

**山东惠邦地产股份有限公司
拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限公司
资产评估报告书**

中企华评报字(2008)第 052-2 号

共一册，第一册

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇〇八年三月二十日

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估报告书

资产评估报告书

目 录

资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书	7
一、委托方和资产占有方简介	7
二、评估目的	12
三、评估范围和对象	13
四、评估基准日	13
五、评估价值类型	13
六、评估原则	14
七、评估依据	14
八、评估方法	17
九、评估假设条件	25
十、评估过程	26
十一、评估结论	30
十二、特别事项说明	30
十三、评估报告基准日期后重大事项	32
十四、评估报告法律效力	33
十五、评估报告提出日期	33

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估报告书

资产评估报告书备查文件..... 35

山东惠邦地产股份有限公司
拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限公司
资产评估报告书摘要

中企华评报字(2008)第 052-2 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

因山东惠邦地产股份有限公司(以下简称“S*ST 东泰”)拟采用非公开发行 A 股方式,收购其大股东惠邦投资发展有限公司(以下简称“惠邦投资”)及其关联方中润置业集团有限公司(以下简称“中润集团”)下属的房地产优质资产,收购对象包括山东盛基投资有限责任公司(以下简称“山东盛基”)100%股权、山东中润置业有限公司(以下简称“山东中润”)100%股权以及中润集团持有的山东中润集团淄博置业有限公司(以下简称“淄博中润”)12%股权。北京中企华资产评估有限责任公司接受中润集团、惠邦投资及 S*ST 东泰的委托,采用了资产基础法和收益法,对该经济行为所涉及的淄博中润的全部资产和相关负债及股东全部股权价值进行了评估,为本次经济行为提供价值参考依据。

评估人员根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观和公正的原则,按照公认的资产评估方法,对委托评估的资产实施了实地查勘、调查与询证,对委估资产在 2007 年 12 月 31 日持续经营前提下所表现的市场价值作出了公允反映。本次评估采用资产基础法评估结果,根据上述评估工作,得出如下评估结论:

在评估基准日 2007 年 12 月 31 日持续经营的前提下,纳入范围的淄博中润评估前账面总资产为 103829.02 万元、总负债 84211.26 万元、净资产

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估报告书

19617.76 万元(业经中和正信会计事务所有限公司审计);调整后账面总资产为 103829.02 万元、总负债 84211.26 万元、净资产 19617.76 万元;评估后总资产为 157203.17 万元、总负债 84211.26 万元、净资产 72991.91 万元,增值 53374.15 万元,增值率 272.07%。S*ST 东泰拟非公开发行股形式收购中润集团持有的淄博中润 12%股权,按上述评估结果折合拟收购股权价值为 8759.03 万元。

具体评估汇总情况详见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
一、流动资产	1	99614.52	99614.52	152987.40	53372.88	53.58
二、非流动资产合计	2	4214.51	4214.51	4215.77	1.26	0.03
长期投资	3	3940.00	3940.00	3940.00	0.00	0.00
固定资产	4	36.67	36.67	37.93	1.26	3.44
其中:在建工程	5	0.00	0.00	0.00	0.00	
建筑物	6	0.00	0.00	0.00	0.00	
设备	7	36.67	36.67	37.93	1.26	3.44
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00	
其中:土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00	
其它资产	10	237.83	237.83	237.83	0.00	0.00
三、资产总计	11	103829.02	103829.02	157203.17	53374.15	51.41
四、流动负债	12	82211.26	82211.26	82211.26	0.00	0.00
五、非流动负债	13	2000.00	2000.00	2000.00	0.00	0.00
六、负债总计	14	84211.26	84211.26	84211.26	0.00	0.00
七、净资产	15	19617.76	19617.76	72991.91	53374.15	272.07

本报告所揭示的评估结论仅对惠邦股份拟采用非公开发行 A 股方式收购淄博中润部分股权项目有效,使用有效期为自评估基准日起 1 年,超过一年需要重新进行评估。

法定代表人: 孙月焕
(签章)

注册资产评估师: 严哲河

注册资产评估师: 江叔宝

北京中企华资产评估有限责任公司

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估报告书

二〇〇八年三月二十日

**山东惠邦地产股份有限公司
拟采用非公开发行 A 股收购资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限公司
资产评估报告书**

中企华评报字(2008)第 052-2 号

因山东惠邦地产股份有限公司(以下简称“S*ST 东泰”)拟采用非公开发行 A 股方式,收购其大股东惠邦投资发展有限公司(以下简称“惠邦投资”)及其关联股东中润置业集团有限公司(以下简称“中润集团”)下属的房地产优质资产,收购对象包括山东盛基投资有限责任公司(以下简称“山东盛基”)100%股权、山东中润置业有限公司(以下简称“山东中润”)100%股权以及中润集团持有的山东中润集团淄博置业有限公司(以下简称“淄博中润”)12%股权。北京中企华资产评估有限责任公司接受中润集团、惠邦投资及 S*ST 东泰的委托,对该经济行为所涉及的淄博中润的全部资产和相关负债及股东全部股权价值进行了评估。参加本项目的评估人员按照必要的评估程序对委托评估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证,对委估资产和负债在 2007 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方和资产占有方简介

(一) 委托方简介

委托方一: 中润置业集团有限公司

- 1、单位名称: 中润置业集团有限公司
- 2、住所: 济南市历下区环山路裕华园
- 3、法定代表人: 郑建文
- 4、注册资本: 10000 万元

5、企业类型：有限责任公司（法人独资）

6、经营范围：农业科技开发；计划外钢材、木材、建材、化工产品（专营、化学危险品除外）、机电产品（不含小轿车）、办公设备、家电、通讯器材、汽车配件、计算机软硬件、日用百货销售。房地产开发、建筑安装工程施工（限子公司及分支机构）（需经许可经营的，须凭许可证、资质证经营）

7、经营期限：1995 年 07 月 06 日至 2015 年 07 月 08 日

8、历史沿革及企业概况：

1995 年 7 月 6 日公司成立，原名为山东中润集团有限公司，系山东中润实业有限公司、山东中润物业发展有限公司、山东中润防腐建安装饰工程有限公司、青岛富润经济发展有限公司共同出资设立的有限责任公司，注册资本为 4090 万元，上述股东出资额分别为 1000 万元、2000 万元、1000 万元、90 万元。

1999 年 12 月注册资本变更为 10000 万元，股权结构变更为：郑建文出资 8000 万元，占 80%；郑强出资 1000 万元，占 10%；郑莉莉出资 1000 万元，占 10%。

2004 年 3 月名称由山东中润集团有限公司变更为中润置业集团有限公司。

2004 年 8 月股权结构变更为：郑建文出资 8000 万元，占 80%；郑强出资 1500 万元，占 15%；郑莉莉出资 500 万元，占 5%。

2007 年 5 月股权结构变更为：郑峰文出资 5100 万元，占 51%；郑建文出资 2900 万元，占 29%；郑强出资 1500 万元，占 15%；郑莉莉出资 500 万元，占 5%。

委托方二：惠邦投资发展有限公司

1、单位名称：惠邦投资发展有限公司

2、住所：济南市历下区羊头峪路 32 号

3、法定代表人：郑峰文

4、注册资本：15000 万元

5、企业类型：有限责任公司（法人独资）

6、经营范围：受托资产的管理；项目投资及投资咨询（需经许可经营的，须凭许可证经营）

7、经营期限：自 2006 年 09 月 26 日至 2021 年 08 月 30 日

8、历史沿革及企业概况：

2006 年 9 月 26 日惠邦投资(原名为山东惠邦资产管理有限公司)成立，注册资本为 3,000 万元，实收资本为 600 万元。其中：郑峰文认缴注册资本 1,890 万元，实缴注册资本 378 万元；李洪显认缴注册资本 1,110 万元，实缴注册资本 222 万元。

2006 年 10 月注册资本增至 10000 万元，实收资本为 2000 万元，其中：郑峰文认缴注册资本 6,300 万元，实缴注册资本 1,260 万元；李洪显认缴注册资本 3,700 万元，实缴注册资本 740 万元。

2006 年 12 月注册资本增至 15,000 万元，实收资本为 12,500 万元，其中：郑峰文认缴注册资本 11,760 万元，实缴注册资本 11,760 万元；李洪显认缴注册资本 740 万元，实缴注册资本 740 万元；山东天信置地有限公司认缴注册资本 2500 万元。

2007 年 7 月山东天信置地有限公司将原认缴注册资本 2500 万元股股权转让给李洪显，转让后，注册资本为 15,000 万元。其中，郑峰文出资额为 11,760 万元（现已实际到位），占注册资本的 78.4%；李洪显出资额为 3,240 万元（现已实际到位），占注册资本的 21.6%。

9、股权结构

于评估基准日郑峰文占注册资本的 78.4%；李洪显占注册资本的 21.6%。

郑峰文先生是惠邦投资的控股股东、实际控制人。除持有惠邦投资 78.4% 股权外，郑峰文先生还持有中润置业集团有限公司 51% 股权、山东盛基物业管理有限公司 60% 股权和山东天信置地有限公司 60% 股权。

委托方三：山东惠邦地产股份有限公司

- 1、单位名称：山东惠邦地产股份有限公司
- 2、注册地址：济南市顺河街 176 号
- 3、法定代表人：孙朝晖
- 4、注册资本：24910 万元
- 5、企业类型：股份有限公司(深市 A 股上市公司)
- 6、经营范围：不动产及相关公司股权投资；房地产租赁、策划咨询；房地产经纪；资源类公司股权投资。
- 7、历史沿革及企业概况：

S*ST 东泰原名称四川东泰产业（控股）股份有限公司、四川峨眉集团股份有限公司，峨眉集团的前身是 1956 年 6 月成立的“四川省五通桥制盐厂”。1993 年 1 月经批准，公司股票在深圳证券交易所上市，证券代码“000506”，股票简称“川盐化”。1998 年 4 月公司更名为四川峨眉集团股份有限公司，股票简称变更为“峨眉集团”。1998 年 5 月，因每股净资产低于面值而被特别处理，股票被简称“ST 峨眉”。公司从 1999 年 9 月起进行了大规模的资产重组和置换，并进行规范的股份公司运营，于 2001 年 3 月取消了“ST”，股票简称变更为“东泰控股”。2006 年 5 月 9 日，由于 2004 年、2005 年连续两个会计年度净利润为负，根据《深圳证券交易所股票上市规则》，公司股票被实行退市风险警示处理，股票简称由“东泰控股”变更为“*ST 东泰”。2006 年 10 月，公司因未进行股权分置改革，公司股票简称变更为“S*ST 东泰”。

截止评估基准日 S*ST 东泰尚未完成股权分置改革，总股本 24910.174 万股，其中流通股 14431.35 万股、非流通股 10478.824 万股。经历次股权转让，截止评估基准日，S*ST 东泰前十大股东持股情况如下表：

股东名称(全称)	持股数量(股)	持股比例(%)
惠邦投资发展有限公司	45,000,000	18.06
上海和靖实业有限公司	15,000,000	6.02
河北证券有限责任公司	8,098,171	3.25
江门汇盛投资管理有限公司	4,181,252	1.68
中国盐业总公司	2,998,858	1.20

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估报告书

四川省盐业总公司	2,998,857	1.20
上海思可达商务咨询有限公司	2,700,000	1.08
海南普林投资管理有限公司	2,700,000	1.08
海南颐科科技开发有限公司	1,840,000	0.74
云南生资经贸有限公司	1,499,427	0.60

截止评估基准日，S*ST 东泰股本结构如下：

股份类型	股份数量(股)	比例(%)
非流通股	104,788,243	42.07
流通股(社会公众股)	144,313,500	57.93
总股本	249,101,743	100

S*ST 东泰于 2007 年 5 月 21 日被深圳证券交易所暂停上市，目前 S*ST 东泰主要工作集中在化解退市风险、推进公司债务、资产重组及股改，根据 S*ST 东泰公告资料，2006 年-2007 年基本财务数据指标如下：

项目	2007 年度底	2006 年度底	2005 年度底
总资产(万元)	194.30	22.28	78843.01
股东权益(万元)	-15,846.69	-22,556.70	18,554.95
资产负债率(%)	8,255.96%	101,319.58%	76.47%
每股净资产(元)	-0.64	-0.90	0.746
	2007 年	2006 年	2005 年
主营业务收入(万元)	0.00	804.36	5489.42
净利润(万元)	7,012.30	-487,18.61	-11,582.89
每股收益(元)	0.28	-1.65	-0.465
净资产收益率(%)	-	-	-62.42%
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.00	0.00	-0.23

(二)资产占有方简介

- 1、单位名称：山东中润集团淄博置业有限公司
- 2、住所：淄博开发区中润大道 20 号
- 3、法定代表人：郑建文
- 4、注册资本：10000 万元
- 5、企业类型：有限责任公司
- 6、经营范围：房地产开发经营
- 7、经营期限：自 2002 年 7 月 29 日至 2012 年 7 月 28 日
- 8、历史沿革及企业概况：

