

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东新天置业有限公司拟以资抵债
所涉及的山东新天置业有限公司部分房地产类固定资产
的市场价值资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 0438 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2021 年 3 月 2 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020026202100317

资产评估报告名称： 山东新天置业有限公司拟以资抵债所涉及的山东
新天置业有限公司部分房地产类固定资产的市场
价值资产评估

资产评估报告文号： 银信评报字（2021）沪第0438号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王兴艳（资产评估师）、王树文（资产评估师）

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

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明.....	19
十二、资产评估报告使用限制说明.....	20
十三、资产评估报告日.....	21
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	21
附 件	22



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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。

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清单由委托人、产权持有人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。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

山东新天置业有限公司拟以资抵债 所涉及的山东新天置业有限公司部分房地产类固定资产 的市场价值资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 0438 号

摘 要

一、项目名称：山东新天置业有限公司拟以资抵债所涉及的山东新天置业有限公司部分房地产类固定资产的市场价值资产评估报告

二、委托人：山东新天置业有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（1）其上级主管部门

（2）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、产权持有人：山东新天置业有限公司

五、评估目的：以资抵债

六、经济行为：为山东新天置业有限公司拟以资抵债所涉及的部分房地产类固定资产的市场价值提供价值参考依据

七、评估对象：山东新天置业有限公司的部分房地产类固定资产的市场价值

八、评估范围：山东新天置业有限公司的房地产类固定资产，包括新天名都小区住宅 20 项、新天名都储藏室 6 项、新天名都商铺 27 项；新天华府车位 213 个、新天华府储藏室 2 个；新天广场车位 20 个、新天广场商业 3 处、新天广场地下商业一处、新天广场储藏室 10 处；沿街楼公寓 2 号楼商业一处。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2020 年 12 月 31 日

十一、评估方法：市场法和收益法

十二、评估结论：截止评估基准日，产权持有人山东新天置业有限公司委估的部分房地产类固定资产的评估值为 14,244.98 万元（大写：人民币壹亿肆仟贰佰肆拾肆万玖仟捌佰元整）（含增值税）。

十三、评估结论使用有效期：



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

本评估结论仅供委托人以资抵债之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2020年12月31日至2021年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场环境出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其确认；本报告以产权持有人提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本资产评估机构未对产权持有人提供的有关经济行为决议、营业执照、权证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

2、企业存在的可能影响委估资产市场价值评估的瑕疵事项，在委托人及产权持有人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本次评估仅对评估范围内资产的市场价值提供意见，评估结果仅为山东新天置业有限公司拟以资抵债提供参考依据，不得直接或间接用做其它用途。

4、本次委估的房屋建筑物的建筑面积，是根据委托人提供的房屋实测绘成果报告书等资料综合确定的。

5、本次评估未考虑委估资产在实现评估目的时所发生的税费对评估结论的影响。

6、在使用本报告时，应注意评估报告特别事项说明和使用限制。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

山东新天置业有限公司拟以资抵债
所涉及的山东新天置业有限公司部分房地产类固定资产的
市场价值资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 0438 号

正文

山东新天置业有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对山东新天置业有限公司的部分房地产类固定资产在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人暨产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人暨产权持有人

委托人名称：山东新天置业有限公司（简称：新天置业）

注册号/统一社会信用代码	91371329561410616L	名称	山东新天置业有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	法定代表人	钟丽娟
注册资本	12000 万人民币	成立日期	2010 年 8 月 23 日
住所	临沭县城中山路西		
营业期限自	2010 年 8 月 23 日	营业期限至	2040 年 8 月 22 日
经营范围	房地产开发、销售（需经许可经营的须评许可经营）（有效期以许可证为准）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。		

注：摘自全国企业信用信息公示系统

（二）其他资产评估报告使用人：

- 1、其上级主管部门
- 2、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）产权持有人股权结构

产权持有人成立于 2010 年 8 月 23 日，位于临沭县城中山路西，统一社会信用代码：91371329561410616L。公司股权结构如下表：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

投资者名称	认缴出资（万元）	认缴出资比例	实缴出资（万元）
钟丽娟	6,200.00	51.67%	6,200.00
李梅	5,800.00	48.33%	5,800.00
合计	12,000.00	100.00%	12,000.00

上述投入资本情况已经“国家企业信用信息公示系统”查证。

（四）委托人和产权持有人之间的关系

被评估房地产类固定资产部分未办理产权证明，根据收集的不动产权证、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、房产实测绘成果报告书等资料，产权持有人即委托人。

二、评估目的

根据山东新天置业有限公司于2020年11月25日的《山东新天置业有限公司董事会决议》，山东新天置业有限公司拟以房地产类固定资产评估作价用于抵偿金正大生态工程集团有限公司的债务。

本次评估目的是山东新天置业有限公司拟以资抵债所涉及的部分房地产类固定资产的市场价值进行评估，为其提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是山东新天置业有限公司委托评估的部分房地产类固定资产的市场价值。

纳入评估范围的资产是山东新天置业有限公司拟以资抵债所涉及的部分房地产类固定资产，包括新天名都小区住宅20项，建筑面积4,333.42平方米；新天名都储藏室6项，建筑面积79.66平方米；新天名都商铺27项，建筑面积3,453.96平方米；新天华府车位213个；新天华府储藏室2个，建筑面积23.23平方米；新天广场车位20个；新天广场商业4项，建筑面积10,237.53平方米；新天广场储藏室10项，建筑面积89.65平方米；沿街楼公寓2号楼商业1项，建筑面积2,576.04平方米。

新天名都小区位于临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角，新天名都小区房产为钢混结构，均建成于2020年12月，新天名都建筑物外墙为真石漆，铝合金窗，公共楼道地面铺地板砖、内墙面为瓷砖、顶棚乳胶漆，住宅和储藏室入户为防盗门，商铺入户门为钢化玻璃门，住宅、储藏室及商铺均为毛坯房未装修。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

新天华府小区位于临沭县城区振兴路兴大街与交汇处西南角，新天华府房产建成于2019年5月，新天华府车位共213个，其中子母车位12个，标准车位201个，储藏室入户为防盗门。

新天广场小区位于临沭县常林大街与正源南路交汇处东南角，建成于2016年9月，车位20个全部为标准车位，新天广场商业用房有一项商铺建筑面积126.60平方米已出租使用，租期至2021年12月31日，商铺入户铝合金钢化玻璃门、铝合金窗、地板砖地面、内墙面乳胶漆，其他商铺均为毛坯房未装修。

沿街楼公寓2号楼位于临沭县城区华美商城以西，钢混结构4层建筑，建成于2014年7月，外墙真石漆、内墙面乳胶漆、地板砖地面、铝合金窗、内门为实木复合门，安装客梯一部，现状出租给民生银行使用，租期至2021年12月15日。

房地产类固定资产概况如下表所示：

序号	权证编号	建筑物名称	地址	结构	建成年月	建筑面积	用途
1	无	新天名都5-3-102、-106	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	1楼114.35 -1楼116.34	住宅
2	无	新天名都6-1-102、-102	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	1楼140.79 -1楼143.75	住宅
3	无	新天名都6-2-101、-103	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	1楼140.79 -1楼143.75	住宅
4	无	新天名都6-2-102、-104	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	1楼152.06 -1楼155.23	住宅
5	无	新天名都7-1-102、-102	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	1楼139.84 -1楼142.99	住宅
6	无	新天名都7-2-101、-103	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	1楼139.84 -1楼144.86	住宅
7	无	新天名都7-2-102、-104	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	1楼139.48 -1楼147.61	住宅
8	无	新天名都8-1-102	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	151.82	住宅
9	无	新天名都8-2-101	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	151.82	住宅
10	无	新天名都9-1-102	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	152.04	住宅
11	无	新天名都9-2-102	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	153.26	住宅



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	权证编号	建筑物名称	地址	结构	建成年月	建筑面积	用途
12	无	新天名都 9-3-101	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	145.26	住宅
13	无	新天名都 15-1-102	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	217.09	住宅
14	无	新天名都 15-2-102	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	192.49	住宅
15	无	新天名都 16-1-101	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	189.04	住宅
16	无	新天名都 16-1-102	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	213.22	住宅
17	无	新天名都 16-2-101	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	213.81	住宅
18	无	新天名都 16-2-102	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	189.04	住宅
19	无	新天名都 16-3-101	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	213.81	住宅
20	无	新天名都 16-3-102	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	189.04	住宅
21	无	新天名都 6#楼-207	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	13.65	储藏室
22	无	新天名都 7#楼-206	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	16.2	储藏室
23	无	新天名都 7#楼-209	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	12.65	储藏室
24	无	新天名都 7#楼-221	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	12.65	储藏室
25	无	新天名都 7#楼-223	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	11.87	储藏室
26	无	新天名都 7#楼-234	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	12.64	储藏室
27	无	新天名都 9-101	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	157.47	商业
28	无	新天名都 9-102	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	157.47	商业
29	无	新天名都 9-103	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	157.47	商业



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	权证编号	建筑物名称	地址	结构	建成年月	建筑面积	用途
30	无	新天名都 9-104	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	157.47	商业
31	无	新天名都 9-105	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	157.47	商业
32	无	新天名都 9-106	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	157.47	商业
33	无	新天名都 9-107	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	157.47	商业
34	无	新天名都 9-108	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	183.71	商业
35	无	新天名都 9-109	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	291.04	商业
36	无	新天名都 9-110	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	219.29	商业
37	无	新天名都 9-111	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	210.08	商业
38	无	新天名都 9-112	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	124.38	商业
39	无	新天名都 9-113	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	147.03	商业
40	无	新天名都 A-103	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	158.02	商业
41	无	新天名都 A-104	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	158.02	商业
42	无	新天名都 A-105	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	158.02	商业
43	无	新天名都 11-103	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	107.86	商业
44	无	新天名都 10-201	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	58.08	公寓
45	无	新天名都 10-202	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	48.61	公寓
46	无	新天名都 10-203	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	63.39	公寓
47	无	新天名都 10-204	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	63.19	公寓
48	无	新天名都 10-205	临沭县城区兴南街与中山南路交	钢混	2020/12/30	63.13	公寓



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号 邮编：200002
 电话：021-63391088 传真：021-63391116
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	权证编号	建筑物名称	地址	结构	建成年月	建筑面积	用途
			汇处东南角				
49	无	新天名都 10-206	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	63.25	公寓
50	无	新天名都 10-207	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	63.19	公寓
51	无	新天名都 10-208	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	63.19	公寓
52	无	新天名都 10-209	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	49.39	公寓
53	无	新天名都 10-210	临沭县城区兴南街与中山南路交汇处东南角	钢混	2020/12/30	58.8	公寓
54	无	新天华府车位 213 个	临沭县振兴路与兴大街交汇处西南角		2019/5/15		车位
55	无	新天华府 5 号楼 -220	临沭县振兴路与兴大街交汇处西南角	钢混	2019/5/15	10.17	储藏室
56	无	新天华府 10 号楼 -246	临沭县振兴路与兴大街交汇处西南角	钢混	2019/5/15	13.06	储藏室
57	无	新天广场车位 20 个	临沭县常林大街与正源南路交汇处东南角		2016/9/30		车位
58	无	新天广场 4-111	临沭县常林大街与正源南路交汇处东南角	钢混	2016/9/30	126.6	商业
59	无	新天广场 2-122	临沭县常林大街与正源南路交汇处东南角	钢混	2016/9/30	314.34	商业
60	无	新天广场 3-101	临沭县常林大街与正源南路交汇处东南角	钢混	2016/9/30	4,300.89	商业
61	无	新天广场-1469 至 -1499	临沭县常林大街与正源南路交汇处东南角	钢混	2016/9/30	5,495.7	商业
62	无	新天广场 2 号楼 -252	临沭县常林大街与正源南路交汇处东南角	钢混	2016/9/30	5.19	储藏室
63	无	新天广场 2 号楼 -123	临沭县常林大街与正源南路交汇处东南角	钢混	2016/9/30	13.19	储藏室
64	无	新天广场 2 号楼 -180	临沭县常林大街与正源南路交汇处东南角	钢混	2016/9/30	13.11	储藏室
65	无	新天广场 2 号楼 -183	临沭县常林大街与正源南路交汇处东南角	钢混	2016/9/30	5.76	储藏室
66	无	新天广场 3 号楼 -268	临沭县常林大街与正源南路交汇处东南角	钢混	2016/9/30	8.37	储藏室



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	权证编号	建筑物名称	地址	结构	建成年月	建筑面积	用途
67	无	新天广场3号楼-277	临沭县常林大街与正源南路交汇处东南角	钢混	2016/9/30	4.52	储藏室
68	无	新天广场3号楼-293	临沭县常林大街与正源南路交汇处东南角	钢混	2016/9/30	6.11	储藏室
69	无	新天广场3号楼-2105	临沭县常林大街与正源南路交汇处东南角	钢混	2016/9/30	21.73	储藏室
70	无	新天广场3号楼-155	临沭县常林大街与正源南路交汇处东南角	钢混	2016/9/30	6.23	储藏室
71	无	新天广场3号楼-179	临沭县常林大街与正源南路交汇处东南角	钢混	2016/9/30	5.44	储藏室
72	鲁(2017)临沭县不动产权第0001444号	沿街楼公寓2号楼	临沭县华美商场以西	钢混	2014/7/1	2,576.04	商业
房地产类固定资产合计						20,793.49	

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。评估基准日被评估资产不存在抵押、担保、涉讼、争议或其他他项权利和或有负债或有资产的情况。委估房地产所在楼盘均已办理房地产开发经营许可证、国有土地不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证，建筑面积已办理实际测量手续。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。具体明细见清查评估明细表。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估基准日为2020年12月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

(一) 根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

(二) 选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

《山东新天置业有限公司董事会决议》(2020年11月25日决议将资产评估作价用于抵偿所欠金正大生态工程集团股份有限公司债务)。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2、《中华人民共和国公司法》(2018年)(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通过)；

3、《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》(2019年中华人民共和国主席令第32号)；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年中华人民共和国主席令第32号)；

5、《城市房地产转让管理规定》(2001年8月15日中华人民共和国建设部令第96号)；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号，2017年11月29日修订)；

7、《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65号，2011年10月28日修订)；

8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；

9、《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日中华人民共和国主席令第五十一号)；

10、《资产评估行业财政监督管理办法》(2019年财政部令第97号)；

11、《中华人民共和国民法典》(2020年5月中华人民共和国主席令第45号 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)。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 12、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
- 13、其他与本项评估有关的评估准则、规范。

（四）产权依据

- 1、产权持有人企业法人营业执照；
- 2、产权持有人提供的评估申报明细表；
- 3、产权持有人提供的不动产权登记证明；
- 4、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 2、产权持有人提供的房地产租赁合同等有关合同；
- 3、评估人员现场勘查记录；
- 4、评估人员收集的市场询价案例及其他与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法的介绍

本次资产评估对象是山东新天置业有限公司拟以资抵债所涉及的部分房地产类固定资产在评估基准日的市场价值。通常可采用收益法、市场法和成本法三种资产评估方



法进行评估。

1、收益法

收益法是通过估测评估对象未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。收益法的基本要素是（1）评估对象的预期收益；（2）折现率；（3）评估对象取得预期收益的持续收益期限。

收益法应用的前提是：①评估对象必须持续使用，未来可带来较稳定的收益；②未来的收益可以预测计量；③与预期收益相关的风险报酬也能估算计量。因此收益法一般适用于具有独立获利能力且获利能力可以量化的资产。

2、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，根据替代原则，经过直接比较或类比分析以估测评估对象价值的评估技术方法。

市场法的前提条件是要求有一个有效、活跃、公平的公开市场。有效是指市场所提供的信息是真实可靠的，活跃是指评估参照物交易在公开市场上有一定数量可比的资产及交易活动，而公平是指市场应该具备公平交易的所有条件，买卖双方的每一步决策都是在谨慎和充分掌握信息的基础上作出的，并且假定这价格不受非正常因素的影响。

3、成本法

成本法是从成本的角度来衡量资产的价值，根据替代性原则，在进行资产交易时，购买者所愿意支付的价格不会超过按市场标准重新购置或构建该项资产所付出的成本。如果被评估资产已经使用过，则应该从重置成本中扣减在使用过程中的自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值。

成本法是通过估算现时条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象的重置成本和评估对象实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣除各种贬值作为评估对象评估价值的一种方法。

