房地产开发行业，由于房地产均有其特殊性，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

2、交易案例比较法

交易案例比较法指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与旺洲公司比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于难以收集近期市场交易对比价格及交易案例的财务信息等交易资料，因此，本次评估不具备采用交易案例比较法进行资产评估的条件。

（二）收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法适用于具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化的企业。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：第一、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。第二、能够对企业未来收益进行合理预测。第三、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

资产评估专业人员应当结合旺洲公司的历史经营情况、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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

1、股利折现法

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。由于旺洲公司无法提供历史年度分红以及未来年度利润分配意愿、方案等资料，因此，本次评估不采用股利折现法。

2、现金流量折现法

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据旺洲公司所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营的收益，因此在国际上较为通行采用现金流量作为收益口径来估算企业的价值。由于采用企业自由现金流模型无需考虑和付息债务相关的现金流，尤其在被评估企业财务杠杆未来无法预测的情况下，采用企业自由现金流计算企业价值比较简单，因此，对于现金流量通常采用自由现金流的概念。对现金流较充沛，无财务杠杆的企业，也可采用股权现金流折现的评估方法。

由于旺洲公司尚有物业可继续出售，具备经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化，因此，本次评估采用企业自由现金流模型评估其股东全部权益价值。

(1) 企业自由现金流模型计算公式

$$E = B - D$$

式中：

E ：评估对象的股东全部权益价值；

B ：评估对象的企业价值；

D ：评估对象的付息债务价值；

其中： $B = P + \sum C_i$

P ：经营性资产折现价值；

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性资产及负债、溢余资产的价值。

其中：经营性资产折现价值的计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i}$$

式中：P：经营性资产折现价值；

R_i：为评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营预测期为至 2027 年；

i：预测期第 i 年。

(2) 参数的选择

① 企业自由现金流量

企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息 × (1 - 企业所得税税率) - 资本性支出 - 净营运资金增加额

税后净利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 管理费用 - 营业费用 - 财务费用 + 投资收益 - 企业所得税

② 折现率

本次评估采用企业自由现金流量作为收益预测指标，根据配比原则，本次评估采用加权平均资本成本（WACC）作为折现率 r。计算公式如下：

$$r = r_d(1-t) \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

w_d——评估对象的债务资本占全部投资资本比率；

w_e——评估对象的权益资本占全部投资资本比率；

r_d——付息债务利率；

r_e——权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本；

t——所得税税率。

其中：

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

E: 权益的市场价值;

D: 为债务的市场价值;

D/E: 采用同行业可比上市公司带息债务与股权的平均比率。

资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 r_e 公式如下:

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中: r_f : 无风险报酬率;

$r_m - r_f$: 股市场超额风险收益率;

ε : 评估对象的特有风险调整系数;

β_e : 评估对象的权益资本的预期市场风险系数。

③收益期限

根据旺洲公司项目情况分析,本次评估采用有限年期作为收益期,截止 2027 年物业全部销售完结,故房地产开发业务预测期至 2027 年。

④年中折现的考虑

考虑到现金流量在未来收益年度内全年都在发生,因此现金流量折现时间均按年中折现考虑。

⑤溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产,本次按成本法进行评估。

⑥非经营性资产、非经营性负债的价值

非经营性资产、非经营性负债是指与企业主营业务无直接关系的资产和负债。

(三) 资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业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。资产基础法主要适用于评估新的或完工不久的企业以及控股公司,不适合评估拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件:第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定

处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。本次评估具备采用资产基础法的前提条件，故可采用资产基础法评估。

资产基础法评估思路及公式如下：

1. 评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。
2. 计算公式：股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值
3. 具体方法

(1) 流动资产

1) 货币资金：资产评估专业人员通过对申报单位评估基准日检查银行对账单和银行存款余额调节表，向银行发询证函进行核实。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

2) 债权类资产的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

3) 开发成本、开发产品的评估

常用的存货-开发成本评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、基准地价系数修正法、成本逼近法等。根据当地房地产市场发育情况并结合评估的具体特点和评估目的等，选择适当的评估方法。

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，根据评估对象的特点及开发项目自身的实际情况，选取假设开发法作为本次评估的基本方法。主要出于以下考虑：

存货-开发成本（五期）

①评估对象为正在开发的房地产项目，根据该项目的实际情况考虑不宜采用市场比较法对其进行评估。

②评估对象为正在开发的房地产项目，正在建设，无法独立产生收益，故本次存货不采用收益法进行评估。

③成本法可作为一种评估方法，但由于成本法的测算在完全客观、合理地反映项目的市场价值方面存在一定难度，采用成本法难以反映目前正常的价格水平，因此不

考虑选用成本法。

④评估对象为正在开发房地产项目，具有继续开发价值，且评估对象项目经济指标清晰，故本次存货-开发成本采用假设开发法。

⑤由于房地产价格短期波动和意外变动呈不规则变化，变动趋势规律不明显，故不适宜采用长期趋势法。

综合以上分析，结合评估对象所在位置、使用状况及所处区域房地产市场状况，确定采用假设开发法作为本次估价的基本方法来求取评估对象价值。

假设开发法，是指求取评估对象后续开发的必要开支及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值。将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。

假设开发法基本公式为：

存货-开发成本（在建房地产的价值）=续建完成后的房地产价值-续建成本-管理费用-其他工程费-投资利息-销售费用-销售税费-开发利润-投资者购买待开发房地产应负担的税费

运用假设开发法估价应按下列步骤进行：

- 调查待开发房地产的基本情况；
- 选择最佳的开发利用方式；
- 估计续建建设期；
- 预测续建完成后的房地产价值；
- 估算续建成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润及所得税、投资者购买待开发房地产应负担的税费；
- 进行具体计算。

存货-开发产品：

本次评估在核实的基础上，采用开发产品不含税价格减去销售税金、销售费用、部分利润作为评估价值。其计算公式为：

评估价值=实际数量×销售单价-增值税-销售费用和管理费用-营业税金及附加-净利润率×r-土地增值税。

4) 其他流动资产的评估

对于其他流动资产的评估，资产评估专业人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，其次，核查相关的合同及凭证，确认账面数的真实、合理，发生金额计算准确，以经核实后的账面价值确定评估值。

(2) 固定资产-设备类资产的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备类资产的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

设备类资产的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置成本×成新率

设备评估时首先根据被评估单位提供的电子设备评估申报明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

A、重置成本的确定：

重置成本是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

a、国产设备的重置成本：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等），减去可抵扣的增值税确定；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对于已升级改造或改型的设备，可参考二手设备的市场报价，采用市场法进行比较调整后求得。

对于役龄且能正常使用设备采用重置成本法评估，对于闲置的拟报废设备，采用市场法进行评估，其评估思路如下：拟报废设备按资产报废收购价格，乘以其数量，按其净值来计算评估值。其计算公式如下：评估值=∑可回收设备数量×市场报废材料收购价格-处置税费。

B、成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置成本的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

a、主要设备：采用使用年限法成新率（N1）和技术鉴定法成新率（N2）确定综合成新率（N）。

$$N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

N2 的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

b、电子及办公设备：根据设备的已使用年限和经济寿命年限，结合现场勘察情况，设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为：

$$\text{成新率} (N) = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

c、对接近经济寿命年限或超期服役的设备

$$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定确定。

将重置成本与成新率相乘，得出设备的评估值。

（3）递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的损失准备及其他资产减值准备不同而形成的可抵扣暂时性差额。本次评估是在审计后的账面价值基础上，对企业计提的开发产品计税成本和账面成本差异、预计土增税的形成、计算的合理性和正确性进行了调查核实。对于由于开发产品计税成本和账面成本差异、坏账准备及预计土增税形成的按其账面价值确定为评估值。

（4）负债的评估

企业申报的负债包括流动负债，其中流动负债包括应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是企

业基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照我公司与委托人签定的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、选定方法评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

1. 由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明；

2. 与企业管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关企业管理、财务状况和资产管理使用情况；分析未来各项收入、成本费用构成及预测期间各年的变化原因；

3. 资料收集，包括基本情况资料、财务资料、宏观及行业资料、权属证明文件、重要合同、协议及未来生产经营计划、成本费用测算资料、交易案例或上市公司的财务资料、交易背景及其他资料；

4. 分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况；

5. 根据旺洲公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势，核实未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，查勘、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对

各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告，并经公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以企业在有限期内经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以旺洲公司提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以评估基准日后被评估单位采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在重要方面保持一致。
- 4、以评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 5、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 6、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且旺洲公司对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

资产基础法具体假设：

评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2023 年 10 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

收益法具体假设：

(1) 旺洲公司的经营假定保持为现有模式，不考虑扩大经营规模，也即每年所获得的净利润不留存于旺洲公司作追加投资，保持现有的经营能力及经营方式不变。

(2) 收益的计算以会计年度为准，假设旺洲公司未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

(3) 根据旺洲公司项目情况分析，假设本次 4 期已签约物业在 2023 年度结转收入，其余大部分物业在 2024 年度可完成 50% 的销售量，在 2025 年度完成其余全部物业销售；5 期物业在 2025 年度可开始预售并完成 40% 的销售量，在 2026 年完成 40% 的销售量，在 2027 年完成全部物业销售，故房地产开发业务预测期至 2027 年。

(4) 根据目前房地产市场行情，假设本次销售期间各物业单价维持不变。

(5) 假设“中洲半岛城邦（三区）五期”项目的后续开发专项规划取得政府部门批准并进行开发、协议双方共同确定经营计划能实现的前提下做出的，未考虑不可预见因素导致该项目项目价值的变化。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法评估，截止评估基准日，青岛市旺洲置业有限公司资产账面值为 49,359.05 万元，评估值为 49,404.60 万元，增值 45.55 万元，增值率为 0.09%；负债账面值为 42,301.82 万元，评估值为 42,301.82 万元；股东全部权益账面值为 7,057.23 万元，评估值为 7,102.78 万元（人民币大写：柒仟壹佰零贰万柒仟捌佰元整），增值 45.55 万元，增值率为 0.65%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 10 月 31 日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	44,141.09	44,185.64	44.55	0.10

2	其中：货币资金	171.37	171.37	-	-
3	应收账款	7.82	7.82	-	-
4	其他应收款	26,531.96	26,531.96	-	-
5	存货	16,150.33	16,194.88	44.55	0.28
6	其他流动资产	1,279.61	1,279.61	-	-
7	非流动资产	5,217.96	5,218.96	1.00	0.02
8	其中： 固定资产	0.56	1.56	1.00	178.57
9	递延所得税资产	5,217.40	5,217.40	-	-
10	资产总计	49,359.05	49,404.60	45.55	0.09
11	流动负债	42,301.82	42,301.82	-	-
12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债合计	42,301.82	42,301.82	-	-
14	所有者权益（或股东权益）	7,057.23	7,102.78	45.55	0.65

此评估结论根据以上评估工作得出。

评估增减值原因分析

本次评估净资产评估增值 45.55 万元，具体原因如下：

1、存货评估增值

纳入评估范围内的存货评估增值 44.55 万元，增值率 0.28%，原因为：土地取得时间较早，取得成本较低，随着青岛房地产市场的变化，房地产市场价格有所上升。

2、设备类资产评估增值

电子设备评估增值 1.00 万元。增值主要是因为评估采用的设备经济使用年限，高于企业的折旧年限。

（二）收益法评估结论：

采用收益法对青岛市旺洲置业有限公司的股东全部权益价值的评估值为 **6,509.43** 万元，大写（人民币）：**陆仟伍佰零玖万肆仟叁佰元整**，评估值较账面净资产减值 547.79 万元，减值率 7.76%。

（三）评估结论

1、两种评估结果差异分析

收益法的评估值为 6,509.43 万元，资产基础法的评估值为 7,102.78 万元，两种方法的评估结果差异 593.35 万元，差异率 9.12%。差异原因为：

资产基础法和收益法存在差异的原因是考虑的角度不同，收益法评估是按照管理层经营计划考虑的，反映的是企业各项资产的综合获利能力，而成本法主要是通过合

适的方法计算的存货、固定资产和其他资产加和后所得出的评估值，在两种不同价值标准前提下，会产生一定的差异。

2、最终评估结论的选取

根据本次评估目的，评估专业人员对上述两种评估方法进行了分析，并最终选取资产基础法的评估方法作为本次评估结论。主要原因如下：被评估单位为房地产开发企业，其存货为主要资产，市场价格能最大化体现房地产市场价值，且目前4期大部分均已销售，剩余物业销售受市场影响因素较大，因此收益法存在一定的不确定性。

综上所述，我们认为：资产基础法评估方法更加合理，其评估结果更能反映旺洲公司评估基准日的市场价值，因此，结合本次评估目的，本次评估结论选取资产基础法评估结果，即：旺洲公司股东全部权益价值在2023年10月31日的评估值为**7,102.78**万元（人民币大写：柒仟壹佰零贰万柒仟捌佰元整）。评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本资产评估报告使用人对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（二）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次申报资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的

因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

(五) 参考相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事方的责任；资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(六) 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。因会计电算化汇总原因，汇总表合计数可能会有一点尾数差异，不影响评估结论的使用。

(七) 本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值判断意见。

(八) 本次评估假设待估资产以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地在开发运营期经营下去。

(九) 纳入本次评估范围内的存货-开发成本（五期）根据委托人及被评估单位共同确定所提供的资料中的数据进行测算，本次评估未考虑不可预见事项对该项目的影响。具体规划数据如下：

	项目	面积 (m ² /个)	备注
总体规划 指标	用地面积	68,309.60	
	容积率	1.20	
	总建筑面积	112,025.53	
	其中：计容面积	81,970.59	
	住宅	79,945.61	可售
	商业	1,103.86	可售
	配套	921.12	
	不计容面积	29,689.27	
	其中：地下车库	816.00	可售
	商业配套车位	20.00	可售
	地上车位	914.00	

(十) 本次评估根据被评估单位介绍，纳入本次评估范围的车位无法办理产权，可按照转让长期使用权方式进行销售。

(十一) 资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(十二) 期后、担保、租赁及或有事项:

1、根据被评估单位介绍,纳入本次评估范围的物业均未涉及有抵押或担保等事项,本次评估亦未考虑相关资产抵押或担保对评估结论的影响,本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

2、五期地块自 2011 年 2 月 14 日取得,并于 2021 年 7 月 30 日取得《建设工程规划许可证》建字第 370281202107188 号、建字第 370281202107189 号,但截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日地块尚未开工建设,是否为闲置用地应由政府相关部门认定,本次评估为在其正常开发情况下的市场价值,未考虑或有的土地滞纳金对评估结论的影响。提请报告使用人注意。

3、截至 2023 年 10 月 31 日,旺洲公司部分银行账户存在司法冻结,不影响被评估单位的日常运营,本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

4、截至 2023 年 10 月 31 日,旺洲公司作为开发商,为购买其房屋并在华夏银行股份有限公司青岛胶州支行办理按揭贷款的客户提供阶段性担保,担保余额为 11,999,949.12 元。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

除上述已披露的事项外,未发现其他影响评估结论的期后、担保、租赁及或有事项。

(十三) 评估程序受到限制的情况:无。

(十四) 企业未提供关键资料的情况:无。

(十五) 评估基准日存在的法律、经济、税收等未决事项;

截止评估基准日,被评估单位涉及的未决诉讼共有三个,如下所示:

序号	原告	被告	第三人	案由	目前进度	备注
1	宋晓玲	青岛市旺洲置业有限公司		商品房预售合同纠纷	一审	
2	青岛永高暖通科技有限公司	青岛市旺洲置业有限公司		建设工程合同纠纷	一审	
3	中国工商银行股份有限公司胶州支行	李秋香	青岛市旺洲置业有限公司	金融借款合同纠纷	一审	

本次评估亦考虑上述未决事项对评估结论的影响,本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

(十六) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项；无。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

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

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

(五) 本报告需经资产评估机构及承办评估业务的两名资产评估师签字、盖章后生效。

(六) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2023 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告专业意见形成于 2023 年 12 月 7 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



深圳市同致诚德明资产评估有限公司

资产评估师:



资产评估师:



二零二三年十二月七日

评估报告附件

目 录

- (一) 经济行为文件；
- (二) 评估基准日被评估单位审计报告复印件；
- (三) 委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- (五) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (六) 资产评估机构备案文件；
- (七) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (八) 签名资产评估专业人员资格证明文件；
- (九) 资产评估汇总表及明细表。

青岛中洲半岛城邦项目投资决策会会议纪要

会议时间：2023 年 12 月 1 日（星期五）9:30-10:30

会议地点：中洲大厦 3814 会议室

会议评审结论

经公司研究决定：同意转让深圳市中洲投资控股股份有限公司实质持有的青岛市联顺地产有限公司、青岛市旺洲置业有限公司、青岛市中洲地产有限公司三家项目公司 100%股权及对三家项目公司的全部债务给上海联深房地产开发有限公司。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

2023 年 12 月 1 日



青岛市旺洲置业有限公司

财务报表及审计报告

2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度

青岛市旺洲置业有限公司

财务报表及审计报告

2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 3
资产负债表	4 - 5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8
财务报表附注	9 - 38

审计报告

德师报(审)字(23)第 S00602 号
(第 1 页, 共 3 页)

青岛市旺洲置业有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了青岛市旺洲置业有限公司(以下简称“旺洲公司”)的财务报表,包括 2023 年 10 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的资产负债表、2023 年 1 月 1 日至 10 月 31 日止期间及 2022 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了旺洲公司 2023 年 10 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年 1 月 1 日至 10 月 31 日止期间及 2022 年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐释了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于旺洲公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 其他事项

旺洲公司编制财务报表是为了深圳市中洲投资控股股份有限公司因转让旺洲公司股权而根据《深圳证券交易所股票上市规则》对外披露旺洲公司财务报表之目的使用。因此,该财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

审计报告 - 续

德师报(审)字(23)第 S00602 号
(第 2 页, 共 3 页)

四、管理层和治理层对财务报表的责任

旺洲公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估旺洲公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算旺洲公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督旺洲公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告 - 续

德师报(审)字(23)第 S00602 号
(第 3 页, 共 3 页)

五、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对旺洲公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致旺洲公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师



中国注册会计师



2023 年 12 月 7 日



青州市旺洲置业有限公司

资产负债表

2023年10月31日及2022年12月31日

	附注八	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
资产			
流动资产：			
货币资金	1	1,713,672.34	24,719,357.62
应收账款		78,168.75	-
其他应收款	2	265,319,591.53	297,213,867.07
存货	3	161,503,319.22	170,521,851.60
其他流动资产	4	12,796,110.16	266,865.51
流动资产合计		441,410,862.00	492,721,941.80
非流动资产：			
固定资产		5,583.32	8,805.28
使用权资产		-	501,347.25
递延所得税资产	5	52,173,986.85	87,384,860.05
非流动资产合计		52,179,570.17	87,895,012.58
资产总计		493,590,432.17	580,616,954.38



	附注八	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
<u>负债及所有者权益</u>			
流动负债:			
应付票据	6	27,455,585.72	1,505,000.00
应付账款	7	92,732,884.17	182,343,582.98
合同负债	8	17,986,008.46	19,363,691.74
应付职工薪酬		297,703.96	190,000.00
应交税费	9	14,814,565.45	51,575,773.44
其他应付款	10	266,568,808.83	208,693,536.31
一年内到期的非流动负债	11	819,522.76	819,522.76
其他流动负债	12	2,343,097.32	1,742,732.26
流动负债合计		423,018,176.67	466,233,839.49
负债合计		423,018,176.67	466,233,839.49
所有者权益:			
实收资本	13	10,000,000.00	10,000,000.00
资本公积	14	62,301,800.00	62,301,800.00
盈余公积	15	5,000,000.00	5,000,000.00
未分配利润	16	(6,729,544.50)	37,081,314.89
所有者权益合计		70,572,255.50	114,383,114.89
负债和所有者权益总计		493,590,432.17	580,616,954.38

附注为财务报表的组成部分

第4页至第38页的财务报表由下列负责人签署:

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

利润表

2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度

	附注八	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元
一、营业收入	17	6,708,300.92	176,394,762.48
减：营业成本	18	30,940,881.29	98,085,860.15
税金及附加	19	(31,185,313.59)	18,813,310.26
销售费用		1,236,673.95	8,335,300.73
管理费用		3,708,902.14	3,281,345.10
财务费用		(57,753.28)	(449,616.88)
其中：利息费用		-	26,003.61
利息收入		(64,725.81)	(493,915.34)
加：其他收益		-	1,623.38
信用减值损失		(239.51)	3,259.66
资产减值损失	20	(8,780,215.40)	-
二、营业利润(亏损)		(6,715,544.50)	48,333,446.16
加：营业外收入		-	60,000.01
减：营业外支出		14,000.00	-
三、利润(亏损)总额		(6,729,544.50)	48,393,446.17
减：所得税费用	21	-	12,136,684.13
四、净利润(亏损)		(6,729,544.50)	36,256,762.04
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(亏损)		(6,729,544.50)	36,256,762.04
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益(亏损)总额		(6,729,544.50)	36,256,762.04

附注为财务报表的组成部分

青州市旺洲置业有限公司

现金流量表

2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度



	附注八	2023年1月1日至10月31日止期间 人民币元	2022年度 人民币元
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,992,349.00	107,898,547.79
收到其他与经营活动有关的现金		85,267,784.26	6,066,533.31
经营活动现金流入小计		88,260,133.26	113,965,081.10
购买商品、接受劳务支付的现金		62,130,551.14	68,391,288.99
支付给职工以及为职工支付的现金		1,634,339.59	3,904,536.92
支付的各项税费		3,387,111.22	73,094,599.48
支付其他与经营活动有关的现金		45,813,569.33	80,746,812.44
经营活动现金流出小计		112,965,571.28	226,137,237.83
经营活动产生的现金流量净额	23(1)	(24,705,438.02)	(112,172,156.73)
二、现金及现金等价物净减少额	23(2)	(24,705,438.02)	(112,172,156.73)
加：期/年初现金及现金等价物余额	23(2)	24,719,357.62	136,891,514.35
三、期/年末现金及现金等价物余额	22	13,919.60	24,719,357.62

附注为财务报表的组成部分

青州市旺洲置业有限公司

所有者权益变动表

2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度

	实收资本 人民币元	资本公积 人民币元	盈余公积 人民币元	未分配利润 人民币元	所有者权益合计 人民币元
一、2022年12月31日余额	10,000,000.00	62,301,800.00	5,000,000.00	37,081,314.89	114,383,114.89
二、本期增减变动金额					
(一) 综合亏损总额	-	-	-	(6,729,544.50)	(6,729,544.50)
(二) 利润分配	-	-	-	(37,081,314.89)	(37,081,314.89)
三、2023年10月31日余额	<u>10,000,000.00</u>	<u>62,301,800.00</u>	<u>5,000,000.00</u>	<u>(6,729,544.50)</u>	<u>70,572,255.50</u>
	实收资本 人民币元	资本公积 人民币元	盈余公积 人民币元	未分配利润 人民币元	所有者权益合计 人民币元
一、2021年12月31日余额	10,000,000.00	62,301,800.00	5,000,000.00	824,552.85	78,126,352.85
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	36,256,762.04	36,256,762.04
三、2022年12月31日余额	<u>10,000,000.00</u>	<u>62,301,800.00</u>	<u>5,000,000.00</u>	<u>37,081,314.89</u>	<u>114,383,114.89</u>

附注为财务报表的组成部分



一、基本情况

青州市旺洲置业有限公司(以下简称“本公司”)是一家于2010年9月27日在青岛市注册成立的有限责任公司,本公司位于山东省青岛市。本公司主要从事房地产的开发与销售业务。