淄博中润是一家以房地产开发为主业的大型民营企业，成立于 2002 年 7 月 29 日，系山东中润集团有限公司（2004 年 3 月更名为“中润置业集团有限公司”即“中润集团”）和山东中润置业有限公司共同出资设立的有限责任公司，注册资本 2000 万元，中润集团出资 1200 万元（占 60%），中润置业出资 800 万元（占 40%）。

2004 年 6 月，公司增资至 10000 万元，股权结构变更为：中润集团出资 1200 万元，占注册资本的 12%；中润置业出资 8800 万元，占注册资本的 88%。

9、财务状况

经审计后淄博中润前 3 年财务状况如下：

2005 年—2007 年主要财务数据 单位：万元

会计期间	2005. 12. 31	2006. 12. 31	2007. 12. 31
总资产	67661.68	78749.17	103829.02
其中：流动资产	63163.21	74706.05	99614.52
总负债	56598.84	63720.79	84211.26
净资产	11062.84	15028.38	19617.77
会计期间	2005 年	2006 年	2007 年
主营业务收入	7204.86	23005.09	31175.78
主营业务成本	5337.16	14479.73	21602.86
营业税金及附加	543.97	1736.88	2428.74
主营业务利润	1323.74	6788.48	7144.18
销售费用	343.94	317.54	451.91
管理费用	568.29	653.81	896.87
财务费用	-27.68	-27.87	-16.29
资产减值损失	845.25	261.96	-507.17
利润总额	-404.21	6212.19	7066.54
净利润	-229.30	3965.54	4589.39

(三)委托方与资产占有方的关系

委托方中润集团直接持有资产占有方淄博中润 12%股权，间接持有淄博中润 88%股权。委托方中润集团、惠邦投资、S*ST 东泰、资产占有方山东中润的实际控制人均为郑峰文先生。

二、评估目的

因 S*ST 东泰拟非公开发行 A 股方式收购其大股东惠邦投资及关联方

中润集团下属的房地产优质资产，收购对象包括山东盛基 100% 股权（全部由惠邦投资持有）、山东中润 100% 股权（基准日 2007 年 12 月 31 日中润集团持有 52%，郑建文持有 46%，郑强持有 2%。2008 年 1 月 23 日，郑建文和郑强将持有的全部股权转让给中润集团持有）、淄博中润 12% 股权（中润集团持有部分），北京中企华资产评估有限责任公司接受中润集团、惠邦投资及 S*ST 东泰的委托，对该经济行为所涉及的淄博中润的全部资产和相关负债及股东全部股权价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估范围和对象

评估范围为淄博中润的全部资产及相关负债。评估前账面总资产为 103829.02 万元、总负债 84211.26 万元、净资产 19617.76 万元（账面价值业经中和正信会计事务所有限公司审计）。

具体评估对象包括流动资产、长期投资、固定资产、流动负债、长期负债等。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2007 年 12 月 31 日。

一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

该评估基准日由委托方确定。

五、评估价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值，是指有自愿交易意向的买卖双方，在公开市场上买卖委估资产（或股权）可以期望并能实现的合理交易价格。买卖双方对委估资产及市场，以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易

方将在没有任何外在压力、或受到胁迫的情况下，独立、自主地决定其交易行为。

六、评估原则

(一)遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响；

(二)遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据；

(三)遵循公正性原则。在针对本次评估的特点、依据查阅的资料和根据资产状况的基础上，制订了可行的评估技术方案，使得资产评估结果科学合理；

(四)遵循产权利益主体变动原则。即以委评资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日的现行公允价值；

(五)遵循资产持续经营的原则。根据被评估资产目前的用途和使用方式等情况继续使用，确定相应的评估方法、参数和依据；

(六)遵循替代性原则。评估作价时，如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用以较低的价格为基准。不充分考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响；

(七)遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立；

(八)维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

七、评估依据

(一)行为依据

1、中润集团、惠邦投资及 S*ST 东泰与北京中企华资产评估有限责任公司签定的资产评估项目合同书；

- 2、中润集团执行董事关于签订《新增股份购买协议》的决定；
- 3、山东惠邦地产股份有限公司关于加快推进公司资产重组的决定；

(二)法规依据

- 1、中国资产评估协会中评协[1996]03 号《资产评估操作规范意见》(试行)；
- 2、财政部令第 33 号和财会[2006]3 号下发的《企业会计准则》；
- 3、财政部财企〔2004〕20 号文关于印发《资产评估准则 - 基本准则》和《资产评估职业道德准则 - 基本准则》的通知；
- 4、中注协会协[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 5、企业价值评估指导意见(试行)；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 9、国务院《城市房屋拆迁管理条例》；
- 10、建设部《城市房屋拆迁估价指导意见》；
- 11、中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》（征求意见稿）；
- 12、中国证监会（2006）第 156 号文件；
- 13、有关法律、法规、通知文件等。

(三)产权依据

- 1、房屋所有权证及其他产权证明文件；
- 2、土地使用权证及其他产权证明文件；
- 3、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等；
- 4、商品房预售许可证；
- 5、房地产项目合作开发协议；
- 6、车辆行驶证；

7、长期投资协议、公司章程；

8、设备购置合同、发票等。

(四)取价依据

1、劳动和社会保障部、财政部《关于调整原行业统筹企业基本养老保险缴费比例的通知》(劳设部发[2003]7号)；

2、淄博市现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额等定额资料；

3、淄博市现行的建筑工程费用定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额等定额资料；

4、淄博市现行的材料预算价格资料；

5、淄博市现行的建筑工程概算指标；

6、类似的典型工程造价资料；

7、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；

8、淄博市 2007 年四季度工程造价信息；

9、地方有关政府收取的前期和其它费用标准；

10、国家有关部门公布的建设前期和其它费用标准；

11、国家发展计划委员会、建设部计价格[2002]10 号文-关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知；

12、《淄博市城市房屋拆迁补偿费有关规定》；

13、淄博市城市房屋拆迁补偿市场行情；

14、淄博市土地征用补偿和地上物拆迁补偿市场行情；

15、国经贸经[1997]456 号《关于发布汽车报废标准的通知》、国经贸资源[2000]1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》、国经贸[1998]407 号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》；

16、《中国机电产品报价手册》(2007 年)；

17、黑马信息广告(2007.12)；

18、联合商情(2007.12)；

- 19、慧聪商情(2007.12);
- 20、资产占有单位提供的设备台账;
- 21、资产占有单位提供的购买合同和发票;
- 22、重要设备购置合同、招投标资料;
- 23、评估基准日(2007 年 12 月 31 日)的存贷款利率和外汇汇率;
- 24、淄博中润验资报告;
- 25、淄博中润前三年会计报表(资产负债表、损益表、现金流量表);
- 26、淄博中润提供的前三年收入构成及分析资料;
- 27、淄博中润提供的前三年营业费用分析资料;
- 28、淄博中润提供的历年固定资产折旧提取方法;
- 29、淄博中润审计后的三 2005 年、2006 年、2007 年的审计报告;
- 30、淄博中润提供的人员结构和薪金资料;
- 31、淄博中润提供的未来发展规划;
- 32、淄博中润提供的未来收入成本预测;
- 33、本公司收集的有关市场资料、产业经济和宏观经济资料。

八、评估方法

本次评估是为 S*ST 东泰拟采用非公开发行 A 股的方式收购淄博中润的部分股权提供价值参考依据,评估对象为淄博中润的全部资产和相关负债及股东全部股权价值。根据中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》征求意见稿,上市公司重大重组涉及的资产原则上需采用两种以上评估方法进行评估和验证。企业整体价值评估方法包括资产基础法、收益法和市场法等。对于本项目来说,由于类似的交易案例资料缺乏,市场法难以有效实行。因此拟采用资产基础法和收益法对淄博中润进行整体评估,并根据分析确定最终评估结果。

(一)资产基础法

资产基础法评估根据各项资产的实际情况适当地选择了市场法、收益

法、假设开发法或重置成本法进行评估，然后加和得出总资产评估值。各类资产及负债的评估方法如下：

1、关于流动资产的评估

流动资产的评估，主要采用重置成本法。

(1)对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，对银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

(2)对于应收款项和其他应收款，评估人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额应收款项进行函证或相关替代程序进行清查核实，在进行业务内容和账龄分析的基础上，对于预计能够全额收回的款项，按清查核实后账面值确定评估值；对于有确凿证据证明不能收回的款项，评估为 0；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，结合账龄分析分别确定一定比例的风险损失。

(3)对于预付账款，评估人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额款项进行函证或相关替代程序进行清查核实，在此基础上按预计可收回相关资产和权益确定评估值。

(4)对于存货，包括房地产开发产品和开发成本等。

1)对房地产开发产品-商品房，采用市场价值倒扣法进行评估。已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场比较法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。根据产品是否畅销情况采用下列公式：

①比较畅销

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税

②平销

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

③滞销

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-全部净利润

2)对房地产开发成本中的商品房开发项目，主要采用假设开发法进行评估。由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税。则基本公式如下：

评估价值=税前评估价值-所得税

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

①开发后房地产价值

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

②后续开发成本

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用

③销售费用

销售费用=预计销售金额×销售费用率+已销售尚未支付的销售佣金(如有)

④管理费用

管理费用=后续开发成本×管理费用率

⑤销售税金及附加

销售税金及附加=开发后房地产价值×销售税金及附加率

⑥土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

⑦ 投资利息

投资利息=税前评估价值×利率×后续开发期+(后续开发成本+管理费用)×利率×后续开发期/2

⑧ 投资利润

投资利润=税前评估价值×投资利润率×后续开发期+(后续开发成本+管理费用)×投资利润率×后续开发期/2

2、关于长期投资的评估

淄博中润持有山东中润集团有限公司和山东淄博中润物业管理有限公司的股权于评估基准日后已经全部转让，按期后转让价格扣减相关税费后确定评估值。

3、关于机器设备的评估

对于机器设备主要采用重置成本法进行评估，对于报废的旧设备有回收价值的以估计回收价值为评估值，无回收价值的评估值为零。

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 设备重置全价的确定

① 机器设备、电子设备重置全价的确定

本次评估范围内的机器设备和电子设备主要是国内采购或国内代理，其购置价大部分包含了安装调试费、运杂费，其重置全价等于购置价；对不需要安装及调试的设备(电脑、打印机等)，直接以向制造商、供应商询价或以近期同类设备的合同价等价格作为重置全价；对于购置价中不包含安装调试费、运杂费且安装调试时间较长的大型设备，在购置价的基础上，加上一定的运杂费、安装调试费用和资金成本作为重置全价。重置全价的公式为：

重置全价 = 设备购置价 + 安装调试费 + 运杂费 + 资金成本

设备购置价在查询评估基准日近期的公允市场交易价格，或直接向制造商、供应商询价，同时收集和参考近期同类设备的合同价等有关资料的基础上确定。

安装调试费按不同类型设备，根据有关安装取费比率计算确定。

运杂费根据运输距离及最佳运输方式按市场运费率计算确定。

资金成本按评估基准日贷款利率、合理工期，假设资金平均投入计算确定，对于合理工期短于 6 个月的项目，资金成本忽略不计。

② 车辆重置全价的确定

车辆重置全价由车辆购置价、购置税、牌照费三部分构成。

重置全价 = 车辆购置价 + 购置税 + 牌照费

购置价：车辆所在地市场价格。

购置税 = 购置价 ÷ (1+17%) × 10%。

牌照费：包括验车费、手续费等。

(2) 成新率的确定

① 对于生产经营设备，通过对设备使用状况的现场勘察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作人员查询该设备的技术状况、故障情况、维修保养的情况通过分类判定各部位使用状况，由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后按年限法综合测定成新率，其计算公式为：

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

② 对于办公设备、电子设备等通用设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

③ 对于车辆等，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况加以修正，确定其综合成新率。

车辆理论成新率，根据已使用年限和已行驶里程分别计算：

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，根据勘察结果，在理论成新率的基础上进行调整，确定综合成新率。

(3)评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

评估值=重置全价×成新率

4、关于递延所得税资产的评估

企业在取得资产、负债时，应当确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，应当按照企业会计准则规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产或负债、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，在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异，对企业未来所得税造成的影响。

企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在此基础上按清查核实后帐面价值确定评估值。

8、关于流动负债及长期负债的评估

关于负债，我们根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(二)收益法

收益法，就是运用适当的折现率或资本化率，将未来的纯收益折算为现值的估价方法。具体操作时可以采用净利润折现、净现金流量折现或未

来收益资本化。

1、计算模型

本次评估收益法模型选用企业自由现金流。

企业价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期投资价值

股东全部权益价值=企业价值-有息债务

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

其中：营业性资产价值按以下公式确定

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量(终值)现值

2、预测期的确定

根据淄博中润目前开发项目情况和土地储备情况，以及未来开发计划，预测期至现有项目完成开发后一年，后延一年主要是考虑到房地产物业销售相对于房地产开发有一定滞后。淄博中润现有房地产项目计划完成开发时间为 2012 年底，则预测期取定到 2013 年。