其中：实体性贬值也叫有形损耗，是指资产在存放和使用过程中，由于物理和化学原因而导致的资产实体发生的价值损耗，即由于自然力的作用而发生的损耗。

功能性贬值是由于科学技术的发展导致的资产贬值，即无形损耗。

经济性贬值是指由于外部经济环境变化所造成的资产贬值。外部经济环境，包括宏观经济政策、市场需求、通货膨胀、环境保护等。

采用成本法作为评估方法的适用范围为：①被评估资产处于持续使用前提下的资产；②对改用续用或移地使用的资产，只需对重置成本项目构成进行必要调整，也可得



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

到续用重估价值；③被评估资产处于持续使用前提下不具有独立获利能力的资产；④非持续使用前提下、无市场参照物的资产，按重置成本法评估思路评估时，对重置成本项目构成进行必要调整，也可得到非续用重估价值。

（二）评估方法的选择和确定

根据收益法、市场法和成本法三种资产评估思路，评估人员分析认为：

1、本次评估对象为产权持有人的部分房地产类固定资产，新天广场 4-111 商铺及沿街楼公寓 2 号楼已经装修且已出租使用，具有获利能力且可以量化，此两项可以采用收益法进行评估。除此之外的房地产均为毛坯房，未经装修且未安装配套设备，不具备出租获利能力，对此类房地产不采用收益法进行评估；

2、本次评估对象系产权持有人所持有的部分房地产类固定资产，市场上同样或类似资产的近期交易案例活跃，有公平的公开市场，交易信息很透明，故本次评估可以采用市场法。

3、成本法不适用于住宅及商业房地产类评估，故本次评估不采用成本法。

（三）评估值的测算

房地产采用市场法和收益法进行评估。

1、市场法：

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，根据替代原则，经过直接比较或类比分析以估测评估对象价值的评估技术方法。实行中根据替代原则，将委估房地产设定在同一市场中，与具有相同使用价值、区域环境相似，且已经发生了交易的三个类似房地产交易实例加以比较对照，参照该房地产的交易情况、日期、区域以及个别因素与使用年期，修正得出委估对象在评估基准日房地产价值。

市场比较法的计算公式为：

$$\text{案例修正价格} = \text{案例价格} \times a \times b \times c$$

$$a = [100 / (\text{交易情况修正})]$$

$$b = [(\text{市场状况调整}) / 100]$$

$$c = [100 / (\text{房地产状况调整})]$$

式中以委估对象为比照基准，分值为 100，经过修正得出委估资产基准日的市场价值。

具体程序如下：

①选取交易实例



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

根据替代原则，在委估房地产所在的同一地区或同一供求范围内，选取与委估房地产相类似的房地产交易实例。实例选取的标准是：参照物是邻近地区或同一供需圈内类似的已交易房产；参照物与委估房地产属同一交易类型，且用地性质相同；参照物的交易属于正常交易或可修正为正常交易；参照物为近期（一年内）发生交易的交易案例；参照物的个别因素与委估房地产基本相同，可作比较。

②进行交易时间修正

参照物的成交时间与委估房地产的交易时间不同，房地产的交易价格会有所差异，修正交易时间的差异其对价格的影响。

③进行市场交易情况修正

剔除参照物的交易价格中包含的一些特殊交易因素，如交易双方的关联性、急于变现出售或急于购买、交易双方的特殊偏好等。

④进行区域因素修正

参照物所在区域与委估房地产所在区域的繁华程度、交通通达条件、环境质量等方面存在的差异，以委估房地产所在区域的区域因素为标准，按此修正参照物交易价格。

⑤进行个别因素的修正

以委估房地产的个别因素为标准，如临街状况、建筑结构、平面布置、设备及装修、新旧程度、物业服务、配套服务设施等，修正参照物价格。

⑥确定委估房地产价格

比较案例修正价格=比较案例的交易价格×(基准日价格指数/参照物交易日期价格指数)×(正常交易情况指数/参照物交易情况指数)×(委估房地产区域因素指数/参照物区域因素指数)×(委估房地产个别因素指数/参照物个别因素指数)

对比较案例的修正价格进行算术平均，计算得出委估资产的评估单价。

以委估资产的面积乘以评估单价计算评估值。

2、收益法：

收益法是通过估测评估对象未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。即运用适当的资本化率，将预期的委估对象未来各年的正常纯收益折算到评估基准日上的现值，求其之和得出委估对象价值的估价方法。

收益法评估公式如下：

前 n 年收益不变公式：

$$P=A/r \times [1-1/(1+r)^n]+ A/(r-s) \times [1-(1+s/1+r)^n]$$



其中：P 为被估对象总价格

A 为被估对象净收益

r 为被估对象资本化率

s 为被估对象收益递增比率

n 为被估对象收益年限

具体程序如下：

①确定净收益

评估人员对委估房地产及其周边房地产进行现场查看，对房地产租赁市场进行调查了解，采用市场法确定委估房地产的租金水平。根据确定的租金水平对委估房地产能够带来的年度总收益进行估算，并对委估房地产的空置损失与租金收款损失进行估算，从总收益中减去空置损失与租金收款损失得出有效总收入。对年度费用进行估算，从有效总收益中减去年度费用得出净收益。

②确定折现率

折现率应该选择房地产行业平均报酬率为基础折现率，也可根据社会平均报酬率加上房地产行业特有风险报酬率为基础折现率。

折现率 = 安全利率 + 风险报酬率

③确定收益递增率

考虑到通货膨胀以及其他房地产租赁市场因素对租金价格的影响，参考以前年度其他物业租金涨幅，同时从长远的市场租金角度分析，确定合理的递增比率。

④收益期的确定

收益期一般根据委估房地产的法定剩余收益期，一般应该按照土地出让取得方式下的最高使用年限确定。

⑤确定委估房地产价格

运用适当的资本化率，将预期的委估对象未来各年的正常纯收益折算到评估基准日的现值并求其之和后确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、汇总审核、提交报告等。具体程序如下：



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确资产评估委托人、产权持有人、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，本次评估的对象是山东新天置业有限公司拟以资抵债所涉及的部分房地产类固定资产的市场价值，所涉及的评估范围为产权持有人的拟抵债的资产，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、特点，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人（产权持有人）过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托人（产权持有人）沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。将资产评估申报表所列示的各项房地产相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人（产权持有人）等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人（产权持有人）资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买方与卖方的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、资产持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率和国家税率无重大变化；
- 3、产权持有人所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、产权持有人所属行业的发展态势稳定，与产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

经采用上述评估方法、程序评估，委估对象在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结果为：

评估值为 14,244.98 万元（大写：人民币壹亿肆仟贰佰肆拾肆万玖仟捌佰元整）（含增值税）。

评估结论的详细情况见评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其确认；本报告以产权持有人提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本资产评估机构未对产权持有人提供的有关经济行为决议、营业执照、权证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2、企业存在的可能影响委估资产市场价值评估的瑕疵事项，在委托人及产权持有人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本次评估仅对评估范围内资产的市场价值提供意见，评估结果仅为山东新天置业有限公司拟以资抵债提供价值参考依据，不得直接或间接用做其它用途。

4、本次委估的房屋建筑物的建筑面积，是根据委托人提供的房屋实测绘成果报告书等资料综合确定的。

5、本次评估未考虑委估资产在实现评估目的时所发生的税费对评估结论的影响。

6、在使用本报告时，应注意评估报告特别事项说明和使用限制。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期内使用。

2、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。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

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

（三）评估报告的使用有效期



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

本评估报告的评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即2020年12月31日至2021年12月30日）有效。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2021年3月2日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：王兴艳



资产评估师：王树文



2021年3月2日



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附件

- 1、 山东新天置业有限公司 2020 年 11 月 25 日《山东新天置业有限公司董事会决议》复印件；
- 2、 委托人暨产权持有人营业执照复印件；
- 3、 相关资产产权的文件复印件；
- 4、 委托人（产权持有人）的承诺函；
- 5、 签字资产评估师的承诺函；
- 6、 资产评估机构资格证书复印件；
- 7、 评估人员资质证书复印件；
- 8、 资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 9、 资产评估委托合同；
- 10、 房地产类固定资产评估明细表。

山东新天置业有限公司

董事会决议

山东新天置业有限公司（以下简称“公司”）于 2020 年 11 月 25 日在公司会议室召开董事会，会议应到董事 1 人，实到董事 1 人，符合《公司法》及《公司章程》的规定。经讨论，一致通过如下事项：

因公司的关联公司（诺贝丰（中国）农业有限公司）未能按时履行与金正大生态工程集团股份有限公司之间预付款项下的义务，为妥善解决上述债务问题，同意公司无偿将所属资产评估作价用于低偿所欠金正大生态工程集团股份有限公司债务。

（以下无正文）



山东新天置业有限公司

董事会决议

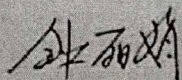
山东新天置业有限公司（以下简称“公司”）于2020年11月25日在公司会议室召开董事会，会议应到董事1人，实到董事1人，符合《公司法》及《公司章程》的规定。经讨论，一致通过如下事项：

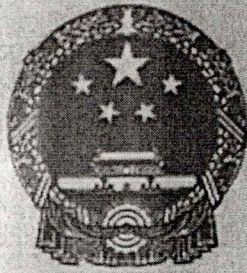
我公司在2020年12月将纳入评估范围的资产转入固定资产后用于抵偿债务，不再对外销售。

（以下无正文）

（本页无正文，为山东新天置业有限公司2020年11月25日董事会决议签字页）

全体董事签字：





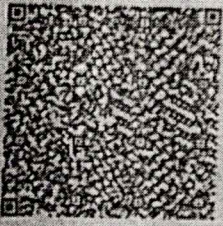
营业执照

(副本)

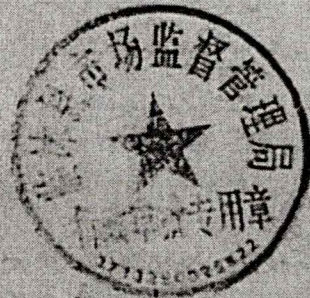
1-1

统一社会信用代码 91371329561410616L

名称 山东新天置业有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 临沭县城中山路西
 法定代表人 钟丽娟
 注册资本 壹亿贰仟万元整
 成立日期 2010年08月23日
 营业期限 2010年08月23日至2040年08月22日
 经营范围 房地产开发、销售(需经许可经营的须凭许可证经营)(有效期限以许可证为准)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关

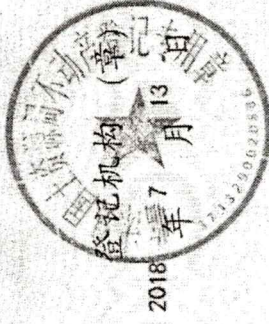


2018 年 12 月 24 日

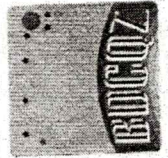
提示:1.每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;
 2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。
<http://sd.gsxt.gov.cn>



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



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 37005044929



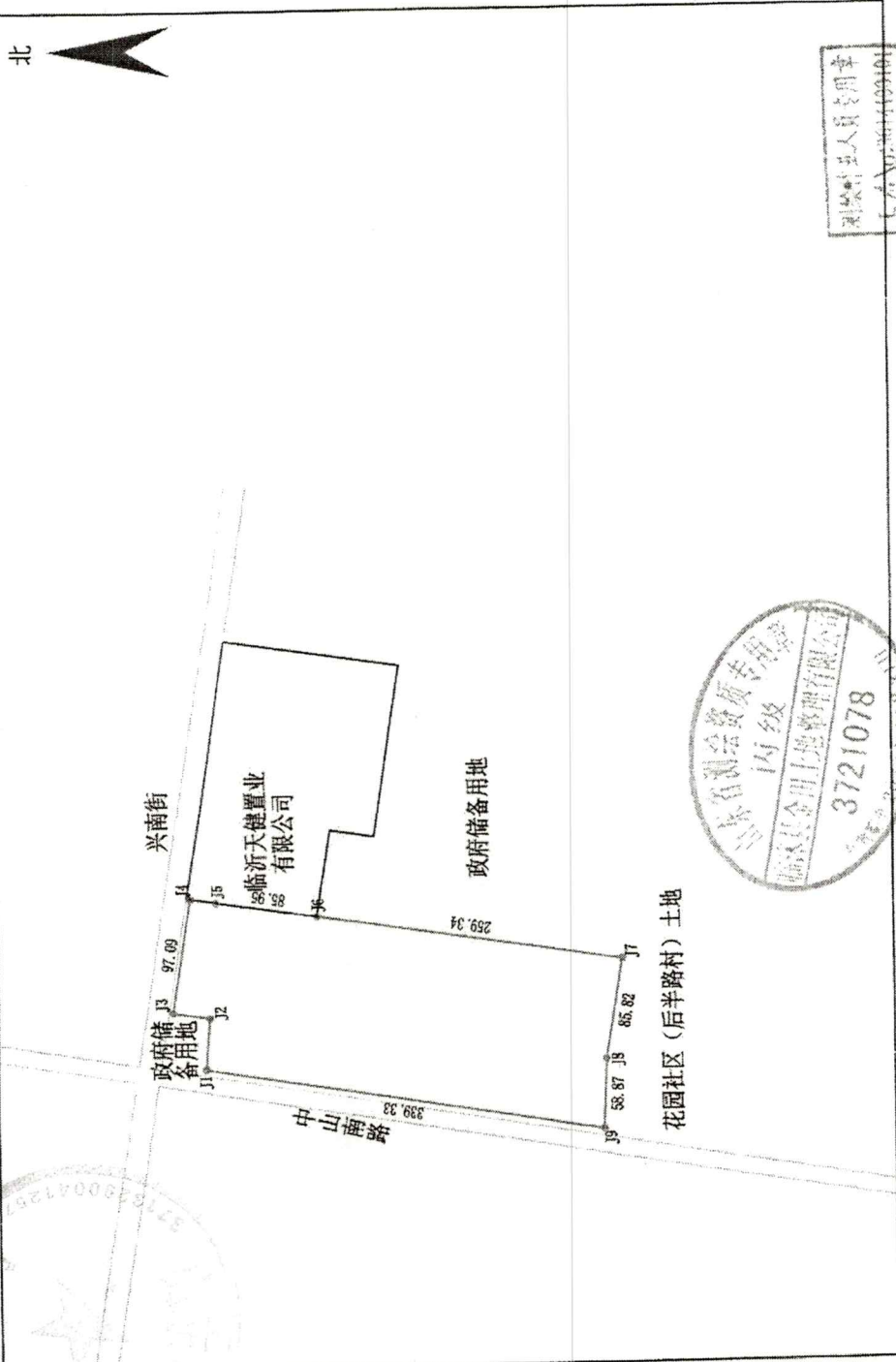
权利人	山东新天置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	临沭县城驻地
不动产单元号	371329 001023 6800085 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地、其他商服用地
面积	5102.6m ²
使用期限	城镇住宅用地:2018年06月12日起2088年06月11日止 其他商服用地:2018年06月12日起2058年06月11日止
权利其他状况	

出让

宗地图

单位: m.m²

宗地代码: 371329001023GB00085
 所在图幅号: I50H047150
 土地权利人: 山东新天置业有限公司
 宗地面积: 51026

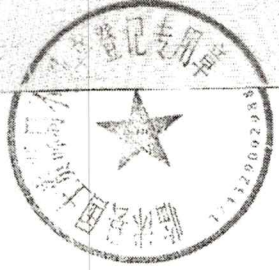
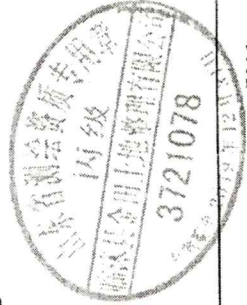