本公司的母公司为深圳市中洲投资控股股份有限公司。

二、财务报表的编制基础

持续经营

本公司对自2023年10月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,本公司之母公司深圳市中洲投资控股股份有限公司同意就本公司作为深圳市中洲投资控股股份有限公司的子公司前提条件上,在报表批准报出之日起十二个月内,为本公司提供必须之财务支援,因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司于2023年10月31日及2022年12月31日的财务状况以及2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度的经营成果和现金流量。

四、重要会计政策和会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据企业会计准则厘定。

1.会计年度

本公司的会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

2.记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3.记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

3.记账基础和计价原则 - 续

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值的，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

4.现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5.金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5.金融工具 - 续

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本公司按照《企业会计准则第14号——收入》（“收入准则”）初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

5.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5.金融工具 - 续

5.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

金融资产满足下列条件之一的，表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

5.2 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5.金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部应收票据和应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

5.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5.金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.1 信用风险显著增加 - 续

- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，本公司认为当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

5.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5.金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.2 已发生信用减值的金融资产 - 续

基于本公司内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人(不考虑本公司取得的任何担保)，则本公司认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本公司推定该金融工具已发生违约。

5.2.3 预期信用损失的确定

本公司对应收账款和其他应收款在单项资产的基础上确定其信用损失。

对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

5.2.4 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

5.3 金融负债和权益工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

5.3.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5.金融工具 - 续

5.3 金融负债和权益工具的分类 - 续

5.3.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

5.3.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本公司承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本公司将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：(1)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本公司正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

5.3.1.2 其他金融负债

其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本公司重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本公司调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5.金融工具 - 续

5.3 金融负债和权益工具的分类 - 续

5.3.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5.3.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

5.4 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6.存货

本公司的存货主要包括拟开发土地、房地产开发产品。存货按成本进行初始计量。房地产开发成本是指拟开发土地和在建开发产品，房地产开发产品是指完工项目。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的符合资本化条件的借款费用及开发过程中的其他相关费用。房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

6. 存货 - 续

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

7. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的预计净残值率、使用寿命和年折旧率如下：

<u>类别</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
	年	%	%
运输设备	5-10	5	9.50-19.00
电子及其他设备	3-10	5	9.50-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

8.借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

9.非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查固定资产及与合同成本有关的资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1)本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

10.职工薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本公司职工为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本公司按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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

11.收入

本公司的收入主要来源于房地产销售收入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格，是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

本公司在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11.收入 - 续

本公司向客户预收销售商品款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

11.1 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

11.2 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；(2)该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

12.所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

12.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

12.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

12. 所得税 - 续

12.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

12.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

五、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

五、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核。会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

1.1 存货减值

本公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本公司可能需对存货增加计提跌价准备。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价高于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费低于目前采用的估计，本公司可能需对存货转回原已计提跌价准备。

如实际售价、至完工时实际发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本公司于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

1.2 递延所得税

本公司以未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照可抵扣暂时性差异和相应税率计算确认递延所得税资产。如果未来年度实际的应纳税所得额超过或小于目前预期的金额，相应的递延所得税资产将在实际发生的年度确认或转回，并计入当期损益。

六、 会计政策变更

1. 企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(以下简称“解释第 15 号”)，规范了固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理和亏损合同的判断。

六、 会计政策变更 - 续

1. 企业会计准则解释第15号 - 续

固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理

解释第15号规定，企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，应当按照收入准则、《企业会计准则第1号—存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。同时企业应当在附注中单独披露试运行销售的相关收入和成本金额、具体列报项目以及确定试运行销售相关成本时采用的重要会计估计等相关信息。该规定自2022年1月1日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至2022年1月1日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。

经评估，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

亏损合同的判断

解释第15号明确，企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自2022年1月1日起施行。企业应当对在2022年1月1日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

经评估，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

2. 企业会计准则解释第16号

财政部于2022年11月30日发布了《企业会计准则解释第16号》(以下简称“解释第16号”)，规范了关于关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理、发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理和关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理。

关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理

解释第16号明确，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等，以下简称适用本解释的单项交易)，不适用《企业会计准则第18号——所得税》第十一条(二)、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第18号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。该规定自2023年1月1日起实施。

经评估，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

六、 会计政策变更 - 续

2. 企业会计准则解释第16号 - 续

关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第16号明确，对于企业按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，企业应当在确认应付股利时，按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目。该规定自2022年11月30日起实施。对于分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在2022年1月1日至该规定施行日之间的，涉及所得税影响且未按照以上规定进行处理的，应当按照上述规定进行调整。对于分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在2022年1月1日之前且相关金融工具在2022年1月1日尚未终止确认的，涉及所得税影响且未按照以上规定进行处理的，应当进行追溯调整。

经评估，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释16号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。该规定自2022年11月30日起实施。对于2022年1月1日至该规定施行日新增的上述交易，企业应当按照该规定进行调整。对于2022年1月1日之前发生的上述交易，未按照以上规定进行处理的，企业应当进行调整，将累积影响数调整2022年1月1日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

经评估，本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

七、 税项

<u>税种</u>	<u>计税依据</u>	<u>税率/税额</u>
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	销售不动产的营业额	9%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的增值税税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的增值税税额	2%
土地使用税	实际占用的土地面积	8元/平方米
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	按超率累进税率 30%-60%

财务报表附注

2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度

八、 财务报表项目附注

1. 货币资金

	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
银行存款		
人民币	13,919.60	24,719,357.62
其他货币资金(注)		
人民币	1,699,752.74	-
合计	<u>1,713,672.34</u>	<u>24,719,357.62</u>

注： 于2023年10月31日，本公司所有权受到限制的货币资金为人民币1,699,752.74元（2022年12月31日：无）。

2. 其他应收款

	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
关联方往来款(附注九(3)(b))	264,341,268.61	296,395,482.72
保证金、押金	321,300.00	321,300.00
代垫款	643,016.88	498,703.05
其他	15,786.00	-
	<u>265,321,371.49</u>	<u>297,215,485.77</u>
减：信用损失准备	1,779.96	1,618.70
其他应收款账面价值	<u>265,319,591.53</u>	<u>297,213,867.07</u>

3. 存货

	2023年10月31日				2022年12月31日			
	账面余额 人民币元	比例 %	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元	账面余额 人民币元	比例 %	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元
拟开发土地	105,853,867.22	62.16	-	105,853,867.22	104,170,199.93	61.09	-	104,170,199.93
房地产开发产品	64,429,667.40	37.84	8,780,215.40	55,649,452.00	66,351,651.67	38.91	-	66,351,651.67
合计	<u>170,283,534.62</u>	<u>100.00</u>	<u>8,780,215.40</u>	<u>161,503,319.22</u>	<u>170,521,851.60</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>170,521,851.60</u>

财务报表附注

2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度

八、 财务报表项目附注 - 续

3. 存货 - 续

房地产开发产品列示如下：

<u>项目名称</u>	<u>2023年</u> <u>10月31日</u> 人民币元	<u>2022年</u> <u>12月31日</u> 人民币元
半岛城邦 4.1 期	21,608,533.19	22,248,172.94
半岛城邦 4.2 期	42,821,134.21	44,103,478.73
合计	<u>64,429,667.40</u>	<u>66,351,651.67</u>

存货跌价准备如下：

<u>项目</u>	<u>2023年</u> <u>1月1日</u> 人民币元	<u>本期增加</u>		<u>本期减少</u>		<u>2023年</u> <u>10月31日</u> 人民币元
		<u>计提</u> 人民币元	<u>其他</u> 人民币元	<u>转回</u> 人民币元	<u>转销</u> 人民币元	
4.1 期	-	3,565,576.73	-	-	-	3,565,576.73
4.2 期	-	5,214,638.67	-	-	-	5,214,638.67
	<u>-</u>	<u>8,780,215.40</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,780,215.40</u>

4. 其他流动资产

<u>项目</u>	<u>2023年</u> <u>10月31日</u> 人民币元	<u>2022年</u> <u>12月31日</u> 人民币元
可抵扣增值税 合同取得成本	12,607,223.24 188,886.92	- 266,865.51
合计	<u>12,796,110.16</u>	<u>266,865.51</u>

5. 递延所得税资产

<u>项目</u>	<u>可抵扣暂时性差异</u> <u>及可抵扣亏损</u>		<u>递延所得税资产</u>	
	<u>2023年</u> <u>10月31日</u> 人民币元	<u>2022年</u> <u>12月31日</u> 人民币元	<u>2023年</u> <u>10月31日</u> 人民币元	<u>2022年</u> <u>12月31日</u> 人民币元
预计土地增值税	173,115,366.84	204,717,138.51	43,278,841.71	51,318,442.10
房地产开发成本	35,767,437.96	144,530,918.64	8,941,859.48	36,132,729.65
信用减值损失	1,858.21	1,618.70	464.55	404.68
合计	<u>208,884,663.01</u>	<u>349,249,675.85</u>	<u>52,221,165.74</u>	<u>87,451,576.43</u>

八、 财务报表项目附注 - 续

5. 递延所得税资产 - 续

根据本公司对未来的盈利预测结果，本公司认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此确认相应递延所得税资产。

项目	应纳税暂时性差异		递延所得税负债	
	2023年	2022年	2023年	2022年
	10月31日	12月31日	10月31日	12月31日
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
合同取得成本	188,715.56	266,865.51	47,178.89	66,716.38

以下可抵扣亏损/可抵扣暂时性差异未确认递延所得税资产：

	2023年	2022年
	10月31日	12月31日
	人民币元	人民币元
可抵扣暂时性差异	6,334,288.03	-
合计	6,334,288.03	-

6. 应付票据

类别	2023年	2022年
	10月31日	12月31日
	人民币元	人民币元
商业承兑汇票	27,455,585.72	1,505,000.00

注： 于2023年10月31日和2022年12月31日，本公司无已到期未支付的应付票据。

八、 财务报表项目附注 - 续

7. 应付账款

<u>项目</u>	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
应付工程款	87,991,591.97	177,153,404.18
应付佣金款	4,561,092.20	4,784,226.20
其他	180,200.00	405,952.60
合计	<u>92,732,884.17</u>	<u>182,343,582.98</u>

账龄超过1年的应付账款，主要为应付工程承包商待结算的工程款项。

8. 合同负债

(1) 合同负债列示

<u>项目</u>	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
预收售楼款	<u>17,986,008.46</u>	<u>19,363,691.74</u>

(2) 上年年末合同负债账面价值中金额为人民币 6,708,300.92 元(2021 年 12 月 31 日合同负债余额为人民币 99,131,015.00 元中有人民币 93,416,985.00 元已于 2022 年确认为收入)已于本期间确认为收入

(3) 有关合同负债的定性和定量分析

合同负债主要为本公司根据房地产销售合同收取的售楼款。该售楼款在合同签订时收取，金额为合同对价的20%至100%不等。该合同的相关收入将在本公司履行履约义务后确认。

9. 应交税费

	2023年 10月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
企业所得税	14,814,565.45	50,382,314.27
增值税	-	1,047,074.66
其他	-	146,384.51
合计	<u>14,814,565.45</u>	<u>51,575,773.44</u>

财务报表附注

2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度

八、 财务报表项目附注 - 续

10. 其他应付款

<u>性质</u>	<u>2023年</u> <u>10月31日</u> 人民币元	<u>2022年</u> <u>12月31日</u> 人民币元
土地增值税准备金(注)	173,115,366.84	204,717,138.51
关联方往来款(附注九(3)(b))	91,667,107.66	2,464,518.75
押金、保证金	200,000.00	200,000.00
其他	1,586,334.33	1,311,879.05
合计	<u>266,568,808.83</u>	<u>208,693,536.31</u>

注： 本公司根据国家税务总局国税发[2006]187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定预提土地增值税，并计入损益。

账龄超过一年的重要其他应付款主要为关联方往来款及尚未达到清算条件的土地增值税准备金。

11. 一年内到期的非流动负债

	<u>2023年</u> <u>10月31日</u> 人民币元	<u>2022年</u> <u>12月31日</u> 人民币元
一年内到期的租赁负债	<u>819,522.76</u>	<u>819,522.76</u>

12. 其他流动负债

	<u>2023年</u> <u>10月31日</u> 人民币元	<u>2022年</u> <u>12月31日</u> 人民币元
待转销项税	<u>2,343,097.32</u>	<u>1,742,732.26</u>

八、 财务报表项目附注 - 续

13. 实收资本

本公司注册资本为人民币 10,000,000.00 元，截至 2023 年 10 月 31 日止已全部到位，投资人按公司章程规定的资本投入情况如下：

	<u>2023年1月1日</u> 人民币元	<u>本期增加</u> 人民币元	<u>本期减少</u> 人民币元	<u>2023年10月31日</u> 人民币元
深圳市中洲投资控股股份有限公司	10,000,000.00	-	100,000.00	9,900,000.00
青岛市中洲地产有限公司	-	100,000.00	-	100,000.00
合计	<u>10,000,000.00</u>	<u>100,000.00</u>	<u>100,000.00</u>	<u>10,000,000.00</u>

	<u>2022年1月1日</u> 人民币元	<u>本年增加</u> 人民币元	<u>本年减少</u> 人民币元	<u>2022年12月31日</u> 人民币元
深圳市中洲投资控股股份有限公司	<u>10,000,000.00</u>	-	-	<u>10,000,000.00</u>

14. 资本公积

	<u>2023年1月1日</u> 人民币元	<u>本期增加</u> 人民币元	<u>本期减少</u> 人民币元	<u>2023年10月31日</u> 人民币元
资本溢价	<u>62,301,800.00</u>	-	-	<u>62,301,800.00</u>

	<u>2022年1月1日</u> 人民币元	<u>本年增加</u> 人民币元	<u>本年减少</u> 人民币元	<u>2022年12月31日</u> 人民币元
资本溢价	<u>62,301,800.00</u>	-	-	<u>62,301,800.00</u>

15. 盈余公积

	<u>2023年1月1日</u> 人民币元	<u>本期增加</u> 人民币元	<u>本期减少</u> 人民币元	<u>2023年10月31日</u> 人民币元
法定盈余公积	<u>5,000,000.00</u>	-	-	<u>5,000,000.00</u>

	<u>2022年1月1日</u> 人民币元	<u>本年增加</u> 人民币元	<u>本年减少</u> 人民币元	<u>2022年12月31日</u> 人民币元
法定盈余公积	<u>5,000,000.00</u>	-	-	<u>5,000,000.00</u>

财务报表附注

2023年1月1日至10月31日止期间及2022年度

八、 财务报表项目附注 - 续

16. 未分配利润

	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元
期/年初未分配利润	37,081,314.89	824,552.85
加：本期/年净利润(亏损)	(6,729,544.50)	36,256,762.04
减：利润分配	37,081,314.89	-
期/年末未分配利润	<u>(6,729,544.50)</u>	<u>37,081,314.89</u>

注： 根据 2023 年 4 月董事会决议，本公司向投资方根据未经审计的 2022 年度利润决议分配，分配金额为人民币 37,081,314.89 元(2022 年：无)。

17. 营业收入

	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元
房地产销售收入	<u>6,708,300.92</u>	<u>176,394,762.48</u>

18. 营业成本

	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元
房地产销售成本	<u>30,940,881.29</u>	<u>98,085,860.15</u>

注： 本公司本期依据与施工方进行的竣工结算金额，调增以前年度已售房地产成本，并计入本期主营业务成本人民币 28,285,429.12 元。

八、 财务报表项目附注 - 续

19. 税金及附加

<u>税种</u>	2023年1月1日 至10月31日 <u>止期间</u> 人民币元	<u>2022年度</u> 人民币元
土地增值税	(31,451,832.24)	15,883,804.56
城市维护建设税	142,270.24	1,582,062.40
教育费附加	60,972.96	678,026.74
地方教育费附加	40,648.65	452,017.82
印花税	-	67,678.39
土地使用税	22,626.80	148,433.38
环保税	-	1,286.97
合计	<u>(31,185,313.59)</u>	<u>18,813,310.26</u>

注： 本公司本期依据与施工方进行的竣工结算金额，调增以前年度已售房地产成本，从而调减相应的土地增值税金额，并计入本期利润表，从而导致本期土地增值税金额为负数。

20. 资产减值损失

	2023年1月1日 至10月31日 <u>止期间</u> 人民币元	<u>2022年度</u> 人民币元
存货跌价损失	<u>8,780,215.40</u>	<u>-</u>

21. 所得税费用

	2023年1月1日 至10月31日 <u>止期间</u> 人民币元	<u>2022年度</u> 人民币元
当期所得税费用	(35,210,873.20)	(18,919,053.75)
递延所得税费用	<u>35,210,873.20</u>	<u>31,055,737.88</u>
	<u>-</u>	<u>12,136,684.13</u>

八、 财务报表项目附注 - 续

21. 所得税费用 - 续

注： 《国家税务总局关于发布《企业所得税税前扣除凭证管理办法》的公告》(国家税务总局公告 2018 年第 28 号)规定，企业以前年度应当取得而未取得发票、其他外部凭证，且相应支出在该年度没有税前扣除的，在以后年度取得符合规定的发票、其他外部凭证或者提供可以证实其支出真实性的相关资料，相应支出可以追补至该支出发生年度税前扣除，但追补年限不得超过五年。本公司 2023 年 1 月 1 日至 10 月 31 日止期间及 2022 年度取得以前年度相应支出的发票及扣除凭证，调整了税前扣除金额，相应调减以前年度计提的应交企业所得税。

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	2023 年 1 月 1 日 至 10 月 31 日 止期间 人民币元	2022 年度 人民币元
会计利润(亏损)	(6,729,544.50)	48,393,446.17
按 25% 的税率计算的所得税费用	(1,682,386.13)	12,098,361.54
不可抵扣费用之纳税影响	98,814.12	38,322.59
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	1,583,572.01	-
所得税费用	<u>-</u>	<u>12,136,684.13</u>

22. 现金及现金等价物

	2023 年 10 月 31 日 人民币元	2022 年 12 月 31 日 人民币元
现金	13,919.60	19,657,847.35
其中：可随时用于支付的银行存款	13,919.60	19,657,847.35
现金及现金等价物余额	<u>13,919.60</u>	<u>19,657,847.35</u>

于2023年10月31日，本公司所有权受到限制的货币资金为人民币1,699,752.74元(2022年12月31日：人民币 5,061,510.27元)。

八、 财务报表项目附注 - 续

23. 现金流量表补充资料

	2023年1月1日 至10月31日 止期间 人民币元	2022年度 人民币元
(1) 将净利润(亏损)调节为经营活动现金流量		
净利润(亏损)	(6,729,544.50)	36,256,762.04
加：资产减值损失	8,780,215.40	-
信用损失准备	239.51	(3,259.66)
固定资产折旧	3,221.96	6,257.85
使用权资产折旧	501,347.25	728,710.08
财务费用	-	26,003.61
递延所得税资产减少(增加)	35,230,410.69	31,681,245.27
递延所得税负债增加(减少)	(19,537.49)	(625,507.39)
存货的减少	238,316.98	103,762,881.91
经营性应收项目的减少(增加)	64,112,459.82	(37,375,510.33)
经营性应付项目的增加(减少)	(126,822,567.64)	(246,629,740.11)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(24,705,438.02)</u>	<u>(112,172,156.73)</u>
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
利润分配的应付股利与其他应收款抵减	<u>37,081,314.89</u>	<u>-</u>
(3) 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期/年末余额	13,919.60	24,719,357.62
减：现金的期/年初余额	<u>24,719,357.62</u>	<u>136,891,514.35</u>
现金及现金等价物净减少额	<u>(24,705,438.02)</u>	<u>(112,172,156.73)</u>

九、 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

<u>母公司名称</u>	<u>注册地点</u>	<u>业务性质</u>	<u>持股比例</u> %	<u>表决权比例</u> %
深圳市中洲投资控股 股份有限公司	广东深圳	投资控股	99.00	100.00

本公司的最终控制人是黄光苗先生。

九、 关联方关系及其交易 - 续

(2) 与本公司发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下：

<u>关联方名称</u>	<u>关联方关系</u>
青岛市联顺地产有限公司	同一最终控股股东
青岛市中洲地产有限公司	同一最终控股股东
深圳市中洲资本有限公司	同一最终控股股东
深圳市中洲物业管理有限公司	同一最终控股股东

(3) 本公司与关联方在本期发生了如下重大关联交易

(a) 物业管理费用

	<u>关联方名称</u>	2023年1月1日 至10月31日 <u>止期间</u> 人民币元	<u>2022年度</u> 人民币元
物业费	深圳市中洲物业管理有限公司	1,112,178.67	3,351,007.11

(b) 债权债务往来余额

<u>科目</u>	<u>关联方名称</u>	2023年 <u>10月31日</u> 人民币元	2022年 <u>12月31日</u> 人民币元
其他应收款	深圳市中洲投资控股股份有限公司	264,314,167.83	296,395,482.72
	青岛市联顺地产有限公司	27,100.78	-
	合计	264,341,268.61	296,395,482.72
其他应付款	深圳市中洲资本有限公司	85,898,315.82	-
	青岛市中洲地产有限公司	3,131,774.81	-
	深圳市中洲物业管理有限公司	2,637,017.03	2,464,518.75
	合计	91,667,107.66	2,464,518.75

十、 金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债等，各项金融工具的详细情况说明见财务报表附注。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本行所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1 信用风险

2023年10月31日及2022年12月31日，可能引起本公司信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：货币资金、应收账款、其他应收款等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

为降低信用风险，本公司安排专门人员负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

1.2 流动性风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司持有截至2023年10月31日的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

	<u>一年以内</u> 人民币元
应付票据	27,455,585.72
应付账款	92,732,884.17
其他应付款	93,453,441.99
一年内到期的非流动负债	819,522.76

十、 金融工具及风险管理 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.2 流动性风险 - 续

本公司持有截至2022年12月31日的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

一年以内
人民币元

应付票据	1,505,000.00
应付账款	182,343,582.98
其他应付款	3,976,237.80
一年内到期的非流动负债	819,522.76

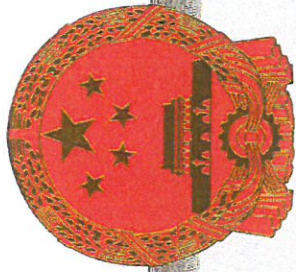
2. 公允价值

不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

十一、 财务报表之批准

本公司的财务报表于2023年12月7日已经本公司管理层批准。



营业执照

统一社会信用代码
91440300192190768P



名称 深圳市中洲投资控股股份有限公司
类型 上市股份有限公司
法定代表人 贾帅

成立日期 1984年09月17日

住所 深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路3088号中洲大厦3802

此复印件仅供用于办理如下事宜再次复印无效
深圳市中洲投资控股股份有限公司 年 月 日
出具评估报告

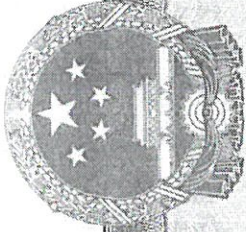


重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示公示系统或扫描右上方二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2020年11月10日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

913702815611746766



市场主体更多信用信息应用服务，扫描了解更多。

名称 青岛市旺洲置业有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 魏睦魁

经营范围 一般经营项目：房地产开发经营及租赁；城市基础设施建设，商品房销售与代理，自有资金对外投资。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2010年09月27日

住所 青岛胶州市香港路与正阳路交界处少海新城服务楼B座1楼101室

登记机关

2023年07月11日



青岛市商品房

预售许可证

青房注字 (胶州) 第2018015

号

青州市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 49 胶州-01-2011-0045/0046/00

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目名称 中洲半岛城邦(北区)小区
座落 胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地