3、收益期的确定

淄博中润主要从事房地产开发，所开发房地产项目主要是对外销售，主营业务收入主要来源于房地产物业销售。目前淄博中润没有自营物业，出租物业极少，也没有物业自营和出租计划，未来收入主要还是依靠房地产物业销售。淄博中润对现有在开发和未开发房地产项目做了详细的开发计划，预计在 2012 年完成现有项目的开发，但今后取得新的房地产开发项目具有很大不确定性，因此收益期按预测期确定。

4、息前自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下：

自由现金流量=销售收入-开发成本-主营业务税金及附加+其它业务利润-期间费用(管理费用、营业费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

5、终值的确定

收益期为预测期，终值按预测期末回收资产确定。

6、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式： $WACC=K_e \times E/(D+E)+K_d \times D/(D+E) \times (1-T)$

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中： $K_e=R_f+\beta_L \times RP_m+R_c$

R_f ：无风险报酬率；

β_L ：企业风险系数；

RP_m ：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

7、溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，采用重置成本法确定评估值。

8、非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的资产，包括不产生效益的资产，以及与评估预测收益无关联的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。采用重置成本法确定评估值。

9、长期投资价值确定

对淄博中润持有山东中润集团有限公司和山东淄博中润物业管理有限公司的股权，按期后转让价格扣除相关税费确定评估值。

九、评估假设条件

- 1、淄博中润在我国现有法律条件下具有合法经营地位。
- 2、淄博中润在我国经济环境条件下具有持续经营的能力。
- 3、淄博中润与合作伙伴关系及其相互利益无重大变化。
- 4、淄博中润所遵循的我国法律、法规、政策无重大变化。
- 5、淄博中润所在地区社会经济环境无重大变化。
- 6、未来年度的利率、税率及汇率将在正常范围内变动。
- 7、淄博中润所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩。
- 8、淄博中润现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳步推进公司的发展计划，努力保持良好的经营态势。
- 9、假设淄博中润的现金流在每个预测期间的中期产生，如在一个预测年度内，现金流在年中产生，而非年终产生。
- 10、在淄博中润存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；
- 11、未来淄博中润保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。
- 12、本次预测以淄博中润评估基准日股权结构为框架，未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组；
- 13、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素。
- 14、无其他人力不可抗拒因素的重大不利影响。
- 15、淄博中润正在开发和尚未开发的房地产项目能够按预期完成开发投入运营和销售，开发成本能有效控制在预算范围内，招商计划能按预期完成。

16、淄博中润主要从事房地产开发，所开发房地产项目主要是对外销售，主营业务收入主要来源于房地产物业销售。目前淄博中润没有自营物业和出租物业，也没有物业自营和出租计划，未来收入主要还是依靠房地产物业销售。淄博中润对现有在开发和未开发房地产项目做了详细的开发计划，但今后取得新的房地产开发项目具有很大不确定性，因此假设收益期为预测期。

十、评估过程

(一)接受委托

根据委托方资产评估意向，在正式评估之前，我公司有关人员与淄博中润及相关单位的有关人员进行了交流，首先向委托方和资产占有方了解重组收购方案、工作进度、评估目的、评估范围和对象、评估基准日。接受委托后，我公司确定该项目负责人，成立了项目评估组。在项目评估组进入现场之前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与淄博中润及相关单位进行了交流，并向及相关单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

(二)制订评估方案

根据评估目的，制定了项目资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。并根据委估资产多数为房地产类资产的特点，专门制定了房地产类资产评估操作方案，作为资产评估操作方案的重要组成部分，全程指导和规范评估作价。

根据评估方案和计划，组织了房地产、财务、设备及收益法等各专业评估人员。

(三)资产清查和资料收集、分析

1、资产清查

(1)清查组织工作

2008 年 2 月 15 日开始，各专业评估人员陆续到达评估现场，指导企业进行资产评估申报，对申报评估资产进行现场清查，对相关资料进行收集审核。

根据企业申报评估资产类型，评估人员分为财务、房产和设备三组，按照项目操作方案要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

(2)清查主要步骤

①指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料；

在评估人员到达现场前，通过电话、传真等方式指导企业相关的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

②初步审查资产占有方提供的资产评估明细表

评估人员到达现场后，通过翻阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

③现场实地勘察

2008 年 2 月 17 日-2 月 28 日，依据评估资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。

针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，对机器设备，查阅了主要设备的购置合同、竣工决算资料及验收记录、运行日志、重大事故报告书、大修理和技改等技术资料 and 文件，并通过和设备管理人員的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤比较充分地了解了设备的变更及运行情况；对房屋建筑物逐一进行清

查核实，查阅了主要房屋建筑物的预(决)算书及施工图纸等，根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录表。

对在建房地产开发项目，首先了解在建房地产开发项目的概况、付款情况及目前工程建设情况，收集并核实了有关规划文件、设计文件、开工文件及土地权属文件，查阅了工程记录、付款凭证等相关资料，核对工程内容、进度及付款情况是否与申报情况一致。

④补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

⑤核实产权证明文件

对评估范围内的房产、土地、车辆的产权进行调查核实，但对产权证的真实有效性不承担责任。评估是在调查核实房屋等产权的基础上进行的，不存在产权纠纷的问题。

(3)清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

①固定资产的清查

A、对于设备类资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法，对价值量大的全部清查、其他设备清查比例超过 80%。评估人员查阅和复印了重要设备的采购合同，并重点核对和分析账面值中设备价、备品备件和各项费用比例。

②流动资产、负债的清查

A、实物性流动资产清查(主要为存货)

主要是房地产开发项目，评估人员逐个项目地进行了现场勘察，了解房屋地理位置、周边环境、配套设施、交通状况、项目规划、工程进度、项目预算等，并对具体项目的建设时间、五证是否齐全(土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、销售许可证等)等进行核实，对周边同类项目进行市场调研。

B、非实物资产和负债的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、其他应付款、应付福利费、应交税费、长期借款等科目的重要记账凭证进行了重点核验，发现企业财务管理比较严格，账目清楚，无重大异常情况。

2、有关经营资料的收集和分析

(1)收集淄博中润前三年的会计报表(资产负债表、损益表、现金流量表);

(2)分析淄博中润收入构成及各年收入的变化原因;

(3)分析淄博中润前三年成本费用的构成及各年成本费用的变化原因;

(4)分析淄博中润固定资产折旧与摊销对现金流的影响;

(5)分析淄博中润各类资产状况。

(四)评定估算

1、资产基础法评估

根据现场清查情况和评估人员的询价结果，按照通用的评估方法对各项委估资产进行评定估算、汇总。

2、收益法评估

(1)综合淄博中润提供的资料及评估组的调查结果，对未来收益期限内的收入、成本费用、净现金流量及其他财务数据进行预测及计算;

(2)通过对行业风险、公司风险、政策风险等风险因素的分析，确定折现率;

(3)按照收益法计算公式确定收益法评估值;

3、根据资产基础法和收益法评估过程、结果撰写评估技术说明和评估报告。

4、将报告初稿送公司进行三级审核，根据公司审核意见，修订评估报告，出具评估报告终稿。

(五)提交报告

于 2008 年 3 月 20 日将正式评估报告提交给委托方。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及履行必要的评估程序，北京中企华资产评估有限责任公司对本次经济行为涉及的淄博中润的全部资产和负债及股东全部股权价值进行了评估，评估过程中采用了资产基础法和收益法。资产基础法主要采用了市场比较法、假设开发法和重置成本法，收益法采用自由现金流量折现法。

资产基础法评估后净资产为 72991.91 万元，收益法评估后股东全部股权价值为 74437.51 万元，收益法结果较资产基础法结果高 1445.6 万元，高出 1.98%。分析原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，成本法是从资产的再取得途径考虑的。本次评估中主要资产为房地产类存货，资产基础法对其主要采用的是静态假设开发法，是站在评估时点，假设开发完成后按现时点的市场价格和后续开发成本，扣减税费、利息、利润而得到的值。而收益法是对企业未来的售价和开发成本进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。结合淄博中润的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能公允反映本次评估目的下股东全部权益价值。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2007 年 12 月 31 日持续经营的前提下，淄博中润评估前账面总资产为 103829.02 万元、总负债 84211.26 万元、净资产 19617.76 万元(业经中和正信会计事务所有限公司审计)；调整后账面总资产为 103829.02 万元、总负债 84211.26 万元、净资产 19617.76 万元；评估后总资产为 157203.17 万元、总负债 84211.26 万元、净资产 72991.91 万元，增值 53374.15 万元，增值率 272.07%。S*ST 东泰拟采用非公开发行股形式收购中润集团持有的淄博中润 12% 股权，按上述评估结果折合拟收购股权价值为 8759.03 万元。具体评估汇总情况详见下表：

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估报告书

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
一、流动资产	1	99614.52	99614.52	152987.40	53372.88	53.58
二、非流动资产合计	2	4214.51	4214.51	4215.77	1.26	0.03
长期投资	3	3940.00	3940.00	3940.00	0.00	0.00
固定资产	4	36.67	36.67	37.93	1.26	3.44
其中：在建工程	5	0.00	0.00	0.00	0.00	
建筑物	6	0.00	0.00	0.00	0.00	
设备	7	36.67	36.67	37.93	1.26	3.44
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00	
其它资产	10	237.83	237.83	237.83	0.00	0.00
三、资产总计	11	103829.02	103829.02	157203.17	53374.15	51.41
四、流动负债	12	82211.26	82211.26	82211.26	0.00	0.00
五、非流动负债	13	2000.00	2000.00	2000.00	0.00	0.00
六、负债总计	14	84211.26	84211.26	84211.26	0.00	0.00
七、净资产	15	19617.76	19617.76	72991.91	53374.15	272.07

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的,受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。资产评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

(二)由委托方和资产占有方管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料,是编制本报告的基础。委托方及资产占有方应对其提供资料的真实性、全面性负责。

(三)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四)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，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及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，评估结论一般会失效。

(五)本公司对委托方和资产占有方提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(六)纳入评估范围的中润华侨城项目已建房屋、在建房屋和部分拟建房屋取得了建设工程规划许可证，建设工程规划许可证证载许可建筑面积与已建房屋实际建筑面积、在建房屋和拟建房屋计划建筑面积存在差异，超建面积合计 48153 平方米，差异率约为 7%。其中对已经建成的一、二组团和中润大酒店（综合楼）超建面积，淄博市规划局出具了证明，证明该超建面积符合规划与实际建设误差要求，同意以房管局实际测绘面积确认规划。

对于在建和拟建的中润华侨城九组团、十四组团、五组团、涉外别墅 12-96#、北会所及西北大门商业，淄博中润说明上述工程的《建设工程规划许可证》中的面积为地上面积，并按地上面积计算容积率，地下部分面积不办理确权手续，亦不计算容积率。淄博中润的间接控制人中润集团出具了保证，对因地下面积产生的建设超标事宜引发的责任由其承担。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、评估报告基准日期后重大事项

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

根据新颁布的《中华人民共和国企业所得税法》，从 2008 年 1 月 1 日起，法定企业所得税统一调整为 25%，本次评估均按此标准考虑。

十四、评估报告法律效力

(一)本评估报告的结论是在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件；

(二)本报告所揭示的评估结论仅对 S*ST 东泰拟采用非公开发行 A 股方式收购淄博中润部分股权项目有效，使用有效期为自评估基准日起 1 年；

(三)本评估报告在评估机构签字盖章后，具有法律效力；

(四)本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我公司不会随意向他人提供或公开；

(五)评估报告使用者应合理理解并恰当使用评估报告，我公司不承担相关当事人决策的责任。

十五、评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：2008 年 3 月 20 日。

法定代表人：孙月焕
(签章)

注册资产评估师：严哲河

注册资产评估师：江叔宝

北京中企华资产评估有限责任公司

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估报告书

二〇〇八年三月二十日

资产评估报告书备查文件

目 录

- 一、有关经济行为文件
- 二、前三年会计报表
- 三、委托方和资产占有方营业执照复印件
- 四、产权证明文件复印件
- 五、委托方和资产占有方承诺函
- 六、资产评估人员和评估机构的承诺函
- 七、评估机构营业执照和资格证书复印件
- 八、参加本评估项目的主要人员名单
- 九、评估人员资格证书

评估人员名单

严哲河	中国注册资产评估师
江叔宝	中国注册资产评估师
刘宇辉	中国注册资产评估师
李 斌	房地产工程师
徐照勤	房地产工程师
丁凤余	高级工程师
陈 华	财务人员
蒋 涛	财务人员

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限公司资产评估说明

**山东惠邦地产股份有限公司
拟非公开发行A股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限公司
资产评估说明**

中企华评报字(2008)第 052-2 号

共一册，第一册

北京中企华资产评估有限责任公司

 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

二〇〇八年三月二十日

资产评估说明

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	4
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明.....	5
第三部分 资产清查核实情况说明.....	6
一、资产清查核实的内容.....	6
二、实物资产的分布情况及特点.....	6
三、影响资产清查的事项.....	8
四、资产清查的过程与方法.....	8
五、资产清查结论.....	10
六、清查调整说明.....	12
第四部分 评估依据的说明.....	13
一、主要法律法规.....	13
二、行为依据.....	13
三、重大合同协议、产权证明文件.....	14
四、取价依据.....	14
五、参考资料及其它.....	15
第五部分 资产基础法评估各项资产及负债的评估技术说明	17
一、流动资产评估说明.....	17
二、长期投资评估说明.....	64
三、机器设备评估说明.....	64
四、递延所得税资产.....	69
五、负债评估说明.....	69
六、资产基础法评估结果.....	72