1:5000

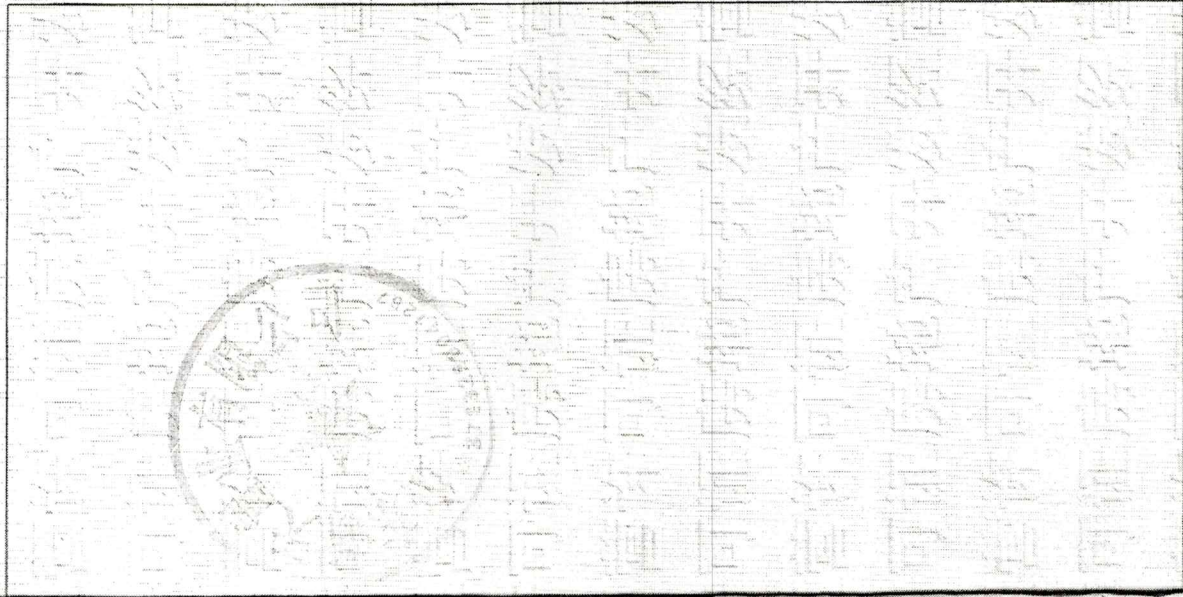
2018年7月解析法测绘界址点
 绘图日期: 2018年7月11日
 审核日期: 2018年7月11日

绘图员:
 审核员:

刘松叶 执业人员章
 74402381199401
 姜山 执业人员章
 74402381199401



项目平面图



沭房开证 2018 字 第 007 号

根据《山东省城市房地产开发经营管理条例》的规定，经审核，该单位取得本项目开发经营权，准予办理规划、用地、开工、工程招投标等有关手续，从事开发经营活动。

特发此证



开发建设单位	山东新天置业有限公司		资质等级	三级
联系电话	7332616	银行帐号	9160116120142050000356	
法定代表人	钟丽娟			
项目名称	新天名都1#、3#、5#、6#、8#、12#、13#住宅楼7#、9#、15#、16#商住楼10#11#A#商业楼、B#综合楼社区服务中心1#2#及地下车库			
项目位置	临沭县城兴南街与中山路交汇处			
项目性质	商住	项目取得方式	招拍挂	
项目占地面积	51026 m ²	项目用地方式	出让	
项目投资	40451 万元	配套公建投资	500 万元	
		住宅投资	37052 万元	
		非住宅投资	2899 万元	
项目建筑面积	149534 m ²	配套公建面积	1852 m ²	
		住宅面积	136967 m ²	
		非住宅面积	10715 m ²	
拆迁面积		公建面积		
		住宅面积		
非住宅面积				
开工日期	2018.9.30	竣工日期	2020.7.10	

附件



填发单位
填发日期

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第372833201800033号

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



发证机关临淄城乡规划管理局

日期 2018年06月09日

用地单位	山东新天置业有限公司
用地项目名称	苍源河棚户区改造一期项目新天名都小区
用地位置	临沭县兴南街与中山路交汇处东南角
用地性质	商用地
用地面积	5.1026公顷
建设规模	地上建筑面积110034平方米，地下建筑面积39500平方米，总建筑面积149534平方米
附图及附件名称	附件：苍源河棚户区改造一期项目新天名都小区项目规划方案图 苍源河棚户区改造一期项目新天名都小区项目立项批复、环评批复

此证自发放之日起，如一年内未办理《建设工程规划许可证》则自行失效。

遵守事项

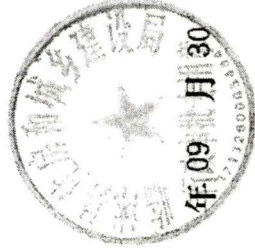
- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号:371329201809300201

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

特发此证



发证机关

发证日期 2018

年09月30日

建设单位	山东新天置业有限公司		
工程名称	新天名都11#商业楼、12#住宅楼、13#住宅楼、15#商住楼、16#商住楼、A#商业楼、B#综合楼、社区服务中心1#、社区服务中心2#、地下车库、兴南街与中山南路交汇处东南角		
建设地址	82654.99平方米	合同价格	9442.39万元
建设规模	临沂市冠宇岩土工程有限公司		
勘察单位	山东华英建筑设计有限公司		
设计单位	临沂市明吴建筑工程有限责任公司		
施工单位	青岛公信建设监理有限公司		
监理单位	张为		
建设单位项目负责人	东升业	勘察单位项目负责人	张为
设计单位项目负责人	蒋光锋	施工单位项目负责人	李宜堂
总监理工程师	陈为钢	合同工期	650天
备注	11#商业楼:建筑面积为1065.26m ² ;12#住宅楼:建筑面积为9629.86m ² ;13#住宅楼:建筑面积为14450.12m ² ;15#商住楼:建筑面积为9951.72m ² ;16#商住楼:建筑面积为14888.04m ² ;A#商业楼:建筑面积为1586.7m ² ;B#综合楼:建筑面积为5003.13m ² ;社区服务中心1#:建筑面积为701.7m ² ;社区服务中心2#:建筑面积为1150.96m ² ;地下车库:建筑面积为24227.5m ² ; 注意事项: 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。		

建筑工程施工许可证附件

建设单位：

施工许可证编号：

建设单位项百资资火：371329201809300201

项由东新天置业有限公司

建设地点： 东升业

新天名都11#商业楼、12#住宅楼、13#住宅楼、
15#商住楼、16#商住楼、A#商业楼、B#综合楼、
社区服务中心1#、社区服务中心2#、地下车库

兴南街与中山南路交汇处东南角

建筑工程项目明细表

工程名称	建筑面积/长度(平方米/米)		层数		结构类型	
	地上	地下	地上	地下		
11#商业楼	1065.26	1065.26	0.0	2	0	框架结构
12#住宅楼	9629.86	8614.2	1015.66	17	2	剪力墙结
13#住宅楼	14450.1	12931.2	1518.88	17	2	剪力墙结
15#商住楼	9951.72	8977.26	974.46	17	2	剪力墙结
16#商住楼	14888.0	13414.5	1473.5	17	2	剪力墙结
A#商业楼	1586.7	1586.7	0.0	2	0	框架结构
B#综合楼	5003.13	5003.13	0.0	3	0	框架结构
社区服务中心1#	701.7	701.7	0.0	2	0	框架结构
其他	25378.4	1150.96	24227.5	2	1	框架结构
	82654.99		53444.99			29210.0
总建筑面积：		地上建筑面积：		地下建筑面积：		
备注						



注意事项

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

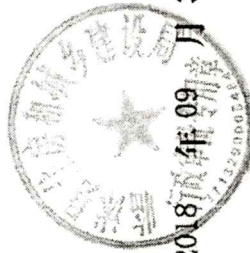
中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 371329201809300101

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

特发此证



发证机关

发证日期 2018年09月30日

建设单位	山东新天置业有限公司	
工程名称	新天名都1#住宅楼、2#住宅楼、3#住宅楼、5#住宅楼、6#住宅楼、7#商住楼、8#住宅楼、9#商住楼、10#商业楼	
建设地址	兴南街与中山南路交汇处东南角	
建设规模	66787.86平方米	合同价格 7574.79万元
勘察单位	临沂市冠宇岩土工程有限公司	
设计单位	山东华英建筑设计有限公司	
施工单位	临沂市明吴建筑工程有限公司	
监理单位	青岛公信建设监理有限公司	
建设单位项目负责人	东升业	勘察单位项目负责人 张为
设计单位项目负责人	蒋光锋	施工单位项目负责人 刘招港
总监理工程师	陈为锐	合同工期 650天

备注

1#住宅楼:建筑面积为5294.31m²;2#住宅楼:建筑面积为7568.3m²;3#住宅楼:建筑面积为5218.33m²;5#住宅楼:建筑面积为7458.79m²;6#住宅楼:建筑面积为5218.33m²;7#商住楼:建筑面积为7641.77m²;8#住宅楼:建筑面积为10174.07m²;9#商住楼:建筑面积为17150.53m²;10#商业楼:建筑面积为11063.43m²;

注意事项:

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

建筑工程施工许可证附件

建设单位：

施工许可证编号：

371329201809300101
建设单位项目负责人：

项目：山东新天置业有限公司

建设地点： 东升业

新天名都1#-3#、5#-10#楼

兴南街与中山南路交汇处东南角

建筑工程项目明细表

工程名称	建筑面积/长度(平方米/米)		层数		结构类型	
	地上	地下	地上	地下		
1#住宅楼	5294.31	4007.77	1286.54	7	2	剪力墙结
2#住宅楼	7568.3	5721.13	1847.17	7	2	剪力墙结
3#住宅楼	5218.33	4007.77	1210.56	7	2	剪力墙结
5#住宅楼	7458.79	5721.13	1737.66	7	2	剪力墙结
6#住宅楼	5218.33	4007.77	1210.56	7	2	剪力墙结
7#商住楼	7641.77	6023.2	1618.57	7	2	剪力墙结
8#住宅楼	10174.0	9158.29	1015.78	17	2	剪力墙结
9#商住楼	17150.5	15714.2	1436.27	17	2	剪力墙结
其他	1063.43	1063.43	0.0	2	0	框架结构
66787.86		55424.75				11363.11
总建筑面积：		地上建筑面积：		地下建筑面积：		
备注						

注意事项

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

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 372833201800123 号

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

发证机关 临沭县城乡规划管理局
日期 2018年9月18日



建设单位(个人)	山东新天置业有限公司
建设项目名称	新天名都5#住宅楼(7+1层)
建设位置	临沭县兴南街以南,中山南路以东
建设规模	地上面积为5721.13平方米,地下面积为1737.66平方米,总面积为7458.79平方米
附图及附件名称	附件:1、新天名都5#住宅楼规划许可审批表; 2、新天名都5#住宅楼选址、用地复印件; 3、新天名都5#住宅楼施工图纸; 4、新天名都5#住宅楼土地证复印件; 5、新天名都5#住宅楼规划方案; 6、新天名都5#住宅楼环评批复、立项批复; 此证自发布之日起,如一年内未办理规划验线开工建设手续则自行失效。

遵守事项

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

建设工程规划许可证

建字第372833201800123

山东新天置业有限公司:

根据你单位的申请,经研究,现场勘察,并对工程设计方案进行审核论证,认为你单位的新天名都5#住宅楼(7+1层)符合城市规划,现将《中华人民共和国建设工程规划许可证》发给你们,并提出建设工程规划要求如下:

1、该工程为剪力墙结构,地下二层,面积为1737.66平方米,一层为住宅,长65.3米,宽17.7米,住宅层六层,长65.3米,宽14.1米,高25.1米,阁楼层一层,机房层一层,总建筑面积7458.79平方米。

2、工程建设要符合消防、人防、抗震、采光等规范要求,竖向设计、管线、绿化、环境布置协调,符合国家相关技术标准,工程各项技术经济指标严格按照规划要求进行建设。

3、本工程必须经城乡规划局放线、验线和验槽合格后方可施工。

4、本证自发放之日起一年内必须开工,逾期不开工者必须到城乡规划局换发新证。

请按规划要求进行建设。

临沭县城乡规划局

2018年9月4日

行政审批专用章

3713290000163

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 372833201800124 号

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

发证机关 临沭县城乡规划管理局

日期

2018年09月09日



建设单位 (个人)	山东新天置业有限公司
建设项目名称	新天名都 6#住宅楼 (7+1 层)
建设位置	临沭县兴南街以南, 中山南路以东
建设规模	地上面积为 4007.77 平方米, 地下面积为 1210.56 平方米, 总面积为 5218.33 平方米
附图及附件名称	附件: 1、新天名都 6#住宅楼规划许可审批表; 2、新天名都 6#住宅楼选址、用地复印件; 3、新天名都 6#住宅楼施工图纸; 4、新天名都 6#住宅楼土地证复印件; 5、新天名都 6#住宅楼规划方案; 6、新天名都 6#住宅楼环评批复、立项批复; 此证自发放之日起, 如一年内未办理规划验线开工建设手续则自行失效。

遵守事项

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

建设工程规划许可证

建字第372833201800124

山东新天置业有限公司:

根据你单位的申请,经研究,现场勘察,并对工程设计方案进行审核论证,认为你单位的新天名都6#住宅楼(7+1层)符合城市规划,现将《中华人民共和国建设工程规划许可证》发给你们,并提出建设工程规划要求如下:

1、该工程为剪力墙结构,地下二层,面积为1210.56平方米,一层为住宅,长44.2米,宽17.7米,住宅层六层,长44.2米,宽14.1米,高25.1米,阁楼层一层,机房层一层,总建筑面积5218.33平方米。

2、工程建设要符合消防、人防、抗震、采光等规范要求,竖向设计、管线、绿化、环境布置协调,符合国家相关技术标准,工程各项技术经济指标严格按照规划要求进行建设。

3、本工程必须经城乡规划局放线、验线和验槽合格后方可施工。

4、本证自发放之日起一年内必须开工,逾期不开工者必须到城乡规划局换发新证。

请按规划要求进行建设。

临沭县城乡规划局

2018年9月4日

行政审批专用章

3713290000105



中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第372833201800125号

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

发证机关 临沭县城乡规划管理局

日期 2018年9月3日



建设单位(个人)	山东新天置业有限公司
建设项目名称	新天名都7#商住楼(7+1层)
建设位置	临沭县兴南街以南,中山南路以东
建设规模	地上面积为6023.2平方米,地下面积为1618.57平方米,总面积为7641.77平方米
附图及附件名称	附件:1、新天名都7#商住楼规划许可审批表; 2、新天名都7#商住楼选址、用地复印件; 3、新天名都7#商住楼施工图纸; 4、新天名都7#商住楼土地证复印件; 5、新天名都7#商住楼规划方案; 6、新天名都7#商住楼环评批复、立项批复; 此证自发放之日起,如一年内未办理规划验线开工建设手续则自行失效。

遵守事项

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

建设工程规划许可证

建字第372833201800125

山东新天置业有限公司：

根据你单位的申请，经研究，现场勘察，并对工程设计方案进行审核论证，认为你单位的新天名都7#商住楼（7+1层）符合城市规划，现将《中华人民共和国建设工程规划许可证》发给你们，并提出建设工程规划要求如下：

1、该工程为剪力墙结构，地下二层，面积为1618.57平方米，一层二层为商业和住宅，长65.3米，宽33米，商业面积为571.44平方米，住宅层五层，长65.3米，宽13.9米，高25.1米，阁楼层一层，机房层一层，总建筑面积7641.77平方米。

2、工程建设要符合消防、人防、抗震、采光等规范要求，竖向设计、管线、绿化、环境布置协调，符合国家相关技术标准，工程各项技术经济指标严格按照规划要求进行建设。

3、本工程必须经城乡规划局放线、验线和验槽合格后方可施工。

4、本证自发放之日起一年内必须开工，逾期不开工者必须到城乡规划局换发新证。

请按规划要求进行建设。

临沭县城乡规划局

2018年9月4日

行政审批专用章

3713290000193

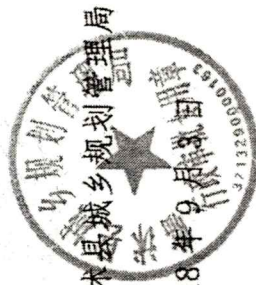


中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 372833201800126 号

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



发证机关 临沭县城乡规划管理局
日期 2018 年 9 月

建设单位(个人)	山东新天置业有限公司
建设项目名称	新天名都 8#住宅楼 (17+1层)
建设位置	临沭县兴南街以南, 中山南路以东
建设规模	地上面积为 9158.29 平方米, 地下面积为 1015.78 平方米, 总面积为 10174.07 平方米
附图及附件名称	附件: 1、新天名都 8#住宅楼规划许可审批表; 2、新天名都 8#住宅楼选址、用地复印件; 3、新天名都 8#住宅楼施工图纸; 4、新天名都 8#住宅楼土地证复印件; 5、新天名都 8#住宅楼规划方案; 6、新天名都 8#住宅楼环评批复、立项批复; 此证自发放之日起, 如一年内未办理规划验线开工建设手续则自行失效。

遵守事项

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

建设工程规划许可证

建字第372833201800126

山东新天置业有限公司:

根据你单位的申请,经研究,现场勘察,并对工程设计方案进行审核论证,认为你单位的新天名都8#住宅楼(17+1层)符合城市规划,现将《中华人民共和国建设工程规划许可证》发给你们,并提出建设工程规划要求如下:

1、该工程为剪力墙结构,地下二层,面积为1015.78平方米,一层为住宅和储藏室,长40.6米,宽23.8米,住宅层十六层,长40.6米,宽15.5米,高55.4米,阁楼层一层,机房层一层,总建筑面积10174.07平方米。

2、工程建设要符合消防、人防、抗震、采光等规范要求,竖向设计、管线、绿化、环境布置协调,符合国家相关技术标准,工程各项技术经济指标严格按照规划要求进行建设。

3、本工程必须经城乡规划局放线、验线和验槽合格后方可施工。

4、本证自发放之日起一年内必须开工,逾期不开工者必须到城乡规划局换发新证。

请按规划要求进行建设。

临沭县城乡规划局

2018年9月4日

行政审批专用章

37132900002183



中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 372833201800127 号

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

建设单位 (个人)	山东新天置业有限公司
建设项目名称	新天名都 9#商住楼 (17+1 层)
建设位置	临沭县兴南街以南, 中山南路以东
建设规模	地上面积为 15714.26 平方米, 地下面积为 1436.27 平方米, 总面积为 17150.53 平方米
附图及附件名称	附件, 1、新天名都 9#商住楼规划许可审批表; 2、新天名都 9#商住楼选址、用地复印件; 3、新天名都 9#商住楼施工图纸; 4、新天名都 9#商住楼土地证复印件; 5、新天名都 9#商住楼规划方案; 6、新天名都 9#商住楼环评批复、立项批复; 此证自发放之日起, 如一年内未办理规划验线开工建设手续则自行失效。

遵守事项

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

发证机关 临沭县城乡规划管理局

日期 2018 年 9 月 3 日



建设工程规划许可证

建字第372833201800127

山东新天置业有限公司：

根据你单位的申请，经研究，现场勘察，并对工程设计方案进行审核论证，认为你单位的新天名都9#商住楼（17+1层）符合城市规划，现将《中华人民共和国建设工程规划许可证》发给你们，并提出建设工程规划要求如下：

1、该工程为剪力墙结构，地下二层，面积为1436.27平方米，一层二层为商业和住宅及部分储藏室，长61.2米，宽48.5米，商业面积为2298.04平方米，住宅层十五层，长61.2米，宽15.5米，高55.4米，阁楼层一层，机房层一层，总建筑面积17150.53平方米。

2、工程建设要符合消防、人防、抗震、采光等规范要求，竖向设
管线、绿化、环境布置协调，符合国家相关技术标准，工程各
项技术经济指标严格按照规划要求进行建设。

3、本工程必须经城乡规划局放线、验线和验槽合格后方可施
工。

4、本证自发放之日起一年内必须开工，逾期不开工者必须到城乡规
划管理局换发新证。

请按规划要求进行建设。

临沭县城乡规划局

2018年9月4日

行政审批专用章

37290000163



中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 372833201800128 号

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

发证机关 临沭县城乡规划管理局

日期 2018 年 9 月 20 日



建设单位(个人)	山东新天置业有限公司
建设项目名称	新天名都 10#商业楼(2层)
建设位置	临沭县兴南街以南, 中山南路以东
建设规模	总面积为 1063.43 平方米
附图及附件名称	附件: 1、新天名都 10#商业楼规划许可审批表; 2、新天名都 10#商业楼选址、用地复印件; 3、新天名都 10#商业楼施工图纸; 4、新天名都 10#商业楼土地证复印件; 5、新天名都 10#商业楼规划方案; 6、新天名都 10#商业楼环评批复、立项批复; 此证自发放之日起, 如一年内未办理规划验线开工 建设手续则自行失效。

遵守事项

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

建设工程规划许可证

建字第372833201800128

山东新天置业有限公司：

根据你单位的申请，经研究，现场勘察，并对工程设计方案进行审核论证，认为你单位的新天名都10#商业楼（2层）符合城市规划，现将《中华人民共和国建设工程规划许可证》发给你们，并提出建设工程规划要求如下：

1、该工程为框架结构，地上二层，长40.6米，宽13米，高8.7米，总建筑面积1063.43平方米。

2、工程建设要符合消防、人防、抗震、采光等规范要求，竖向设计、管线、绿化、环境布置协调，符合国家相关技术标准，工程各项技术经济指标严格按照规划要求进行建设。

3、本工程必须经城乡规划局放线、验线和验槽合格后方可施工。

4、本证自发放之日起一年内必须开工，逾期不开工者必须到城乡规划局换发新证。

请按规划要求进行建设。

临沭县城乡规划局

2018年9月4日

行政审批专用章

3713290000163

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 372833201800129 号

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

发证机关 临沭县城乡规划管理局

日期 2018 年 9 月 3 日

建设单位(个人)	山东新天置业有限公司
建设项目名称	新天名都 11#商业楼 (2层)
建设位置	临沭县兴南街以南, 中山南路以东
建设规模	总面积为 1065.26 平方米
附图及附件名称	附件, 1、新天名都 11#商业楼规划许可审批表; 2、新天名都 11#商业楼选址、用地复印件; 3、新天名都 11#商业楼施工图纸; 4、新天名都 11#商业楼土地证复印件; 5、新天名都 11#商业楼规划方案; 6、新天名都 11#商业楼环评批复、立项批复; 此证自发放之日起, 如一年内未办理规划验线开工 建设手续则自行失效。

遵守事项

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

建设工程规划许可证

建字第372833201800129

山东新天置业有限公司：

根据你单位的申请，经研究，现场勘察，并对工程设计方案进行审核论证，认为你单位的新天名都11#商业楼（2层）符合城市规划，现将《中华人民共和国建设工程规划许可证》发给你们，并提出建设工程规划要求如下：

1、该工程为框架结构，地上二层，长40.6米，宽13米，高8.7米，总建筑面积1065.26平方米。

2、工程建设要符合消防、人防、抗震、采光等规范要求，竖向设计、管线、绿化、环境布置协调，符合国家相关技术标准，工程各项技术经济指标严格按照规划要求进行建设。

3、本工程必须经城乡规划局放线、验线和验槽合格后方可施工。

4、本证自发放之日起一年内必须开工，逾期不开工者必须到城乡规划局换发新证。

请按规划要求进行建设。

临沭县城乡规划局

2018年9月4日

行政审批专用章

3713290000163

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 372833201800132 号

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

发证机关 临沭县城乡规划管理局

日期 2018 年 9 月 27 日



建设单位 (个人)	山东新天置业有限公司
建设项目名称	新天名都 15#商住楼 (17+1 层)
建设位置	临沭县兴南街以南, 中山南路以东
建设规模	地上面积为 8977.26 平方米, 地下面积为 974.46 平方米, 总面积为 9951.72 平方米
附图及附件名称	附件: 1、新天名都 15#商住楼规划许可审批表; 2、新天名都 15#商住楼选址、用地复印件; 3、新天名都 15#商住楼施工图纸; 4、新天名都 15#商住楼土地证复印件; 5、新天名都 15#商住楼规划方案; 6、新天名都 15#商住楼环评批复、立项批复; 此证自发放之日起, 如一年内未办理规划验线开工 建设手续则自行失效。

遵守事项

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

建设工程规划许可证

建字第372833201800132

山东新天置业有限公司:

根据你单位的申请,经研究,现场勘察,并对工程设计方案进行审核论证,认为你单位的新天名都15#商住楼(17+1层)符合城市规划,现将《中华人民共和国建设工程规划许可证》发给你们,并提出建设工程规划要求如下:

1、该工程为剪力墙结构,地下二层,面积为974.46平方米,一层为商业和住宅,长47.15米,宽19.8米,商业面积为536.28平方米,住宅层十六层,长40.6米,宽15.2米,高53.9米,阁楼层一层,机房层一层,总建筑面积9951.72平方米。

2、工程建设要符合消防、人防、抗震、采光等规范要求,竖向设计、管线、绿化、环境布置协调,符合国家相关技术标准,工程各项技术经济指标严格按照规划要求进行建设。

3、本工程必须经城乡规划局放线、验线和验槽合格后方可施工。

4、本证自发放之日起一年内必须开工,逾期不开工者必须到城乡规划局换发新证。

请按规划要求进行建设。

临沭县城乡规划局

2018年9月4日

行政审批专用章

3713290000163

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 372833201800133号

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

发证机关 临朐县城乡规划管理局

日期 2018年9月3日



建设单位(个人)	山东新天置业有限公司
建设项目名称	新天名都 16#商住楼 (17+1层)
建设位置	临沭县兴南街以南, 中山南路以东
建设规模	地上面积为 13414.54 平方米, 地下面积为 1473.5 平方米, 总面积为 14888.04 平方米

附图及附件名称

附件: 1、新天名都 16#商住楼规划许可审批表;
2、新天名都 16#商住楼选址、用地复印件;
3、新天名都 16#商住楼施工图纸;
4、新天名都 16#商住楼土地证复印件;
5、新天名都 16#商住楼规划方案;
6、新天名都 16#商住楼环评批复、立项批复;

此证自发放之日起, 如一年内未办理规划验线开工建设手续则自行失效。

遵守事项

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

建设工程规划许可证

建字第372833201800133

山东新天置业有限公司：

根据你单位的申请，经研究，现场勘察，并对工程设计方案进行审核论证，认为你单位的新天名都16#商住楼（17+1层）符合城市规划，现将《中华人民共和国建设工程规划许可证》发给你们，并提出建设工程规划要求如下：

1、该工程为剪力墙结构，地下二层，面积为1473.5平方米，一层为商业和住宅，长67.75米，宽19.8米，商业面积为743.86平方米，住宅层十六层，长61.2米，宽15.2米，高53.9米，阁楼层一层，机房层一层，总建筑面积14888.04平方米。

2、工程建设要符合消防、人防、抗震、采光等规范要求，竖向设计、管线、绿化、环境布置协调，符合国家相关技术标准，工程各项技术经济指标严格按照规划要求进行建设。

3、本工程必须经城乡规划局放线、验线和验槽合格后方可施工。

4、本证自发放之日起一年内必须开工，逾期不开工者必须到城乡规划局换发新证。

请按规划要求进行建设。

临沭县城乡规划局

2018年9月4日

行政审批专用章

371329000103



中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 372833201800134号

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

发证机关 临沭县城乡规划管理局

日期

2018年9月3日



建设单位（个人）	山东新天置业有限公司
建设项目名称	新天名都 A#商业楼（2层）
建设位置	临沭县兴南街以南，中山南路以东
建设规模	总面积为 1586.7 平方米
附图及附件名称	附件：1、新天名都 A#商业楼规划许可审批表； 2、新天名都 A#商业楼选址、用地复印件； 3、新天名都 A#商业楼施工图纸； 4、新天名都 A#商业楼土地证复印件； 5、新天名都 A#商业楼规划方案； 6、新天名都 A#商业楼环评批复、立项批复； 此证自发放之日起，如一年内未办理规划验线开工 建设手续则自行失效。

遵守事项

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

建设工程规划许可证

建字第372833201800134

山东新天置业有限公司：

根据你单位的申请，经研究，现场勘察，并对工程设计方案进行审核论证，认为你单位的新天名都 A# 商业楼（2层）符合城市规划，现将《中华人民共和国建设工程规划许可证》发给你们，并提出建设工程规划要求如下：

1、该工程为框架结构，地上二层，长61.2米，宽13米，高8.7米，总建筑面积1586.7平方米。

2、工程建设要符合消防、人防、抗震、采光等规范要求，竖向设
管线、绿化、环境布置协调，符合国家相关技术标准，工程各
项技术经济指标严格按照规划要求进行建设。

3、本工程必须经城乡规划局放线、验线和验槽合格后方可施
工。

4、本证自发放之日起一年内必须开工，逾期不开工者必须到城乡规
划管理局换发新证。

请按规划要求进行建设。

临沭县城乡规划局

2018年9月4日

行政审批专用章

371325000018

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 372833201800138 号

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

发证机关 临沭县城乡规划管理局

日期

2018年10月13日



建设单位(个人)	山东新天置业有限公司
建设项目名称	新天名都地下车库
建设位置	临沭县兴南街以南, 中山南路以东
建设规模	总面积为24227.5平方米
附图及附件名称	附件: 1、新天名都地下车库规划许可审批表; 2、新天名都地下车库选址、用地复印件; 3、新天名都地下车库施工图纸; 4、新天名都地下车库土地证复印件; 5、新天名都地下车库规划方案; 6、新天名都地下车库环评批复、立项批复; 此证自发放之日起, 如一年内未办理规划验线开工 建设手续则自行失效。

遵守事项

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

建设工程规划许可证

建字第372833201800138

山东新天置业有限公司：

根据你单位的申请，经研究，现场勘察，并对工程设计方案进行审核论证，认为你单位的新天名都地下车库符合城市规划，现将《中华人民共和国建设工程规划许可证》发给你们，并提出建设工程规划要求如下：

1、该工程为框架结构，地上三层，长92.2米，宽18米，总建筑面积5003.13平方米。

2、工程建设要符合消防、人防、抗震、采光等规范要求，竖向设管线、绿化、环境布置协调，符合国家相关技术标准，工程各项技术经济指标严格按照规划要求进行建设。

3、本工程必须经城乡规划局放线、验线和验槽合格后方可施工。

4、本证自发放之日起一年内必须开工，逾期不开工者必须到城乡规划局换发新证。

请按规划要求进行建设。

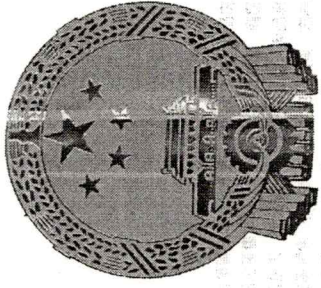
临沭县城乡规划局

2018年9月4日

行政审批专用章

3713290000138





商品房预售许可证

房屋预售单位：山东新天置业有限公司
 房屋座落地点：临沭县城区兴安街与中山路交汇处东南角新天名都13号楼等9幢楼
 房屋用途性质：储藏室，商业用房，住宅

编号：临房开预字第 0466 号

房屋面积：

- (1) 房屋总建筑面积：81101.02 平方米，共 980 套
- (2) 国内预售建筑面积： 平方米，共 套
- (3) 向境外预售建筑面积： 平方米，共 套

经审查，批准以上所列商品房公开预售，特发此证。

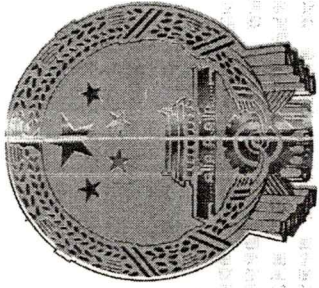
有效期 24 月
 自 年 月 日
 至 年 月 日



发证机关

2018 年 10 月 16 日

临沂市建设委员会监制



商品房预售许可证

编号：临房开预字第 0474 号

房屋预售单位：山东新大置业有限公司

房屋座落地点：临沭县经济开发区兴南街与中山南路交汇处东南角新大名城10号楼等7幢楼

房屋用途性质：储藏室、商业用房、住宅

房屋面积：

(1) 房屋总建筑面积：43884.28 平方米，共 532 套

(2) 国内预售建筑面积： 平方米，共 套

(3) 向境外预售建筑面积： 平方米，共 套

经审查，批准以上所列商品房房屋公开预售，特发此证。

有效期自 24 月 日 起
至 年 月 日 止



发证机关 临沭县房产和住房保障局

2018 年 12 月 21 日

临沂市建设委员会监制

米国用(2015)第 038 号

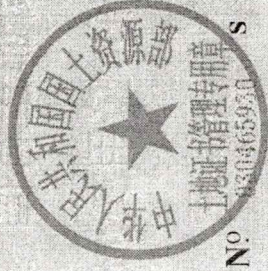
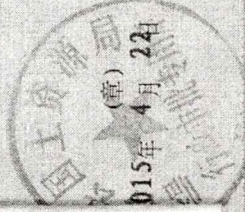
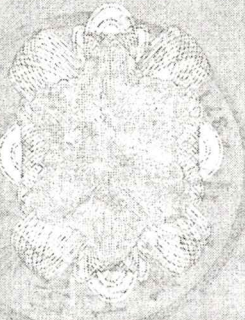
土地使用权人	山东新天置业有限公司		
座落	临沭县城驻地		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	城镇住宅	终止日期	2082年7月18日
使用权类型	出让	其中	
使用权面积	66667.00M ²	独用面积	66667.00 M ²
		分摊面积	M ²