地上部位建筑面积 9.36

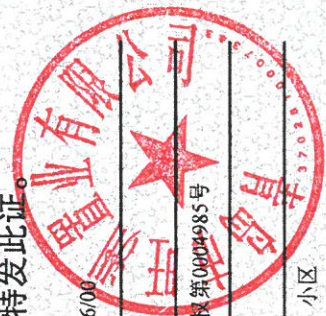
地下部位建筑面积

备注

发证机关

2018

日



(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	层数	套号	房屋类型	幢号	层数	套号	房屋类型
56号138号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号139号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号140号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号141号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号142号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号143号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号144号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号145号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号146号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号147号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号148号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号149号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号150号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号151号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号152号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号153号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号154号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号155号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号156号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号157号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号183号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号183号楼1单元	3	301,302	成套住宅
56号183号楼2单元	1	101,102	成套住宅	56号183号楼2单元	3	301,302	成套住宅
56号183号楼3单元	1	101,102	成套住宅	56号183号楼3单元	3	301,302	成套住宅
56号184号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号184号楼1单元	3	301,302	成套住宅
56号184号楼2单元	1	101,102	成套住宅	56号184号楼2单元	3	301,302	成套住宅
56号185号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号185号楼1单元	3	301,302	成套住宅
56号185号楼2单元	1	101,102	成套住宅	56号185号楼2单元	3	301,302	成套住宅
56号186号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号186号楼1单元	3	301,302	成套住宅
56号186号楼2单元	1	101,102	成套住宅	56号186号楼2单元	3	301,302	成套住宅
56号187号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号187号楼1单元	3	301,302	成套住宅
56号187号楼2单元	1	101,102	成套住宅	56号187号楼2单元	3	301,302	成套住宅
56号187号楼3单元	1	101,102	成套住宅	56号187号楼3单元	3	301,302	成套住宅
56号188号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号188号楼1单元	3	301,302	成套住宅
56号188号楼2单元	1	101,102	成套住宅	56号188号楼2单元	3	301,302	成套住宅
56号188号楼3单元	1	101,102	成套住宅	56号188号楼3单元	3	301,302	成套住宅
56号189号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号189号楼1单元	3	301,302	成套住宅
56号189号楼2单元	1	101,102	成套住宅	56号189号楼2单元	3	301,302	成套住宅

(续下页)

(第1页)

青岛市商品房

预售许可证

青房注字 (胶州) 第2018015 号

青州市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/0049

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目座落 中洲·半岛城邦(北区)小区
胶州市少海北路56号

土地、规划用途 健身、商服用地

地上部位建筑面积 1489.36

地下部位建筑面积

备注

发证机关

2018



日

(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	层数	套号	房屋类型	幢号	层数	套号	房屋类型
56号189号楼3单元	1	101,102	成套住宅	56号189号楼3单元	3	301,302	成套住宅
56号190号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号190号楼1单元	3	301,302	成套住宅
56号190号楼2单元	1	101,102	成套住宅	56号190号楼2单元	3	301,302	成套住宅
56号190号楼3单元	1	101,102	成套住宅	56号190号楼3单元	3	301,302	成套住宅

(以下空白)

青岛市商品房

预售许可证

号

青房注字 (胶州) 第2018059

青州市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号

胶州-01-2011-0045/0046/00

房地产权证编号

49
鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目名地
座落地点

中洲·半岛城邦(北区)小区
胶州市少海北路56号

土地、规划用途

地上部位建筑面积住宅、商服用地

地下部位建筑面积

1567.86

备注

.00

发证机关

2018

年 08



(续下页)

(第1页)

(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	层数	室号	房屋类型	幢号	层数	室号	房屋类型
56号158号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号159号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号160号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号161号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号162号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号163号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号164号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号165号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号166号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号167号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号168号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号169号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号170号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号171号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号172号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号173号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号174号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号175号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号176号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号177号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号178号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号179号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号179号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号179号楼2单元	1	101,102	成套住宅
56号179号楼2单元	3	301,302	成套住宅	56号179号楼3单元	1	101,102	成套住宅
56号179号楼3单元	3	301,302	成套住宅	56号180号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号180号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号180号楼2单元	1	101,102	成套住宅
56号180号楼2单元	3	301,302	成套住宅	56号180号楼3单元	1	101,102	成套住宅
56号180号楼3单元	3	301,302	成套住宅	56号181号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号181号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号181号楼2单元	1	101,102	成套住宅
56号181号楼2单元	3	301,302	成套住宅	56号181号楼3单元	1	101,102	成套住宅
56号181号楼3单元	3	301,302	成套住宅	56号182号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号182号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号182号楼2单元	1	101,102	成套住宅
56号182号楼2单元	3	301,302	成套住宅	56号182号楼3单元	1	101,102	成套住宅
56号182号楼3单元	3	301,302	成套住宅	56号191号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号191号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号191号楼2单元	1	101,102	成套住宅
56号191号楼2单元	3	301,302	成套住宅	56号191号楼3单元	1	101,102	成套住宅
56号191号楼3单元	3	301,302	成套住宅	56号192号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号192号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号192号楼2单元	1	101,102	成套住宅

青岛市商品房 预售许可证

号

青房注字 (胶州) 第2018059

青州市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/00

房地产权证编号 49

鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目名称 中洲·半岛城邦(北区)小区
座落 胶州市少海北路56号

土地、规划用途

地上部位建筑面积 住宅、商服用地

地下部位建筑面积 0.00

备注

发证机关



2018 年 08 月 31 日

(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	层数	室号	房屋类型	幢号	层数	室号	房屋类型
56号192号楼2单元	3	301,302	成套住宅	56号192号楼3单元	1	101,102	成套住宅
56号192号楼3单元	3	301,302	成套住宅	56号193号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号193号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号193号楼2单元	1	101,102	成套住宅
56号193号楼2单元	3	301,302	成套住宅	56号193号楼3单元	1	101,102	成套住宅
56号193号楼3单元	3	301,302	成套住宅	56号194号楼1单元	1	101,102	成套住宅
56号194号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号194号楼2单元	1	101,102	成套住宅
56号194号楼2单元	3	301,302	成套住宅	56号194号楼3单元	1	101,102	成套住宅
56号194号楼3单元	3	301,302	成套住宅				

(以下空白)

青岛市商品房

预售许可证

青房注字 (胶州) 第2018030 号

青州市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/00 49

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

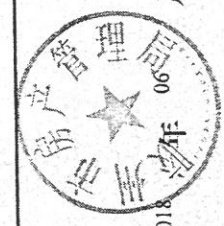
项目名称 中洲·半岛城邦(北区)小区
座落 胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地
地上部位建筑面积 39184.65

地下部位建筑面积 .00

备注

发证机关



2018 年 06 月 20 日

(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	层数	室号	房屋类型	幢号	层数	室号	房屋类型
56号207号楼1单元	2	201,202	成套住宅	56号207号楼1单元	3	301,302	成套住宅
56号207号楼1单元	4	401,402	成套住宅	56号207号楼1单元	5	501,502	成套住宅
56号207号楼1单元	6	601,602	成套住宅	56号207号楼2单元	2	201,202	成套住宅
56号207号楼2单元	3	301,302	成套住宅	56号207号楼2单元	4	401,402	成套住宅
56号207号楼2单元	5	501,502	成套住宅	56号207号楼2单元	6	601,602	成套住宅
56号207号楼商业	1	101,102,103,104	商业	56号207号楼商业	1	105,106,107,108	商业
56号207号楼商业	1	109,110,111,112	商业	56号208号楼1单元	2	201,202	成套住宅
56号208号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号208号楼1单元	4	401,402	成套住宅
56号208号楼1单元	5	501,502	成套住宅	56号208号楼1单元	6	601,602	成套住宅
56号208号楼1单元	7	701,702	成套住宅	56号208号楼1单元	8	801,802	成套住宅
56号208号楼1单元	9	901,902	成套住宅	56号208号楼2单元	2	201,202	成套住宅
56号208号楼2单元	3	301,302	成套住宅	56号208号楼2单元	4	401,402	成套住宅
56号208号楼2单元	5	501,502	成套住宅	56号208号楼2单元	6	601,602	成套住宅
56号208号楼2单元	7	701,702	成套住宅	56号208号楼2单元	8	801,802	成套住宅
56号208号楼2单元	9	901,902	成套住宅	56号208号楼商业	1	101,102,103,104	商业
56号208号楼商业	1	105,106,107,108	商业	56号208号楼商业	1	109,110	商业
56号209号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号209号楼1单元	2	201,202	成套住宅
56号209号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号209号楼1单元	4	401,402	成套住宅
56号209号楼1单元	5	501,502	成套住宅	56号209号楼1单元	6	601,602	成套住宅
56号209号楼1单元	7	701,702	成套住宅	56号209号楼1单元	8	801,802	成套住宅
56号209号楼1单元	9	901,902	成套住宅	56号209号楼2单元	1	101,102	成套住宅
56号209号楼2单元	2	201,202	成套住宅	56号209号楼2单元	3	301,302	成套住宅
56号209号楼2单元	4	401,402	成套住宅	56号209号楼2单元	5	501,502	成套住宅
56号209号楼2单元	6	601,602	成套住宅	56号209号楼2单元	7	701,702	成套住宅
56号209号楼2单元	8	801,802	成套住宅	56号209号楼2单元	9	901,902	成套住宅
56号210号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号210号楼1单元	2	201,202	成套住宅
56号210号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号210号楼1单元	4	401,402	成套住宅

(续下页)

(第1页)

青岛市商品房

预售许可证

青房注字 (胶州) 第2018030 号

青岛市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/00 49

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目名称 中洲·半岛城邦(北区)小区
项目坐落 胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地
地上部位建筑面积 39184.65

地下部位建筑面积 .00

备注

发证机关



2018 年 06 月 20 日

(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	层数	室号	房屋类型	幢号	层数	室号	房屋类型
56号210号楼1单元	5	501,502	成套住宅	56号210号楼1单元	6	601,602	成套住宅
56号210号楼2单元	1	101,102	成套住宅	56号210号楼2单元	2	201,202	成套住宅
56号210号楼2单元	3	301,302	成套住宅	56号210号楼2单元	4	401,402	成套住宅
56号210号楼2单元	5	501,502	成套住宅	56号210号楼2单元	6	601,602	成套住宅
56号211号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号211号楼1单元	2	201,202	成套住宅
56号211号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号211号楼1单元	4	401,402	成套住宅
56号211号楼1单元	5	501,502	成套住宅	56号211号楼1单元	6	601,602	成套住宅
56号211号楼1单元	7	701,702	成套住宅	56号211号楼1单元	8	801,802	成套住宅
56号211号楼1单元	9	901,902	成套住宅	56号211号楼2单元	1	101,102	成套住宅
56号211号楼2单元	2	201,202	成套住宅	56号211号楼2单元	3	301,302	成套住宅
56号211号楼2单元	4	401,402	成套住宅	56号211号楼2单元	5	501,502	成套住宅
56号211号楼2单元	6	601,602	成套住宅	56号211号楼2单元	7	701,702	成套住宅
56号211号楼2单元	8	801,802	成套住宅	56号211号楼2单元	9	901,902	成套住宅
56号212号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号212号楼1单元	2	201,202	成套住宅
56号212号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号212号楼1单元	4	401,402	成套住宅
56号212号楼1单元	5	501,502	成套住宅	56号212号楼1单元	6	601,602	成套住宅
56号212号楼1单元	7	701,702	成套住宅	56号212号楼1单元	8	801,802	成套住宅
56号212号楼1单元	9	901,902	成套住宅	56号212号楼1单元	10	1001,1002	成套住宅
56号212号楼1单元	11	1101,1102	成套住宅	56号212号楼2单元	1	101,102	成套住宅
56号212号楼2单元	2	201,202	成套住宅	56号212号楼2单元	3	301,302	成套住宅
56号212号楼2单元	4	401,402	成套住宅	56号212号楼2单元	5	501,502	成套住宅
56号212号楼2单元	6	601,602	成套住宅	56号212号楼2单元	7	701,702	成套住宅
56号212号楼2单元	8	801,802	成套住宅	56号212号楼2单元	9	901,902	成套住宅
56号212号楼2单元	10	1001,1002	成套住宅	56号212号楼2单元	11	1101,1102	成套住宅
56号213号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号213号楼1单元	2	201,202	成套住宅
56号213号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号213号楼1单元	4	401,402	成套住宅
56号213号楼1单元	5	501,502	成套住宅	56号213号楼1单元	6	601,602	成套住宅

(续下页)

(第2页)

青岛市商品房

预售许可证

青房注字 (胶州) 第2018030 号

青岛市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/00
49

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目名称 中洲·半岛城邦(北区)小区
座落地点 胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地

地上部位建筑面积 39184.65

地下部位建筑面积 .00

备注 _____

发证机关



2018

20 日

(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	层数	室号	房屋类型	幢号	层数	室号	房屋类型
56号213号楼1单元	7	701,702	成套住宅	56号213号楼1单元	8	801,802	成套住宅
56号213号楼1单元	9	901,902	成套住宅	56号213号楼1单元	10	1001,1002	成套住宅
56号213号楼1单元	11	1101,1102	成套住宅	56号213号楼2单元	1	101,102	成套住宅
56号213号楼2单元	2	201,202	成套住宅	56号213号楼2单元	3	301,302	成套住宅
56号213号楼2单元	4	401,402	成套住宅	56号213号楼2单元	5	501,502	成套住宅
56号213号楼2单元	6	601,602	成套住宅	56号213号楼2单元	7	701,702	成套住宅
56号213号楼2单元	8	801,802	成套住宅	56号213号楼2单元	9	901,902	成套住宅
56号213号楼2单元	10	1001,1002	成套住宅	56号213号楼2单元	11	1101,1102	成套住宅
56号214号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号214号楼1单元	2	201,202	成套住宅
56号214号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号214号楼1单元	4	401,402	成套住宅
56号214号楼1单元	5	501,502	成套住宅	56号214号楼1单元	6	601,602	成套住宅
56号214号楼1单元	7	701,702	成套住宅	56号214号楼1单元	8	801,802	成套住宅
56号214号楼1单元	9	901,902	成套住宅	56号214号楼1单元	10	1001,1002	成套住宅
56号214号楼1单元	11	1101,1102	成套住宅	56号214号楼2单元	1	101,102	成套住宅
56号214号楼2单元	2	201,202	成套住宅	56号214号楼2单元	3	301,302	成套住宅
56号214号楼2单元	4	401,402	成套住宅	56号214号楼2单元	5	501,502	成套住宅
56号214号楼2单元	6	601,602	成套住宅	56号214号楼2单元	7	701,702	成套住宅
56号214号楼2单元	8	801,802	成套住宅	56号214号楼2单元	9	901,902	成套住宅
56号214号楼2单元	10	1001,1002	成套住宅	56号214号楼2单元	11	1101,1102	成套住宅

(以下空白)

青岛市商品房

预售许可证

青房注字 (胶州) 第2018053 号

青岛市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/00

49

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目名称 称 中洲·半岛城邦(北区)小区

座落地 点 胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地

地上部位建筑面积 10981.22

地下部位建筑面积 .00

备注

发证机关



2018 年 08 月 17 日

(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	层数	室号	房屋类型	幢号	层数	室号	房屋类型
56号199号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号199号楼1单元	2	201,202	成套住宅
56号199号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号199号楼1单元	4	401,402	成套住宅
56号199号楼1单元	5	501,502	成套住宅	56号199号楼1单元	6	601,602	成套住宅
56号199号楼1单元	7	701,702	成套住宅	56号199号楼1单元	8	801,802	成套住宅
56号199号楼1单元	9	901,902	成套住宅	56号199号楼1单元	10	1001,1002	成套住宅
56号199号楼1单元	11	1101,1102	成套住宅	56号199号楼2单元	1	101,102	成套住宅
56号199号楼2单元	2	201,202	成套住宅	56号199号楼2单元	3	301,302	成套住宅
56号199号楼2单元	4	401,402	成套住宅	56号199号楼2单元	5	501,502	成套住宅
56号199号楼2单元	6	601,602	成套住宅	56号199号楼2单元	7	701,702	成套住宅
56号199号楼2单元	8	801,802	成套住宅	56号199号楼2单元	9	901,902	成套住宅
56号199号楼2单元	10	1001,1002	成套住宅	56号199号楼2单元	11	1101,1102	成套住宅
56号200号楼1单元	1	101,102	成套住宅	56号200号楼1单元	2	201,202	成套住宅
56号200号楼1单元	3	301,302	成套住宅	56号200号楼1单元	4	401,402	成套住宅
56号200号楼1单元	5	501,502	成套住宅	56号200号楼1单元	6	601,602	成套住宅
56号200号楼1单元	7	701,702	成套住宅	56号200号楼1单元	8	801,802	成套住宅
56号200号楼1单元	9	901,902	成套住宅	56号200号楼1单元	10	1001,1002	成套住宅
56号200号楼1单元	11	1101,1102	成套住宅	56号200号楼2单元	1	101,102	成套住宅
56号200号楼2单元	2	201,202	成套住宅	56号200号楼2单元	3	301,302	成套住宅
56号200号楼2单元	4	401,402	成套住宅	56号200号楼2单元	5	501,502	成套住宅
56号200号楼2单元	6	601,602	成套住宅	56号200号楼2单元	7	701,702	成套住宅
56号200号楼2单元	8	801,802	成套住宅	56号200号楼2单元	9	901,902	成套住宅
56号200号楼2单元	10	1001,1002	成套住宅	56号200号楼2单元	11	1101,1102	成套住宅

(以下空白)

青岛市商品房 预售许可证

青房注字 (胶州) 第2019053号

青岛市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/00

49

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目名称 中洲半岛城邦(北区)小区

座落地 胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地

地上部位建筑面积 19534.20

地下部位建筑面积 .00

备注

发证机关

2019

12 日



(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	名义层	室号	房屋类型	幢号	名义层	室号	房屋类型
204号楼商业	1	1层商业01	商业	204号楼商业	1	1层商业04	商业
204号楼商业	1	1层商业03	商业	204号楼商业	1	1层商业02	商业
204号楼2单元	17	1702	成套住宅	204号楼2单元	16	1602	成套住宅
204号楼2单元	18	1802,1801	成套住宅	204号楼2单元	17	1701	成套住宅
204号楼2单元	14	1402	成套住宅	204号楼2单元	15	1502	成套住宅
204号楼2单元	14	1401	成套住宅	204号楼2单元	15	1501	成套住宅
204号楼2单元	16	1601	成套住宅	204号楼2单元	12	1201	成套住宅
204号楼2单元	13	1301,1302	成套住宅	204号楼2单元	12	1202	成套住宅
204号楼2单元	10	1002	成套住宅	204号楼2单元	11	1102	成套住宅
204号楼2单元	10	1001	成套住宅	204号楼2单元	11	1101	成套住宅
204号楼2单元	7	702	成套住宅	204号楼2单元	9	902	成套住宅
204号楼2单元	8	802,801	成套住宅	204号楼2单元	9	901	成套住宅
204号楼2单元	6	602	成套住宅	204号楼2单元	7	701	成套住宅
204号楼2单元	6	601	成套住宅	204号楼2单元	5	502	成套住宅
204号楼2单元	4	401,402	成套住宅	204号楼2单元	3	302	成套住宅
204号楼2单元	5	501	成套住宅	204号楼2单元	2	202,201	成套住宅
204号楼2单元	3	301	成套住宅	198号楼2单元	10	1002	成套住宅
198号楼2单元	11	1102	成套住宅	198号楼2单元	10	1001	成套住宅
198号楼2单元	11	1101	成套住宅	198号楼2单元	9	902	成套住宅
198号楼2单元	8	802	成套住宅	198号楼2单元	9	901	成套住宅
198号楼2单元	7	701	成套住宅	198号楼2单元	8	801	成套住宅
198号楼2单元	7	702	成套住宅	198号楼2单元	6	601	成套住宅
198号楼2单元	5	501	成套住宅	198号楼2单元	4	401	成套住宅
198号楼2单元	6	602	成套住宅	198号楼2单元	5	502	成套住宅
198号楼2单元	4	402	成套住宅	198号楼2单元	2	202	成套住宅
198号楼2单元	3	302	成套住宅	198号楼2单元	1	102	成套住宅
198号楼2单元	2	201	成套住宅	198号楼2单元	3	301	成套住宅

(续下页)

(第1页)

青岛市商品房 预售许可证

青房注字 (胶州) 第2019053号

青岛市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/00

49

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目名称 中洲半岛城邦(北区)小区

座落地 胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地

地上部位建筑面积 19534.20

地下部位建筑面积 0.00

备注

发证机关

2019 年 月 日



(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	名义层	室号	房屋类型	幢号	名义层	室号	房屋类型
198号楼2单元	1	101	成套住宅	204号楼1单元	18	1801	成套住宅
204号楼1单元	17	1701,1702	成套住宅	204号楼1单元	18	1802	成套住宅
204号楼1单元	15	1502	成套住宅	204号楼1单元	16	1602,1601	成套住宅
204号楼1单元	15	1501	成套住宅	204号楼1单元	13	1302	成套住宅
204号楼1单元	14	1402,1401	成套住宅	204号楼1单元	12	1202,1201	成套住宅
204号楼1单元	10	1002	成套住宅	204号楼1单元	9	902	成套住宅
204号楼1单元	13	1301	成套住宅	204号楼1单元	11	1102,1101	成套住宅
204号楼1单元	10	1001	成套住宅	204号楼1单元	6	602	成套住宅
204号楼1单元	7	701	成套住宅	204号楼1单元	8	801	成套住宅
204号楼1单元	9	901	成套住宅	204号楼1单元	7	702	成套住宅
204号楼1单元	8	802	成套住宅	204号楼1单元	6	601	成套住宅
204号楼1单元	2	202	成套住宅	204号楼1单元	5	501,502	成套住宅
204号楼1单元	4	402	成套住宅	204号楼1单元	3	302	成套住宅
204号楼1单元	4	401	成套住宅	204号楼1单元	2	201	成套住宅
204号楼1单元	3	301	成套住宅	198号楼1单元	11	1101,1102	成套住宅
198号楼1单元	10	1001,1002	成套住宅	198号楼1单元	9	902	成套住宅
198号楼1单元	8	802	成套住宅	198号楼1单元	9	901	成套住宅
198号楼1单元	7	702	成套住宅	198号楼1单元	6	602	成套住宅
198号楼1单元	8	801	成套住宅	198号楼1单元	7	701	成套住宅
198号楼1单元	5	502,501	成套住宅	198号楼1单元	6	601	成套住宅
198号楼1单元	4	402,401	成套住宅	198号楼1单元	3	302	成套住宅
198号楼1单元	2	202	成套住宅	198号楼1单元	3	301	成套住宅
198号楼1单元	2	201	成套住宅	198号楼1单元	1	102,101	成套住宅
197号楼1单元	11	1102,1101	成套住宅	197号楼1单元	9	902	成套住宅
197号楼1单元	10	1002,1001	成套住宅	197号楼1单元	9	901	成套住宅
197号楼1单元	8	802	成套住宅	197号楼1单元	7	702	成套住宅
197号楼1单元	8	801	成套住宅	197号楼1单元	7	701	成套住宅

(续下页)

(第2页)

青岛市商品房 预售许可证

青房注字 (胶州) 第2019053 号

青岛市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/0049

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目名称 中洲半岛城邦(北区)小区
座落地 胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地