第六部分 收益法评估技术说明	75
一、公司概况	75
二、开发项目情况	76
三、宏观环境分析	79
四、市场环境分析	80
五、区域经济和市场分析	82
六、影响公司经营的相关因素分析	90
七、项目开发经营优势与劣势	92
八、企业未来业务发展规划	94
九、企业的各项财务数据及分析	95
十、本次评估选用计算模型	97
十一、评估假设条件	99
十二、企业未来财务数据预测	100
第七部分 评估结论及其分析	136
一、评估结论	136
二、评估结果与调整后账面值比较变动情况及原因	137
三、评估结论成立的条件	138
四、评估结论的瑕疵事项	138
五、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响	139
六、评估结论的效力、使用范围与有效期	139
附件一：关于进行资产评估有关事项的说明	140

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本项目评估说明仅供送交相关监管部门审核使用、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇〇八年三
月二十日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由资产评估委托方和资产占有方共同撰写。具体内容见“附件一：关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、资产清查核实的内容

纳入本次清查范围的是山东中润集团淄博置业有限公司(以下简称“淄博中润”)的全部资产及负债。资产类型包括流动资产、长期投资、设备、流动负债及长期负债等。评估前经中和正信会计事务所有限公司审计调整后的账面总资产为103829.02万元,总负债为84211.26万元,净资产为19617.76万元。具体内容详见下表:

金额单位:人民币万元

项目	账面原值	账面净值
一、流动资产		99614.52
二、非流动资产合计		4214.51
长期投资		3940.00
固定资产		36.67
其中:在建工程		0.00
建筑物		0.00
设备	55.93	36.67
无形资产		0.00
其中:土地使用权		0.00
其它资产		237.83
三、资产总计		103829.02
四、流动负债		82211.26
五、非流动负债		2000.00
六、负债总计		84211.26
七、净资产		19617.76

二、实物资产的分布情况及特点

淄博中润的实物资产主要为存货和设备类(包括电子设备、运输设备等)资产。资产具体分布情况及特点如下:

1、存货：为淄博中润目前正在开发的中润华侨城项目。

中润华侨城项目产品定位为中高档的超大型高品质生态居住生活区，是集多层、小高层、高层、湖心岛别墅、幼儿园、高级商务服务中心、商业街、品牌店、超市、写字楼等于一体的综合生态社区。

根据中润华侨城开发规划，华侨城分为南北两区，北区包括普通住宅1-14组团，别墅岛、中润大酒店、商业、服务中心、幼儿园等，南区包括高层住宅和服务中心。

根据淄博中润开发计划，开发产品包括已竣工的7个组团项目；开发成本包括在开发的4个组团项目及待开发的17个项目。

开发产品是先期开发已竣工的7个项目组团，2004年2月陆续开工，2005年6月至2007年陆续建成。从2004年11月开始预售，现在剩余建筑面积总计49768.5m²，其中未签约住宅33051.39m²，车（库）184个计6590.05平方米，储藏室及其他建筑面积7740.96m²，已签约住宅2170.9m²，车位8个计215.2m²。已完工有一组团的夏威夷风情、二组团的悉尼港湾、八组团的维多利亚海畔、涉外小区（别墅）1#--11#、中润大酒店（综合楼）、西及北大门商业、涉外小区96#楼等，剩余建筑正在销售中。

开发成本有正在开发的项目4个：佛罗伦萨花都（9组团）、开罗绿洲（14组团）、涉外小区12#--95#、中润大道北侧商业1-2#楼，经批准从2006年9月开始陆续销售。目前剩余建筑面积329709.73m²，其中未签约住宅及商业建筑面积199685.07m²，车位1099个计39619.02m²，储藏室及其他43616.06m²，已签约住宅43655.62m²，其他3133.96m²。

还有待开发项目17个，规划建筑面积1066924 m²，地上建筑面积792872 m²，地下车（库）位200609m²，储藏室及其他73443m²。规划待开发项目有西侧幼儿园、罗马假日（5组团）、水域威尼斯（3组团）、加州海岸（4组团）、乐都维也纳（6组团）、巴黎左岸（7组团）、康侨美地（10组团）、曼谷芳园（11组团）、荷兰庄园（12组团）、锦绣柏林（13组团）、东侧幼儿园、西商业服务中心、东大门商业、中润大道北侧办公楼1、2号、中润大道北侧商业主入口东侧商业3号楼、北商业服务中心、华侨南区A地块等17个项目。因为

尚未办理建设工程施工许可证，至评估基准日工程尚未动工。

中润华侨城本着先做景观配套，后建房屋的开发理念，截止评估基准日，北区完成了景观河、区内主干路网、区内绿化、小区管网铺设等区内基础工程，区域外完成了中润大道的市政和绿化建设。

2、设备类：主要是一些办公设备及车辆，分布在淄博中润各部门办公场所。

三、影响资产清查的事项

对地下管沟和建筑物基础等隐蔽工程由于实际条件限制，未对其进行实质性勘察，但进行了相关的替代程序。

四、资产清查的过程与方法

(一)清查组织工作

2008年2月15日开始，各专业评估人员陆续到达评估现场，指导企业进行资产评估申报，对申报评估资产进行现场清查，对相关资料进行收集审核。

根据企业申报评估资产类型，评估人员分为财务、房产和设备三组，按照项目操作方案要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

(二)清查主要步骤

1、指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料。

在评估人员到达现场前，通过电话、传真等方式指导企业相关的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2、初步审查资产占有方提供的资产评估明细表

2008年2月15日开始，评估人员通过翻阅有关资料、合同及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，特别是房地产开发项目，详细了解其建设规划、工程进度、营销方式、项目前景等。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

2008年2月17日-28日，依据评估资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。

针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，对机器设备，查阅了主要设备的购置合同、竣工决算资料及验收记录、运行日志、重大事故报告书、大修理和技改等技术资料 and 文件，并通过和设备管理人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤比较充分地了解了设备的变更及运行情况；对房屋建筑物逐一进行清查核实，查阅了主要房屋建筑物的预(决)算书及施工图纸等，根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录表。

对在开发房地产项目，首先了解项目的概况、工程进度、付款情况及目前状态，收集并核实了企业的开工文件，查阅了工程记录、付款凭证等相关资料，核对工程内容、进度及付款情况是否与申报情况一致。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5、核实产权证明文件

对评估范围内的房产、土地、车辆的产权进行调查核实，但对产权证的真实有效性不承担责任。经过核实，委估资产权属文件齐全。评估是在调查核实房屋等产权的基础上进行的，不存在产权纠纷的问题。

(三)清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1、固定资产的清查

对于设备类资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法，对价值量大的全部清查、其他设备清查比例超过 80%。评估人员查阅和复印了重要设备的采购合同，并重点核对和分析账面值中设备价、备品备件和各项费用比例。

2、流动资产、负债的清查

(1)实物性流动资产清查(主要为存货)

对房地产开发项目，评估人员逐个项目地进行了现场勘察，了解房屋地理位置、周边环境、配套设施、交通状况、项目规划、工程进度、项目预算等，并对具体项目的建设时间、五证是否齐全(土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、销售许可证等)等进行核实，对周边同类项目进行市场调研。

(2)非实物资产和负债的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、应付账款、预收账款、其他应付款、应付福利费、应交税金、其他未交款、长期借款等科目的重要记账凭证进行了重点核验，发现企业财务管理比较严格，账目清楚，无重大异常情况。

五、资产清查结论

淄博中润具有完整的财产管理和财务核算制度。各相关资产管理部门及管理人员严格遵守管理制度，对各项财产的收、发、领、退做到手续齐全，计量准确。

财务部门和资产使用部门对固定资产的增加、减少、修理、更新都严格遵守管理制度。

企业对其他资产的核算能够严格执行相关会计制度，核算手续完备，账证、账表相符。

本次评估对固定资产核查比例在 80%以上，对房地产类存货逐个项目清查核对。经过资产清产，发现部分已建项目、在建项目和拟建项目建筑面积存在超建设工程规划许可证许可建设面积，为此对已建项目淄博市规划局出具了证明予以确认规划，对在建和拟建项目淄博中润间接控制人中润置业集团有限责任公司出具了保证，承诺对超规划事宜产生责任由其承担，本次评估依据实际建设和拟建设面积进行评估测算。

除上述资产外，我们认为资产均可正常使用，未发现产权纠纷问题。经评估人员现场清查确认，资产总额与账面值相符。

清查调整结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面原值	账面净值
一、流动资产		99614.52
二、非流动资产合计		4214.51
长期投资		3940.00
固定资产		36.67
其中：在建工程		0.00
建筑物		0.00
设备	55.93	36.67
无形资产		0.00
其中：土地使用权		0.00
其它资产		237.83
三、资产总计		103829.02
四、流动负债		82211.26
五、非流动负债		2000.00
六、负债总计		84211.26
七、净资产		19617.76

六、清查调整说明

企业提供的基准日会计报表，已由中和正信会计事务所有限公司进行了审计，在审计过程中对部分会计事项已进行了相应调整，本次评估未发现需要清查调整事项。

第四部分 评估依据的说明

一、主要法律法规

- 1、中国资产评估协会中评协[1996]03号《资产评估操作规范意见》(试行);
- 2、财政部令第33号和财会[2006]3号下发的《企业会计准则》;
- 3、财政部财企〔2004〕20号文关于印发《资产评估准则 - 基本准则》和《资产评估职业道德准则 - 基本准则》的通知;
- 4、中注协会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- 5、企业价值评估指导意见(试行);
- 6、《中华人民共和国土地管理法》;
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 9、国务院《城市房屋拆迁管理条例》;
- 10、建设部《城市房屋拆迁估价指导意见》;
- 11、中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》(征求意见稿);
- 12、中国证监会(2006)第156号文件;
- 13、有关法律、法规、通知文件等。

二、行为依据

- 1、中润集团、惠邦投资及S*ST东泰与北京中企华资产评估有限责任公司签定的资产评估项目合同书;
- 2、中润集团执行董事关于签订《新增股份购买协议》的决定;
- 3、山东惠邦地产股份有限公司关于加快推进公司资产重组的决定;

三、重大合同协议、产权证明文件

- 1、房屋所有权证及其他产权证明文件;
- 2、土地使用权证及其他产权证明文件;
- 3、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等;
- 4、商品房预售许可证;
- 5、房地产项目合作开发协议;
- 6、车辆行驶证;
- 7、长期投资协议、公司章程;
- 8、设备购置合同、发票等。

四、取价依据

- 1、劳动和社会保障部、财政部《关于调整原行业统筹企业基本养老保险缴费比例的通知》(劳设部发[2003]7号);
- 2、淄博市现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额等定额资料;
- 3、淄博市现行的建筑工程费用定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额等定额资料;
- 4、淄博市现行的材料预算价格资料;
- 5、淄博市现行的建筑工程概算指标;
- 6、类似的典型工程造价资料;
- 7、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
- 8、淄博市2007年四季度工程造价信息;
- 9、地方有关政府收取的前期和其它费用标准;
- 10、国家有关部门公布的建设前期和其它费用标准;
- 11、国家发展计划委员会、建设部计价格[2002]10号文-关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知;

- 12、《淄博市城市房屋拆迁补偿有关规定》;
- 13、淄博市城市房屋拆迁补偿市场行情;
- 14、淄博市土地征用补偿和地上物拆迁补偿市场行情;
- 15、国经贸经[1997]456号《关于发布汽车报废标准的通知》、国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》、国经贸[1998]407号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》;
- 16、《中国机电产品报价手册》(2007年);
- 17、黑马信息广告(2007.12);
- 18、联合商情(2007.12);
- 19、慧聪商情(2007.12);
- 20、资产占有单位提供的设备台账;
- 21、资产占有单位提供的购买合同和发票;
- 22、重要设备购置合同、招投标资料;
- 23、评估基准日(2007年12月31日)的存贷款利率和外汇汇率;
- 24、淄博中润验资报告;
- 25、淄博中润前三年会计报表(资产负债表、损益表、现金流量表);
- 26、淄博中润提供的前三年收入构成及分析资料;
- 27、淄博中润提供的前三年营业费用分析资料;
- 28、淄博中润提供的历年固定资产折旧提取方法;
- 29、淄博中润审计后的三2005年、2006年、2007年的审计报告;
- 30、淄博中润提供的人员结构和薪金资料;
- 31、淄博中润提供的未来发展规划;
- 32、淄博中润提供的未来收入成本预测;
- 33、本公司收集的有关市场资料、产业经济和宏观经济资料。

五、参考资料及其它

- 1、资产占有方提供的资产评估明细表和调查表;
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》;