记 事

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

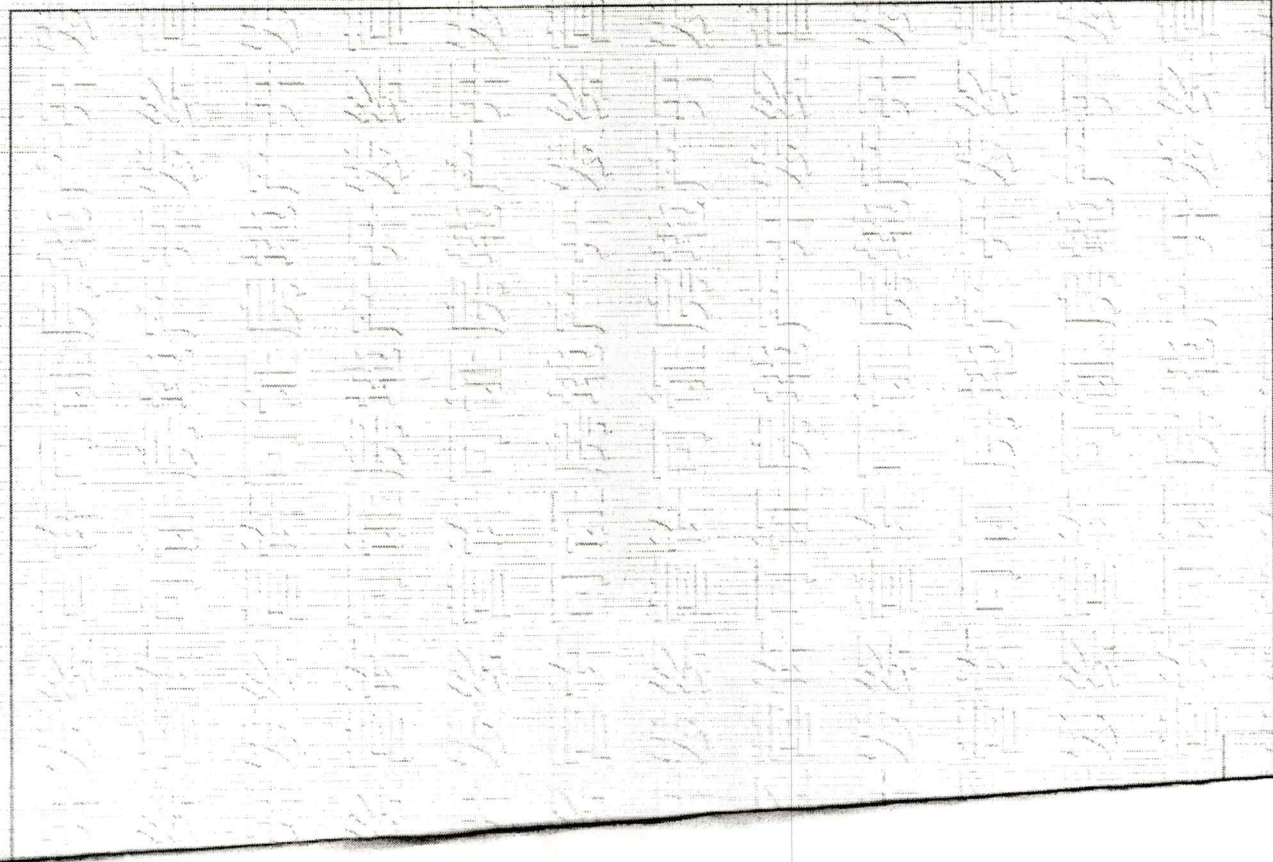
登 记 机 关

证书监制机关



临沭县人民政府(章)
2015年4月22日

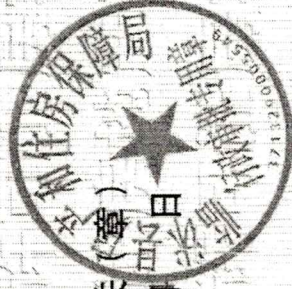
项目平面图



沐房开证 2017 字第 004 号

根据《山东省城市房地产开发经营管理条例》的规定，经审核，该单位取得本项目开发经营权，准予办理规划、用地、开工、工程招标投标等有关手续，从事开发经营活动。

特此证



发证机关(章)
日照
2017年05.09

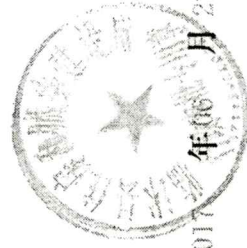
中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号:371329201706220301

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

特发此证



发证机关

发证日期 2017年06月22日

建设单位	山东新天置业有限公司		
工程名称	新天华庭地下车库、社区服务中心		
建设地址	兴大街与振兴路交口(西南角)		
建设规模	41927.36平方米	合同价格	5122.3 万元
勘察单位	临沂市冠宇岩土工程有限公司		
设计单位	山东华英建筑设计有限公司		
施工单位	山东春云建设集团有限公司		
监理单位	临沭县苍马建设监理有限公司		
建设单位项目负责人	东升业	勘察单位项目负责人	刘远洋
设计单位项目负责人	蒋光峰	施工单位项目负责人	陈娜
总监理工程师	李斌	合同工期	730天
备注	地下车库:规划面积为40832.46;社区服务中心:规划面积为1094.9;		

注意事项:

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

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号371329201704010201

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

特发此证

发证机关

发证日期

2017



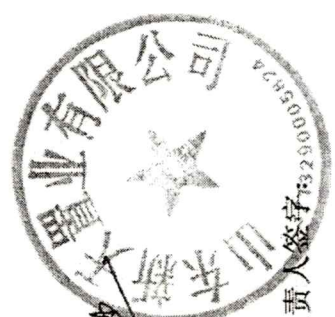
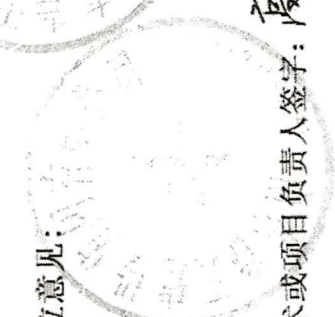
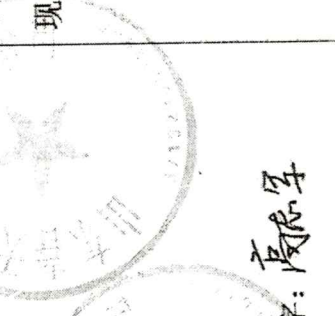
年

月

日

山东省建筑工程施工许可现场踏勘记录表

施工许可申请表编号: 第 次 踏勘

工程名称	新华村 10*25*6*10*11*住宅楼		
建设单位	山东新天置业有限公司	工程地点	振兴路与兴大街交汇处
施工单位	山东春天建设集团有限公司	项目负责人	孙羽坤
结构形式及工程规模 (面积、造价)	框架, 92571.58 m ² , 96883730.11元	项目负责人	高志军
计划开工日期		联系方式	15863988688
计划竣工日期		联系方式	13953946699
踏勘记录 (可附照片)			
申报工程位置与现场踏勘位置是否相符	是		
是否存在擅自开工	否		
施工现场是否基本具备施工条件	是		
房屋征收进度是否符合施工要求	是		
是否有不适合开工的其他情况	否		
建设单位意见:	<div style="text-align: center;">  项目负责人签字: 高志军 </div>		
施工单位意见:	<div style="text-align: center;">  技术或项目负责人签字: 高志军 </div>		
现场踏勘结论:	<div style="text-align: center;">  踏勘人签字: 孙羽坤 </div>		
年 月 日 年 月 日 2017年 3月 28日			

注: 此表一式三份, 建设单位、建设行政主管部门、施工单位各执一份。

建设单位	山东新天置业有限公司		
工程名称	新天华府1#住宅楼、2#住宅楼、5#住宅楼、6#住宅楼、10#住宅楼、11#住宅楼		
建设地址	兴大街与振兴路交汇处西南角		
建设规模	92571.58平方米	合同价格	9688.37 万元
勘察单位	临沂市冠宇岩土工程有限公司		
设计单位	山东华英建筑设计有限公司		
施工单位	山东春天建设集团有限公司		
监理单位	临沭县苍马建设监理有限公司		
建设单位项目负责人	东野开业	勘察单位项目负责人	刘远洋
设计单位项目负责人	蒋光锋	施工单位项目负责人	高志军
总监理工程师	丁元杰	合同工期	122天
备注	1#住宅楼:规划面积为15191.41;2#住宅楼:规划面积为14860.1;5#住宅楼:规划面积为15531.97;6#住宅楼:规划面积为15117.91;10#住宅楼:规划面积为15532.17;11#住宅楼:规划面积为16031.69;		

注意事项:

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

No.SZ 0016811

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 28332017000025 号

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



建设单位 (个人)	山东新天置业有限公司
建设项目名称	新天华府 5#楼 (17层)
建设位置	临沭县兴大街与振兴路交汇处西南角
建设规模	地上面积 14097.17 平方米, 地下面积 1434.8 平方米, 总面积 15531.97 平方米
附图及附件名称	附件: 1、新天华府 5#楼规划许可审批表; 2、新天华府 5#楼选址、用图复印件; 3、新天华府 5#楼施工图纸; 4、新天华府 5#楼土地证复印件; 5、新天华府 5#楼环评方案; 6、新天华府 5#楼环评批复、立项批复; 此证自发放之日起, 如一年内未办理规划验线开工建设手续则自行失效。

遵守事项

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

建设工程规划许可证

建字第372833201700025

山东新天置业有限公司:

根据你单位的申请,经研究,现场勘察,并对工程设计方案进行审核论证,认为你单位的新天华府5#楼(17层)符合城市规划,现将《中华人民共和国建设工程规划许可证》发给你们,并提出建设工程规划要求如下:

1、该工程为剪力墙结构,地下储藏室两层,面积为1431.8平方米,一层为住宅,长为74.2米,宽为54.2米,面积为1421.6平方米,机房设备层一层,标准层十六层,长为65.9米,宽为15.2米,高为54.7米,总建筑面积为15531.97平方米。

2、工程建设要符合消防、人防、抗震、采光等规划要求,竖向管线、绿化、环境布置协调,符合国家相关技术标准,工程各项技术指标严格按照规划要求进行建设。

3、本工程必须经城乡规划管理局放线、验线和验槽合格后方可施工。

4、本证自发放之日起一年内必须开工,逾期不开工者必须到城乡规划管理局换发新证。

请按规划要求进行建设。



中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 28332017000027 号

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

发证机关 临沭县城乡规划管理局
日期 2017年06月06日



建设单位 (个人)	山东新天置业有限公司
建设项目名称	新天华府10#楼 (17层)
建设位置	临沭县兴大街与振兴路交汇处西南角
建设规模	地上面积 14079.95 平方米, 地下面积 1452.22 平方米, 总面积 15532.17 平方米
附图及附件名称	附件: 1、新天华府10#楼规划许可审批表; 2、新天华府10#楼选址、用地复印件; 3、新天华府10#楼施工图纸; 4、新天华府10#楼土地证复印件; 5、新天华府10#楼规划方案; 6、新天华府10#楼环评批复、立项批复; 此证自发放之日起, 如一年内未办理规划验线开工建设手续则自行失效。

遵守事项

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

建设工程规划许可证

建字第372833201700027

山东新天置业有限公司:

根据你单位的申请,经研究,现场勘察,并对工程设计方案进行审核论证,认为你单位的新天华府10#楼(17层)符合城市规划,现将《中华人民共和国建设工程规划许可证》发给你们,并提出建设工程规划要求如下:

1、该工程为剪力墙结构,地下储藏室两层,面积为1452.22平方米,一层二层为住宅,长为65米,宽为65.6米,面积为2835.72平方米,机房设备层一层,标准层十五层,长为63.8米,宽为15.2米,高为54.7米,总建筑面积为15532.17平方米。

工程建设要符合消防、人防、抗震、采光等规范要求,竖向管线、绿化、环境布置协调,符合国家相关技术标准,工程各技术经济指标严格按照规划要求进行建设。

本工程必须经城乡规划管理局放线、验线和验槽合格后方可施工。

1、本证自发放之日起一年内必须开工,逾期不开工者必须到城乡规划管理局换发新证。

请按规划要求进行建设。





商品房预售许可证

房屋预售单位: 山东新天置业有限公司

编号: 临房开预字第 0415 号

房屋座落地点: 临沭县城区兴大街与振兴路交汇处西南角新天华府10号楼等6幢楼

房屋用途性质: 储藏室, 住宅

房屋面积:

- (1) 房屋总建筑面积: 94904.75 平方米, 共 1186 套
- (2) 国内预售建筑面积: 平方米, 共 套
- (3) 向境外预售建筑面积: 平方米, 共 套

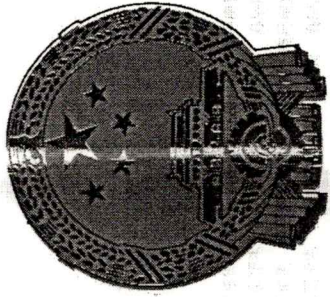
经审查, 批准以上所列商品房房屋公开预售, 特发此证。

有效期自 24 月 日 起至 年 月 日 止

发证机关



临沂市建设委员会监制



商品房预售许可证

编号：临房开预字第 0431 号

房屋预售单位：山东新天置业有限公司

房屋座落地点：临沭县城区兴大街与振兴路交汇处西南角新华府13号楼，8号楼，9号楼，地下车库，社区服务中心

房屋用途性质：车位，储藏室，物业用房，住宅

房屋面积：

(1) 房屋总建筑面积：82793.54

平方米，共 1775 套

(2) 国内预售建筑面积：

平方米，共 套

(3) 向境外预售建筑面积：

平方米，共 套

经审查，批准以上所列商品房房屋公开预售，特发此证。

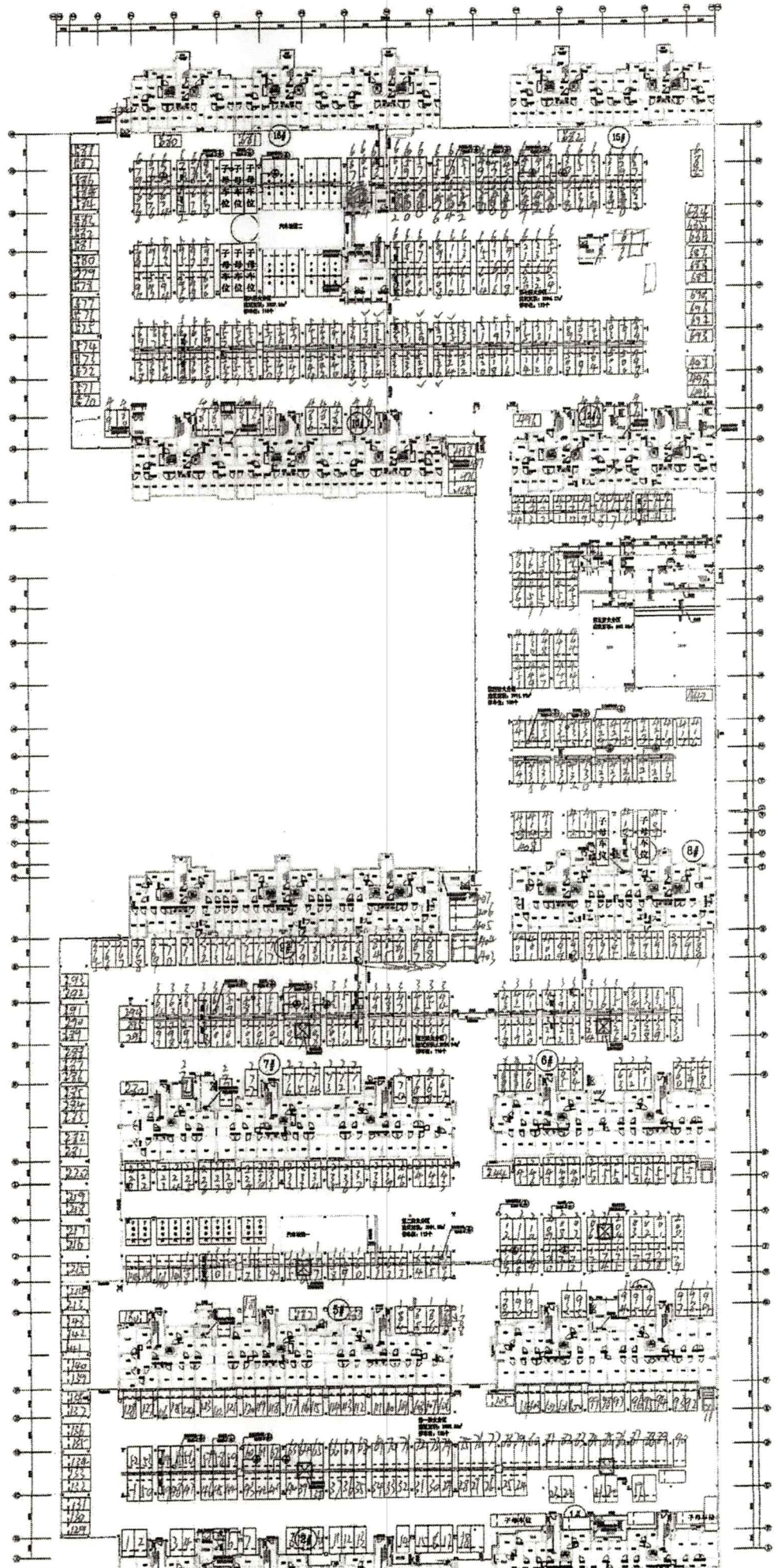
有效期 24 月 日
自 年 月 日
至 年 月 日

发证机关



月 07 日

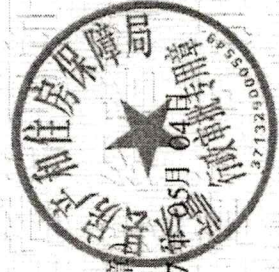
临沂市建设委员会监制



山东新天置业有限公司
 联系电话 7332616 银行帐号 9160116120142050000356
 法定代表人 钟丽娟 法人身份证号 2833197004050020
 项目名称 新天华府 1#、2#、5#、6#、10#、11#住宅楼
 项目位置 兴大街与振兴路交汇处西南角。