地上部位建筑面积 19534.20

地下部位建筑面积 .00

备注

发证机关

2019 年

日



(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	室号	名义层	房屋类型	幢号	名义层	室号	房屋类型
197号楼1单元	4 402	4	成套住宅	197号楼1单元	5	502,501	成套住宅
197号楼1单元	6 602,601	6	成套住宅	197号楼1单元	4	401	成套住宅
197号楼1单元	3 301	3	成套住宅	197号楼1单元	2	202	成套住宅
197号楼1单元	3 302	3	成套住宅	197号楼1单元	2	201	成套住宅
197号楼1单元	1 102,101	1	成套住宅	197号楼2单元	10	1002	成套住宅
197号楼2单元	11 1101	11	成套住宅	197号楼2单元	10	1001	成套住宅
197号楼2单元	11 1102	11	成套住宅	197号楼2单元	9	902	成套住宅
197号楼2单元	6 602	6	成套住宅	197号楼2单元	7	702	成套住宅
197号楼2单元	9 901	9	成套住宅	197号楼2单元	8	801	成套住宅
197号楼2单元	7 701	7	成套住宅	197号楼2单元	6	601	成套住宅
197号楼2单元	8 802	8	成套住宅	197号楼2单元	4	401	成套住宅
197号楼2单元	3 301	3	成套住宅	197号楼2单元	2	201	成套住宅
197号楼2单元	5 501	5	成套住宅	197号楼2单元	3	302	成套住宅
197号楼2单元	2 202	2	成套住宅	197号楼2单元	4	402	成套住宅
197号楼2单元	5 502	5	成套住宅	197号楼2单元	1	101,102	成套住宅

(以下空白)

青岛市商品房

预售许可证

青房注字 (胶州) 第2018092 号

青岛市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/00

49

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目名称 中洲·半岛城邦(北区)小区

座落地点 胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地

地上部位建筑面积 10753.26

地下部位建筑面积 .00

备注

发证机关



2018 年 11 月 23 日

(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	层数	室号	房屋类型	幢号	层数	室号	房屋类型
196号楼1单元	1	101,102	成套住宅	196号楼1单元	2	201,202	成套住宅
196号楼1单元	3	301,302	成套住宅	196号楼1单元	4	401,402	成套住宅
196号楼1单元	5	501,502	成套住宅	196号楼1单元	6	601,602	成套住宅
196号楼1单元	7	701,702	成套住宅	196号楼1单元	8	801,802	成套住宅
196号楼1单元	9	901,902	成套住宅	196号楼1单元	10	1001,1002	成套住宅
196号楼1单元	11	1101,1102	成套住宅	196号楼2单元	1	101,102	成套住宅
196号楼2单元	2	201,202	成套住宅	196号楼2单元	3	301,302	成套住宅
196号楼2单元	4	401,402	成套住宅	196号楼2单元	5	501,502	成套住宅
196号楼2单元	6	601,602	成套住宅	196号楼2单元	7	701,702	成套住宅
196号楼2单元	8	801,802	成套住宅	196号楼2单元	9	901,902	成套住宅
196号楼2单元	10	1001,1002	成套住宅	196号楼2单元	11	1101,1102	成套住宅
201号楼1单元	1	101,102	成套住宅	201号楼1单元	2	201,202	成套住宅
201号楼1单元	3	301,302	成套住宅	201号楼1单元	4	401,402	成套住宅
201号楼1单元	5	501,502	成套住宅	201号楼1单元	6	601,602	成套住宅
201号楼1单元	7	701,702	成套住宅	201号楼1单元	8	801,802	成套住宅
201号楼1单元	9	901,902	成套住宅	201号楼1单元	10	1001,1002	成套住宅
201号楼1单元	11	1101,1102	成套住宅	201号楼2单元	1	101,102	成套住宅
201号楼2单元	2	201,202	成套住宅	201号楼2单元	3	301,302	成套住宅
201号楼2单元	4	401,402	成套住宅	201号楼2单元	5	501,502	成套住宅
201号楼2单元	6	601,602	成套住宅	201号楼2单元	7	701,702	成套住宅
201号楼2单元	8	801,802	成套住宅	201号楼2单元	9	901,902	成套住宅
201号楼2单元	10	1001,1002	成套住宅	201号楼2单元	11	1101,1102	成套住宅

(以下空白)

青岛市商品房

预售许可证

青房注字 (胶州) 第2019026号

青州市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/00

49

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目名称 中洲半岛城邦(北区)小区

座落地点 胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地

地上部位建筑面积 10028.16

地下部位建筑面积 .00

备注

发证机关



2019

年05

24 日

(续下页)

(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	名义层	室号	房屋类型	幢号	名义层	室号	房屋类型
203号楼2单元	6	601	成套住宅	203号楼2单元	3	302	成套住宅
203号楼2单元	2	202	成套住宅	203号楼2单元	5	501	成套住宅
203号楼2单元	4	401	成套住宅	203号楼2单元	5	502	成套住宅
203号楼2单元	2	201	成套住宅	203号楼2单元	1	102,101	成套住宅
203号楼2单元	4	402	成套住宅	203号楼2单元	3	301	成套住宅
203号楼1单元	11	1102	成套住宅	203号楼1单元	10	1002	成套住宅
203号楼1单元	11	1101	成套住宅	203号楼1单元	6	602	成套住宅
203号楼1单元	4	402	成套住宅	203号楼1单元	10	1001	成套住宅
203号楼1单元	9	901	成套住宅	203号楼1单元	8	801	成套住宅
203号楼1单元	7	701	成套住宅	203号楼1单元	6	601	成套住宅
203号楼1单元	5	501	成套住宅	203号楼1单元	4	401	成套住宅
203号楼1单元	9	902	成套住宅	203号楼1单元	8	802	成套住宅
203号楼1单元	7	702	成套住宅	203号楼1单元	5	502	成套住宅
203号楼1单元	3	302,301	成套住宅	203号楼1单元	2	201	成套住宅
203号楼1单元	1	101	成套住宅	203号楼1单元	2	202	成套住宅
203号楼1单元	1	102	成套住宅	202号楼2单元	9	902	成套住宅
202号楼2单元	11	1101,1102	成套住宅	202号楼2单元	10	1002,1001	成套住宅
202号楼2单元	3	301	成套住宅	202号楼2单元	4	401	成套住宅
202号楼2单元	5	501	成套住宅	202号楼2单元	6	601	成套住宅
202号楼2单元	7	701	成套住宅	202号楼2单元	8	801	成套住宅
202号楼2单元	9	901	成套住宅	202号楼2单元	3	302	成套住宅
202号楼2单元	5	502	成套住宅	202号楼2单元	4	402	成套住宅
202号楼2单元	6	602	成套住宅	202号楼2单元	7	702	成套住宅
202号楼2单元	8	802	成套住宅	202号楼2单元	1	101	成套住宅
202号楼2单元	2	202,201	成套住宅	202号楼2单元	1	102	成套住宅
203号楼2单元	8	801	成套住宅	203号楼2单元	9	901	成套住宅
203号楼2单元	10	1001	成套住宅	203号楼2单元	11	1101	成套住宅

(第1页)

许可证打印

青岛市商品房

预售许可证

青房注字 (胶州) 第2019026号

青岛市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/0049

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目名称 中洲半岛城邦(北区)小区
座落地 胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地

地上部位建筑面积 10028.16

地下部位建筑面积 .00

备注

发证机关



2019 年 10 月 24 日

(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	名义层	室号	房屋类型	幢号	名义层	室号	房屋类型
203号楼2单元	8	802	成套住宅	203号楼2单元	9	902	成套住宅
203号楼2单元	10	1002	成套住宅	203号楼2单元	11	1102	成套住宅
203号楼2单元	7	701	成套住宅	203号楼2单元	6	602	成套住宅
203号楼2单元	7	702	成套住宅	202号楼1单元	9	901	成套住宅
202号楼1单元	8	802	成套住宅	202号楼1单元	7	702	成套住宅
202号楼1单元	6	602	成套住宅	202号楼1单元	5	502,501	成套住宅
202号楼1单元	6	601	成套住宅	202号楼1单元	7	701	成套住宅
202号楼1单元	8	801	成套住宅	202号楼1单元	9	902	成套住宅
202号楼1单元	10	1001	成套住宅	202号楼1单元	4	402	成套住宅
202号楼1单元	3	302	成套住宅	202号楼1单元	4	401	成套住宅
202号楼1单元	11	1102,1101	成套住宅	202号楼1单元	10	1002	成套住宅
202号楼1单元	2	202	成套住宅	202号楼1单元	3	301	成套住宅
202号楼1单元	2	201	成套住宅	202号楼1单元	1	102,101	成套住宅

(以下空白)

青岛市商品房

预售许可证

青房注字 (胶州) 第2019011 号

青州市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/0049

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项 目 名 称 中洲·半岛城邦(北区)小区
座 落 胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地

地上部位建筑面积 27340.70

地下部位建筑面积 .00

备 注

发证机关



2019 年 月 22 日

(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	名义层	室号	房屋类型	幢号	名义层	室号	房屋类型
195号楼1单元	2	201,202	成套住宅	195号楼1单元	3	301,302	成套住宅
195号楼1单元	4	401,402	成套住宅	195号楼1单元	5	501,502	成套住宅
195号楼1单元	6	601,602	成套住宅	195号楼1单元	7	701,702	成套住宅
195号楼1单元	8	801,802	成套住宅	195号楼1单元	9	901,902	成套住宅
195号楼1单元	10	1001,1002	成套住宅	195号楼1单元	11	1101,1102	成套住宅
195号楼1单元	12	1201,1202	成套住宅	195号楼1单元	13	1301,1302	成套住宅
195号楼1单元	14	1401,1402	成套住宅	195号楼1单元	15	1501,1502	成套住宅
195号楼1单元	16	1601,1602	成套住宅	195号楼1单元	17	1701,1702	成套住宅
195号楼1单元	18	1801,1802	成套住宅	195号楼2单元	2	201,202	成套住宅
195号楼2单元	3	301,302	成套住宅	195号楼2单元	4	401,402	成套住宅
195号楼2单元	5	501,502	成套住宅	195号楼2单元	6	601,602	成套住宅
195号楼2单元	7	701,702	成套住宅	195号楼2单元	8	801,802	成套住宅
195号楼2单元	9	901,902	成套住宅	195号楼2单元	10	1001,1002	成套住宅
195号楼2单元	11	1101,1102	成套住宅	195号楼2单元	12	1201,1202	成套住宅
195号楼2单元	13	1301,1302	成套住宅	195号楼2单元	14	1401,1402	成套住宅
195号楼2单元	15	1501,1502	成套住宅	195号楼2单元	16	1601,1602	成套住宅
195号楼2单元	17	1701,1702	成套住宅	195号楼2单元	18	1801,1802	成套住宅
195号楼商业	1	1层商业01	商业	195号楼商业	1	1层商业02	商业
195号楼商业	1	1层商业03	商业	215号楼1单元	1	101,102	成套住宅
215号楼1单元	2	201,202	成套住宅	215号楼1单元	3	301,302	成套住宅
215号楼1单元	4	401,402	成套住宅	215号楼1单元	5	501,502	成套住宅
215号楼1单元	6	601,602	成套住宅	215号楼1单元	7	701,702	成套住宅
215号楼1单元	8	801,802	成套住宅	215号楼1单元	9	901,902	成套住宅
215号楼1单元	10	1001,1002	成套住宅	215号楼1单元	11	1101,1102	成套住宅
215号楼1单元	12	1201,1202	成套住宅	215号楼1单元	13	1301,1302	成套住宅
215号楼1单元	14	1401,1402	成套住宅	215号楼1单元	15	1501,1502	成套住宅
215号楼1单元	16	1601,1602	成套住宅	215号楼2单元	1	101,102	成套住宅

(续下页)

(第1页)

青岛市商品房

预售许可证

青房许字 (胶州) 第2019011 号

青州市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 49 胶州-01-2011-0045/0046/00

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目坐落 中洲·半岛城邦(北区)小区
胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地

地上部位建筑面积 27340.70

地下部位建筑面积 .00

备注

发证机关



2019 年 09 月 22 日

(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	名义层	室号	房屋类型	幢号	名义层	室号	房屋类型
215号楼2单元	2	201,202	成套住宅	215号楼2单元	3	301,302	成套住宅
215号楼2单元	4	401,402	成套住宅	215号楼2单元	5	501,502	成套住宅
215号楼2单元	6	601,602	成套住宅	215号楼2单元	7	701,702	成套住宅
215号楼2单元	8	801,802	成套住宅	215号楼2单元	9	901,902	成套住宅
215号楼2单元	10	1001,1002	成套住宅	215号楼2单元	11	1101,1102	成套住宅
215号楼2单元	12	1201,1202	成套住宅	215号楼2单元	13	1301,1302	成套住宅
215号楼2单元	14	1401,1402	成套住宅	215号楼2单元	15	1501,1502	成套住宅
215号楼2单元	16	1601,1602	成套住宅	216号楼1单元	1	101,102	成套住宅
216号楼1单元	2	201,202	成套住宅	216号楼1单元	3	301,302	成套住宅
216号楼1单元	4	401,402	成套住宅	216号楼1单元	5	501,502	成套住宅
216号楼1单元	6	601,602	成套住宅	216号楼1单元	7	701,702	成套住宅
216号楼1单元	8	801,802	成套住宅	216号楼1单元	9	901,902	成套住宅
216号楼1单元	10	1001,1002	成套住宅	216号楼1单元	11	1101,1102	成套住宅
216号楼1单元	12	1201,1202	成套住宅	216号楼1单元	13	1301,1302	成套住宅
216号楼1单元	14	1401,1402	成套住宅	216号楼1单元	15	1501,1502	成套住宅
216号楼1单元	16	1601,1602	成套住宅	216号楼1单元	17	1701,1702	成套住宅
216号楼1单元	18	1801,1802	成套住宅	216号楼2单元	1	101,102	成套住宅
216号楼2单元	2	201,202	成套住宅	216号楼2单元	3	301,302	成套住宅
216号楼2单元	4	401,402	成套住宅	216号楼2单元	5	501,502	成套住宅
216号楼2单元	6	601,602	成套住宅	216号楼2单元	7	701,702	成套住宅
216号楼2单元	8	801,802	成套住宅	216号楼2单元	9	901,902	成套住宅
216号楼2单元	10	1001,1002	成套住宅	216号楼2单元	11	1101,1102	成套住宅
216号楼2单元	12	1201,1202	成套住宅	216号楼2单元	13	1301,1302	成套住宅
216号楼2单元	14	1401,1402	成套住宅	216号楼2单元	15	1501,1502	成套住宅
216号楼2单元	16	1601,1602	成套住宅	216号楼2单元	17	1701,1702	成套住宅
216号楼2单元	18	1801,1802	成套住宅				

(以下空白)

青岛市商品房

预售许可证

第2020049号

(胶州)

青房注字

青岛市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

胶州-01-2011-0045/0046/00

49

土地使用权出让合同编号

青(2017)胶州市不动产权第0004985号

房地产权证编号

中洲·半岛城邦(北区)小区

项 目 名 称

胶州市少海北路56号

座 落 地 点

住宅、商服用地

土 地 、 规 划 用 途

9054.20

地 上 部 位 建 筑 面 积

.00

地 下 部 位 建 筑 面 积

备 注

发证机关

2020

24

日



(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	名义层	室号	房屋类型	幢号	名义层	室号	房屋类型
217号楼1单元	2	201,202	成套住宅	217号楼1单元	3	301,302	成套住宅
217号楼1单元	4	401,402	成套住宅	217号楼1单元	5	501,502	成套住宅
217号楼1单元	6	601,602	成套住宅	217号楼1单元	7	701,702	成套住宅
217号楼1单元	8	801,802	成套住宅	217号楼1单元	9	901,902	成套住宅
217号楼1单元	10	1001,1002	成套住宅	217号楼1单元	11	1101,1102	成套住宅
217号楼1单元	12	1201,1202	成套住宅	217号楼1单元	13	1301,1302	成套住宅
217号楼1单元	14	1401,1402	成套住宅	217号楼1单元	15	1501,1502	成套住宅
217号楼1单元	16	1601,1602	成套住宅	217号楼1单元	17	1701,1702	成套住宅
217号楼1单元	18	1801,1802	成套住宅	217号楼2单元	2	201,202	成套住宅
217号楼2单元	3	301,302	成套住宅	217号楼2单元	4	401,402	成套住宅
217号楼2单元	5	501,502	成套住宅	217号楼2单元	6	601,602	成套住宅
217号楼2单元	7	701,702	成套住宅	217号楼2单元	8	801,802	成套住宅
217号楼2单元	9	901,902	成套住宅	217号楼2单元	10	1001,1002	成套住宅
217号楼2单元	11	1101,1102	成套住宅	217号楼2单元	12	1201,1202	成套住宅
217号楼2单元	13	1301,1302	成套住宅	217号楼2单元	14	1401,1402	成套住宅
217号楼2单元	15	1501,1502	成套住宅	217号楼2单元	16	1601,1602	成套住宅
217号楼2单元	17	1701,1702	成套住宅	217号楼2单元	18	1801,1802	成套住宅

(以下空白)

青岛市商品房

预售许可证

青房注字 (胶州) 第2021073号

青岛市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/00

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项座 目的地 中洲·半岛城邦(北区)小区
胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地
地上部位建筑面积 9512.28
地下部位建筑面积 .00

备注

发证机关

2021

03 日



(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	名义层	室号	房屋类型	幢号	名义层	室号	房屋类型
218号楼1单元	1	01,02	成套住宅	218号楼1单元	2	01,02	成套住宅
218号楼1单元	3	01,02	成套住宅	218号楼1单元	4	01,02	成套住宅
218号楼1单元	5	01,02	成套住宅	218号楼1单元	6	01,02	成套住宅
218号楼1单元	7	01,02	成套住宅	218号楼1单元	8	01,02	成套住宅
218号楼1单元	9	01,02	成套住宅	218号楼1单元	10	01,02	成套住宅
218号楼1单元	11	01,02	成套住宅	218号楼1单元	12	01,02	成套住宅
218号楼1单元	13	01,02	成套住宅	218号楼1单元	14	01,02	成套住宅
218号楼1单元	15	01,02	成套住宅	218号楼1单元	16	01,02	成套住宅
218号楼1单元	17	01,02	成套住宅	218号楼1单元	18	01,02	成套住宅
218号楼2单元	1	01,02	成套住宅	218号楼2单元	2	01,02	成套住宅
218号楼2单元	3	01,02	成套住宅	218号楼2单元	4	01,02	成套住宅
218号楼2单元	5	01,02	成套住宅	218号楼2单元	6	01,02	成套住宅
218号楼2单元	7	01,02	成套住宅	218号楼2单元	8	01,02	成套住宅
218号楼2单元	9	01,02	成套住宅	218号楼2单元	10	01,02	成套住宅
218号楼2单元	11	01,02	成套住宅	218号楼2单元	12	01,02	成套住宅
218号楼2单元	13	01,02	成套住宅	218号楼2单元	14	01,02	成套住宅
218号楼2单元	15	01,02	成套住宅	218号楼2单元	16	01,02	成套住宅
218号楼2单元	17	01,02	成套住宅	218号楼2单元	18	01,02	成套住宅

(以下空白)

青岛市商品房

预售许可证

青房准字 (胶州) 第2019110 号

青岛市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/00

49

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目名称 中洲半岛城邦(北区)小区

座落地点 胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地

地上部位建筑面积 17039.52

地下部位建筑面积 .00

备注 该项目已做在建工程抵押, 抵押权人同意办理商品房预售许可并对外销售。

发证机关

2019

年

18

日



(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	名义层	室号	房屋类型	幢号	名义层	室号	房屋类型
222号楼2单元	16	1602	222号楼2单元	17	1702	222号楼2单元	1702
222号楼2单元	18	1802,1801	222号楼2单元	17	1701	222号楼2单元	1701
222号楼2单元	15	1502	222号楼2单元	12	1201	222号楼2单元	1201
222号楼2单元	11	1101	222号楼2单元	10	1001	222号楼2单元	1001
222号楼2单元	13	1302	222号楼2单元	14	1402	222号楼2单元	1402
222号楼2单元	12	1202	222号楼2单元	14	1401	222号楼2单元	1401
222号楼2单元	16	1601	222号楼2单元	13	1301	222号楼2单元	1301
222号楼2单元	9	902	222号楼2单元	10	1002	222号楼2单元	1002
222号楼2单元	11	1102	222号楼2单元	15	1501	222号楼2单元	1501
222号楼2单元	8	802	222号楼2单元	7	702	222号楼2单元	702
222号楼2单元	9	901	222号楼2单元	8	801	222号楼2单元	801
222号楼2单元	7	701	222号楼2单元	6	601	222号楼2单元	601
222号楼2单元	4	401	222号楼2单元	3	301	222号楼2单元	301
222号楼2单元	6	602	222号楼2单元	5	502	222号楼2单元	502
222号楼2单元	4	402	222号楼2单元	3	302	222号楼2单元	302
222号楼2单元	5	501	222号楼2单元	2	202	222号楼2单元	202
222号楼2单元	1	102,101	222号楼2单元	2	201	222号楼2单元	201
222号楼1单元	17	1701	222号楼1单元	16	1602	222号楼1单元	1602
222号楼1单元	17	1702	222号楼1单元	18	1802,1801	222号楼1单元	1802,1801
222号楼1单元	16	1601	222号楼1单元	15	1501	222号楼1单元	1501
222号楼1单元	10	1002	222号楼1单元	11	1102	222号楼1单元	1102
222号楼1单元	12	1202	222号楼1单元	13	1302	222号楼1单元	1302
222号楼1单元	14	1402	222号楼1单元	10	1001	222号楼1单元	1001
222号楼1单元	11	1101	222号楼1单元	12	1201	222号楼1单元	1201
222号楼1单元	15	1502	222号楼1单元	14	1401	222号楼1单元	1401
222号楼1单元	13	1301	222号楼1单元	8	802	222号楼1单元	802
222号楼1单元	7	702	222号楼1单元	6	602	222号楼1单元	602

(续下页)

(第1页)

青岛市商品房 预售许可证

青房准字 (胶州) 第2019110 号

青岛市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/00

49

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目名称 中洲·半岛城邦(北区)小区
座落地点 胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地

地上部位建筑面积 17039.52

地下部位建筑面积 .00

备注 该项目已做在建工程抵押, 抵押权人同意办理商品房预售许可并对外销售。

发证机关

2019

年

日



(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	名义层	名义层	幢号	房屋类型	房屋类型	室号	房屋类型
222号楼1单元	5	502	222号楼1单元	4	402		成套住宅
222号楼1单元	9	901	222号楼1单元	8	801		成套住宅
222号楼1单元	7	701	222号楼1单元	6	601		成套住宅
222号楼1单元	9	902	222号楼1单元	4	401		成套住宅
222号楼1单元	5	501	222号楼1单元	1	101,102		成套住宅
222号楼1单元	2	201	222号楼1单元	3	301		成套住宅
222号楼1单元	2	202	222号楼1单元	3	302		成套住宅
219号楼2单元	18	1802	219号楼2单元	13	1302		成套住宅
219号楼2单元	18	1801	219号楼2单元	17	1701		成套住宅
219号楼2单元	14	1402	219号楼2单元	16	1601,1602		成套住宅
219号楼2单元	14	1401	219号楼2单元	17	1702		成套住宅
219号楼2单元	15	1501	219号楼2单元	13	1301		成套住宅
219号楼2单元	15	1502	219号楼2单元	11	1101		成套住宅
219号楼2单元	10	1001	219号楼2单元	9	901		成套住宅
219号楼2单元	8	801	219号楼2单元	12	1202		成套住宅
219号楼2单元	11	1102	219号楼2单元	7	702		成套住宅
219号楼2单元	8	802	219号楼2单元	12	1201		成套住宅
219号楼2单元	10	1002	219号楼2单元	9	902		成套住宅
219号楼2单元	6	602	219号楼2单元	5	502		成套住宅
219号楼2单元	4	402	219号楼2单元	3	302		成套住宅
219号楼2单元	2	202	219号楼2单元	5	501		成套住宅
219号楼2单元	4	401	219号楼2单元	3	301		成套住宅
219号楼2单元	2	201	219号楼2单元	7	701		成套住宅
219号楼2单元	6	601	219号楼2单元	1	101,102		成套住宅
219号楼1单元	17	1701,1702	219号楼1单元	16	1602		成套住宅
219号楼1单元	15	1502	219号楼1单元	18	1801,1802		成套住宅
219号楼1单元	16	1601	219号楼1单元	15	1501		成套住宅