- 3、中和正信会计事务所有限公司出具的审计结果；
- 4、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料；
- 5、北京中企华资产评估有限责任公司价格信息资料库。

第五部分 资产基础法评估各项资产及负债的评估技术说明

一、流动资产评估说明

(一)评估范围

企业申报的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货等项目。上述资产在评估基准日账面值和调整后账面值如下所示：

科目名称	账面价值	调整后账面值
货币资金	61175377.12	61175377.12
应收账款	36732037.67	36732037.67
减：坏账准备	3673203.77	3673203.77
应收账款净额	33058833.90	33058833.90
预付账款	31044.61	31044.61
其他应收款	42942913.88	42942913.88
减：坏账准备	6238520.44	6238520.44
其他应收款净额	36704393.44	36704393.44
存货	865175507.88	865175507.88
减：存货跌价准备	0.00	0.00
存货净额	865175507.88	865175507.88
流动资产合计	996145156.95	996145156.95

(二)评估过程

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表示范格式，按照资产评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查核实阶段

核对账目：根据企业申报的流动资产评估明细表及各项资料，首先与企业的资产负债表核对，相应科目使之相符。然后与财务仓库台账核对，凡有重复申报、遗漏未报、错报的项目由企业进行修改或重新申报，做到

申报数据真实可靠。

现场查点：评估人员、企业实物管理、财务等部门的有关人员，对评估基准日的各项实物流动资产进行了现场盘点。现金为全额盘点，存货的抽查比例为总金额的60%以上，并填写了“现金盘点表”和“存货抽查盘点记录”。

第三阶段：评定估算阶段

1.将核实后的流动资产评估明细表录入计算机，建立相应数据库。

2.遵照国有资产评估管理办法和《资产评估操作规范意见(试行)》的规定，采用重置成本法，确定其在评估基准日的评估值，编制相应的评估汇总表。

3.提交流动资产的评估说明。

(三)评估技术说明

根据山东中润集团淄博置业有限公司提供的资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实评估明细表和实物的基础上，按照《资产评估操作规范意见》的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则进行评估工作。

1、货币资金

货币资金是由现金、银行存款和其他货币资金三部分组成。货币资金账面价值为61,175,377.12元。

(1) 现金账面值6,559.93元，存放在财务部的保险柜中，均为人民币。评估人员在各部门财务负责人和出纳员陪同下，对库存现金进行盘点，并认真填写了现金盘点表，倒推核实，未发现异常现象。

对库存现金评估，采取盘点倒推的方法计算出评估基准日库存现金余额，并同现金日记账、总账库存现金户余额进行核对，以核实后的账面值作为评估值。

库存现金倒推公式为：评估基准日库存现金余额=盘点日库存现金实际盘点数+评估基准日至盘点日现金支出合计数-评估基准日至盘点日现金

收入合计数。

如：评估人员在2008年3月4日对财务部现金进行了监盘。在盘点日库存现金为50,199.71元。基准日到盘点日现金支出未记账金额为76,503元，基准日到盘点日现金收入未记账金额为30,544.80元，基准日到盘点日现金支出额为2,279,992元，基准日到盘点日现金收入额为2,369,589.98元，则倒推基准日现金余额=50,199.71+76,503-30,544.8 + 2,279,992-2,369,589.98=6559.93元。经核对，与基准日现金账面值一致，故以核对无误的账面值确认为评估值。

经确认核实无误，现金以核实后的账面值确认评估值为6,559.93元。

(2) 银行存款

银行存款账面值45,792,817.07元，是山东中润集团淄博置业有限公司存入淄博市商行中心路支行营业部、淄博市商行火车站支行、工行淄博开发区支行、工行淄博高新支行、建行山东省分行开发区支行、中行淄博西城支行和中信银行淄博分行等8家银行的存款，全部为人民币存款。

评估人员对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对银行存款进行了函证，回函均无疑议；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜。以核实后的账面值确认评估值。

例1：在淄博市商行中心路支行营业部开设的存款账户，账号为054014266209016，为人民币户。企业账面金额人民币959,499.89元，银行对账单余额390,758.69元，企收银未收800,000元，企付银未付231,258.80元，调整后金额=390,758.69+800,000-231,258.80=959,499.89元，调整后金额相等，故评估值为959,499.89元。

银行存款以核实后的账面值确认评估值为45,792,817.07元。

(3) 其他货币资金

其他货币资金账面值 15,376,000.12 元，是山东中润集团淄博置业有限公司存入淄博市商行中心路支行营业部、工行淄博高新区支行、建行山东省分行开发区支行等 3 家银行的承兑保证金。

评估人员核对了银行存款日记账和总账并收集了进账单、银行对账单等相关凭证，在对上述资料核对无误的基础上，以核实后的账面值确认评估值为 15,376,000.12 元。

经评估后，货币资金评估值为 61,175,377.12 元。

2. 应收账款

应收账款评估基准日账面值为 36,732,037.67 元，计提的坏账准备金额 3,673,203.77 元，应收账款净额为 33,058,833.90 元，全部是应收的房款。

评估人员在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。评估人员借助于历史资料、询证函的回函和现场调查了解的情况，未发现有无无法收回的款项，以核实后账面值确定评估值为 3,673,203.77 元。提取的坏账准备根据评估操作规范评估为零。

3. 预付账款

预付账款评估基准日账面值为 31,044.61 元，是指企业根据购货合同的规定预付给供货单位的款项，主要为预付的石村款、东大门款和电梯安装费等。

评估人员查阅有关合同、协议及付款凭证，付款时间为短，为正常预付的款项，以核实后账面值确定评估值为 31,044.61 元。

4. 其他应收款

其他应收款指企业除应收账款、预付账款等以外的其他各种应收、暂付款项，主要是应收淄博金泉建筑陶瓷有限公司、淄博卓敖商贸有限公司和天美陶瓷有限公司的商业银行债权转让款、应收青岛房产有限公司的项目往来款和农民工工资保证金及公司员工借款等。

其他应收款评估基准日账面值为 42,942,913.88 元，计提的坏账准备金额 6,238,520.44 元，其他应收款净额 36,704,393.44 元。

评估人员在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。评估人员借助于历史资料、询证函的回函和现场调查了解的情况，发现应收淄博金泉建筑陶瓷有限公司、淄博卓敖商贸有限公司和天美陶瓷有限公司的商业银行债权转让款是这 3 家公司在商业银行的借款本金和利

息，已全额转让给淄博中润，淄博中润开发的房屋用其生产的陶瓷产品，存在一定风险，故按 50%确认坏账。其他未发现有无法收回的款项，以核实后账面值确定评估值。

其他应收款评估值为 33,232,268.60 元。其他应收款提取的坏账准备根据评估操作规范评估为零。

5. 存货

评估基准日存货账面原值为 865,175,507.88 元，未计提跌价准备，存货净额为 865,175,507.88 元。列入本次评估范围的资产为淄博市高新区华侨城项目，包括开发产品与开发成本两个部分。

5.1 存货 - 开发产品的评估

5.1.1 评估范围

列入本次评估范围的开发产品主要是淄博中润分布在淄博高新区华侨城内的开发建成的房地产已全部竣工的项目，并从 2004 年 11 月开始销售，现剩余建筑面积总计 49768.5 平方米，其中未签约地上住宅面积 33051.39 平方米，地下车库 6590.05 平方米（184 个），储藏室及其他建筑面积 7740.96 平方米，已签约住宅 2170.9 平方米，车库 215.20（8 个）平方米。

5.1.2 资产概况

存货—华侨城项目开发产品为淄博中润开发建设的华侨城已竣工的七个商住综合项目。华侨城项目位于淄博市高新开发区的西侧，张店区西北部，淄博市张店区西北部高新区内沿桥村、刘西村，中润大道、世纪路、鲁泰大道、西五路合围而成，距城市中心约 5 公里，距离济青高速公路 1 公里，距离淄博火车站 7 公里，距离济南国际机场 75 公里，距青岛港 2 小时车程，交通十分便利。在《济南都市圈规划》中，淄博为 6+1 城市群中的两个中心城市之一。

存货—华侨城已竣工的为 1 组团、2 组团、8 组团、涉外小区（别墅）1-11#楼、中润大酒店（综合楼）、西、北大门商业、涉外小区 96#楼等七个项目。

已竣工的夏威夷风情（1 组团）、悉尼港湾（2 组团）、维多利亚湾畔（8 组团）都是住宅，有多层、小高层、联栋等，其房屋装修情况基本类同。

存货—开发产品表 1-1

单位名称	账面价值
1、夏威夷风情（1组团）	9,521,130.45
2、悉尼港湾（2组团）	8,736,244.05
3、维多利亚湾畔（8组团）	3,287,382.72
4、涉外小区1-11#楼	72,262,129.89
5、中润大酒店	43,809,811.96
6、西北大门商业	7,513,294.52
7、涉外小区96#楼	7,462,978.07
合计	152,592,971.66

存货—开发产品表 1-2

项目名称	用途	用地面积	建筑面积	未售情况（未含签约）		
				住宅/商业	车（库）位	其它
夏威夷风情（1组团）	居住	49500.00	5520.86	4417.86	1103.00	0
悉尼港湾（2组团）	居住	43000.00	4896.70	3850.97	1045.73	0
维多利亚湾畔（8组团）	居住	37900.00	2344.04	757.56	1502.52	83.96
涉外小区（别墅）1-11#	居住	16580.00	6490.99	6490.99	0.00	0.00
中润大酒店（综合楼）	商业	14200.00	24799.00	14547.00	3154.00	7098.00
西、北大门商业	商业	8100.00	4070.91	4070.91	0	0
涉外小区96#楼	居住	2800.00	1646.00	1087.00	0	559.00
合计		172080	49768.50	35222.29	6805.25	7740.96

5.1.2.1 夏威夷风情（1 组团）

5.1.2.1.1 项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用（2003）第F00045号、淄国用（2003）第F00021号。

国有土地使用权证

序号	权属文件	性质	范围	技术指标	编号
1	国有土地使用权证	出让	开发区南路以北西七路以东	面积73119.2M ²	淄国用（2003）第F00021号
2	国有土地使用权证		西七路以东	面积34265.3M ²	淄国用（2003）第F00045号

5.1.2.1.2 权属状况：项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

可证、建设施工许可证、商品房预售许可证:

- I、用地规划许可证: 2002-03-06-1, 证载面积36.3万平方米;
- II、建设工程规划许可证: 2004-03-06-37#, 证载面积69756.53平方米;
- III、建设工程施工许可证: K04109~04116, K04060~K04065;
- IV、预售许可证: 淄房预售证(2004)第03-15号~21号, 淄房预售证(2004)第03-1~5号。

用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证

序号	权属文件	范围	技术指标	编号
1	建设用地规划许可证	魏北路北西六路西 开发区中路南	建设规模363000平方米	2002-03-06-1号
2	建设工程规划许可证	中润华侨城一期	建设面积69756.53平方米	2004-03-06-37号
3	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东 中润大道北	建设规模5973平方米	K04109
4	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东 中润大道北	建设规模5650平方米	K04110
5	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东 中润大道北	建设规模4250平方米	K04111
6	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东 中润大道北	建设规模3363平方米	K04112
7	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东 中润大道北	建设规模5077平方米	K04113
8	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东 中润大道北	建设规模5077平方米	K04114
9	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东 中润大道北	用地面积2380平方米	K04115
10	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东 中润大道北	用地面积5153平方米	K04116
10	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东 中润大道北	用地面积3210平方米	K04060
11	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东 中润大道北	建筑面积4710平方米	K04061
12	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东 中润大道北	建筑面积6706平方米	K04062
13	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东 中润大道北	建筑面积6723平方米	K04063
14	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东 中润大道北	建筑面积5883平方米	K04064
15	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东 中润大道北	建筑面积5153平方米	K04065

商品房预售许可证

序号	权属文件	预售证编号	取得日期	范围	技术指标(总建筑面积) M ²
----	------	-------	------	----	----------------------------

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

序号	权属文件	预售证编号	取得日期	范围	技术指标（总建筑面积）M ²
1	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-15号	2004.11.10	住宅	5973
2	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-16号	2004.11.10	住宅	5650
3	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-17号	2004.11.10	住宅	4250
4	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-18号	2004.11.10	住宅	3363
5	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-19号	2004.11.10	住宅	5077
6	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-20号	2004.11.10	住宅	5077
7	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-21号	2004.11.10	住宅	2380
8	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-1号	2004.7.2	住宅	3210
9	华侨城一期夏威夷风情9#住宅楼	淄房预售证（2004）第03-2号	2004.7.2	住宅	4710
10	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-3号	2004.7.2	住宅	6706
11	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-4号	2004.7.2	住宅	6723
12	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-5号	2004.7.2	住宅	5882