附 记

开发建设单位	山东新天置业有限公司		资质等级	肆级
联系电话	7332616	银行帐号	9160116120142050000356	
法定代表人	钟丽娟 法人身份证号 2833197004050020			
项目名称	新天华府 1#、2#、5#、6#、10#、11#住宅楼			
项目位置	兴大街与振兴路交汇处西南角。			
项目性质	住宅	项目取得方式	招拍挂	
项目占地面积	66667 m ²	项目用地方式	出让	
项目投资	9688.37 万元	配套公建投资		
		住宅投资	9688.37 万元	
		非住宅投资		
项目建筑面积	92571.58 m ²	配套公建面积		
		住宅面积	92571.58 m ²	
拆迁面积		非住宅面积		
		公建面积		
		住宅面积		
开工日期	2017.3.20	非住宅面积		
		竣工日期	2018.12.31	



填发单位 (盖章)

填发日期: 2017年05月04日

球国用(2014)第053号

土地使用权人	山东新天置业有限公司		
座落	临沭县城常林大街南		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	商住综合	出让	终止日期
使用权类型	10000.80M ²	10000.80M ²	2059年5月26日
使用权面积	其中	独用面积	分摊面积

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

临沭县人民政府(章)

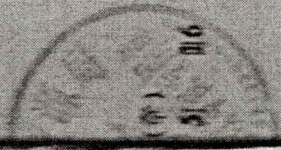
2014年5月16日

记事

证书监制机关



Nº



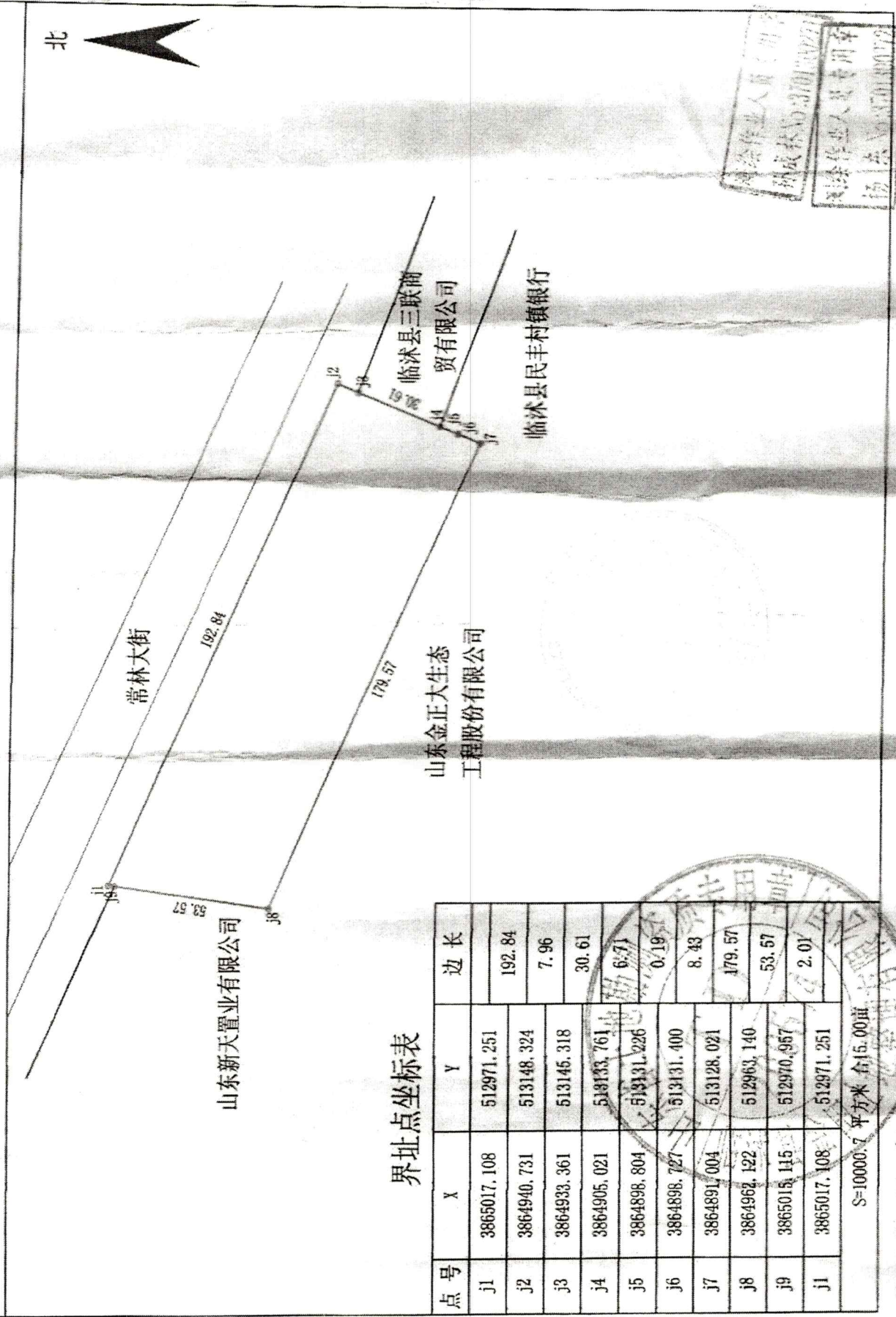
宗地 图

单位: m.m²

宗地编号:

地籍图号: 3864.80-513.00

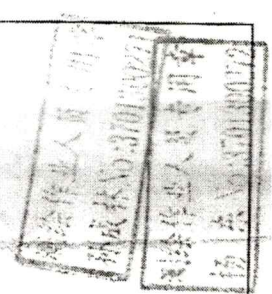
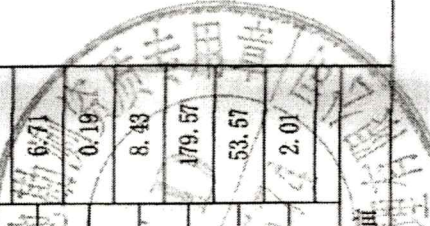
权利人: 山东新天置业有限公司



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
j1	3865017.108	512971.251	
j2	3864940.731	513148.324	192.84
j3	3864933.361	513145.318	7.96
j4	3864905.021	513133.761	30.61
j5	3864898.804	513131.226	6.71
j6	3864898.727	513131.400	0.19
j7	3864891.004	513128.021	8.43
j8	3864962.122	512963.140	179.57
j9	3865015.115	512970.957	53.57
j11	3865017.108	512971.251	2.01
S=10000.7 平方米 合15.00亩			

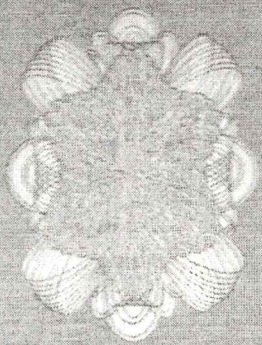
绘图日期: 2014年4月20日



沐国用(2014)第054号

土地使用权人	山东新天置业有限公司		
座落	临沐县城常林大街南		
地号	图号	取得价格	终止日期
地类(用途)	商住综合	出让	2058年5月20日
使用权类型	出让	其中	12569.80
使用权面积	12569.80M ²	分地面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

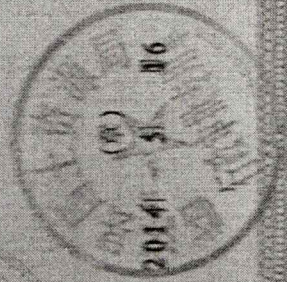


临沐县人民政府 (章)
2014年5月16日

记事

登记机关

证书监制机关



No. 030465582 S

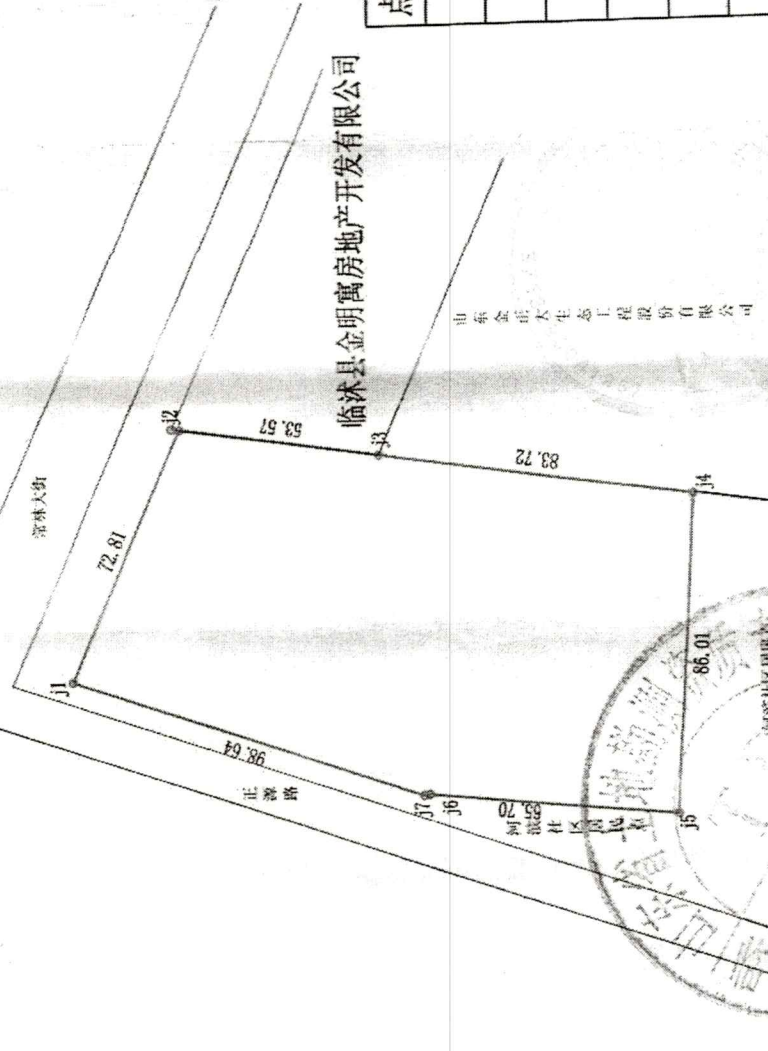
宗地图

单位: m.m²

宗地编号:

地籍图号: 3864.80-512.50

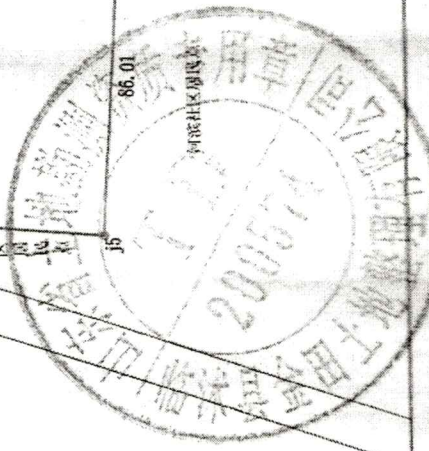
权利人: 山东新天置业有限公司



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
j1	3865044.116	512904.177	72.81
j2	3865015.115	512970.957	53.57
j3	3864962.122	512963.140	83.72
j4	3864879.302	512950.922	86.01
j5	3864884.246	512865.058	65.70
j6	3864949.607	512871.702	1.49
j7	3864951.076	512871.428	98.64
j8	3865044.116	512904.177	

S=12569.8 平方米 合18185.85亩



绘图员:

1:2000

绘图日期: 2014年4月30日

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

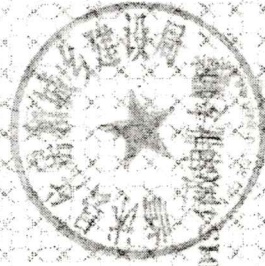
编号 37131220150760301

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

特发此证

发证机关

日期



2015年07月01日

建设单位	山东新天置业有限公司		
工程名称	海天广场1#、4#、A#、B#、C#商住楼及地下室		
建设地址	青林大街以南，正源路以东		
建设规模	153262.12平方米	合同价格	15363 万元
设计单位	汉嘉设计集团股份有限公司		
施工单位	中国航发建设开发总公司		
监理单位	青岛恩地建设工程咨询有限公司		
合同开工日期	2015.1.15	合同竣工日期	2016.7.9
备注	1# 28066.33㎡,2# 30268.84㎡,3# 33665.8㎡, 4# 15410.77㎡,A#、B#、C# 9358.84㎡ C# 2136.76㎡,地下室 23415㎡		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第372833201400136 号

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

发证机关 临朐县城乡规划管理局
日期 2014年7月25日



建设单位(个人)	山东新天置业有限公司
建设项目名称	新天广场2#商住楼(二十七层)
建设位置	常林大街以南, 正源路以东
建设规模	30268.84平方米
附图及附件名称	自发证之日起1年内不开工建设的, 本证自行作废, 需到本局重新核发。

遵守事项

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

建设工程规划许可证

建字第372833201400136

山东新天置业有限公司:

根据你单位的申请,经研究,现场勘察,并对工程设计方案进行审核论证,认为你单位的 新天广场2#商住楼(二十七层) 符合城市规划,现将《中华人民共和国建设工程规划许可证》发给你们,并提出建设工程规划要求如下:

1、该工程为框剪结构,地下储藏室二层,面积为2074.94平方米,商业部分两层,长85.7米,宽29.6米,面积4094.78平方米,标准层二十五层,长69.4米,宽19.4米,总建筑面积30268.84平方米。

2、工程建设要符合消防、人防、抗震、采光等规范要求,竖向设计、管线、绿化、环境布置协调,符合国家相关技术标准,工程各项技术经济指标严格按照规划要求进行建设。

3、本工程必须经城乡规划局放线、验线和验槽合格后方可施工。

4、本证自发放之日起一年内必须开工,逾期不开工者必须到城乡规划局换发新证。

请按规划要求进行建设。

临沭县城乡规划局

2014年7月21日



中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第372833201400137 号

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

发证机关 临沭县城乡规划管理局
日期 2014年10月14日



建设单位(个人)	山东新天置业有限公司
建设项目名称	新天广场3#商住楼(二十七层)
建设位置	常林大街以南, 正源路以东
建设规模	33665.8平方米
附图及附件名称	自发证之日起1年内不开工建设的, 本证自行作废, 需到本局重新核发。

遵守事项

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

建设工程规划许可证

建字第372833201400137

山东新天置业有限公司:

根据你单位的申请, 经研究, 现场勘察, 并对工程设计方案进行审核论证, 认为你单位的 新天广场3#商住楼(二十七层) 符合城市规划, 现将《中华人民共和国建设工程规划许可证》发给你们, 并提出建设工程规划要求如下:

1、该工程为框剪结构, 地下储藏室二层, 面积为2018.17平方米, 商业部分四层, 东西长81.38米, 南北长83米, 面积6658.76平方米, 标准层二十三层, 长68.9米, 宽19.4米, 总建筑面积33665.8平方米。