(续下页)

(第2页)

青岛市商品房 预售许可证

青房注字 (胶州) 第2019110 号

青州市旺洲置业有限公司

根据商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件 特发此证。

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2011-0045/0046/00

49

房地产权证编号 鲁(2017)胶州市不动产权第0004985号

项目名称 中洲·半岛城邦(北区)小区
座落地 胶州市少海北路56号

土地、规划用途 住宅、商服用地

地上部位建筑面积 17039.52

地下部位建筑面积 .00

备注 该项目已做在建工程抵押, 抵押权人同意办理商品房预售许可并对外销售。

发证机关

2019 年 月 日



(核准预售许可的商品房明细表)

幢号	名义层	室号	房屋类型	幢号	名义层	室号	房屋类型
219号楼1单元	8	802	成套住宅	219号楼1单元	12	1201	成套住宅
219号楼1单元	11	1101	成套住宅	219号楼1单元	10	1001	成套住宅
219号楼1单元	9	902	成套住宅	219号楼1单元	13	1301	成套住宅
219号楼1单元	9	901	成套住宅	219号楼1单元	11	1102	成套住宅
219号楼1单元	12	1202	成套住宅	219号楼1单元	13	1302	成套住宅
219号楼1单元	14	1402	成套住宅	219号楼1单元	10	1002	成套住宅
219号楼1单元	14	1401	成套住宅	219号楼1单元	7	702	成套住宅
219号楼1单元	6	602	成套住宅	219号楼1单元	5	502	成套住宅
219号楼1单元	3	302	成套住宅	219号楼1单元	8	801	成套住宅
219号楼1单元	4	402	成套住宅	219号楼1单元	3	301	成套住宅
219号楼1单元	4	401	成套住宅	219号楼1单元	5	501	成套住宅
219号楼1单元	7	701	成套住宅	219号楼1单元	6	601	成套住宅
219号楼1单元	2	201	成套住宅	219号楼1单元	1	102	成套住宅
219号楼1单元	2	202	成套住宅	219号楼1单元	1	101	成套住宅

(以下空白)

委托人承诺函

深圳市同致诚德明资产评估有限公司：

因深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的青岛市旺洲置业有限公司于评估基准日 2023 年 10 月 31 日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 不干预评估工作；
3. 评估范围与被评估单位协商一致；
4. 所提供的资料真实、准确、完整；
5. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：深圳市中洲投资控股股份有限公司



法定代表人（或授权人）：



2024年12月1日

被评估单位承诺函

深圳市同致诚德明资产评估有限公司：

因深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行股权转让事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的青岛市旺洲置业有限公司于评估基准日 2023 年 10 月 31 日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、有关重大事项揭示充分；
- 2.除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
- 3.本次评估范围内的本公司全部资产、负债均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，没有遗漏或重复；
- 4.本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
- 5.所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6.不干预评估工作。

被评估单位：

法定代表人（或授权人）：

2025 年 12 月 1 日



深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕82号

深圳市财政委员会关于深圳市同致诚德明 资产评估有限公司登记备案公告

(深财资备案〔2017〕036号)

深圳市同致诚德明资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市同致诚德明资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市同致诚德明资产评估有限公司法定代表人为刘建平。

三、深圳市同致诚德明资产评估有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、深圳市同致诚德明资产评估有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020061，序列号：00010294，发证时间2008年8月27日）已由我委收回。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年12月8日印发



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300680366339L

名称 深圳市同致诚德明资产评估有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层905
法定代表人 刘建平
成立日期 2008年10月29日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年05月25日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：罗翠艳

性别：女

登记编号：47160006

单位名称：深圳市同致诚德明资产
评估有限公司

初次执业登记日期：2016-07-27

年检信息：通过（2022-05-05）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2022-05-09



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：卢梁栋

性别：男

登记编号：47220117

单位名称：深圳市同致诚德明资产
评估有限公司

初次执业登记日期：2022-07-19

年检信息：通过（2023-05-06）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2023-05-09



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	44,141.09	44,185.64	44.55	0.10
2 其中：货币资金	171.37	171.37	-	-
3 应收账款	7.82	7.82	-	-
4 其他应收款	26,531.96	26,531.96	-	-
5 存货	16,150.33	16,194.88	44.55	0.28
6 其他流动资产	1,279.61	1,279.61	-	-
7 非流动资产	5,217.96	5,218.96	1.00	0.02
8 其中：固定资产	0.56	1.56	1.00	178.57
9 递延所得税资产	5,217.40	5,217.40	-	-
10 资产总计	49,359.05	49,404.60	45.55	0.09
11 流动负债	42,301.82	42,301.82	-	-
12 非流动负债	-	-	-	-
13 负债合计	42,301.82	42,301.82	-	-
14 所有者权益（或股东权益）	7,057.23	7,102.78	45.55	0.65

评估机构：深圳市同致诚德明资产评估有限公司

法定代表人：刘建平

项目负责人：卢梁栋

签字资产评估师：罗翠艳、卢梁栋

资产评估结果分类汇总表

表2
共48页第2页

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	441,410,862.00	441,856,367.43	445,505.43	0.10
2	货币资金	1,713,672.34	1,713,672.34	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	78,168.75	78,168.75	-	-
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	-	-	-	-
9	其他应收款	265,319,591.53	265,319,591.53	-	-
10	存货	161,503,319.22	161,948,824.65	445,505.43	0.28
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	12,796,110.16	12,796,110.16	-	-
15	二、非流动资产合计	52,179,570.17	52,189,608.85	10,038.68	0.02
16	债权投资	-	-	-	-
17	其他债权投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	长期股权投资	-	-	-	-
20	其他权益工具投资	-	-	-	-
21	其他非流动金融资产	-	-	-	-
22	投资性房地产	-	-	-	-
23	固定资产	5,583.32	15,622.00	10,038.68	179.80
24	在建工程	-	-	-	-
25	生产性生物资产	-	-	-	-
26	油气资产	-	-	-	-
27	使用权资产	-	-	-	-
28	无形资产	-	-	-	-
29	开发支出	-	-	-	-
30	商誉	-	-	-	-
31	长期待摊费用	-	-	-	-
32	递延所得税资产	52,173,986.85	52,173,986.85	-	-
33	其他非流动资产	-	-	-	-
34	三、资产总计	493,590,432.17	494,045,976.28	455,544.11	0.09

资产评估结果分类汇总表

表2
共48页第3页

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
35	四、流动负债合计	423,018,176.67	423,018,176.67	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	衍生金融负债	-	-	-	-
39	应付票据	27,455,585.72	27,455,585.72	-	-
40	应付账款	92,732,884.17	92,732,884.17	-	-
41	预收款项	-	-	-	-
42	合同负债	17,986,008.46	17,986,008.46	-	-
43	应付职工薪酬	297,703.96	297,703.96	-	-
44	应交税费	14,814,565.45	14,814,565.45	-	-
45	其他应付款	266,568,808.83	266,568,808.83	-	-
46	持有待售负债	-	-	-	-
47	一年内到期的非流动负债	819,522.76	819,522.76	-	-
48	其他流动负债	2,343,097.32	2,343,097.32	-	-
49	五、非流动负债合计	-	-	-	-
50	长期借款	-	-	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	租赁负债	-	-	-	-
53	长期应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延收益	-	-	-	-
56	递延所得税负债	-	-	-	-
57	其他非流动负债	-	-	-	-
58	六、负债总计	423,018,176.67	423,018,176.67	-	-
59	七、所有者权益（或股东权益）	70,572,255.50	71,027,799.61	455,544.11	0.65

评估机构：深圳市同致诚德明资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

表3
共48页第4页

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金（现金 存款 他币）	1,713,672.34	1,713,672.34	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	衍生金融资产	-	-	-	-
3-4	应收票据	-	-	-	-
3-5	应收账款	78,168.75	78,168.75	-	-
3-6	应收款项融资	-	-	-	-
3-7	预付账款	-	-	-	-
3-8	其他应收款	265,319,591.53	265,319,591.53	-	-
3-9	存货	161,503,319.22	161,948,824.65	445,505.43	0.28
3-10	合同资产	-	-	-	-
3-11	持有待售资产	-	-	-	-
3-12	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-13	其他流动资产	12,796,110.16	12,796,110.16	-	-
3	流动资产合计	441,410,862.00	441,856,367.43	445,505.43	0.10

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日

应收账款评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表3-4
共48页第6页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
2	楼盘房号:B20.01.029.042 199-2-1002	预售款	2020/5/31	3-4年	247.00	247.00	-	
3	楼盘房号:B20.02.098.396 4.2.2-车位40	预售款-车位	2020/9/30	3-4年	78,000.00	78,000.00	-	
合 计					78,247.00	78,247.00	-	
	减：坏账准备				78.25		-100.00	
	减：评估风险损失					78.25		
	净 额				78,168.75	78,168.75	-	

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表3-8
共48页第7页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	青岛大沽河省级生态旅游度假区管理委员会	押金	2018/10/31	5年以上	300,000.00	300,000.00	-	
2	青岛少海物业管理有限公司	押金	2018/4/30	5年以上	5,000.00	5,000.00	-	
3	丰伟国	押金	2020/11/1	2-3年	2,000.00	2,000.00	-	
4	路文华	押金	2020/11/1	2-3年	1,800.00	1,800.00	-	
5	杨静	押金	2020/11/1	2-3年	9,000.00	9,000.00	-	
6	李花	押金	2020/11/1	2-3年	1,500.00	1,500.00	-	
7	丰财茂	押金	2022/12/31	1年之内	2,000.00	2,000.00	-	
8	中建二局第一建筑工程有限公司	垫付、暂付款	2022/12/31	1年之内	61,999.80	61,999.80	-	
9	青岛世纪经纬建设工程有限公司	垫付、暂付款	2021/8/31	1年之内	6,100.00	6,100.00		
10	天元建设集团有限公司	垫付、暂付款	2021/8/31	1年之内	114,782.07	114,782.07		
11	楼盘房号:B20.01.004.002 141号楼102	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	8,974.47	8,974.47		
12	楼盘房号:B20.01.039.002 166-102	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	8,974.47	8,974.47		
13	楼盘房号:B20.01.060.017 196-1-901	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	18,421.83	18,421.83		
14	楼盘房号:B20.01.060.019 196-1-1001	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	18,421.83	18,421.83		
15	楼盘房号:B20.01.062.070 195-1-102	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	3,023.28	3,023.28		
16	楼盘房号:B20.01.067.069 204-1-101	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	9,579.84	9,579.84		
17	楼盘房号:B20.01.067.070 204-1-102	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	5,001.06	5,001.06		
18	楼盘房号:B20.02.002.033 208-1-101	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	0.03	0.03		
19	楼盘房号:B20.02.005.031 211-2-701	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	15,840.30	15,840.30		
20	楼盘房号:B20.02.005.033 211-2-801	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	11.00	11.00		
21	楼盘房号:B20.02.008.003 214-1-101	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	18,332.72	18,332.72		
22	楼盘房号:B20.02.009.024 220-1-1202	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	14,192.43	14,192.43		
23	楼盘房号:B20.02.012.001 216-1-101	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	19,239.78	19,239.78		
24	楼盘房号:B20.02.012.002 216-1-102	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	15,884.19	15,884.19		
25	楼盘房号:B20.02.012.003 216-1-201	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	19,239.78	19,239.78		
26	楼盘房号:B20.02.012.005 216-1-301	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	19,239.78	19,239.78		

其他应收款评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表3-8
共48页第8页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
27	楼盘房号:B20.02.012.011 216-1-601	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	19,239.78	19,239.78		
28	楼盘房号:B20.02.012.025 216-1-1301	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	7.78	7.78		
29	楼盘房号:B20.02.012.033 216-2-101	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	15,788.43	15,788.43		
30	楼盘房号:B20.02.018.073 225-1-101	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	6,623.37	6,623.37		
31	楼盘房号:B20.02.018.076 225-1-104	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	2,567.34	2,567.34		
32	楼盘房号:B20.02.018.077 225-1-105	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	2,456.67	2,456.67		
33	楼盘房号:B20.02.018.078 225-1-106	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	2,480.13	2,480.13		
34	楼盘房号:B20.02.019.002 218-1-102	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	15,844.29	15,844.29		
35	楼盘房号:B20.02.019.004 218-1-202	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	15,844.29	15,844.29		
36	楼盘房号:B20.02.019.023 218-1-1201	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	19,191.90	19,191.90		
37	楼盘房号:B20.02.019.035 218-1-1801	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	19,191.90	19,191.90		
38	楼盘房号:B20.02.019.037 218-2-101	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	15,749.86	15,749.86		
39	楼盘房号:B20.02.019.039 218-2-201	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	15,749.86	15,749.86		
40	楼盘房号:B20.02.019.040 218-2-202	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	19,499.13	19,499.13		
41	楼盘房号:B20.02.019.041 218-2-301	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	15,749.86	15,749.86		
42	楼盘房号:B20.02.019.048 218-2-602	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	19,499.13	19,499.13		
43	楼盘房号:B20.02.019.071 218-2-1801	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	15,749.86	15,749.86		
44	楼盘房号:B20.02.019.072 218-2-1802	代垫业主费用	2021/8/31	2-3年	19,499.13	19,499.13		
45	楼盘房号:B20.99 不区分房号	其他	2023/4/30	1年之内	12,665.17	12,665.17	-	
46	供应商:Q000003 不指定供应商	个人社保	2023/4/30	1年之内	12,360.34	12,360.34		
47	供应商:S002197 天元建设集团有限公司	其他	2023/4/30	1年之内	15,786.00	15,786.00		
48	公司:A01 深圳市中洲投资控股股份有限公司	往来款	2023/4/30	1年之内	264,314,167.83	264,314,167.83		
49	公司:B21 青岛市联顺地产有限公司	往来款	2023/4/30	1年之内	27,100.78	27,100.78		
合 计					265,321,371.49	265,321,371.49	-	
减：坏账准备					1,779.96		-100.00	
减：评估风险损失						1,779.96		

其他应收款评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表3-8
共48页第9页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
	净 额				265,319,591.53	265,319,591.53	-	

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日

存货评估汇总表

评估基准日：2023年10月31日

表3-9
共48页第10页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-9-2	原材料	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	
3-9-5	产成品（库存商品、开发产品）	64,429,667.40	54,601,324.65	-9,828,342.75	-15.25
3-9-6	在产品（自制半成品、开发成本）	105,853,867.22	107,347,500.00	1,493,632.78	1.41
3-9-7	发出商品	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	
3-10	存货合计	170,283,534.62	161,948,824.65	-8,334,709.97	-4.89
3-10	减：存货跌价准备	8,780,215.40	-	-8,780,215.40	-100.00
3-10	存货净额	161,503,319.22	161,948,824.65	445,505.43	0.28

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日

存货—产成品（开发产品）评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表3-9-5
共48页第11页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	用途	未售面积	账面价值	评估价值	增值率%	备注	存放地点
1	4.1期小高层	m2	住宅	139.23	4,965,660.16	675,703.27			
2	4.1期小高层（已签约）	m2	住宅	277.02		2,907,125.57			
3	4.1期别墅	m2	别墅	173.49		1,554,409.83			
4	4.1期别墅（已签约）	m2	别墅	175.97		3,844,167.65			
5	4.1期商铺	m2	商铺	204.85	4,518,866.79	1,070,640.95			
6	4.1期商铺（已签约）	m2	商铺	475.82		3,976,207.31			
7	4.1期车位	个	车位	216.00	12,124,006.24	6,450,948.63			
8	4.1期车位（已签约）	个	车位	1.00		76,806.05			
9	4.2期小高层	m2	住宅	2,105.84	10,578,163.16	10,209,658.26			
10	4.2期小高层（已签约）	m2	住宅	106.57		980,881.19			
11	4.2期车位	个	车位	724.00	31,571,294.61	21,600,859.68			
12	4.2期商铺（已签约）	m2	商铺	139.01	671,676.44	1,253,916.26			
	小 计				64,429,667.40	54,601,324.65	-15.25		
	存货减值				8,780,215.40				
	合 计				55,649,452.00	54,601,324.65	-1.88		

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2023年10月31日

表4

共48页第14页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	债权投资	-	-	-	
4-2	其他债权投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	其他权益工具投资	-	-	-	
4-6	其他非流动金融资产	-	-	-	
4-7	投资性房地产	-	-	-	
4-8	固定资产	5,583.32	15,622.00	10,038.68	179.80
4-9	在建工程	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	使用权资产	-	-	-	
4-13	无形资产	-	-	-	
4-14	开发支出	-	-	-	
4-15	商誉	-	-	-	
4-16	长期待摊费用	-	-	-	
4-17	递延所得税资产	52,173,986.85	52,173,986.85	-	-
4-18	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	52,179,570.17	52,189,608.85	10,038.68	0.02

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2023年10月31日

表5
共48页第15页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
5-1	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-		
5-1-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-		
5-1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
5-1-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
5-2	设备类合计	94,513.61	5,583.32	80,970.00	15,622.00	-13,543.61	10,038.68	-14.33	179.80
5-2-1	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
5-2-2	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
5-2-3	固定资产-电子设备	94,513.61	5,583.32	80,970.00	15,622.00	-13,543.61	10,038.68	-14.33	179.80
5-3	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	94,513.61	5,583.32	80,970.00	15,622.00	-13,543.61	10,038.68	-14.33	179.80
	减：固定资产减值准备				-	-	-		
	固定资产	94,513.61	5,583.32	80,970.00	15,622.00	-13,543.61	10,038.68	-14.33	179.80
5-4	在建工程		-		-		-		
5-5	生产性生物资产	-	-	-	-	-	-		
5-6	油气资产	-	-	-	-	-	-		
5-7	使用权资产	-	-	-	-	-	-		
5	总计	94,513.61	5,583.32	80,970.00	15,622.00	-13,543.61	10,038.68	-14.33	179.80

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表5-2-3
共48页第16页
金额单位：人民币元

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率 %	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	B20-2018-DZ-0008	先壳音响、海尔无线吸尘器、索爱蓝牙音响	S18镜面闹钟款式	海尔集团	套	1	2018-08-23	2018-08-23	1,776.00	88.80	1,470.00	15	221.00	148.87	
2	B20-2018-DZ-0009	物业休息室空调	1.5P	海尔集团	台	1	2018-08-27	2018-08-27	3,697.70	184.89	2,300.00	15	345.00	86.60	
3	B20-2018-DZ-0681	投影仪	TCP-EL5000U	青岛瑞鑫达祥商贸有限公司	台	1	2018-07-24	2018-07-24	42,844.83	2,142.24	43,260.00	15	6,489.00	202.91	
4	B20-2018-DZ-0684	海信大1P空调	海信KFR-26GW/ER22N3 (1Q12)	海信集团	台	1	2018-07-25	2018-07-25	4,078.00	203.90	1,950.00	15	293.00	43.70	
5	B20-2018-DZ-0785	晨光凭证装订机	晨光 AEQ96712	胶州市海印电脑服务部	台	1	2018-10-31	2018-10-31	2,530.00	126.50	1,860.00	15	279.00	120.55	
6	B20-2018-DZ-0786	三星打印机	2161小型打印机黑白	三星集团	台	1	2018-10-31	2018-10-31	750.00	37.50	580.00	15	87.00	132.00	
7	B20-2018-DZ-0795	广联达加密狗	320645935	广联达科技股份有限公司青岛分公司	台	1	2018-11-29	2018-11-29	15,581.97	779.10	8,670.00	15	1,301.00	66.99	
8	B20-2018-JX-0883	置物架	4*2*1	青岛亿豪家具有限公司	台	1	2019-03-31	2019-03-31	3,100.00	155.00	2,290.00	24	550.00	254.84	
9	B20-2018-ZX-0007	亿豪办公家具	办公桌椅	青岛亿豪家具有限公司	台	1	2018-08-23	2018-08-23	6,724.14	336.21	6,750.00	15	1,013.00	201.30	
10	B20-2019-DZ-0897	大型碎纸机	Bonsaii盆景/719	国产	台	1	2019-06-30	2019-06-30	1,850.00	92.50	1,590.00	15	239.00	158.38	
11	B20-2020-DZ-0936	海尔空调1.5匹3匹	1.5P/3P	海尔集团	台	2	2020-05-31	2020-05-31	5,353.10	267.66	4,600.00	43	1,978.00	639.00	
12	B20-2020-DZ-0937	文件柜等	3	国产	台	3	2020-05-31	2020-05-31	3,273.00	163.65	3,000.00	43	1,290.00	688.27	
13	B20-2021-DZ-1070	平板电脑	Ipad第八代 128G	胶州市海印电脑服务部	台	1	2021-09-30	2021-09-30	2,954.87	1,005.37	2,650.00	58	1,537.00	52.88	
合 计									94,513.61	5,583.32	80,970.00		15,622.00	179.80	

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2023年10月31日

表9

共48页第18页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
9-1	短期借款	-	-	-	-
9-2	交易性金融负债	-	-	-	-
9-3	衍生金融负债	-	-	-	-
9-4	应付票据	27,455,585.72	27,455,585.72	-	-
9-5	应付账款	92,732,884.17	92,732,884.17	-	-
9-6	预收款项	-	-	-	-
9-7	合同负债	17,986,008.46	17,986,008.46	-	-
9-8	应付职工薪酬	297,703.96	297,703.96	-	-
9-9	应交税费	14,814,565.45	14,814,565.45	-	-
9-10	其他应付款	266,568,808.83	266,568,808.83	-	-
9-11	持有待售负债	-	-	-	-
9-12	一年内到期的非流动负债	819,522.76	819,522.76	-	-
9-13	其他流动负债	2,343,097.32	2,343,097.32	-	-
9	流动负债合计	423,018,176.67	423,018,176.67	-	-

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日

应付票据评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表9-3
共48页第19页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	到期日	票面利率%	账面价值	评估价值	备注
1	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		25,645.02	25,645.02	231345206108920230927666409353
2	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		100,000.00	100,000.00	231345206108920230927666409474
3	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		50,000.00	50,000.00	231345206108920230927666409714
4	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		50,000.00	50,000.00	231345206108920230927666409642
5	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		50,000.00	50,000.00	231345206108920230927666409415
6	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		100,000.00	100,000.00	231345206108920230927666409763
7	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		50,000.00	50,000.00	231345206108920230927666409819
8	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		50,000.00	50,000.00	231345206108920230927666409722
9	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663344150
10	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		100,000.00	100,000.00	231345206108920230927666409005
11	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		100,000.00	100,000.00	231345206108920230927666409048
12	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		100,000.00	100,000.00	231345206108920230927666409097
13	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		100,000.00	100,000.00	231345206108920230927666409169
14	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		100,000.00	100,000.00	231345206108920230927666409312
15	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		100,000.00	100,000.00	231345206108920230927666409345
16	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		150,000.00	150,000.00	231345206108920230927666409304
17	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		34,954.36	34,954.36	231345206108920230927666409224
18	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		50,000.00	50,000.00	231345206108920230927666409361
19	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		50,000.00	50,000.00	231345206108920230927666409396
20	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		50,000.00	50,000.00	231345206108920230927666409520
21	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		50,000.00	50,000.00	231345206108920230927666409798
22	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		50,000.00	50,000.00	231345206108920230927666409835
23	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		100,000.00	100,000.00	231345206108920230927666409933
24	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		100,000.00	100,000.00	231345206108920230927666409706
25	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	23134520610892023092566333246
26	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663329192
27	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663329230
28	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	23134520610892023092566333254
29	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	23134520610892023092566333238
30	青岛帮福达电气设备有限公司	2023-09-25	2024-03-25		50,000.00	50,000.00	231345206108920230925663299984
31	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663328995
32	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663329168