房屋所有权证

序号	权属证件	范围	结构	建筑面积	总层数	所在层数	证件编号
1	房屋产权证	高新区中润华侨城夏威夷风情1号楼1单元6楼东户	混合	249.23	7	6	淄高新区03-1001678
2	房屋产权证	高新区中润华侨城夏威夷风情1号楼1单元6楼西户	混合	252.48	7	6	淄高新区03-1001679
3	房屋产权证	高新区中润华侨城夏威夷风情2号楼4单元6楼西户	混合	254.63	7	6	淄高新区03-1002004
4	房屋产权证	高新区中润华侨城夏威夷风情2号楼4单元6楼西户	混合	250.44	7	6	淄高新区03-1002003
5	房屋产权证	高新区中润华侨城夏威夷风情3号楼1单元6楼东户	混合	264.39	7	6	淄高新区03-1001837
6	房屋产权证	高新区中润华侨城夏威夷风情3号楼1单元6楼西户	混合	227.3	7	6	淄高新区03-1001838

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

序号	权属证件	范 围	结构	建筑面 积	总层 数	所在 层数	证件编号
7	房屋产 权证	高新区中润华侨城夏威夷风情4号 楼1单元6楼东户	混合	267.26	7	6	淄高新区 03-1001992
8	房屋产 权证	高新区中润华侨城夏威夷风情7号 楼1单元11楼西户	混合	271.83	12	11	淄高新区 03-1001949
9	房屋产 权证	高新区中润华侨城夏威夷风情9号 楼	混合	5312.66	6	1-6	淄高新区 03-1000003
10	房屋产 权证	高新区中润华侨城夏威夷风情11号 楼	混合	7516.31	7	1-7	淄高新区 03-1000004

5.1.2.1.3房屋建筑物工程状况

夏威夷风情占地面积49500平方米，建筑面积78700平方米，3栋小高层（12层）住宅，9幢（5-6层）多层住宅，其中住宅67670平方米，车位11030平方米（290个）。2004年2月动工，2006年3月竣工。2004年11月开始对外预售，现剩余建筑面积5520.86平方米，其中未签约住宅3865.68平方米，车位989平方米（26个），已签约住宅552.18平方米，车位114平方米（3个）。

装修标准：

建筑物结构类型：钢筋混凝土结构，顶层带阁楼，高层采用异型柱框轻结构，现浇楼屋面板

入户门：双开子母防盗门

户内门：户内不安装

地面：混凝土毛地面

厨房、卫生间：墙面水泥砂浆挫毛，地面混凝土毛地面

有线电视：主卧、客厅预留接口共2个

通信：宽带网接口入户，客厅预留1个电话接口，客户缴费接通

采暖：市政集中供暖，卫生间为暖气片，其余房间采用地板辐射式采暖。

窗户：客厅、卧室为内平开喷塑铝合金中空玻璃窗；厨房为中空玻璃推拉窗，大理石窗台板

屋面：新型屋面防水材料

公共区装修标准：

外墙：彩色外墙涂料、蘑菇石、等贴面材料

楼梯：不锈钢扶手，石材梯面：

单元门：防盗对讲门

5.1.2.2 悉尼港湾（2 组团）

5.1.2.2.1 项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用（2003）第 F00021 号、淄国用（2003）第 F00022 号。

国有土地使用权证

序号	权属文件	性质	范围	技术指标	编号
1	国有土地使用权证	出让	开发区南路以北西七路以东	面积 73119.2M ²	淄国用（2003）第 F0021 号
2	国有土地使用权证		开发区南路以北西七路以东	面积 78362.2M ²	淄国用（2003）第 F0022 号

5.1.2.2.2 权属状况：项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设施工许可证、商品房预售许可证：

用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证

序号	权属文件	范围	技术指标	编号
1	建设用地规划许可证	魏北路北西六路西开发区中路南	建设规模 363000 平方米	2002-03-06-1 号
2	建设工程规划许可证	中润华侨城一期	建设面积 60737.7 平方米	2004-03-06-58 号
3	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	建设规模 6299 平方米	K04117
4	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	建设规模 5801 平方米	K04118
5	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	建设规模 5300 平方米	K04119
6	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	建设规模 2858 平方米	K04120
7	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	建设规模 5126 平方米	K04121
8	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	建设规模 6490 平方米	K04122
9	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	用地面积 2728 平方米	K04123
10	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	用地面积 3699 平方米	K04124
11	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	用地面积 4871 平方米	K04125
12	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	用地面积 6475 平方米	K04126
13	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	用地面积 4599 平方米	K04127

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

14	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	用地面积6490平方米	K04128
----	-----------	---------------	-------------	--------

商品房预售许可证

序号	权属文件	预售证编号	范围	技术指标（总建筑面积）M ²
1	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-38号	住宅	5801
2	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-39号	住宅	2858
3	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-40号	住宅	2728
4	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-41号	住宅	6475
5	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-42号	住宅	6299
6	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-43号	住宅	5300
7	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-44号	住宅	5126
8	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-45号	住宅	3699
9	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-46号	住宅	4871
10	商品房预售许可证	淄房预售证（2004）第03-47号	住宅	4599

房屋所有权证

序号	权属证件	范围	结构	面积	总层数	所在层数	证件号码
1	房屋产权证	高新区中润华侨城悉尼港湾1号楼1单元5层西户	混合	188.60	7	5	淄高新区03-1004201
2	房屋产权证	高新区中润华侨城悉尼港湾3号楼2单元5层东户	混合	142.53	7	5	淄高新区03-1004211
3	房屋产权证	高新区中润华侨城悉尼港湾1号楼4单元6层西户	混合	255.26	7	6	淄高新区03-1004245
4	房屋产权证	高新区中润华侨城悉尼港湾3号楼3单元1层东户	混合	174.37	12	1	淄高新区03-1004311
5	房屋产权证	高新区中润华侨城悉尼港湾3号楼3单元11层西户	混合	269.64	12	11	淄高新区03-1004329
6	房屋产权证	高新区中润华侨城悉尼港湾4号楼1单元1层西户	混合	269.64	12	11	淄高新区03-1004330
7	房屋产权证	高新区中润华侨城悉尼港湾3号楼3单元12层西户	混合	146.23	7	1	淄高新区03-1004332
8	房屋产权证	高新区中润华侨城悉尼港湾4号楼2单元1层东户	混合	142.63	7	1	淄高新区03-1004339
9	房屋产权证	高新区中润华侨城悉尼港湾7号楼1单元4层西户	混合	167.95	7	4	淄高新区03-1003751

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

10	房屋产权证	高新区中润华侨城悉尼港湾10号楼4单元11层东户	混合	261.63	12	11	淄高新区 03-1004148
6	房屋产权证	高新区中润华侨城悉尼港湾10号楼4单元11层西户	混合	261.63	12	11	淄高新区 03-1004149
6	房屋产权证	高新区中润华侨城悉尼港湾9号楼1单元6层西户	混合	162.65	7	6	淄高新区 03-1004055

5.1.2.2.2悉尼港湾房屋建筑工程概况：规划净用地43000平方米，规划建筑面积68624平方米，2004年11月开始预售，现剩余建筑面积4896.70平方米，其中未签约住宅2585.29平方米，地下车位944.53平方米（28个），已签约住宅1265.68平方米，车位101.20平方米（5个）。建有多层6幢，小高层2幢，联体2幢。建筑为多层（5-6层）、小高层（12层）住宅。2004年9月开工，2006年7月竣工。房屋建筑密度：27%，容积率1.8，绿化率：35%，建筑物限高：35米。

装修标准：

同夏威夷风情（1组团）

5.1.2.3维多利亚湾畔（8组团）

5.1.2.3.1项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用（2004）第F00088号、淄国用（2004）第F00087号。

国有土地使用权证

序号	权属文件	性质	范围	技术指标	编号
1	国有土地使用权证	出让	中润大道以北，西七路以东	面积163018.5M ²	淄国用（2004）第F0087号
2	国有土地使用权证	出让	中润大道以北，西七路以东	面积79327M ²	淄国用（2004）第F0088号

5.1.2.3.2权属状况：项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设施工许可证、商品房预售许可证：

用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证

序	权属文件	范围	技术指标	编号
---	------	----	------	----

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

号				
1	建设用地规划许可证	魏北路北西六路以东南营南路南	建设规模493000平方米	2002-03-06-3号
2	建设工程规划许可证	中润华侨城一期	建设面积107620平方米	2005-03-06-48号
3	建设工程施工许可证	西五路以西中润大道北	建设规模3707平方米	K005072
4	建设工程施工许可证	西五路以西中润大道北	建设规模6919平方米	K005073
5	建设工程施工许可证	西五路以西中润大道北	建设规模4624平方米	K005074
6	建设工程施工许可证	西五路以西中润大道北	建设规模4847平方米	K005075
7	建设工程施工许可证	西五路以西中润大道北	建设规模8016平方米	K005076
8	建设工程施工许可证	西五路以西中润大道北	建设规模8020平方米	K005077
9	建设工程施工许可证	西五路以西中润大道北	用地面积11807平方米	K005078
10	建设工程施工许可证	西五路以西中润大道北	建设规模8237平方米	K005079
11	建设工程施工许可证	西五路以西中润大道北	建设规模3560平方米	K005080
12	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	建设规模3560平方米	K005081
13	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	建设规模3560平方米	K005082
14	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	建设规模10035平方米	K005083
15	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	建设规模10176平方米	K005084
16	建设工程施工许可证	西五路西世纪路东中润大道北	建设规模20544平方米	K005085

商品房销售许可证

序号	权属文件	范围	技术指标)	预售证编号
1	商品房销售许可证	住宅	3707.86	淄房预售证(2005)第03-63号
2	商品房销售许可证	住宅	6919.55	淄房预售证(2005)第03-64号
3	商品房销售许可证	住宅	4624.49	淄房预售证(2005)第03-65号
4	商品房销售许可证	住宅	4847.33	淄房预售证(2005)第03-66号
5	商品房销售许可证	住宅	8016.28	淄房预售证(2005)第03-67号
6	商品房销售许可证	住宅	8020.69	淄房预售证(2005)第03-68号
7	商品房销售许可证	住宅	11807.65	淄房预售证(2005)第03-69号

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

8	商品房销售许可证	住宅	8237.18	淄房预售证（2005）第03-70号
9	商品房销售许可证	住宅	3560.75	淄房预售证（2005）第03-71号
10	商品房销售许可证	住宅	3560.75	淄房预售证（2005）第03-72号
11	商品房销售许可证	住宅	3560.75	淄房预售证（2005）第03-73号
12	商品房销售许可证	住宅	10035.84	淄房预售证（2005）第03-74号
13	商品房销售许可证	住宅	10176.58	淄房预售证（2005）第03-75号

房屋所有权证

序号	权属证件	范 围	结 构	建 筑 面 积	总 层 数	所 在 层 数	编 号
1	房屋产权证	高新区中润华侨城维多利亚湾畔7号楼1层东户	混合	196.27	12	1	淄高新区03-1004842
2	房屋产权证	高新区中润华侨城维多利亚湾畔10号楼1单元4层东户	混合	162	12	4	淄高新区03-1004603
3	房屋产权证	高新区中润华侨城维多利亚湾畔12号楼1单元1层东户	钢混	152.35	12	1	淄高新区03-1004738
4	房屋产权证	高新区中润华侨城维多利亚湾畔15号楼2单元3层东户	钢混	139.84	12	3	淄高新区03-1004712
5	房屋产权证	高新区中润华侨城维多利亚湾畔12号楼3单元1层东户	混合	98.98	12	1	淄高新区03-1004761
6	房屋产权证	高新区中润华侨城维多利亚湾畔16号1层东户	混合	147.96	12	1	淄高新区03-1004845

5.1.2.3.3维多利亚湾畔房屋建筑工程概况：规划净用地37900平方米，规划建筑面积107078平方米，建有13幢小高层（9-12层）住宅。2005年3月开工，2007年5月竣工，2005年11月开始预售，现剩余建筑面积 2344.04平方米，

其中住宅757.56平方米，车位1502.52（40个）平方米，储藏室83.96平方米。

装修标准：

同夏威夷风情（1组团）

5.1.2.4 涉外小区别墅1-11#

5.1.2.4.1 项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证。

国有土地使用权证

序号	权属文件	性质	范围	技术指标	编号
1	国有土地使用权证	出让	开发区南路以北 西七路以东	面积79333M ²	淄国用（2003）第F0023号
2	国有土地使用权证	出让	魏北路以北	面积59809M ²	淄国用（2003）第 F00046号
3	国有土地使用权证	出让	西七路以东，中润 大道以北	面积79372M ²	淄国用（2004）第 F00088号

5.1.2.4.2 权属状况：项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设施工许可证：

用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证

序号	权属文件	范围	技术指标	编号
1	建设用地规划许可证	魏北路北西六路以 东南营南路南	建设规模493000平方米	2002-03-06-3号
2	建设工程规划许可证	中润大道以北西七 路以东	建设面积6556平方米	2005-03-06-74号
3	建设工程施工许可证	中润大道以北西七 路以东	建设规模6556平方米	K0516