工程建设要符合消防、人防、抗震、采光等规范要求, 竖向设管线、绿化、环境布置协调, 符合国家相关技术标准, 工程各项技术经济指标严格按照规划要求进行建设。

本工程必须经城乡规划局放线、验线和验槽合格后方可施工。

4、本证自发放之日起一年内必须开工, 逾期不开工者必须到城乡规划局换发新证。

请按规划要求进行建设。

临沭县城乡规划局

2014年行政审批专用章



中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第372833201400142 号

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

发证机关 临沭县城乡规划管理局

日期

2014年7月18日



建设单位(个人)	山东新天置业有限公司
建设项目名称	新天广场地下车库
建设位置	常林大街以南, 正源路以东
建设规模	23815 平方米
附图及附件名称	自发证之日起1年内不开工建设的, 本证自行作废, 需到本局重新核发。

遵守事项

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

建设工程规划许可证

建字第372833201400142

山东新天置业有限公司：

根据你单位的申请，经研究，现场勘察，并对工程设计方案进行审核论证，认为你单位的 新天广场地下车库符合城市规划，现将《中华人民共和国建设工程规划许可证》发给你们，并提出建设工程规划要求如下：

1、该工程为框剪结构，长240.6米，宽81.8米，其中商业面积5457平方米，地下停车场面积14758平方米，总建筑面积23815平方米。

2、工程建设要符合消防、人防、抗震、采光等规范要求，竖向设计、管线、绿化、环境布置协调，符合国家相关技术标准，工程各项技术经济指标严格按照规划要求进行建设。

3、本工程必须经城乡规划局放线、验线和验槽合格后方可施工。

4、本证自发放之日起一年内必须开工，逾期不开工者必须到城乡规划局换发新证。

请按规划要求进行建设。

临沭县城乡规划局

2014年7月21日

3713290000163

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 37 2833201400046 号

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

发证机关临沭县城乡规划管理局

日期 2014 年 7 月 21 日



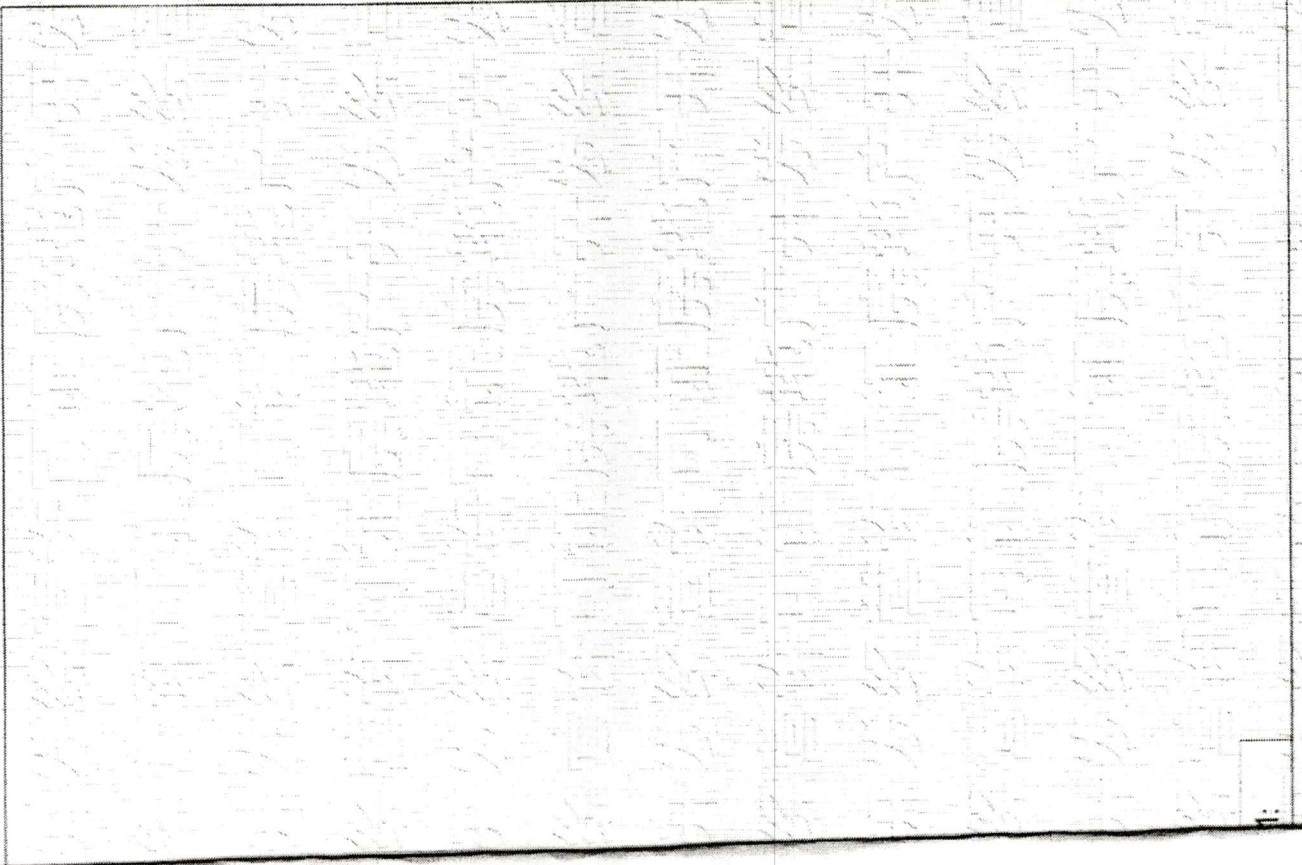
用地单位	山东新天置业有限公司
用地项目名称	新天广场建设项目
用地位置	常林大街以南，正源南路以东
用地性质	商住综合
用地面积	2.9269 公顷
建设规模	154225 平方米
附图及附件名称	

自发证之日起，六个月内没有办理土地使用手续的，本证自行作废。

遵守事项

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

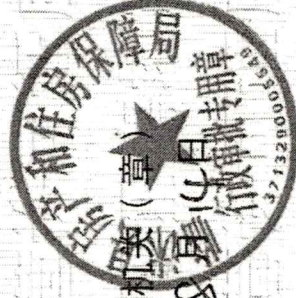
项目平面图



沐 房开证 2014 字 第 008 号

根据《山东省城市房地产开发经营管理条例》的规定，经审核，该单位取得本项目开发经营权，准予办理规划、用地、开工、工程招标投标等有关手续，从事开发经营活动。

特发此证



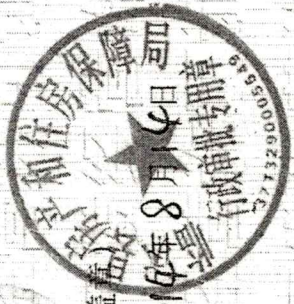
发证机关(章)

2014 年 8 月 14 日

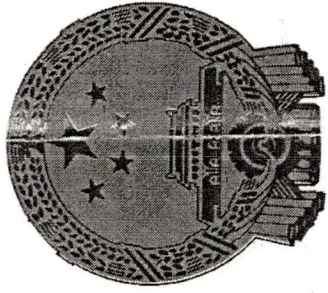
专用章

附 记

开发建设单位	山东新天置业有限公司		资质等级	暂定
联系电话	7332616	银行帐号	916011612014205000056	
法定代表人	钟丽娟	法人身份证号码	3283397004050020	
项目名称	新天广场			
项目位置	临朐县常林大街与正源路交汇处			
项目性质	商住综合	项目取得方式	招拍挂	
项目占地面积	29269.6m ²	项目用地方式	出让	
项目投资		配套公建投资	70万元	
	20000万元	住宅投资	11480万元	
		非住宅投资	8450万元	
项目建筑面积		配套公建面积	534m ²	
	154225m ²	住宅面积	88684m ²	
		非住宅面积	65007m ²	
拆迁面积		公建面积		
		住宅面积		
		非住宅面积		
开工日期	2014.5.1	竣工日期	2016.12.30	



填发单位 (盖章)
填发日期: 2016年8月4日



商品房预售许可证

房屋预售单位：山东新天置业有限公司 编号：临房开预字第 0340 号

房屋座落地点：临沭县正源路新天广场小区1号楼等8幢楼

房屋用途性质：车位、储藏室，商业用房，住宅

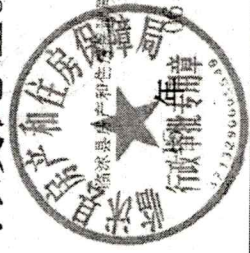
房屋面积：

- (1) 房屋总建筑面积：152329.78 平方米，共 2452 套
- (2) 国内预售建筑面积： 平方米，共 套
- (3) 向境外预售建筑面积： 平方米，共 套

经审查，批准以上所列商品房房屋公开预售，特发此证。

有效期 24 月 日 至 年 月 日

发证机关



月 17 日

临沂市建设委员会监制

临 国用(2011)第180号

土地使用权人 山东新天置业有限公司

座 落 临朐县华美商城以西

地 号 图 号

地类(用途) 商住综合用地 取得价格

使用权类型 出让 终止日期 2060年5月30日

使用权面积	25200.00 M ²	其中	独用面积	25200.00 M ²
			分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

临朐县 人民政府 (章)
2011 年 5 月 6 日

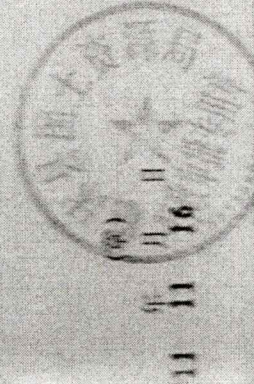
记 事

登记机关

证书监制机关



No. 018829867 S



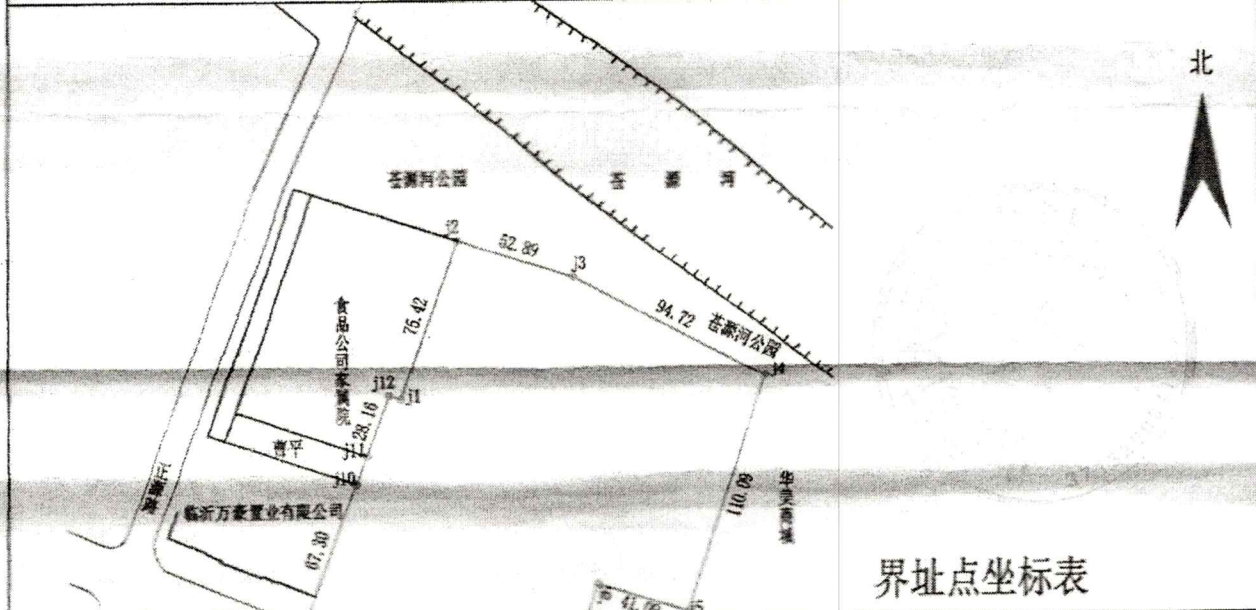
宗地图

单位: m.m²

宗地编号:

权利人: 山东新天置业有限公司

地籍图号: 3864.80-513.00



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
j1	3865151.474	513018.654	75.42
j2	3865222.916	513042.838	52.89
j3	3865206.059	513092.971	94.72
j4	3865160.582	513176.056	110.09
j5	3865055.755	513142.435	41.09
j6	3865068.303	513103.313	42.39
j7	3865027.938	513090.361	23.89
j8	3865006.054	513080.787	112.66
j9	3865050.733	512977.364	67.30
j10	3865114.240	512999.639	13.21
j11	3865126.644	513004.187	28.16
j12	3865153.129	513013.748	5.18
j1	3865151.474	513018.654	
S=25200 平方米 合37.80亩			



绘图日期: 2011年10月25日

1:3000

审核日期:

绘图员: 测绘作业人员专用章

审核员: 孙成林 No: 3701360271

测绘作业人员专用章

杨东 No: 3701300272

不动产权登记证明

不动产权证号：鲁（2017）临沭县不动产权第0001444号

权利人	山东新天置业有限公司				
坐落	临沭县常林东大街金正大公寓小区2号楼201等5处				
不动产单元号	371329 001012 GB00179 F00030001等5个				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权				
权利性质	出让/市场化商品房				
用途	其他商服用地/商业				
面积	共有宗地面积25200m ² /房屋建筑面积2620.13m ²				
使用期限	土地使用权期限：2011年12月14日起2060年05月30日止				
房屋 状 况	地上层数	地下层数	建筑面积	套数	竣工时间
	4	0	2620.13m ²	5	2014.7.1
附 记	专有建筑面积：2191.25m ² ，分摊建筑面积：428.88m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：4层等5个				

登记单位：临沭县不动产登记中心

2017年9月12日



委托方承诺函

银信资产评估有限公司

因以资产抵债事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的山东新天置业有限公司库存房地产及投资性房地产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、已提供办理资产评估的全部材料；
- 3、所提供资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 5、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
- 7、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 9、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托单位印章：

法定代表人（负责人）签字：

2021年2月10日

资产评估师承诺函

山东新天置业有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施以资抵债行为（事宜）所涉及的部分房地产，以 2020 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



王兴艳



王树文

2021 年 2 月 28 日

上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

上海市财政局

2017年12月5日



信息公开属性: 主动公开

抄送: 财政部资产管理司, 上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王兴艳

性别：女

登记编号：37160070

单位名称：银信资产评估有限公司
山东分公司

初次执业登记日期：2016-08-30

年检信息：通过（2020-06-05）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2021-02-27



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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王树文

性别：男

登记编号：47190067

单位名称：银信资产评估有限公司
山东分公司

初次执业登记日期：2019-07-25

年检信息：通过 (2020-06-03)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

王树文

本人印鉴：

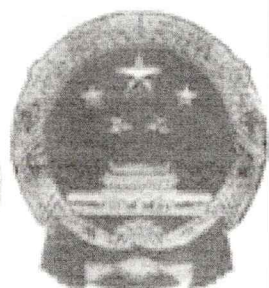


打印日期：2021-02-23



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>



营业执照

统一社会信用代码 9131000063026043XD

证照编号 00000000201605190011

名称 银信资产评估有限公司

类型 有限责任公司(国内合资)

住所 嘉定工业区叶城路 1630 号 4 幢 1477 室

法定代表人 梅惠民

注册资本 人民币 2000.0000 万元整

成立日期 1994 年 11 月 16 日

营业期限 1994 年 11 月 16 日 至 2042 年 11 月 15 日

经营范围 资产评估、验证、年检；企业经营效益审核、工程核价；资产评估咨询；会计、财务、经济管理业务咨询；税务登记代理；会计、财务人员培训，房地产价格估价（准 B 级），信用管理咨询，信用评估，计算机软件的开发、销售，涉及许可经营的凭许可证经营。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2016 年 05 月 09 日



编号 HT2021-0464
2021年0438

资产评估委托合同

银信资产评估有限公司

委托人：山东新天置业有限公司

受托人：银信资产评估有限公司

本委托合同确认山东新天置业有限公司委托银信资产评估有限公司就其所申报的部分房地产进行评估。现将有关事项及双方的权利义务约定如下：

一、评估目的、评估对象和评估范围：

（一）评估目的：为山东新天置业有限公司拟以资抵债为目的涉及的其所申报的部分房地产提供价值参考。

（二）评估对象：山东新天置业有限公司申报的部分房地产市场价值。

（三）评估范围：山东新天置业有限公司申报的部分房地产。

二、评估基准日：2020年12月31日。

三、评估报告使用者：委托人、被评估企业及其股东（约定的其他评估报告使用者）、工商部门、以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者和经济行为相关当事方。