应付票据评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表9-3
共48页第20页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	到期日	票面利率%	账面价值	评估价值	备注
33	青岛帮福达电气设备有限公司	2023-09-25	2024-03-25		50,000.00	50,000.00	231345206108920230925663299933
34	青岛帮福达电气设备有限公司	2023-09-25	2024-03-25		93,587.60	93,587.60	231345206108920230925663300029
35	青岛帮福达电气设备有限公司	2023-09-25	2024-03-25		14,745.56	14,745.56	231345206108920230925663300061
36	岛恩信建筑装饰工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663363940
37	岛恩信建筑装饰工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663363958
38	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663333422
39	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663337798
40	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663337634
41	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663337819
42	富贵（山东）建筑装饰材料工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		625,704.56	625,704.56	231345206108920230926666294372
43	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663337618
44	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663333578
45	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663333502
46	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663333535
47	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663333414
48	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663333300
49	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663333527
50	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663333439
51	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663333287
52	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663333279
53	昊金海建设管理有限公司	2023-09-27	2024-03-27		97,194.65	97,194.65	231345206108920230927668712868
54	山东鑫威科技有限公司	2023-09-27	2024-03-27		76,372.22	76,372.22	231345206108920230927666406824
55	山东鑫威科技有限公司	2023-09-27	2024-03-27		136,798.43	136,798.43	231345206108920230927666406744
56	青岛有线电视网络有限公司	2023-09-26	2024-03-26		544,758.44	544,758.44	231345206108920230926666294356
57	青岛鑫顺成管道安装有限公司	2023-09-25	2024-03-25		420,154.10	420,154.10	231345206108920230925663274635
58	青岛鑫顺成管道安装有限公司	2023-09-25	2024-03-25		4,650.00	4,650.00	231345206108920230925663274627
59	江苏正一基础工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		200,000.00	200,000.00	231345206108920230925663215631
60	青岛天慧工程咨询有限公司	2023-09-27	2024-03-27		98,415.00	98,415.00	231345206108920230927668712892
61	青岛鳌山湾暖通工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		50,000.00	50,000.00	231345206108920230926666290385
62	青岛鳌山湾暖通工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		55,155.20	55,155.20	231345206108920230926666290408
63	青岛鳌山湾暖通工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		50,000.00	50,000.00	231345206108920230926666290416
64	青岛鳌山湾暖通工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		42,710.48	42,710.48	231345206108920230926666290393

应付票据评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表9-3
共48页第21页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	到期日	票面利率%	账面价值	评估价值	备注
65	青岛鳌山湾暖通工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		50,000.00	50,000.00	231345206108920230926666290377
66	沃克斯迅达电梯有限公司	2023-09-27	2024-03-27		550,807.90	550,807.90	231345206108920230927666411895
67	沃克斯迅达电梯有限公司	2023-09-27	2024-03-27		1,184,495.00	1,184,495.00	231345206108920230927666411887
68	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		150,000.00	150,000.00	231345206108920230927666408818
69	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		100,000.00	100,000.00	231345206108920230927666408826
70	青岛华盛昌工程有限公司	2023-09-27	2024-03-27		150,000.00	150,000.00	231345206108920230927666408800
71	济南智泰广告传媒有限公司	2023-09-26	2024-03-26		95,558.11	95,558.11	231345206108920230926666294348
72	富贵（山东）建筑装饰材料工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		23,012.92	23,012.92	231345206108920230926666294389
73	青岛明天建设监理有限公司	2023-09-26	2024-03-26		328,764.40	328,764.40	231345206108920230926666294397
74	青岛华林电力有限公司	2023-09-26	2024-03-26		2,094,688.21	2,094,688.21	231345206108920230926666294321
75	青岛新大方建设集团有限公司	2023-09-26	2024-03-26		340,325.73	340,325.73	231345206108920230926666294305
76	青岛华林电力有限公司	2023-09-26	2024-03-26		1,472,110.49	1,472,110.49	231345206108920230926666294330
77	青岛信得隆电器有限公司	2023-09-26	2024-03-26		18,734.63	18,734.63	231345206108920230926666294284
78	青岛信得隆电器有限公司	2023-09-26	2024-03-26		164,572.13	164,572.13	231345206108920230926666294292
79	青岛信得隆电器有限公司	2023-09-26	2024-03-26		116,883.61	116,883.61	231345206108920230926666294276
80	青岛信得隆电器有限公司	2023-09-26	2024-03-26		47,506.51	47,506.51	231345206108920230926666294268
81	：青岛世纪经纬建设工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		31,923.13	31,923.13	231345206108920230926666292805
82	：青岛世纪经纬建设工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		50,000.00	50,000.00	231345206108920230926666292848
83	：青岛世纪经纬建设工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		65,907.78	65,907.78	231345206108920230926666292725
84	：青岛世纪经纬建设工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		50,000.00	50,000.00	231345206108920230926666292678
85	青岛金星科技工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666291950
86	青岛金星科技工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666291968
87	青岛金星科技工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666291925
88	青岛金星科技工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666291941
89	青岛金星科技工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		105,287.23	105,287.23	231345206108920230926666291933
90	青岛金星科技工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666291917
91	青岛金星科技工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666291909
92	青岛瑤玘盈实业有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666285601
93	青岛瑤玘盈实业有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666285589
94	青岛瑤玘盈实业有限公司	2023-09-26	2024-03-26		50,000.00	50,000.00	231345206108920230926666285556
95	青岛瑤玘盈实业有限公司	2023-09-26	2024-03-26		65,918.08	65,918.08	231345206108920230926666285597
96	青岛瑤玘盈实业有限公司	2023-09-26	2024-03-26		50,000.00	50,000.00	231345206108920230926666285572

应付票据评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表9-3

共48页第22页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	到期日	票面利率%	账面价值	评估价值	备注
97	青岛瑤玘盈实业有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666285564
98	青岛瑤玘盈实业有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666285548
99	青岛瑤玘盈实业有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666285530
100	青岛瑤玘盈实业有限公司	2023-09-26	2024-03-26		50,000.00	50,000.00	231345206108920230926666285521
101	青岛瑤玘盈实业有限公司	2023-09-26	2024-03-26		34,707.47	34,707.47	231345206108920230926666285513
102	青岛福瑞得装饰工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		50,000.00	50,000.00	231345206108920230926666283683
103	青岛福瑞得装饰工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666283407
104	青岛福瑞得装饰工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666283361
105	青岛福瑞得装饰工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		130,480.12	130,480.12	231345206108920230926666283177
106	青岛福瑞得装饰工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		93,304.20	93,304.20	231345206108920230926666283185
107	青岛福瑞得装饰工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		50,000.00	50,000.00	231345206108920230926666283169
108	青岛福瑞得装饰工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666283152
109	江苏正一基础工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		72,453.40	72,453.40	231345206108920230925663215473
110	江苏正一基础工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		300,000.00	300,000.00	231345206108920230925663215980
111	江苏正一基础工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		300,000.00	300,000.00	231345206108920230925663215842
112	江苏正一基础工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		200,000.00	200,000.00	231345206108920230925663215971
113	江苏正一基础工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		200,000.00	200,000.00	231345206108920230925663216005
114	青岛平建博远工程管理集团有限公司	2023-09-25	2024-03-25		33,882.00	33,882.00	231345206108920230925663274651
115	青岛新理念设计咨询有限公司	2023-09-25	2024-03-25		28,200.00	28,200.00	231345206108920230925663195054
116	广州山水比德设计股份有限公司	2023-09-25	2024-03-25		388,000.00	388,000.00	231345206108920230925663171033
117	：青岛全盈暖通工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		194,087.79	194,087.79	231345206108920230926666294364
118	青岛恩信建筑装饰工程有限公司	2023-09-26	2024-03-26		19,802.04	19,802.04	231345206108920230926666294313
119	青岛利奥达电器有限公司	2023-09-26	2024-03-26		123,900.71	123,900.71	231345206108920230926666291128
120	青岛利奥达电器有限公司	2023-09-26	2024-03-26		118,832.84	118,832.84	231345206108920230926666291136
121	青岛利奥达电器有限公司	2023-09-26	2024-03-26		120,000.00	120,000.00	231345206108920230926666291110
122	青岛利奥达电器有限公司	2023-09-26	2024-03-26		120,000.00	120,000.00	231345206108920230926666291101
123	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		24,073.58	24,073.58	231345206108920230926666289676
124	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666289668
125	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666289633
126	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666289650
127	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666289543
128	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666289641

应付票据评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表9-3
共48页第23页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	到期日	票面利率%	账面价值	评估价值	备注
129	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666289609
130	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666289617
131	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666289625
132	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666289594
133	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666289578
134	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666289455
135	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666289551
136	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		67,334.45	67,334.45	231345206108920230926666289439
137	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666289447
138	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666289359
139	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-26	2024-03-26		100,000.00	100,000.00	231345206108920230926666289334
140	青岛帮福达电气设备有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663300123
141	青岛帮福达电气设备有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663302577
142	青岛帮福达电气设备有限公司	2023-09-25	2024-03-25		50,000.00	50,000.00	231345206108920230925663300012
143	深圳市格维电子科技有限公司	2023-09-25	2024-03-25		23,949.00	23,949.00	231345206108920230925663382412
144	深圳市格维电子科技有限公司	2023-09-25	2024-03-25		11,828.29	11,828.29	231345206108920230925663382373
145	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663337659
146	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663344141
147	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663337739
148	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		47,011.82	47,011.82	231345206108920230925663337626
149	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663337763
150	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663337747
151	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663337642
152	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663343616
153	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663337683
154	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663337691
155	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663343608
156	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663343995
157	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		50,179.04	50,179.04	231345206108920230925663342824
158	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663343278
159	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663343091
160	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663344176

应付票据评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表9-3

共48页第24页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	到期日	票面利率%	账面价值	评估价值	备注
161	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663337706
162	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663337909
163	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663344125
164	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663344168
165	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663344133
166	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663344002
167	深圳市智诚机电有限公司	2023-09-25	2024-03-25		179,266.30	179,266.30	231345206108920230925663350234
168	深圳市智诚机电有限公司	2023-09-25	2024-03-25		467,398.20	467,398.20	231345206108920230925663350226
169	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663333262
170	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		76,791.88	76,791.88	231345206108920230925663333220
171	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		105,926.63	105,926.63	231345206108920230925663329289
172	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663329086
173	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663329141
174	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663329051
175	青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663328979
176	青岛帮福达电气设备有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663300131
177	青岛帮福达电气设备有限公司	2023-09-25	2024-03-25		14,245.30	14,245.30	231345206108920230925663300096
178	青岛华联联合通信服务有限公司	2023-09-25	2024-03-25		364,526.87	364,526.87	231345206108920230925663282354
179	青岛帮福达电气设备有限公司	2023-09-25	2024-03-25		50,000.00	50,000.00	231345206108920230925663299917
180	青岛理工大学建筑设计研究院有限公司	2023-09-25	2024-03-25		17,200.00	17,200.00	231345206108920230925663195118
181	北京中外建建筑设计有限公司青岛分公司	2023-09-25	2024-03-25		100,300.00	100,300.00	231345206108920230925663186320
182	北京中外建建筑设计有限公司青岛分公司	2023-09-25	2024-03-25		101,000.00	101,000.00	231345206108920230925663186311
183	北京中外建建筑设计有限公司青岛分公司	2023-09-25	2024-03-25		100,300.00	100,300.00	231345206108920230925663186303
184	北京中外建建筑设计有限公司青岛分公司	2023-09-25	2024-03-25		101,000.00	101,000.00	231345206108920230925663186299
185	深圳市丰浩达工程项目管理有限公司	2023-09-25	2024-03-25		151,068.89	151,068.89	231345206108920230925663378883
186	深圳市丰浩达工程项目管理有限公司	2023-09-25	2024-03-25		197,632.12	197,632.12	231345206108920230925663378891
187	深圳市丰浩达工程项目管理有限公司	2023-09-25	2024-03-25		259,683.00	259,683.00	231345206108920230925663378922
188	岛恩信建筑装饰工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663363999
189	岛恩信建筑装饰工程有限公司	2023-09-25	2024-03-25		92,330.60	92,330.60	231345206108920230925663363974
190	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663274741
191	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663274660
192	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663274694

应付票据评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表9-3
共48页第25页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	到期日	票面利率%	账面价值	评估价值	备注
193	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663274805
194	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663274776
195	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663274864
196	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-25	2024-03-25		130,727.19	130,727.19	231345206108920230925663274725
197	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663274897
198	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663274830
199	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-25	2024-03-25		106,291.83	106,291.83	231345206108920230925663274848
200	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-25	2024-03-25		100,000.00	100,000.00	231345206108920230925663274944
201	青岛博奥特工程设备有限公司	2023-09-25	2024-03-25		77,468.68	77,468.68	231345206108920230925663274619
202	深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023-09-25	2024-03-25		15,000.00	15,000.00	231345206108920230925663194985
203	深圳市承构咨询有限公司	2023-09-25	2024-03-25		347,200.00	347,200.00	231345206108920230925663194936
204	青岛雍达筑城建筑设计有限公司	2023-09-25	2024-03-25		139,780.00	139,780.00	231345206108920230925663178889
205	青岛雍达筑城建筑设计有限公司	2023-09-25	2024-03-25		220,650.00	220,650.00	231345206108920230925663179222
206	青岛雍达筑城建筑设计有限公司	2023-09-25	2024-03-25		139,780.00	139,780.00	231345206108920230925663178977
207	青岛雍达筑城建筑设计有限公司	2023-09-25	2024-03-25		220,650.00	220,650.00	231345206108920230925663179214
合 计					27,455,585.72	27,455,585.72	

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日

应付账款评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表9-4
共48页第26页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	供应商:S000513 青岛鑫顺成管道安装有限公司	2023/10/31	工程保修费	96,285.42	96,285.42	
2	供应商:S000521 青岛世纪经纬建设工程有限公司	2023/10/31	工程保修费	91,476.95	91,476.95	
3	供应商:S000500 青岛玉麒麟文化传媒有限公司	2023/10/31	工程保修费	11,837.93	11,837.93	
4	供应商:Q000003 不指定供应商	2023/10/31	工程款	14,929.90	14,929.90	
5	供应商:S000033 中航建筑工程有限公司	2023/10/31	工程款	3,359,508.13	3,359,508.13	
6	供应商:S000054 深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023/10/31	工程款	127,879.40	127,879.40	
7	供应商:S000066 中建二局第一建筑工程有限公司	2023/10/31	工程款	222,515.88	222,515.88	
8	供应商:S000127 深圳市盈灿建设有限公司	2023/10/31	工程款	1,251,743.92	1,251,743.92	
9	供应商:S000377 青岛恩信建筑装饰工程有限公司	2023/10/31	工程款	14,615.48	14,615.48	
10	供应商:S000497 青岛帮福达电气设备有限公司	2023/10/31	工程款	39,870.28	39,870.28	
11	供应商:S000498 胶州市华林电力实业公司	2023/10/31	工程款	490,529.43	490,529.43	
12	供应商:S000500 青岛玉麒麟文化传媒有限公司	2023/10/31	工程款	5,469.66	5,469.66	
13	供应商:S000501 青岛泽辉门窗幕墙工程有限公司	2023/10/31	工程款	14,165.91	14,165.91	
14	供应商:S000507 青岛盛通源金属制品有限公司	2023/10/31	工程款	72,589.88	72,589.88	
15	供应商:S000508 浙江星月门业有限公司	2023/10/31	工程款	89,585.59	89,585.59	
16	供应商:S000509 青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023/10/31	工程款	231,167.34	231,167.34	
17	供应商:S000512 济南智泰广告传媒有限公司	2023/10/31	工程款	10,546.95	10,546.95	
18	供应商:S000523 青岛金星科技工程有限公司	2023/10/31	工程款	170,187.25	170,187.25	
19	供应商:S000661 广州嘉宝莉新材料有限公司	2023/10/31	工程款	43,351.26	43,351.26	
20	供应商:S000668 深圳市格维电子科技有限公司	2023/10/31	工程款	4,048.61	4,048.61	
21	供应商:S001901 青岛信得隆电器有限公司	2023/10/31	工程款	4,683.66	4,683.66	
22	供应商:S002698 青岛有线电视网络有限公司	2023/10/31	工程款	26,487.55	26,487.55	
23	供应商:S002995 青岛永高暖通科技有限公司	2023/10/31	工程款	72,674.85	72,674.85	

应付账款评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表9-4
共48页第27页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
24	供应商:S003294 青岛新大方建设集团有限公司	2023/10/31	工程款	56,926.00	56,926.00	
25	供应商:Q000003 不指定供应商	2023/10/31	工程款	407,803.85	407,803.85	
26	供应商:S000054 深圳市红杉智慧人居服务有限公司	2023/10/31	工程款	121,825.80	121,825.80	
27	供应商:S000127 深圳市盈灿建设有限公司	2023/10/31	工程款	1,164,610.16	1,164,610.16	
28	供应商:S000497 青岛帮福达电气设备有限公司	2023/10/31	工程款	51,749.29	51,749.29	
29	供应商:S000498 胶州市华林电力实业公司	2023/10/31	工程款	698,229.40	698,229.40	
30	供应商:S000508 浙江星月门业有限公司	2023/10/31	工程款	139,097.35	139,097.35	
31	供应商:S000509 青岛建国门窗幕墙工程有限公司	2023/10/31	工程款	362,446.13	362,446.13	
32	供应商:S000513 青岛鑫顺成管道安装有限公司	2023/10/31	工程款	139,766.59	139,766.59	
33	供应商:S000522 青岛富贵护栏安装工程有限公司	2023/10/31	工程款	70,354.10	70,354.10	
34	供应商:S000661 广州嘉宝莉新材料有限公司	2023/10/31	工程款	103,429.33	103,429.33	
35	供应商:S000668 深圳市格维电子科技有限公司	2023/10/31	工程款	5,926.05	5,926.05	
36	供应商:S001843 青岛明天建设监理有限公司	2023/10/31	工程款	121,955.43	121,955.43	
37	供应商:S001901 青岛信得隆电器有限公司	2023/10/31	工程款	66,889.17	66,889.17	
38	供应商:S002197 天元建设集团有限公司	2023/10/31	工程款	310,000.00	310,000.00	
39	供应商:S002621 江苏正一基础工程有限公司	2023/10/31	工程款	2,069,483.16	2,069,483.16	
40	供应商:S002798 青岛华联联合通信服务有限公司	2023/10/31	工程款	14,707.74	14,707.74	
41	供应商:S003530 青岛博奥特工程设备有限公司	2023/10/31	工程款	8,691.37	8,691.37	
42	供应商:S003783 同济大学	2023/10/31	工程款	45,000.00	45,000.00	
43	供应商:S000033 中航建筑工程有限公司	2023/10/31	工程款	424,430.64	424,430.64	
44	供应商:S000498 胶州市华林电力实业公司	2023/10/31	工程款	5,750.10	5,750.10	
45	供应商:S002431 上海天华建筑设计有限公司	2023/10/31	工程款	456,000.00	456,000.00	
46	供应商:Q000003 不指定供应商	2023/10/31	回佣	1,495,722.00	1,495,722.00	

应付账款评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表9-4
共48页第28页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
47	供应商:S000505 青岛世联兴业房地产顾问有限公司	2023/10/31	回佣	243,311.42	243,311.42	
48	供应商:S001898 北京华美鹏泰房地产经纪有限公司	2023/10/31	回佣	2,145,743.41	2,145,743.41	
49	供应商:S002086 青岛中邦世纪房地产营销策划有限公司	2023/10/31	回佣	248,359.00	248,359.00	
50	供应商:S002792 青岛房客宝网络科技有限公司	2023/10/31	回佣	1,093.13	1,093.13	
51	供应商:S002799 青岛贝壳房地产咨询服务有限公司	2023/10/31	回佣	161,336.63	161,336.63	
52	供应商:S003391 青岛鸿城盛世房地产信息咨询有限公司	2023/10/31	回佣	235,084.68	235,084.68	
53	供应商:S003392 青岛更赢信息技术有限公司	2023/10/31	回佣	30,441.93	30,441.93	
54	供应商:S002093 青岛鲁尔创意文化传播有限公司	2023/10/31	其他	180,000.00	180,000.00	
55	供应商:S002107 青岛七星时代商贸有限公司	2023/10/31	其他	200.00	200.00	
56	项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批	2023/10/31	项目预结算	10,064,136.30	10,064,136.30	
57	项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批	2023/10/31	项目预结算	64,616,232.78	64,616,232.78	
	合 计			92,732,884.17	92,732,884.17	

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日

合同负债评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	楼盘房号:B20.01.001.001 138号楼101	2019/8/31	预售款	66,065.00	66,065.00	-	项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
2	楼盘房号:B20.01.001.002 138号楼102	2019/8/31	预售款	55,066.00	55,066.00	-	项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
3	楼盘房号:B20.01.010.001 147号楼101	2019/8/31	预售款	60,762.00	60,762.00	-	项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
4	楼盘房号:B20.01.011.002 148号楼102	2019/8/31	预售款	57,747.00	57,747.00	-	项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
5	楼盘房号:B20.01.019.002 156号楼102	2019/8/31	预售款	57,871.00	57,871.00	-	项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
6	楼盘房号:B20.01.021.003 183号楼-1-301	2019/8/31	预售款	21,340.00	21,340.00	-	项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
7	楼盘房号:B20.01.021.005 183号楼-2-101	2019/11/30	预售款	1,154.00	1,154.00	-	项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
8	楼盘房号:B20.01.021.010 183号楼-3-102	2019/11/30	预售款	1,382.00	1,382.00	-	项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
9	楼盘房号:B20.01.022.002 184号楼-1-102	2019/11/30	预售款	871.00	871.00	-	项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
10	楼盘房号:B20.01.022.004 184号楼-1-302	2019/11/30	预售款	16,079.00	16,079.00	-	项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
11	楼盘房号:B20.01.022.006 184号楼-2-102	2019/11/30	预售款	1,068.00	1,068.00	-	项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
12	楼盘房号:B20.01.023.001 185号楼-1-101	2019/11/30	预售款	1,089.00	1,089.00	-	项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
13	楼盘房号:B20.01.023.005 185号楼-2-101	2019/11/30	预售款	871.00	871.00	-	项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
14	楼盘房号:B20.01.023.007 185号楼-2-301	2019/11/30	预售款	16,079.00	16,079.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
15	楼盘房号:B20.01.024.001 186号楼-1-101	2019/11/30	预售款	975.00	975.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
16	楼盘房号:B20.01.024.002 186号楼-1-102	2019/11/30	预售款	811.00	811.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
17	楼盘房号:B20.01.024.003 186号楼-1-301	2019/11/30	预售款	20,765.00	20,765.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
18	楼盘房号:B20.01.024.005 186号路-2-101	2019/11/30	预售款	817.00	817.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
19	楼盘房号:B20.01.024.007 186号楼-2-301	2019/11/30	预售款	15,511.00	15,511.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
20	楼盘房号:B20.01.024.008 186号楼-2-302	2019/11/30	预售款	16,789.00	16,789.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
21	楼盘房号:B20.01.025.004 187号楼-1-302	2019/11/30	预售款	15,048.00	15,048.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
22	楼盘房号:B20.01.025.005 187号楼-2-101	2019/11/30	预售款	1,042.00	1,042.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
23	楼盘房号:B20.01.025.009 187号楼-3-101	2019/11/30	预售款	1,069.00	1,069.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
24	楼盘房号:B20.01.026.001 188号楼-1-101	2019/11/30	预售款	1,466.00	1,466.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
25	楼盘房号:B20.01.026.003 188号楼-1-301	2019/11/30	预售款	18,337.00	18,337.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
26	楼盘房号:B20.01.027.001 189号楼-1-101	2019/11/30	预售款	1,458.00	1,458.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
27	楼盘房号:B20.01.027.005 189号楼-2-101	2019/11/30	预售款	1,138.00	1,138.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
28	楼盘房号:B20.01.027.006 189号楼-2-102	2019/11/30	预售款	1,122.00	1,122.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
29	楼盘房号:B20.01.027.009 189号楼-3-101	2019/11/30	预售款	1,141.00	1,141.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
30	楼盘房号:B20.01.027.010 189号楼-3-102	2019/11/30	预售款	1,430.00	1,430.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
31	楼盘房号:B20.01.028.001 190号楼-1-101	2019/11/30	预售款	1,434.00	1,434.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批