房屋所有权证

序号	权属证件	范围	结构	建筑 面积	总层 数	所在 层数	编号
1	房屋产权证	高新区中润华侨城涉外小 区1号楼	混合	2126.34	4	-1-3	淄高新区03-1005287
2	房屋产权证	高新区中润华侨城涉外小 区2号楼	混合	633.34	2	1-2	淄高新区03-1005296
3	房屋产权证	高新区中润华侨城涉外小 区3号楼	混合	633.34	2	1-2	淄高新区03-1005288

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

4	房屋产权证	高新区中润华侨城涉外小区5号楼	混合	458.67	3	1-3	淄高新区03-1005289
5	房屋产权证	高新区中润华侨城涉外小区6号楼	混合	568.16	3	1-3	淄高新区03-1005290
6	房屋产权证	高新区中润华侨城涉外小区7号楼	混合	483.67	2	1-2	淄高新区03-1005291
	房屋产权证	高新区中润华侨城涉外小区8号楼	混合	417.25	2	1-2	淄高新区03-1005292
	房屋产权证	高新区中润华侨城涉外小区9号楼	混合	430.08	2	1-2	淄高新区03-1005293
	房屋产权证	高新区中润华侨城涉外小区10号楼	混合	353.04	2	1-2	淄高新区03-1005294
	房屋产权证	高新区中润华侨城涉外小区11号楼	混合	418.23	2	1-2	淄高新区03-1005295

5.1.2.4.3涉外小区（别墅）房屋建筑工程概况：一期工程涉外别墅在华侨城湖心岛，2005年4月开工，2007年6月竣工，共建成11套，规划占地面积16580平方米，别墅为钢筋混凝土框架结构，2-3层，建筑面积6974平方米。地上6974平方米，仿欧式建筑，楼顶建有塔楼，附属建筑有游泳池，别墅装修档次较高，大门为高级子母防盗对讲门，一楼大厅大理石地面，墙壁贴埃及米黄大理石，防火板分级吊顶，安装花艺吊灯，窗户为喷塑铝合金中空玻璃窗，内楼梯，不锈钢护栏，高级木扶手，楼梯石材面层贴木面，卧室红木地板，墙壁有艺术造型。游泳池钢筋混凝土结构，内壁及池底贴瓷砖，安装壁灯，别墅水暖电设施齐全，维护保养状况良好。已出售1幢483平方米，现剩余建筑面积6490.99平方米，其中未签约地上6137.95平方米，已签约住宅353.04平方米，签约金额660万元。

装修标准：

建筑物结构类型：钢筋混凝土结构；

入户门：双开子母防盗门；

户内门：榉木包框高级实木门；

地面：大厅、会客室及走廊大理石地面，卧室高级红木地板；

厨房、卫生间：墙面瓷砖到顶，金属板吊顶，地面高级防滑地砖；
有线电视：主卧、客厅预留接口共2个；
通信：宽带网接口入户，客厅、卧室预留电话接口，客户缴费接通；
采暖：市政集中供暖，卫生间为暖气片，其余房间采用地板辐射式采暖。

窗户：客厅、卧室为内平开喷塑铝合金中空玻璃窗；厨房为中空玻璃推拉窗。

公共区装修标准：

外墙：蘑菇石、花岗岩贴面，彩色外墙涂料；

楼梯：高级红木扶手，石材梯面贴木楼梯面；

屋顶：仿欧式建筑，设计有塔楼；

游泳池：池底、内壁砌池砖，安装壁灯。

5.1.2.5中润大酒店

5.1.2.5.1项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用（2003）第F00046号。

国有土地使用权证

序号	权属文件	性质	范围	技术指标	编号
1	国有土地使用权证	出让	魏北路以北	面积59809M ²	淄国用（2003）第F0046号

5.1.2.5.2权属状况：项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设施工许可证：

中润华侨城大酒店（综合楼）

用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证

序号	权属文件	范围	技术指标	编号
1	建设用地规划许可证	魏北路北西六路以东南营南路南	建设规模363000平方米	2002-03-06-01号
2	建设工程规划许可证	中润大道以北西七路以东	建设面积21595.24平方米	2006-03-06-18号
3	建设工程施工许可证	中润大道以北西五路以西	建设规模21595平方米	K06090

房屋所有权证

序号	权属证件	范 围	结 构	建筑 面积	总层 数	所在 层数	编 号
1	房屋产权证	高新区中润大道1号中润综合楼	混合	24799.26	5	-1-4	淄高新区03-1004214

5.1.2.5.3中润大酒店房屋建筑工程概况：中润大酒店2005年9月开工，2007年11月竣工，规划占地面积14200平方米，4层综合配套设施，建筑面积24799平方米。（地上14547平方米，车（库）位3154平方米，其它7099平方米）。仿欧式建筑，楼顶建有塔楼，一楼大厅大理石地面，墙壁贴埃及米黄大理石，防火板分级吊顶，安装花艺吊灯，窗户为喷塑铝合金中空玻璃窗，内楼梯，不锈钢护栏，高级木扶手，水暖电设施齐全，维护保养状况良好。尚未出售有24799平方米，未售面积地上14547平方米，车（库）位3154平方米，其它7098平方米。房屋建筑密度：34%，容积率1.52，绿化率：38%，建筑物限高：35米。

装修标准：

建筑物结构类型：钢筋混凝土结构

大门：电子自动门、不锈钢框地弹门，

办公室、客房：包框榉木门

地面：花岗岩、木地板

厨房、卫生间：墙面瓷砖到顶，金属板吊顶，地面高级防滑地砖

有线电视：房间、客厅预留接口

通信：宽带网接口入室，客厅预留1个电话接口，客户缴费接通

采暖：市政集中供暖，卫生间为暖气片，其余房间采用地板辐射式采暖。

窗户：客厅、卧室办公室为内平开喷塑铝合金中空玻璃窗；厨房为中空玻璃推拉窗：

玻璃：明卫为中空玻璃推拉或上旋窗；（不包含暗卫）

公共区装修标准:

外墙: 花岗岩、大理石贴面, 彩色外墙涂料

楼梯: 不锈钢扶手, 石材梯面:

5.1.2.6 西、北大门商业

5.1.2.6.1 项目用地状况: 淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同, 并交纳了土地出让金, 取得了国有土地使用权证:

淄国用(2003)第F00021号、淄国用(2003)第F00022号、淄国用(2004)第F00086号、淄国用(2004)第F00087号。

国有土地使用权证

序号	权属文件	性质	范围	技术指标	编号
1	国有土地使用权证	出让	开发区南路以北西七路以东	面积73119.2M ²	淄国用(2003)第F0021号
2	国有土地使用权证	出让	开发区南路以北西七路以东	面积78362.2M ²	淄国用(2003)第F0022号
3	国有土地使用权证	出让	西七路以东北外环路以南	面积79676M ²	淄国用(2004)第F0086号
4	国有土地使用权证	出让	西五路以西外环路以南	面积163018.5M ²	淄国用(2004)第F0087号

5.1.2.6.2 权属状况: 项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设施工许可证:

用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证

序号	权属文件	范围	技术指标	编号
1	建设用地规划许可证	魏北路北、西六路以东、南营南路南	建设规模363000平方米	2002-03-06-01号
2	建设用地规划许可证	中润大道以北、西七路以东	建设面积218000平方米	2002-03-06-02号
3	建设用地规划许可证	西六路东、魏北路北、南营南路南	建设面积493000平方米	2002-03-06-03号
4	建设工程规划许可证	中润大道以北西七路以东	建设面积6238.6平方米	2005-03-06-24号
5	建设工程施工许可证	中润大道以北西五路以西	建设规模4397平方米	K05107

房屋所有权证

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

序号	权属文件	范 围	建筑 结构	建筑 面积	总 层 数	所在 层数	房产证号
1	房屋产权证	高新区中润华侨城西商业楼1号	钢混	254.63	4	1-4	淄高新区03-1004403
2	房屋产权证	高新区中润华侨城西商业楼2号	钢混	125.18	4	1-2	淄高新区03-1004404
3	房屋产权证	高新区中润华侨城西商业楼5号	钢混	207.75	4	1-2	淄高新区03-1004407
2	房屋产权证	高新区中润华侨城西商业楼6号	钢混	167.53	4	1-2	淄高新区03-1004408
3	房屋产权证	高新区中润华侨城西商业楼7号	钢混	215.21	4	1-2	淄高新区03-1004409
4	房屋产权证	高新区中润华侨城西商业楼8号	钢混	207.75	4	1-2	淄高新区03-1004410
5	房屋产权证	高新区中润华侨城西商业楼9号	钢混	191.77	4	1-9	淄高新区03-1004411
6	房屋产权证	高新区中润华侨城北商业楼3号	钢混	154.32	4	1-2	淄高新区03-1004414
7	房屋产权证	高新区中润华侨城北商业楼7号	钢混	390.53	4	1-2	淄高新区03-1004415
8	房屋产权证	高新区中润华侨城北商业楼5号	钢混	154.29	4	1-2	淄高新区03-1004416
9	房屋产权证	高新区中润华侨城北商业楼6号	钢混	260.88	4	1-2	淄高新区03-1004417
10	房屋产权证	高新区中润华侨城西商业楼7号	钢混	275.73	4	1-4	淄高新区03-1004418
11	房屋产权证	高新区中润华侨城西商业楼8号	钢混	275.73	4	1-4	淄高新区03-1004419
12	房屋产权证	高新区中润华侨城西商业楼9号	钢混	260.88	4	1-2	淄高新区03-1004420
13	房屋产权证	高新区中润华侨城西商业楼10号	钢混	154.29	4	1-2	淄高新区03-1004421
14	房屋产权证	高新区中润华侨城西商业楼11号	钢混	390.53	4	1-2	淄高新区03-1004422
15	房屋产权证	高新区中润华侨城西商业楼12号	钢混	154.32	4	1-2	淄高新区03-1004423
16	房屋产权证	高新区中润华侨城西商业楼12A号	钢混	166.24	4	1-2	淄高新区03-1004424
17	房屋产权证	高新区中润华侨城西商业楼12B号	钢混	115.02	4	1	淄高新区03-1004402

5.1.2.6.3西北大门商业房屋建筑工程概况：西、北大门商业2005年4月开工，2007年3月竣工，规划占地面积8100平方米，2幢2层商业配套建筑，建筑面积4891.25平方米。地上4891.25平方米，已售出820.34平方米，现剩余建筑面积4070.91平方米。房屋建筑密度：35%，容积率1.8，绿化率：35%，

建筑物限高：35米。

装修标准：

建筑物结构类型：钢筋混凝土结构；

大门：不锈钢框地弹门；

地面：大理石地面；

厨房、卫生间：墙面瓷砖到顶，金属板吊顶，地面防滑地砖；

有线电视：办公室预留接口；

通信：宽带网接口办公室；

采暖：市政集中供暖，商场为暖气片采暖；

窗户：为内平开喷塑铝合金中空玻璃窗。

公共区装修标准：

外墙：花岗岩贴面、彩色外墙涂料；

楼梯：不锈钢扶手，石材梯面。

5.1.2.7 涉外小区96#楼

5.1.2.7.1 项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用（2003）第F00023号

国有土地使用权证

序号	权属文件	性质	范围	技术指标	编号
1	国有土地使用权证	出让	开发区南路以北西七路以东	面积79333M ²	淄国用（2003）第F00023号

5.1.2.7.2 权属状况：项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证：

用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证

序号	权属文件	范围	技术指标	编号
1	建设用地规划许可证	西六路以西、南营南路南、开发区中路北	建设规模218000平方米	2002-03-06-02号
2	建设工程规划许可证	中润大道以北	建设面积38243.63平方米	2005-03-06-78号

5.1.2.7.3 涉外小区96#楼房屋建筑工程概况：涉外小区96#楼2006年4月

开工，2007年11月竣工，规划占地面积2800平方米，1幢2层建筑，建筑面积1646平方米。地上1087平方米，地下配套559平方米，全部未售。

建筑装修标准：

商业服务中心建筑物结构类型：混合及钢筋混凝土框架结构；

大门：大门为不锈钢框地弹门；

地面：走廊通道地砖、室内木地板、高级地砖；

卫生间：地面地砖、墙砖至顶；

窗户：为内平开喷塑铝合金中空玻璃窗；

公共区装修标准：

外墙：彩色外墙涂料；蘑菇石、艺术墙砖贴面；

楼梯：不锈钢扶手、石材梯面。

外墙：彩色外墙涂料；蘑菇石、艺术墙砖贴面；

5.1.3评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

5.1.3.1复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍，了解开发产品的开、竣工年月和用途，对项目整体销售情况，未售出部分的明细内容进行核实，在此基础上对评估表格完善补齐。

5.1.3.2搜集资料

权属文件：国有土地使用证、国有土地使用权出让合同、商品房预售许可证、房屋销售合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和其他相关文件。

技术资料：施工图纸及相关的工程概预算书。

5.1.3.3现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对各项资产的位置、结构、层数、檐高、用途、装修标准作全面核实勘察，并作勘察记录。