四、各方的权利和义务：

（一）受托人的权利和义务：

1、受托人应按照国家有关评估法规和行业评估准则，对标的公司提供的评估资料，实施必要的评估程序，选用恰当的评估方法，按照约定的评估目的、对象、范围和基准日，对所委托的资产进行评估，并出具资产评估报告。

2、受托人在评估过程中，如发现被评估公司在会计核算、财务管理和财产物资管理方面存在问题，导致有产生重大舞弊的可能，应将其情况及时通报给委托人。

3、受托人应按照约定的时间完成资产评估业务，出具资产评估报告。若评估报告涉及中国政府部门（不限于国有资产监督管理委员会）的备案、核准或问答程序，受托人有义务积极配合、协助并按政府部门的要求提供相

应文件。

4、受托人在执行资产评估业务过程中，有义务接受委托人的询问并及时回复和提供相应文件。

5、受托人应派出具有足够经验的人员或团队完成评估工作。

6、受托人对在执行业务过程中知悉的商业秘密和完成的评估报告，负有保密责任。除法律、法规另有规定外，未经委托人的书面许可，受托人不得将委托人提供的资料或评估报告的内容提供给第三方或公开。

7、受托人有依约按期收取评估服务费的权利。

(二) 委托人的权利和义务：

1、委托人应督促标的公司对受托人开展资产评估工作给予充分的合作，并按受托人的要求，提供资产评估所需的全部文件、会计记录、财产物资清单、产权证书及其他有关资料。

2、委托人应对标的公司所提供的文件资料、会计记录、财产物资清单的真实、准确、合法和完整性承担全部责任。委托人应当知晓：受托人的评估责任，并不能替代、减轻或免除委托人应承担的提供资料的责任。

3、受托人认为需要发函向有关部门询证时，委托人应提供方便，并承担必要的费用。

4、若按照国有资产管理规定，评估报告需要履行国有资产监督管理的核准备案程序，委托人有义务按照规定履行程序。

5、作为资产评估程序的一部分，委托人应提供一份资产评估的承诺书，对所涉及资产的权属状况作必要的承诺；

6、委托人和其他评估报告使用者应正确使用资产评估报告。对不当使用评估报告所造成的后果，受托人不承担责任。

7、除法律、法规及合约双方另有约定外，未经受托人同意，委托人不得将评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

8、委托人应按照约定条件，及时足额支付评估服务费。

9、委托人有依约按期获取评估报告的权利。

五、资产评估报告的提交时间和方式：

（一）以快递邮寄或双方约定的其他方式提交报告。

（二）如果委托人对资产评估初稿有异议，受托人应按独立、客观、公正的原则就是否修改资产评估初稿给出回复。

（三）如受托人已经履行合同约定义务，而委托人未能在初稿提供日期的 20 日前给予受托人出具正式评估报告的确认，经受托人书面形式催告之后，委托人无正当理由拒绝确认出具评估报告的，正式评估报告视为于初稿提供日期的 20 天后出具。

（四）若涉及国有资产监督管理的备案或核准程序，在委托人确认后，受托人方可将评估报告报送予相关部门或其授权单位。通过备案或核准程序后的十个工作日内，受托人应向委托人提交正式评估报告。

（五）资产评估报告一式 4 份，提交方式为（邮寄、当面送达或其他方式）。

（六）受托人提供正式评估报告，视为完成合约；委托人支付评估服务费完毕，视为完成合约。

六、评估服务费及支付的时间和方式：

（一）本项目的评估服务费计人民币 15.00 万元（包含 6%的增值税），委托人在不晚于评估师进场前 7 个工作日内，将 50%的评估服务费通过银行支付方式预付给受托人，余额在受托人提供正式评估报告后 5 日内一并结清。

（二）受托人在评估过程中，需出差外省市或郊区（县）的差旅费、住勤费均由委托人承担（不计入评估服务费）。

七、委托合同书的履行、变更、中止和解除

（一）双方应当按照委托合同书全面履行义务。

（二）委托合同书生效后，发现相关事项没有约定、约定不明确，或评估目的、评估对象、评估基准日、价值类型、评估报告类型等基本事项发生

变化，或评估范围发生重大变化时，双方应当签订补充协议或重新签订委托合同书。

（三）如果受托人资产评估师在执行评估业务过程中受到限制，无法完整实施评估计划、执行评估程序，且所受限制对评估结论和评估目的所对应的经济行为构成重大影响，资产评估师采取必要措施仍无法确信评估结论合理性不受影响，受托人可以中止履行委托合同书，并及时以书面形式通知委托人。

如委托人在 10 天的合理期限内能排除限制，并及时以书面形式通知受托人，双方应当继续履行约定，并根据排除限制后的实际情况变更及签订补充协议；如委托人未能在上述期限内排除限制，双方应当解除评估委托合同书。

（四）评估委托合同书解除后，委托人和受托人可以根据双方责任、已投入的工作量和工作进度，确定评估服务费收取或退回的比例或金额；同时受托人应该妥善处理已经取得的相关评估资料。

八、违约责任和争议解决

（一）签约双方的任何一方不履行委托合同书义务或履行义务不符合约定的，应当按照约定承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

（二）签约双方的任何一方因不可抗力无法履行委托合同书的，应当根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

（三）签约双方产生争议的，应协商解决；协商无法解决的，可以向所在地仲裁机构提出仲裁申请或人民法院提起诉讼。

九、委托合同的生效和期限

（一）本委托合同一式 4 份，双方各执 2 份。经各方盖章、签字后生效。除出现本委托合同约定终止之情形或经双方同意终止约定书之外，则受托人完成评估报告书并提交委托人，委托人按本委托合同第六条支付完评估服务费为本委托合同的终止时间。

(二) 本委托合同履行完毕或解除, 所规定的双方权利和义务自行终止。

委托人: (盖章)

山东新天置业有限公司

法定代表人:

授权代表:

电话:

签订日期: 年 月 日

受托人: (盖章)

银信资产评估有限公司

法定代表人:

授权代表:

电话:

签订日期: 年 月 日

山东新天置业有限公司房地产类固定资产评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：山东新天置业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	数量	用途	所在层数	总层数	评估单价 (元/m ²)	评估价值(元)	备注
1	无	新天名都5-3-102-106	钢混	2020/12/30	m ²	1楼114.35 -1楼116.34	住宅	1、-1	8+2	4137	954,400.00	
2	无	新天名都6-1-102-102	钢混	2020/12/30	m ²	1楼140.79 -1楼143.75	住宅	1、-1	8+2	4137	1,177,100.00	
3	无	新天名都6-2-101-103	钢混	2020/12/30	m ²	1楼140.79 -1楼143.75	住宅	1、-1	8+2	4137	1,177,100.00	
4	无	新天名都6-2-102-104	钢混	2020/12/30	m ²	1楼152.06 -1楼155.23	住宅	1、-1	8+2	4137	1,271,300.00	
5	无	新天名都7-1-102-102	钢混	2020/12/30	m ²	1楼139.84 -1楼142.99	住宅	1、-1	8+2	4137	1,170,100.00	
6	无	新天名都7-2-101-103	钢混	2020/12/30	m ²	1楼139.84 -1楼144.86	住宅	1、-1	8+2	4137	1,177,800.00	
7	无	新天名都7-2-102-104	钢混	2020/12/30	m ²	1楼139.48 -1楼147.61	住宅	1、-1	8+2	4137	1,187,700.00	
8	无	新天名都8-1-102	钢混	2020/12/30	m ²	151.82	住宅	1	18+2	6041	917,100.00	
9	无	新天名都8-2-101	钢混	2020/12/30	m ²	151.82	住宅	1	18+2	6041	917,100.00	
10	无	新天名都9-1-102	钢混	2020/12/30	m ²	152.04	住宅	1	18+2	6041	918,500.00	
11	无	新天名都9-2-102	钢混	2020/12/30	m ²	153.26	住宅	1	18+2	6041	925,800.00	
12	无	新天名都9-3-101	钢混	2020/12/30	m ²	145.26	住宅	1	18+2	6041	877,500.00	
13	无	新天名都15-1-102	钢混	2020/12/30	m ²	217.09	住宅	1、2	18+2	6190	1,343,800.00	
14	无	新天名都15-2-102	钢混	2020/12/30	m ²	192.49	住宅	1、2	18+2	6190	1,191,500.00	
15	无	新天名都16-1-101	钢混	2020/12/30	m ²	189.04	住宅	1、2	18+2	6190	1,170,200.00	
16	无	新天名都16-1-102	钢混	2020/12/30	m ²	213.22	住宅	1、2	18+2	6190	1,319,800.00	
17	无	新天名都16-2-101	钢混	2020/12/30	m ²	213.81	住宅	1、2	18+2	6190	1,323,500.00	
18	无	新天名都16-2-102	钢混	2020/12/30	m ²	189.04	住宅	1、2	18+2	6190	1,170,200.00	

山东新天置业有限公司房地产类固定资产评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：山东新天置业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	数量	用途	所在层数	总层数	评估单价 (元/m ²)	评估价值(元)	备注
19	无	新天名都16-3-101	钢混	2020/12/30	m ²	213.81	住宅	1、2	18+2	6190	1,323,500.00	
20	无	新天名都16-3-102	钢混	2020/12/30	m ²	189.04	住宅	1、2	18+2	6190	1,170,200.00	
		新天名都住宅小计				4,333.42					22,684,200.00	
21	无	新天名都6#楼负207	钢混	2020/12/30	m ²	13.65	储藏室	-2		2500	34,100.00	
22	无	新天名都7#楼负206	钢混	2020/12/30	m ²	16.2	储藏室	-2		2500	40,500.00	
23	无	新天名都7#楼负209	钢混	2020/12/30	m ²	12.65	储藏室	-2		2500	31,600.00	
24	无	新天名都7#楼负221	钢混	2020/12/30	m ²	12.65	储藏室	-2		2500	31,600.00	
25	无	新天名都7#楼负223	钢混	2020/12/30	m ²	11.87	储藏室	-2		2500	29,700.00	
26	无	新天名都7#楼负234	钢混	2020/12/30	m ²	12.64	储藏室	-2		2500	31,600.00	
		新天名都储藏室小计				79.66					199,100.00	
27	无	新天名都9-101	钢混	2020/12/30	m ²	157.47	商铺	1、2	2	6803	1,071,300.00	
28	无	新天名都9-102	钢混	2020/12/30	m ²	157.47	商铺	1、2	2	6803	1,071,300.00	
29	无	新天名都9-103	钢混	2020/12/30	m ²	157.47	商铺	1、2	2	6803	1,071,300.00	
30	无	新天名都9-104	钢混	2020/12/30	m ²	157.47	商铺	1、2	2	6803	1,071,300.00	
31	无	新天名都9-105	钢混	2020/12/30	m ²	157.47	商铺	1、2	2	6803	1,071,300.00	
32	无	新天名都9-106	钢混	2020/12/30	m ²	157.47	商铺	1、2	2	6803	1,071,300.00	
33	无	新天名都9-107	钢混	2020/12/30	m ²	157.47	商铺	1、2	2	6803	1,071,300.00	
34	无	新天名都9-108	钢混	2020/12/30	m ²	183.71	商铺	1、2	2	6803	1,249,800.00	
35	无	新天名都9-109	钢混	2020/12/30	m ²	291.04	商铺	1、2	2	7372	2,145,500.00	
36	无	新天名都9-110	钢混	2020/12/30	m ²	219.29	商铺	1、2	2	7372	1,616,600.00	
37	无	新天名都9-111	钢混	2020/12/30	m ²	210.08	商铺	1、2	2	7372	1,548,700.00	
38	无	新天名都9-112	钢混	2020/12/30	m ²	124.38	商铺	1、2	2	7372	916,900.00	
39	无	新天名都9-113	钢混	2020/12/30	m ²	147.03	商铺	1、2	2	7372	1,083,900.00	

山东新天置业有限公司房地产类固定资产评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：山东新天置业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	数量	用途	所在层数	总层数	评估单价 (元/m ²)	评估价值(元)	备注
40	无	新天名都A-103	钢混	2020/12/30	m ²	158.02	商铺	1、2	2	7060	1,115,600.00	
41	无	新天名都A-104	钢混	2020/12/30	m ²	158.02	商铺	1、2	2	7060	1,115,600.00	
42	无	新天名都A-105	钢混	2020/12/30	m ²	158.02	商铺	1、2	2	7060	1,115,600.00	
43	无	新天名都11-103	钢混	2020/12/30	m ²	107.86	商铺	1	2	8825	951,900.00	
44	无	新天名都10-201	钢混	2020/12/30	m ²	58.08	公寓	2	2	5102	296,300.00	
45	无	新天名都10-202	钢混	2020/12/30	m ²	48.61	公寓	2	2	5102	248,000.00	
46	无	新天名都10-203	钢混	2020/12/30	m ²	63.39	公寓	2	2	5102	323,400.00	
47	无	新天名都10-204	钢混	2020/12/30	m ²	63.19	公寓	2	2	5102	322,400.00	
48	无	新天名都10-205	钢混	2020/12/30	m ²	63.13	公寓	2	2	5102	322,100.00	
49	无	新天名都10-206	钢混	2020/12/30	m ²	63.25	公寓	2	2	5102	322,700.00	
50	无	新天名都10-207	钢混	2020/12/30	m ²	63.19	公寓	2	2	5102	322,400.00	
51	无	新天名都10-208	钢混	2020/12/30	m ²	63.19	公寓	2	2	5102	322,400.00	
52	无	新天名都10-209	钢混	2020/12/30	m ²	49.39	公寓	2	2	5102	252,000.00	
53	无	新天名都10-210	钢混	2020/12/30	m ²	58.8	公寓	2	2	5102	300,000.00	
新天名都商铺公寓小计												
54	无	新天华府车位213个		2019/5/15	个	213	车位	-2		65800	23,390,900.00	
55	无	新天华府5号楼负220	钢混	2019/5/15	m ²	10.17	储藏室	-2		2500	14,015,400.00	
56	无	新天华府10号楼负246	钢混	2019/5/15	m ²	13.06	储藏室	-2		2500	25,400.00	
新天华府储藏室小计												
57	无	新天广场车位20个		2016/9/30	个	20	车位	-2		65306	14,073,500.00	
58	无	新天广场4-111	钢混	2016/9/30	m ²	126.6	商业	1	2	17341	1,306,100.00	
59	无	新天广场2-122	钢混	2016/9/30	m ²	314.34	商业	1、2	2	7104	2,195,400.00	
60	无	新天广场3-101	钢混	2016/9/30	m ²	4,300.89	商业	1至4	4	7131	2,233,100.00	
											30,669,600.00	

山东新天置业有限公司房地产类固定资产评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：山东新天置业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	数量	用途	所在层数	总层数	评估单价 (元/m ²)	评估价值(元)	备注
61	无	新天广场-1469至-1499	钢混	2016/9/30	m ²	5495.7	商业	-1		4692	25,785,800.00	
		新天广场商业小计				10237.53					62,190,000.00	
62	无	新天广场2号楼负252	钢混	2016/9/30	m ²	5.19	储藏室	-2		2551	13,200.00	
63	无	新天广场2号楼负123	钢混	2016/9/30	m ²	13.19	储藏室	-1		2551	33,600.00	
64	无	新天广场2号楼负180	钢混	2016/9/30	m ²	13.11	储藏室	-1		2551	33,400.00	
65	无	新天广场2号楼负183	钢混	2016/9/30	m ²	5.76	储藏室	-1		2551	14,700.00	
66	无	新天广场3号楼负268	钢混	2016/9/30	m ²	8.37	储藏室	-2		2551	21,400.00	
67	无	新天广场3号楼负277	钢混	2016/9/30	m ²	4.52	储藏室	-2		2551	11,500.00	
68	无	新天广场3号楼负293	钢混	2016/9/30	m ²	6.11	储藏室	-2		2551	15,600.00	
69	无	新天广场3号楼负2105	钢混	2016/9/30	m ²	21.73	储藏室	-2		2551	55,400.00	
70	无	新天广场3号楼负155	钢混	2016/9/30	m ²	6.23	储藏室	-1		2551	15,900.00	
71	无	新天广场3号楼负179	钢混	2016/9/30	m ²	5.44	储藏室	-1		2551	13,900.00	
		新天广场储藏室小计				89.65					228,600.00	
72	鲁(2017)临沭县不动产权第0001444号	金正大公寓2号楼	钢混	2014/7/1	m ²	2,576.04	商业	1至4	4	7641	19,683,500.00	
		合计				20,793.49					142,449,800.00	