合同负债评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
32	楼盘房号:B20.01.028.005 190号楼-2-101	2019/11/30	预售款	1,114.00	1,114.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
33	楼盘房号:B20.01.028.010 190号楼-3-102	2019/11/30	预售款	1,350.00	1,350.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
34	楼盘房号:B20.01.029.002 199-1-102	2019/11/30	预售款	209.00	209.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
35	楼盘房号:B20.01.029.013 199-1-701	2020/5/31	预售款	748.00	748.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
36	楼盘房号:B20.01.029.014 199-1-702	2020/5/31	预售款	235.00	235.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
37	楼盘房号:B20.01.029.016 199-1-802	2020/5/31	预售款	237.00	237.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
38	楼盘房号:B20.01.029.018 199-1-902	2020/5/31	预售款	239.00	239.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
39	楼盘房号:B20.01.029.019 199-1-1001	2020/5/31	预售款	771.00	771.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
40	楼盘房号:B20.01.029.020 199-1-1002	2020/5/31	预售款	241.00	241.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
41	楼盘房号:B20.01.029.025 199-2-201	2020/5/31	预售款	220.00	220.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
42	楼盘房号:B20.01.029.028 199-2-302	2020/5/31	预售款	218.00	218.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
43	楼盘房号:B20.01.029.030 199-2-402	2020/5/31	预售款	233.00	233.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
44	楼盘房号:B20.01.029.032 199-2-502	2020/5/31	预售款	236.00	236.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
45	楼盘房号:B20.01.029.033 199-2-601	2020/5/31	预售款	235.00	235.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
46	楼盘房号:B20.01.029.037 199-2-801	2020/5/31	预售款	239.00	239.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
47	楼盘房号:B20.01.029.040 199-2-902	2020/5/31	预售款	245.00	245.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
49	楼盘房号:B20.01.029.043 199-2-1101	2020/5/31	预售款	223.00	223.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
50	楼盘房号:B20.01.030.012 200-1-602	2020/5/31	预售款	229.00	229.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
51	楼盘房号:B20.01.030.014 200-1-702	2020/5/31	预售款	231.00	231.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
52	楼盘房号:B20.01.030.016 200-1-802	2020/5/31	预售款	233.00	233.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
53	楼盘房号:B20.01.030.018 200-1-902	2020/5/31	预售款	235.00	235.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
54	楼盘房号:B20.01.030.019 200-1-1001	2020/5/31	预售款	760.00	760.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
55	楼盘房号:B20.01.030.020 200-1-1002	2020/5/31	预售款	237.00	237.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
56	楼盘房号:B20.01.030.027 200-2-301	2020/5/31	预售款	206.00	206.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
57	楼盘房号:B20.01.030.029 200-2-401	2020/5/31	预售款	225.00	225.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
58	楼盘房号:B20.01.030.034 200-2-602	2020/5/31	预售款	235.00	235.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
59	楼盘房号:B20.01.030.039 200-2-901	2020/5/31	预售款	237.00	237.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
60	楼盘房号:B20.01.030.042 200-2-1002	2020/5/31	预售款	243.00	243.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
61	楼盘房号:B20.01.030.044 200-2-1102	2020/5/31	预售款	182.00	182.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
62	楼盘房号:B20.01.035.001 162-101	2020/5/31	预售款	60,098.00	60,098.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
63	楼盘房号:B20.01.037.002 164-102	2020/5/31	预售款	54,830.00	54,830.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批

合同负债评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
64	楼盘房号:B20.01.047.001 174-101	2020/5/31	预售款	65,755.00	65,755.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
65	楼盘房号:B20.01.049.002 176-102	2020/5/31	预售款	50,736.00	50,736.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
66	楼盘房号:B20.01.052.001 179-1-101	2020/5/31	预售款	1,305.00	1,305.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
67	楼盘房号:B20.01.052.002 179-1-102	2020/5/31	预售款	1,071.00	1,071.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
68	楼盘房号:B20.01.052.003 179-1-301	2020/5/31	预售款	21,703.00	21,703.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
69	楼盘房号:B20.01.052.005 179-2-101	2020/5/31	预售款	1,079.00	1,079.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
70	楼盘房号:B20.01.052.006 179-2-102	2020/5/31	预售款	1,039.00	1,039.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
71	楼盘房号:B20.01.052.008 179-2-302	2020/5/31	预售款	16,841.00	16,841.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
72	楼盘房号:B20.01.052.012 179-3-302	2020/5/31	预售款	17,699.00	17,699.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
73	楼盘房号:B20.01.053.006 180-2-102	2020/5/31	预售款	1,143.00	1,143.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
74	楼盘房号:B20.01.053.012 180-3-302	2020/5/31	预售款	19,129.00	19,129.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
75	楼盘房号:B20.01.054.001 181-1-101	2020/5/31	预售款	1,425.00	1,425.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
76	楼盘房号:B20.01.054.003 181-1-301	2020/5/31	预售款	23,276.00	23,276.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
77	楼盘房号:B20.01.054.006 181-2-102	2020/5/31	预售款	1,151.00	1,151.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
78	楼盘房号:B20.01.054.008 181-2-302	2020/5/31	预售款	18,414.00	18,414.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
79	楼盘房号:B20.01.054.009 181-3-101	2020/5/31	预售款	1,155.00	1,155.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
80	楼盘房号:B20.01.055.001 182-1-101	2020/5/31	预售款	1,418.00	1,418.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
81	楼盘房号:B20.01.055.005 182-2-101	2020/5/31	预售款	1,175.00	1,175.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
82	楼盘房号:B20.01.055.010 182-3-102	2020/5/31	预售款	1,393.00	1,393.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
83	楼盘房号:B20.01.055.011 182-3-301	2020/5/31	预售款	18,629.00	18,629.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
84	楼盘房号:B20.01.056.003 191-1-301	2020/5/31	预售款	19,701.00	19,701.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
85	楼盘房号:B20.01.056.008 191-2-302	2020/5/31	预售款	17,699.00	17,699.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
86	楼盘房号:B20.01.056.010 191-3-102	2020/5/31	预售款	1,380.00	1,380.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
87	楼盘房号:B20.01.057.002 192-1-102	2020/5/31	预售款	1,111.00	1,111.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
88	楼盘房号:B20.01.057.004 192-1-302	2020/5/31	预售款	17,699.00	17,699.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
89	楼盘房号:B20.01.057.009 192-3-101	2020/5/31	预售款	1,103.00	1,103.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
90	楼盘房号:B20.01.057.012 192-3-302	2020/5/31	预售款	17,699.00	17,699.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
91	楼盘房号:B20.01.058.012 193-3-302	2020/5/31	预售款	18,557.00	18,557.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
92	楼盘房号:B20.01.059.001 194-1-101	2020/5/31	预售款	1,353.00	1,353.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
93	楼盘房号:B20.01.059.005 194-2-101	2020/5/31	预售款	1,068.00	1,068.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
94	楼盘房号:B20.01.059.006 194-2-102	2020/5/31	预售款	1,055.00	1,055.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批

合同负债评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
95	楼盘房号:B20.01.060.003 196-1-201	2020/5/31	预售款	1,529.00	1,529.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
96	楼盘房号:B20.01.060.017 196-1-901	2020/5/31	预售款	1,195,010.00	1,195,010.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
97	楼盘房号:B20.01.060.019 196-1-1001	2020/5/31	预售款	1,604,700.00	1,604,700.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
98	楼盘房号:B20.01.062.002 195-1-202	2020/5/31	预售款	416.00	416.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
99	楼盘房号:B20.01.062.003 195-1-301	2020/9/30	预售款	462.00	462.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
100	楼盘房号:B20.01.062.007 195-1-501	2020/9/30	预售款	557.00	557.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
101	楼盘房号:B20.01.062.008 195-1-502	2020/9/30	预售款	448.00	448.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
102	楼盘房号:B20.01.062.010 195-1-602	2020/9/30	预售款	461.00	461.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
103	楼盘房号:B20.01.062.012 195-1-702	2020/9/30	预售款	464.00	464.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
104	楼盘房号:B20.01.062.013 195-1-801	2020/9/30	预售款	581.00	581.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
105	楼盘房号:B20.01.062.015 195-1-901	2020/9/30	预售款	594.00	594.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
106	楼盘房号:B20.01.062.017 195-1-1001	2020/9/30	预售款	602.00	602.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
107	楼盘房号:B20.01.062.019 195-1-1101	2020/9/30	预售款	609.00	609.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
108	楼盘房号:B20.01.062.020 195-1-1102	2020/9/30	预售款	473.00	473.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
109	楼盘房号:B20.01.062.021 195-1-1201	2020/9/30	预售款	617.00	617.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
110	楼盘房号:B20.01.062.022 195-1-1202	2020/9/30	预售款	478.00	478.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
111	楼盘房号:B20.01.062.023 195-1-1301	2020/9/30	预售款	628.00	628.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
112	楼盘房号:B20.01.062.025 195-1-1401	2020/9/30	预售款	626.00	626.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
113	楼盘房号:B20.01.062.026 195-1-1402	2020/9/30	预售款	496.00	496.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
114	楼盘房号:B20.01.062.029 195-1-1601	2020/9/30	预售款	648.00	648.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
115	楼盘房号:B20.01.062.030 195-1-1602	2020/9/30	预售款	507.00	507.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
116	楼盘房号:B20.01.062.031 195-1-1701	2020/9/30	预售款	651.00	651.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
117	楼盘房号:B20.01.062.037 195-2-301	2020/9/30	预售款	430.00	430.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
118	楼盘房号:B20.01.062.038 195-2-302	2020/9/30	预售款	588.00	588.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
119	楼盘房号:B20.01.062.040 195-2-402	2020/9/30	预售款	555.00	555.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
120	楼盘房号:B20.01.062.044 195-2-602	2020/9/30	预售款	628.00	628.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
121	楼盘房号:B20.01.062.045 195-2-701	2020/9/30	预售款	462.00	462.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
122	楼盘房号:B20.01.062.046 195-2-702	2020/9/30	预售款	627.00	627.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
123	楼盘房号:B20.01.062.048 195-2-802	2020/9/30	预售款	632.00	632.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
124	楼盘房号:B20.01.062.049 195-2-901	2020/9/30	预售款	464.00	464.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
125	楼盘房号:B20.01.062.051 195-2-1001	2020/9/30	预售款	472.00	472.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批

合同负债评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
126	楼盘房号:B20.01.062.058 195-2-1302	2020/9/30	预售款	664.00	664.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
127	楼盘房号:B20.01.062.059 195-2-1401	2020/9/30	预售款	494.00	494.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
128	楼盘房号:B20.01.062.060 195-2-1402	2020/9/30	预售款	665.00	665.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
129	楼盘房号:B20.01.062.062 195-2-1502	2020/9/30	预售款	679.00	679.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
130	楼盘房号:B20.01.062.063 195-2-1601	2020/9/30	预售款	507.00	507.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
131	楼盘房号:B20.01.062.064 195-2-1602	2020/9/30	预售款	694.00	694.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
132	楼盘房号:B20.01.062.065 195-2-1701	2020/9/30	预售款	490.00	490.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
133	楼盘房号:B20.01.062.066 195-2-1702	2020/9/30	预售款	689.00	689.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
134	楼盘房号:B20.01.062.067 195-2-1801	2020/9/30	预售款	438.00	438.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
135	楼盘房号:B20.01.062.068 195-2-1802	2020/9/30	预售款	529.00	529.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
136	楼盘房号:B20.01.066.003 198-1-201	2020/9/30	预售款	10,000.00	10,000.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
137	楼盘房号:B20.01.067.001 204-1-201	2020/9/30	预售款	340.00	340.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
138	楼盘房号:B20.01.067.004 204-1-302	2020/9/30	预售款	268.00	268.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
139	楼盘房号:B20.01.067.006 204-1-402	2020/9/30	预售款	271.00	271.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
140	楼盘房号:B20.01.067.007 204-1-501	2020/9/30	预售款	20,365.00	20,365.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
141	楼盘房号:B20.01.067.008 204-1-502	2020/9/30	预售款	274.00	274.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
142	楼盘房号:B20.01.067.009 204-1-601	2020/9/30	预售款	366.00	366.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
143	楼盘房号:B20.01.067.010 204-1-602	2020/9/30	预售款	277.00	277.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
144	楼盘房号:B20.01.067.012 204-1-702	2020/9/30	预售款	282.00	282.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
145	楼盘房号:B20.01.067.016 204-1-902	2020/9/30	预售款	286.00	286.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
146	楼盘房号:B20.01.067.017 204-1-1001	2020/9/30	预售款	377.00	377.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
147	楼盘房号:B20.01.067.019 204-1-1101	2020/9/30	预售款	380.00	380.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
148	楼盘房号:B20.01.067.022 204-1-1202	2020/9/30	预售款	253.00	253.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
149	楼盘房号:B20.01.067.023 204-1-1301	2020/9/30	预售款	390.00	390.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
150	楼盘房号:B20.01.067.025 204-1-1401	2020/9/30	预售款	345.00	345.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
151	楼盘房号:B20.01.067.028 204-1-1502	2020/9/30	预售款	305.00	305.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
152	楼盘房号:B20.01.067.029 204-1-1601	2020/9/30	预售款	408.00	408.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
153	楼盘房号:B20.01.067.033 204-1-1801	2020/9/30	预售款	313.00	313.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
154	楼盘房号:B20.01.067.034 204-1-1802	2020/9/30	预售款	237.00	237.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
155	楼盘房号:B20.01.067.036 204-2-202	2020/9/30	预售款	329.00	329.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
156	楼盘房号:B20.01.067.037 204-2-301	2020/9/30	预售款	265.00	265.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批

合同负债评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
157	楼盘房号:B20.01.067.038 204-2-302	2020/9/30	预售款	328.00	328.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
158	楼盘房号:B20.01.067.039 204-2-401	2020/9/30	预售款	267.00	267.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
159	楼盘房号:B20.01.067.041 204-2-501	2020/9/30	预售款	270.00	270.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
160	楼盘房号:B20.01.067.042 204-2-502	2020/9/30	预售款	337.00	337.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
161	楼盘房号:B20.01.067.043 204-2-601	2020/9/30	预售款	276.00	276.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
162	楼盘房号:B20.01.067.045 204-2-701	2020/9/30	预售款	276.00	276.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
163	楼盘房号:B20.01.067.047 204-2-801	2020/9/30	预售款	277.00	277.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
164	楼盘房号:B20.01.067.049 204-2-901	2020/9/30	预售款	10,247.00	10,247.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
165	楼盘房号:B20.01.067.054 204-2-1102	2020/9/30	预售款	359.00	359.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
166	楼盘房号:B20.01.067.055 204-2-1201	2020/9/30	预售款	251.00	251.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
167	楼盘房号:B20.01.067.057 204-2-1301	2020/9/30	预售款	294.00	294.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
168	楼盘房号:B20.01.067.059 204-2-1401	2020/9/30	预售款	257.00	257.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
169	楼盘房号:B20.01.067.060 204-2-1402	2020/9/30	预售款	373.00	373.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
170	楼盘房号:B20.01.067.061 204-2-1501	2020/9/30	预售款	302.00	302.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
171	楼盘房号:B20.01.067.064 204-2-1602	2020/9/30	预售款	329.00	329.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
172	楼盘房号:B20.01.067.065 204-2-1701	2020/9/30	预售款	259.00	259.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
173	楼盘房号:B20.01.067.066 204-2-1702	2020/9/30	预售款	324.00	324.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
174	楼盘房号:B20.02.001.001 207-1-201	2020/9/30	预售款	11,336.00	11,336.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
175	楼盘房号:B20.02.001.004 207-1-302	2020/9/30	预售款	9,439.00	9,439.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
176	楼盘房号:B20.02.001.008 207-1-502	2020/9/30	预售款	9,822.00	9,822.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
177	楼盘房号:B20.02.001.009 207-1-601	2020/9/30	预售款	19,222.00	19,222.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
178	楼盘房号:B20.02.001.010 207-1-602	2020/9/30	预售款	18,740.00	18,740.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
179	楼盘房号:B20.02.002.003 208-1-301	2020/9/30	预售款	4,644.00	4,644.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
180	楼盘房号:B20.02.002.015 208-1-901	2020/9/30	预售款	17,794.00	17,794.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
181	楼盘房号:B20.02.002.016 208-1-902	2020/9/30	预售款	9,654.00	9,654.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
182	楼盘房号:B20.02.002.017 208-2-201	2020/9/30	预售款	2,633.00	2,633.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
183	楼盘房号:B20.02.002.018 208-2-202	2020/9/30	预售款	4,226.00	4,226.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
184	楼盘房号:B20.02.002.026 208-2-602	2020/9/30	预售款	4,544.00	4,544.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
185	楼盘房号:B20.02.002.032 208-2-902	2020/9/30	预售款	6,100.00	6,100.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
186	楼盘房号:B20.02.003.001 209-1-101	2020/9/30	预售款	1,791.00	1,791.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
187	楼盘房号:B20.02.003.006 209-1-302	2020/9/30	预售款	876.00	876.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批

合同负债评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
188	楼盘房号:B20.02.003.012 209-1-602	2020/9/30	预售款	908.00	908.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
189	楼盘房号:B20.02.003.013 209-1-701	2020/9/30	预售款	2,357.00	2,357.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
190	楼盘房号:B20.02.003.018 209-1-902	2020/9/30	预售款	876.00	876.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
191	楼盘房号:B20.02.003.021 209-2-201	2020/9/30	预售款	774.00	774.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
192	楼盘房号:B20.02.003.024 209-2-302	2020/9/30	预售款	2,034.00	2,034.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
193	楼盘房号:B20.02.003.029 209-2-601	2020/9/30	预售款	809.00	809.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
194	楼盘房号:B20.02.003.035 209-2-901	2020/9/30	预售款	628.00	628.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
195	楼盘房号:B20.02.003.036 209-2-902	2020/9/30	预售款	2,091.00	2,091.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
196	楼盘房号:B20.02.004.011 210-1-601	2020/9/30	预售款	14,698.00	14,698.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
197	楼盘房号:B20.02.004.020 210-2-402	2020/9/30	预售款	10,252.00	10,252.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
198	楼盘房号:B20.02.004.023 210-2-601	2020/9/30	预售款	16,524.00	16,524.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
199	楼盘房号:B20.02.005.002 211-1-102	2020/9/30	预售款	615.00	615.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
200	楼盘房号:B20.02.005.003 211-1-201	2020/9/30	预售款	2,213.00	2,213.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
201	楼盘房号:B20.02.005.004 211-1-202	2020/9/30	预售款	780.00	780.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
202	楼盘房号:B20.02.005.007 211-1-401	2020/9/30	预售款	2,370.00	2,370.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
203	楼盘房号:B20.02.005.010 211-1-502	2020/9/30	预售款	805.00	805.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
204	楼盘房号:B20.02.005.015 211-1-801	2020/9/30	预售款	2,469.00	2,469.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
205	楼盘房号:B20.02.005.017 211-1-901	2020/9/30	预售款	2,361.00	2,361.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
206	楼盘房号:B20.02.005.018 211-1-902	2020/9/30	预售款	787.00	787.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
207	楼盘房号:B20.02.005.020 211-2-102	2020/9/30	预售款	2,177.00	2,177.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
208	楼盘房号:B20.02.005.025 211-2-401	2020/9/30	预售款	932.00	932.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
209	楼盘房号:B20.02.005.030 211-2-602	2020/9/30	预售款	2,270.00	2,270.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
210	楼盘房号:B20.02.005.035 211-2-901	2020/9/30	预售款	916.00	916.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
211	楼盘房号:B20.02.005.036 211-2-902	2020/9/30	预售款	2,194.00	2,194.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
212	楼盘房号:B20.02.006.002 212-1-1002	2020/9/30	预售款	681.00	681.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
213	楼盘房号:B20.02.006.003 212-1-101	2020/9/30	预售款	2,102.00	2,102.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
214	楼盘房号:B20.02.006.004 212-1-102	2020/9/30	预售款	386.00	386.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
215	楼盘房号:B20.02.006.005 212-1-1101	2020/9/30	预售款	2,022.00	2,022.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
216	楼盘房号:B20.02.006.009 212-1-301	2020/9/30	预售款	1,981.00	1,981.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
217	楼盘房号:B20.02.006.012 212-1-402	2020/9/30	预售款	645.00	645.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
218	楼盘房号:B20.02.006.017 212-1-701	2020/9/30	预售款	2,061.00	2,061.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批

合同负债评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
219	楼盘房号:B20.02.006.020 212-1-802	2020/9/30	预售款	669.00	669.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
220	楼盘房号:B20.02.006.021 212-1-901	2020/9/30	预售款	2,105.00	2,105.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
221	楼盘房号:B20.02.006.026 212-2-102	2020/9/30	预售款	1,738.00	1,738.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
222	楼盘房号:B20.02.006.036 212-2-502	2020/9/30	预售款	1,793.00	1,793.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
223	楼盘房号:B20.02.006.039 212-2-701	2020/9/30	预售款	560.00	560.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
224	楼盘房号:B20.02.006.042 212-2-802	2020/9/30	预售款	1,833.00	1,833.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
225	楼盘房号:B20.02.006.043 212-2-901	2020/9/30	预售款	570.00	570.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
226	楼盘房号:B20.02.006.044 212-2-902	2020/9/30	预售款	1,841.00	1,841.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
227	楼盘房号:B20.02.007.002 213-1-1002	2020/9/30	预售款	563.00	563.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
228	楼盘房号:B20.02.007.012 213-1-402	2020/9/30	预售款	533.00	533.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
229	楼盘房号:B20.02.007.015 213-1-601	2020/9/30	预售款	1,897.00	1,897.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
230	楼盘房号:B20.02.007.016 213-1-602	2020/9/30	预售款	543.00	543.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
231	楼盘房号:B20.02.007.018 213-1-702	2020/9/30	预售款	545.00	545.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
232	楼盘房号:B20.02.007.021 213-1-901	2020/9/30	预售款	1,937.00	1,937.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
233	楼盘房号:B20.02.007.022 213-1-902	2020/9/30	预售款	555.00	555.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
234	楼盘房号:B20.02.007.023 213-2-1001	2020/9/30	预售款	672.00	672.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
235	楼盘房号:B20.02.007.024 213-2-1002	2020/9/30	预售款	1,930.00	1,930.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
236	楼盘房号:B20.02.007.026 213-2-102	2020/9/30	预售款	1,920.00	1,920.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
237	楼盘房号:B20.02.007.032 213-2-302	2020/9/30	预售款	1,752.00	1,752.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
238	楼盘房号:B20.02.007.033 213-2-401	2020/9/30	预售款	651.00	651.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
239	楼盘房号:B20.02.007.034 213-2-402	2020/9/30	预售款	1,777.00	1,777.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
240	楼盘房号:B20.02.007.039 213-2-701	2020/9/30	预售款	673.00	673.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
241	楼盘房号:B20.02.007.041 213-2-801	2020/9/30	预售款	675.00	675.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
242	楼盘房号:B20.02.007.043 213-2-901	2020/9/30	预售款	678.00	678.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
243	楼盘房号:B20.02.008.005 214-1-1101	2020/9/30	预售款	2,090.00	2,090.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
244	楼盘房号:B20.02.008.008 214-1-202	2020/9/30	预售款	657.00	657.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
245	楼盘房号:B20.02.008.012 214-1-402	2020/9/30	预售款	669.00	669.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
246	楼盘房号:B20.02.008.017 214-1-701	2020/9/30	预售款	2,086.00	2,086.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
247	楼盘房号:B20.02.008.018 214-1-702	2020/9/30	预售款	684.00	684.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
248	楼盘房号:B20.02.008.019 214-1-801	2020/9/30	预售款	2,160.00	2,160.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
249	楼盘房号:B20.02.008.021 214-1-901	2020/9/30	预售款	2,173.00	2,173.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批

合同负债评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
250	楼盘房号:B20.02.008.022 214-1-902	2020/9/30	预售款	703.00	703.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
251	楼盘房号:B20.02.008.023 214-2-1001	2020/9/30	预售款	598.00	598.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
252	楼盘房号:B20.02.008.026 214-2-102	2020/9/30	预售款	1,803.00	1,803.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
253	楼盘房号:B20.02.008.027 214-2-1101	2020/9/30	预售款	563.00	563.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
254	楼盘房号:B20.02.008.029 214-2-201	2020/9/30	预售款	558.00	558.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
255	楼盘房号:B20.02.008.032 214-2-302	2020/9/30	预售款	1,835.00	1,835.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
256	楼盘房号:B20.02.008.034 214-2-402	2020/9/30	预售款	1,851.00	1,851.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
257	楼盘房号:B20.02.008.041 214-2-801	2020/9/30	预售款	588.00	588.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
258	楼盘房号:B20.02.009.002 220-1-102	2020/9/30	预售款	1,246.00	1,246.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
259	楼盘房号:B20.02.009.003 220-1-201	2020/9/30	预售款	1,294.00	1,294.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
260	楼盘房号:B20.02.009.004 220-1-202	2020/9/30	预售款	1,238.00	1,238.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
261	楼盘房号:B20.02.009.007 220-1-401	2020/9/30	预售款	1,374.00	1,374.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
262	楼盘房号:B20.02.009.010 220-1-502	2020/9/30	预售款	1,330.00	1,330.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
263	楼盘房号:B20.02.009.013 220-1-701	2020/9/30	预售款	1,642.00	1,642.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
264	楼盘房号:B20.02.009.015 220-1-801	2020/9/30	预售款	1,662.00	1,662.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
265	楼盘房号:B20.02.009.016 220-1-802	2020/9/30	预售款	1,359.00	1,359.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
266	楼盘房号:B20.02.009.017 220-1-901	2020/9/30	预售款	1,651.00	1,651.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
267	楼盘房号:B20.02.009.020 220-1-1002	2020/9/30	预售款	20,000.00	20,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
268	楼盘房号:B20.02.009.021 220-1-1101	2020/9/30	预售款	1,679.00	1,679.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
269	楼盘房号:B20.02.009.022 220-1-1102	2020/9/30	预售款	30,000.00	30,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
270	楼盘房号:B20.02.009.023 220-1-1201	2020/9/30	预售款	1,476.00	1,476.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
271	楼盘房号:B20.02.009.024 220-1-1202	2020/9/30	预售款	1,073,715.00	1,073,715.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
272	楼盘房号:B20.02.009.025 220-1-1301	2020/9/30	预售款	1,708.00	1,708.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
273	楼盘房号:B20.02.009.026 220-1-1302	2020/9/30	预售款	1,236.00	1,236.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
274	楼盘房号:B20.02.009.029 220-1-1501	2020/9/30	预售款	1,736.00	1,736.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
275	楼盘房号:B20.02.009.030 220-1-1502	2020/9/30	预售款	1,454.00	1,454.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
276	楼盘房号:B20.02.009.032 220-1-1602	2020/9/30	预售款	1,459.00	1,459.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
277	楼盘房号:B20.02.009.035 220-1-1801	2020/9/30	预售款	1,338.00	1,338.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
278	楼盘房号:B20.02.009.036 220-1-1802	2020/9/30	预售款	1,232.00	1,232.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
279	楼盘房号:B20.02.009.038 220-2-102	2020/9/30	预售款	1,187.00	1,187.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
280	楼盘房号:B20.02.009.039 220-2-201	2020/9/30	预售款	1,267.00	1,267.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批

合同负债评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
281	楼盘房号:B20.02.009.040 220-2-202	2020/9/30	预售款	1,222.00	1,222.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
282	楼盘房号:B20.02.009.042 220-2-302	2020/9/30	预售款	1,421.00	1,421.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
283	楼盘房号:B20.02.009.043 220-2-401	2020/9/30	预售款	1,369.00	1,369.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
284	楼盘房号:B20.02.009.044 220-2-402	2020/9/30	预售款	1,302.00	1,302.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
285	楼盘房号:B20.02.009.046 220-2-502	2020/9/30	预售款	1,474.00	1,474.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
286	楼盘房号:B20.02.009.047 220-2-601	2020/9/30	预售款	1,397.00	1,397.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
287	楼盘房号:B20.02.009.049 220-2-701	2020/9/30	预售款	1,400.00	1,400.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
288	楼盘房号:B20.02.009.050 220-2-702	2020/9/30	预售款	1,522.00	1,522.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
289	楼盘房号:B20.02.009.053 220-2-901	2020/9/30	预售款	1,437.00	1,437.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
290	楼盘房号:B20.02.009.056 220-2-1002	2020/9/30	预售款	1,536.00	1,536.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
291	楼盘房号:B20.02.009.058 220-2-1102	2020/9/30	预售款	20,000.00	20,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
292	楼盘房号:B20.02.009.059 220-2-1201	2020/9/30	预售款	1,268.00	1,268.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
293	楼盘房号:B20.02.009.060 220-2-1202	2020/9/30	预售款	1,405.00	1,405.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
294	楼盘房号:B20.02.009.066 220-2-1502	2020/9/30	预售款	1,443.00	1,443.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
295	楼盘房号:B20.02.009.069 220-2-1701	2020/9/30	预售款	1,450.00	1,450.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
296	楼盘房号:B20.02.010.004 221-1-202	2020/9/30	预售款	1,180.00	1,180.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
297	楼盘房号:B20.02.010.006 221-1-302	2020/9/30	预售款	1,064.00	1,064.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
298	楼盘房号:B20.02.010.008 221-1-402	2020/9/30	预售款	1,248.00	1,248.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
299	楼盘房号:B20.02.010.009 221-1-501	2020/9/30	预售款	1,334.00	1,334.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
300	楼盘房号:B20.02.010.010 221-1-502	2020/9/30	预售款	1,273.00	1,273.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
301	楼盘房号:B20.02.010.012 221-1-602	2020/9/30	预售款	1,283.00	1,283.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
302	楼盘房号:B20.02.010.013 221-1-701	2020/9/30	预售款	1,362.00	1,362.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
303	楼盘房号:B20.02.010.014 221-1-702	2020/9/30	预售款	21,147.00	21,147.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
304	楼盘房号:B20.02.010.015 221-1-801	2020/9/30	预售款	1,376.00	1,376.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
305	楼盘房号:B20.02.010.017 221-1-901	2020/9/30	预售款	1,392.00	1,392.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
306	楼盘房号:B20.02.010.019 221-1-1001	2020/9/30	预售款	1,389.00	1,389.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
307	楼盘房号:B20.02.010.025 221-1-1301	2020/9/30	预售款	1,607.00	1,607.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
308	楼盘房号:B20.02.010.028 221-1-1402	2020/9/30	预售款	1,386.00	1,386.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
309	楼盘房号:B20.02.010.030 221-1-1502	2020/9/30	预售款	1,388.00	1,388.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
310	楼盘房号:B20.02.010.031 221-1-1601	2020/9/30	预售款	1,472.00	1,472.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
311	楼盘房号:B20.02.010.032 221-1-1602	2020/9/30	预售款	20,000.00	20,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批

合同负债评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
312	楼盘房号:B20.02.010.033 221-1-1701	2020/9/30	预售款	1,646.00	1,646.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
313	楼盘房号:B20.02.010.036 221-1-1802	2020/9/30	预售款	1,223.00	1,223.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
314	楼盘房号:B20.02.010.039 221-2-201	2020/9/30	预售款	1,152.00	1,152.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
315	楼盘房号:B20.02.010.040 221-2-202	2020/9/30	预售款	1,280.00	1,280.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
316	楼盘房号:B20.02.010.042 221-2-302	2020/9/30	预售款	1,280.00	1,280.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
317	楼盘房号:B20.02.010.044 221-2-402	2020/9/30	预售款	1,337.00	1,337.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
318	楼盘房号:B20.02.010.045 221-2-501	2020/9/30	预售款	1,244.00	1,244.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
319	楼盘房号:B20.02.010.046 221-2-502	2020/9/30	预售款	1,365.00	1,365.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
320	楼盘房号:B20.02.010.051 221-2-801	2020/9/30	预售款	1,274.00	1,274.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
321	楼盘房号:B20.02.010.053 221-2-901	2020/9/30	预售款	1,286.00	1,286.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
322	楼盘房号:B20.02.010.057 221-2-1101	2020/9/30	预售款	1,310.00	1,310.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
323	楼盘房号:B20.02.010.059 221-2-1201	2020/9/30	预售款	1,364.00	1,364.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
324	楼盘房号:B20.02.010.061 221-2-1301	2020/9/30	预售款	1,321.00	1,321.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
325	楼盘房号:B20.02.010.062 221-2-1302	2020/9/30	预售款	1,460.00	1,460.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
326	楼盘房号:B20.02.010.064 221-2-1402	2020/9/30	预售款	1,475.00	1,475.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
327	楼盘房号:B20.02.010.065 221-2-1501	2020/9/30	预售款	1,359.00	1,359.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
328	楼盘房号:B20.02.010.066 221-2-1502	2020/9/30	预售款	1,476.00	1,476.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
329	楼盘房号:B20.02.010.067 221-2-1601	2020/9/30	预售款	1,382.00	1,382.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
330	楼盘房号:B20.02.010.068 221-2-1602	2020/9/30	预售款	1,475.00	1,475.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
331	楼盘房号:B20.02.010.069 221-2-1701	2020/9/30	预售款	1,386.00	1,386.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
332	楼盘房号:B20.02.010.071 221-2-1801	2020/9/30	预售款	1,209.00	1,209.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
333	楼盘房号:B20.02.010.072 221-2-1802	2020/9/30	预售款	1,184.00	1,184.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
334	楼盘房号:B20.02.011.007 215-1-401	2020/9/30	预售款	10,000.00	10,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
335	楼盘房号:B20.02.012.060 216-2-1402	2020/9/30	预售款	10,000.00	10,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
336	楼盘房号:B20.02.012.067 216-1-1801	2020/9/30	预售款	449,156.00	449,156.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
337	楼盘房号:B20.02.013.002 219-1-102	2020/9/30	预售款	10,000.00	10,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
338	楼盘房号:B20.02.014.002 222-1-102	2020/9/30	预售款	9.00	9.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
339	楼盘房号:B20.02.015.005 223-1-301	2020/9/30	预售款	20,000.00	20,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
340	楼盘房号:B20.02.016.009 224-1-501	2020/9/30	预售款	10,000.00	10,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
341	楼盘房号:B20.02.017.004 217-1-202	2020/9/30	预售款	10,000.00	10,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
342	楼盘房号:B20.02.018.004 225-1-202	2020/9/30	预售款	404.00	404.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批

合同负债评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
343	楼盘房号:B20.02.018.013 225-1-701	2020/9/30	预收款	524.00	524.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
344	楼盘房号:B20.02.018.018 225-1-902	2020/9/30	预收款	450.00	450.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
345	楼盘房号:B20.02.018.020 225-1-1002	2020/9/30	预收款	454.00	454.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
346	楼盘房号:B20.02.018.022 225-1-1102	2020/9/30	预收款	458.00	458.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
347	楼盘房号:B20.02.018.025 225-1-1301	2020/9/30	预收款	553.00	553.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
348	楼盘房号:B20.02.018.031 225-1-1601	2020/9/30	预收款	500.00	500.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
349	楼盘房号:B20.02.018.033 225-1-1701	2020/9/30	预收款	500.00	500.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
350	楼盘房号:B20.02.018.039 225-2-201	2020/9/30	预收款	399.00	399.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
351	楼盘房号:B20.02.018.040 225-2-202	2020/9/30	预收款	436.00	436.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
352	楼盘房号:B20.02.018.042 225-2-302	2020/9/30	预收款	450.00	450.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
353	楼盘房号:B20.02.018.043 225-2-401	2020/9/30	预收款	414.00	414.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
354	楼盘房号:B20.02.018.045 225-2-501	2020/9/30	预收款	418.00	418.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
355	楼盘房号:B20.02.018.048 225-2-602	2020/9/30	预收款	471.00	471.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
356	楼盘房号:B20.02.018.049 225-2-701	2020/9/30	预收款	437.00	437.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
357	楼盘房号:B20.02.018.051 225-2-801	2020/9/30	预收款	441.00	441.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
358	楼盘房号:B20.02.018.052 225-2-802	2020/9/30	预收款	481.00	481.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
359	楼盘房号:B20.02.018.054 225-2-902	2020/9/30	预收款	491.00	491.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
360	楼盘房号:B20.02.018.055 225-2-1001	2020/9/30	预收款	446.00	446.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
361	楼盘房号:B20.02.018.060 225-2-1202	2020/9/30	预收款	506.00	506.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
362	楼盘房号:B20.02.018.062 225-2-1302	2020/9/30	预收款	505.00	505.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
363	楼盘房号:B20.02.018.068 225-2-1602	2020/9/30	预收款	525.00	525.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
364	楼盘房号:B20.02.018.069 225-2-1701	2020/9/30	预收款	415.00	415.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
365	楼盘房号:B20.02.018.071 225-2-1801	2020/9/30	预收款	10,000.00	10,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
366	楼盘房号:B20.02.018.072 225-2-1802	2020/9/30	预收款	454.00	454.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
367	楼盘房号:B20.02.019.014 218-1-702	2020/9/30	预收款	10,000.00	10,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
368	楼盘房号:B20.02.019.023 218-1-1201	2020/9/30	预收款	10,000.00	10,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
369	楼盘房号:B20.02.019.054 218-2-902	2020/9/30	预收款	10,000.00	10,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
370	楼盘房号:B20.02.019.061 218-2-1301	2020/9/30	预收款	10,000.00	10,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
371	楼盘房号:B20.01.062.069 195-1-101	2020/9/30	预收款-商铺	1,939,695.00	1,939,695.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批商铺
372	楼盘房号:B20.01.067.069 204-1-101	2020/9/30	预收款-商铺	1,559,246.00	1,559,246.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批商铺
373	楼盘房号:B20.01.067.070 204-1-102	2020/9/30	预收款-商铺	849,513.00	849,513.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批商铺

合同负债评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
374	楼盘房号:B20.01.068.013 205-1-113	2020/9/30	预售款-商铺	1,290,000.00	1,290,000.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批商铺
375	楼盘房号:B20.02.002.037 208-1-105	2020/9/30	预售款-商铺	40,000.00	40,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批商铺
376	楼盘房号:B20.01.099.006 4.1.3车位-车位-006	2020/9/30	预售款-车位	73,800.00	73,800.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
377	楼盘房号:B20.01.099.023 4.1.3车位-车位-023	2020/9/30	预售款-车位	73,800.00	73,800.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
378	楼盘房号:B20.01.099.028 4.1.3车位-车位-028	2020/9/30	预售款-车位	83,700.00	83,700.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
379	楼盘房号:B20.01.099.032 4.1.3车位-车位-032	2020/9/30	预售款-车位	73,800.00	73,800.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
380	楼盘房号:B20.01.099.039 4.1.3车位-车位-039	2020/9/30	预售款-车位	72,000.00	72,000.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
381	楼盘房号:B20.01.099.041 4.1.3车位-车位-041	2020/9/30	预售款-车位	72,000.00	72,000.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
382	楼盘房号:B20.01.099.054 4.1.3车位-车位-054	2020/9/30	预售款-车位	72,000.00	72,000.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
383	楼盘房号:B20.01.099.093 4.1.3车位-车位-093	2020/9/30	预售款-车位	73,800.00	73,800.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
384	楼盘房号:B20.01.099.196 4.1.3车位-车位-196	2020/9/30	预售款-车位	84,000.00	84,000.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
385	楼盘房号:B20.01.099.237 4.1.3车位-车位-237	2020/9/30	预售款-车位	20,000.00	20,000.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
386	楼盘房号:B20.01.099.251 4.1.3车位-车位-251	2020/9/30	预售款-车位	72,000.00	72,000.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
387	楼盘房号:B20.01.099.252 4.1.3车位-车位-252	2020/9/30	预售款-车位	73,800.00	73,800.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
388	楼盘房号:B20.01.099.266 4.1.3车位-车位-266	2020/9/30	预售款-车位	72,000.00	72,000.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
389	楼盘房号:B20.01.099.289 4.1.3车位-车位-289	2020/9/30	预售款-车位	73,800.00	73,800.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
390	楼盘房号:B20.01.099.302 4.1.3车位-车位-302	2020/9/30	预售款-车位	10,000.00	10,000.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
391	楼盘房号:B20.01.099.333 4.1.3车位-车位-333	2020/9/30	预售款-车位	72,000.00	72,000.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
392	楼盘房号:B20.01.099.348 4.1.3车位-车位-348	2020/9/30	预售款-车位	73,800.00	73,800.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
393	楼盘房号:B20.02.098.434 4.2.2-车位449	2020/9/30	预售款-车位	72,900.00	72,900.00		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
394	楼盘房号:B20.02.098.015 4.2.2-车位018	2020/9/30	预售款-车位	72,000.00	72,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
395	楼盘房号:B20.02.098.016 4.2.2-车位019	2020/9/30	预售款-车位	72,000.00	72,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
396	楼盘房号:B20.02.098.056 4.2.2-车位060	2020/9/30	预售款-车位	72,900.00	72,900.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
397	楼盘房号:B20.02.098.058 4.2.2-车位062	2020/9/30	预售款-车位	76,500.00	76,500.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
398	楼盘房号:B20.02.098.072 4.2.2-车位076	2020/9/30	预售款-车位	72,900.00	72,900.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
399	楼盘房号:B20.02.098.079 4.2.2-车位083	2020/9/30	预售款-车位	73,800.00	73,800.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
400	楼盘房号:B20.02.098.101 4.2.2-车位105	2020/9/30	预售款-车位	72,900.00	72,900.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
401	楼盘房号:B20.02.098.196 4.2.2-车位202	2020/9/30	预售款-车位	5,000.00	5,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
402	楼盘房号:B20.02.098.199 4.2.2-车位205	2020/9/30	预售款-车位	72,000.00	72,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
403	楼盘房号:B20.02.098.258 4.2.2-车位266	2020/9/30	预售款-车位	72,000.00	72,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
405	楼盘房号:B20.02.098.410 4.2.2-车位425	2020/9/30	预售款-车位	72,000.00	72,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批

合同负债评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
406	楼盘房号:B20.02.098.422 4.2.2-车位437	2020/9/30	预售款-车位	78,000.00	78,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
407	楼盘房号:B20.02.098.517 4.2.2-车位534	2020/9/30	预售款-车位	72,000.00	72,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
408	楼盘房号:B20.02.098.555 4.2.2-车位572	2020/9/30	预售款-车位	72,000.00	72,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
409	楼盘房号:B20.02.098.629 4.2.2-车位647	2020/9/30	预售款-车位	72,000.00	72,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
410	楼盘房号:B20.02.098.689 4.2.2-车位707	2020/9/30	预售款-车位	72,900.00	72,900.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
411	楼盘房号:B20.02.099.278 (4、2期)-地下车库-1C037	2020/9/30	预售款-车位	79,200.00	79,200.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
412	楼盘房号:B20.02.099.313 (4、2期)-地下车库-1C072	2020/9/30	预售款-车位	10,000.00	10,000.00		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
413	供应商:Q000003 不指定供应商	2023/10/31	预收账款_待转销项税	-881,666.42	-881,666.42		项目:B20.001.001 半岛城邦-四期一批
414	供应商:Q000003 不指定供应商	2023/10/31	预收账款_待转销项税	-269,560.90	-269,560.90		项目:B20.001.002 半岛城邦-四期二批
415	半岛城邦4.1期-住宅	2021/12/31	预售款-住宅	3,857,088.99	3,857,088.99		
416	半岛城邦4.2期-商铺	2022/10/27	预售款-商铺	1,259,257.79	1,259,257.79		
	合计			17,986,008.46	17,986,008.46	-	

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日

应交税费评估明细表

评估基准日：2023年10月31日

表9-7
共48页第44页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	国家税务总局青岛市税务局	2023/10/31	企业所得税	14,814,565.45	14,814,565.45	
合 计				14,814,565.45	14,814,565.45	

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2023年10月31日

表10
共48页第48页

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
10-1	长期借款	-	-	-	
10-2	应付债券	-	-	-	
10-3	租赁负债	-	-	-	
10-4	长期应付款	-	-	-	
10-5	预计负债	-	-	-	
10-6	递延收益	-	-	-	
10-7	递延所得税负债	-	-	-	
10-8	其他非流动负债	-	-	-	
10	非流动负债合计	-	-	-	

被评估单位填表人：李志峰

评估人员：卢梁栋

填表日期：2023年11月8日

净现金流量预测表

评估基准日：2023年10月31日

索引号：SY表38

被评估单位：青岛市旺洲置业有限公司

单位：人民币元

项目	预测年期					
	2023年11-12月	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
营业收入	13,084,940.37	27,582,387.30	259,477,584.40	235,950,999.06	117,975,499.53	
营业成本	7,333,645.82	30,242,000.86	315,229,716.66	144,187,842.97	48,062,614.32	
营业税金及附加	561,236.08	1,559,117.72	9,817,257.65	-4,648,469.47	-842,507.73	
销售费用	0.00	1,418,151.05	13,341,064.48	12,131,442.88	6,065,721.44	
管理费用	2,173.04	901,944.06	8,484,917.01	7,715,597.67	3,857,798.83	
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
营业利润	5,187,885.43	-6,538,826.39	-87,395,371.40	76,564,585.01	60,831,872.67	
营业外收支净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
利润总额	5,187,885.43	-6,538,826.39	-87,395,371.40	76,564,585.01	60,831,872.67	
所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	-41,693,836.65	
净利润	5,187,885.43	-6,538,826.39	-87,395,371.40	76,564,585.01	102,525,709.32	
加回：折旧	2,173.04	0.00	0.00	0.00	0.00	
销售结转成本摊销						
利息费用（扣除税务影响）						
扣减：资本性支出						
营运资金追加额	178,942,090.64	154,006,185.97	-213,291,126.70	5,101,473.41	26,467,062.40	
企业自由现金流量	-173,752,032.17	-160,545,012.36	125,895,755.30	71,463,111.60	76,058,646.92	
折现率（WACC）	10.35%	10.35%	10.35%	10.35%	10.35%	
折现年限	0.08	0.67	1.67	2.67	3.67	
折现系数	0.9922	0.9361	0.8483	0.7688	0.6967	
企业自由现金流现值	-172,396,766.32	-150,286,186.07	106,797,369.22	54,940,840.20	52,990,059.31	
期末可回收资产加回				3,292.38		
企业自由现金流现值和				-107,951,391.28		
加：溢余资产				1,713,672.34		
其中：长期股权投资						
非经营性资产				264,662,568.61		
减：非经营性负债				93,330,525.22		
加(减)：非经营资产负债净值						
减：付息债务						
企业全部股权价值：				65,094,324.45		
评估基准日净资产账面价值				70,572,255.50		
收益法评估值增值额				-5,477,931.05		
收益法评估值增值率				-7.76		