5.1.3.4评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对开发产品进行勘察分析，确定各项评

估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出各项委评资产评估值，并编写评估说明。

5.1.4 评估方法

由于存货—开发产品科目中的房地产项目在位于高新区华侨城范围内，周边房地产市场成熟，因此评估方法采用市场法。其计算公式分为以下三种：

5.1.4.1 比较畅销

评估价值=(已签约金额 + 预计销售金额)-已完工尚未支付的工程费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-应补缴的出让金（如有）

5.1.4.2 平销

评估价值=(已签约金额 + 预计销售金额)-已完工尚未支付的工程费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润-应补缴的出让金（如有）

5.1.4.3 滞销

评估价值=(已签约金额 + 预计销售金额)-已完工尚未支付的工程费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-全部净利润-应补缴的出让金（如有）

市场法是将被评估的房地产和同一供需圈内近期已销售的相同或相类似的房地产相比较，找出评估对象与每个参照物之间的房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估房地产的市场价。

对于搜集到的具有可比性的交易实例，主要掌握交易价格、交易时间、交易方式、交易时的状况(房地产的座落位置、用途、土地状况、建筑物状况、环境条件、交易时的情况等)，然后对交易实例进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，综合得出评估基准日的市场价。

由于本次评估范围内的一组团、二组团、及八组团住宅预售率分别为、94%、93%、99.05%，所以采用比较畅销的计算公式，在以市场法得出的市场价基础上还应扣减已完工尚未支付的工程费用、销售费用、销售税金及

附加、土地增值税、所得税、应补缴的出让金得到存货评估值。

5.1.5 评估案例

5.1.5.1 概况：夏威夷风情（1组团）规划净用地49500平方米，建筑面积78700平方米，地上建筑面积67670平方米，地下车库面积11030平方米。建筑为多层（5-6层）、小高层（12层）住宅。2004年2月开工，2006年3月竣工，2004年11月开始对外预售，已售出住宅63252.14平方米，车位9927平方米，现剩余建筑面积5520.86平方米，其中未签约住宅3865.68平方米，车位989平方米（26个），已签约住宅552.18平方米，车位114平方米（3个）。

存货--开发产品清查评估明细表3-10-7 序号1

账面价值：9,521,130.45元 评估值13,216,649.00 元

5.1.5.2 计算过程

5.1.5.2.1 确定评估面积

夏威夷风情（一组团）：经核实未销售面积地上住宅 4417.86 平方米，地下车位 29 个（1103）平方米。

5.1.5.2.2 确定销售单价

经查阅目前该华侨城的销售购买合同，结合当地住宅及地下车位的销售价格，一组团 07 年的销售均价为 2987.47 元。目前销售的主要产品 14 组团期房价格为 3331 元/平方米。考虑到市场风险确定待销售的住宅的销售均价为 3300 元/平方米；地下车位 80000 元/个，已签约部分 2650.55 元/平方米的签约房屋为业务合作伙伴订购的 3 套房屋，公司在价格上给与优惠。

5.1.5.2.3 计算确定评估值

存货-开发产品（夏威夷风情-1组团）

评估价值=(已签约金额 + 预计销售金额)-已完工尚未支付的工程费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-应补缴的出让金

开发产品-夏威夷风情评估价值测算表：

序号	项目	面积或(个)	均价	公式	金额(元)
一	已签定合同但未结转部分				1657580.00
1	住宅	552.18	2,650.55		1463580.00

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

2	车位	3.00	6,4666.67		194000.00
二	未签订合同部分预计销售金额				14,836,744.00
1	住宅	3,865.68	3,300		12756744.00
2	车位	26.00	80,000.00		2,080,000.00
三	预计销售金额合计			面积 × 单价	16,494,324.00
四	销售费用			(二) × 2.5%	370,919.00
五	销售税金及附加			(三) * 5.55%	915,435.00
六	已完工尚未支付的工程费用				
七	土地增值税			按税法规定	960,425.83
八	企业所得税			按税法规定	1,030,895.25
九	应补交的出让金				
十	开发产品评估价值			(1) - (2) - (3) - (4) - (5)	13,216,649.00

5.1.5.2.3.1 预计销售收入 = 已签约但未结转部分 + 未签约部分面积 × 单价
= 16,494,324.00 元

参照淄博中润2007年的利润总额/营业收入的比例，综合企业的各种因素，确定未来的主营利润率为25%。

5.1.5.2.3.2 销售费用 = 未签订合同部分销售金额 × 2.5%
= 14,836,744.00 × 2.5% = 370,919.00

(元)

5.1.5.2.3.3 销售税金及附加 = 销售收入 × 5.55%
= 16,494,324.00 × 5.55% = 915,435.00 元

5.1.5.2.3.4 所得税 = 销售收入 × 销售利润率 × 所得税率
= 16,494,324.00 × 25% × 25% = 1,030,895.25
元

土地增值税计算表

序号	项目	计算公式	金额(元)	备注
一	房地产总销售收入		16,494,324.00	已签约金额 + 剩余房地产预计销售金额
二	扣除项目合计	1+2+3+4+5	13,292,904.57	

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

1	取得土地使用权所支付的金额		9,521,130.45	包括出让金及相关税费
2	开发土地和新建房及配套设施的成本			已开发成本+后续开发成本
3	房地产开发费用（管理、销售及资金利息）	(1+2)×10%	952,113.045	
4	营业税及附加、印花税	(一)×5.55%	915,434.98	印花税已在管理费中包含，不再单独考虑
5	房地产企业加计扣除	(1+2)×20%	1,904,226.09	
三	转让房地产的增值额	(一)-(二)	3,201,419.43	
四	增值额与扣除项目金额的比率	(三)/(二)×100%	24.08%	
五	项目土地增值税		960,425.83	

土地增值税=960,425.83（元）

故：评估价值=(已签约金额 + 预计销售金额)-已完工尚未支付的工程费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-应补缴的出让金

评估价值=13,216,649.00（元）

5.1.6 评估结果及分析

5.1.6.1 评估结果

存货—开发产品评估值为222,099,591.00元，账面值为152,592,971.66元，评估增值69,506,619.34元，增值率为45.55%。

开发产品评估结果汇总表

	评估值	账面值	增值额	增值率
一组团	13,216,649.00	9,521,130.45	3,695,518.55	38.81%
二组团	12,062,653.00	8,736,244.05	3,326,408.95	38.08%
八组团	4,624,100.00	3,287,382.72	1,336,717.28	40.66%
别墅	99,032,987.00	72,262,129.89	26,770,857.11	37.05%
西大门商业	4,846,797.00	2,732,290.36	2,114,506.64	77.39%
北大门商业	11,791,832.00	4,781,004.16	7,010,827.84	146.64%
涉外小区96#楼	7,476,382.00	7,462,978.07	13,403.93	0.18%
中润大酒店（综合楼）	69,048,191.00	43,809,811.96	25,238,379.04	57.61%
合计	222,099,591.00	152,592,971.66	69,506,619.34	45.55%

5.1.6.2 增减值原因分析

存货—开发产品评估增值主要有以下原因：(1)房屋销售价格较高，销售收入增加，(2)土地取得时间较早，取得成本相对较低。

5.2 存货—开发成本的评估

5.2.1 评估范围

列入本次评估范围的开发成本为华侨城已开工尚未竣工的在建项目和待建工程项目，在建工程和待建工程项目规划净用地 676157 平方米，规划建筑面积 1396633.73 平方米，部分正在施工中，施工中的项目计划 2008 年度大部分竣工。

开发成本—在建与待建工程账面价值汇总表

单位名称	账面价值
一、已开工	423,760,858.65
1、佛罗伦萨花都（九组团）	59,472,358.73
2、开罗绿洲（14组团）	241,041,175.80
3、中润大道北侧商业1、2#楼	57,702,366.00
4、涉外小区12-95#楼	65,544,958.12
二待建项目	288,821,677.57
合计	712,582,536.22

5.2.2 资产概况

开发成本项目共有二十一项，其中四个组团（九组团佛罗伦萨、十四组团开罗绿洲、别墅12-95#和中润大道北侧商业1、2#楼）现正在施工中，十七个组团尚未动工，规划净用地676157平方米，规划建筑面积1396633.73平方米，其中有四个项目2006年陆续开工，现正在施工中，大部分项目2008年度能竣工，经批准从2006年9月开始陆续销售。目前剩余建筑面积1396633.73平方米，其中未签约的地上住宅992557.07平方米，车位240228.02平方米（6830个），其他117059.06平方米，已签约住宅43655.62平方米，其他3133.96平方米。

5.2.2.1 项目用地状况

淄博中润已与淄博市国土资源局签定了土地出让合同并取得了国有土地使用证。

开发成本-在建与待建工程国有土地使用权证

序号	权属文件	范围	土地用途	技术指标 (m ²)	编号
----	------	----	------	---------------------------	----

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

1	国有土地使用权证	开发区南路以北西七路以东	住宅商品	73119.20	淄国用(2003)第 F00021号
2	土土地使用权证	开发区南路以北西七路以东	住宅商品	78362.20	淄国用(2003)第 F00022号
3	土土地使用权证	开发区南路以北西七路以东	住宅	79333	淄国用(2003)第 F00023号
5	土地使用权证	中润大道以北	住宅	79637	淄国用(2004)第 000085号
6	土地使用权证	西七路以东北外环路以南	住宅	79676	淄国用(2004)第 000086号
7	土地使用权证	西五路以西外环路以南	住宅	163018.5	淄国用(2004)第 000087号
8	土地使用权证	西七路以东中润大道以北	住宅	79327	淄国用(2004)第 000088号
9	土土地使用权证	魏北路以南、西七路以东	住宅	59539.80	淄国用(2003)第 F00024号
10	土土地使用权证	魏北路以南、西七路以东	住宅	7374	淄国用(2003)第 F00042号
11	土土地使用权证	魏北路以南、西六路以西	住宅	4771	淄国用(2003)第 F00043号
12	土土地使用权证	开发区魏北路以南西七路以东	商业服务业	39753.20	淄国用(2003)第 000044号
13	土土地使用权证	西七路以东	住宅	34265.30	淄国用(2003)第 000045号
14	土土地使用权证	开发区魏北路以北	住宅	59809	淄国用(2003)第 000046号

5.2.2.2 权属状况

建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证预售许可证:

序号	权属文件	范 围	技 术 指 标	证号
1	建设工程规划许可证	高新区中润大道以北, 华侨城内	规划用地面积127311.07平方米	2006-03-06-21
2	建设工程规划许可证	高新区中润大道以北, 鲁泰大道以南	规划用地面积51864平方米	2006-03-06-50
3	建设工程规划许可证	高新区中润大道以北, 西五路以西	规划用地面积38243.63平方米	2006-03-06-78
4	建设工程规划许可证	高新区中润大道以北, 世纪路以东	规划用地面积87136平方米	2006-03-06-75
4	建设工程规划许可证	高新区世纪路东侧, 鲁泰大道以南	规划用地面积32184平方米	2006-03-06-76
5	建设工程规划许可证	高新区世纪路东侧, 中润大道以北	规划用地面积45300平方米	2006-03-06-77
6	建设工程规划许可证	高新区中润大道以北	规划用地面积1889.2平方米	2006-03-06-70
7	建筑工程施工许可证	中润大道以北, 鲁泰大道以南, 世纪路东侧	127311平方米	K06101

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

8	建筑工程施工许可证	西五路以西, 鲁泰大道以南	51864平方米	K07019
9	建筑工程施工许可证			K07069
10	建筑工程施工许可证			K07007

商品房预售许可证

权证文件	范 围	用途	技术指标	编 号
商品房预售许可证	高新区中润大道以北, 华侨城内	住宅	8917.67 (68)	淄房预售证(2006)第03-69号
商品房预售许可证	高新区中润大道以北, 华侨城内	住宅	6679.29 (46)	淄房预售证(2006)第03-70号
商品房预售许可证	高新区中润大道以北, 华侨城内	住宅	6679.29 (46)	淄房预售证(2006)第03-71号
商品房预售许可证	高新区中润大道以北, 华侨城内	住宅	6978.03 (50)	淄房预售证(2006)第03-72号
商品房预售许可证	高新区中润大道以北, 华侨城内	住宅	12342.36 (142)	淄房预售证(2006)第03-73号
商品房预售许可证	高新区中润大道以北, 华侨城内	住宅	12342.36 (142)	淄房预售证(2006)第03-74号
商品房预售许可证	高新区中润大道以北, 华侨城内	住宅	16270.57 (192)	淄房预售证(2006)第03-75号
商品房预售许可证	高新区中润大道以北, 鲁泰大道以南	住宅	3234.57 (22)	淄房预售证(2007)第Y03-1000013号
商品房预售许可证	高新区中润大道以北, 鲁泰大道以南	住宅	3941.49 (22)	淄房预售证(2007)第Y03-1000014号
商品房预售许可证	高新区中润大道以北, 鲁泰大道以南	住宅	3328.17 (22)	淄房预售证(2007)第Y03-1000015号
商品房预售许可证	高新区中润大道以北, 鲁泰大道以南	住宅	3328.17 (22)	淄房预售证(2007)第Y03-1000016号
商品房预售许可证	高新区中润大道以北, 鲁泰大道以南	住宅	10147.66 (63)	淄房预售证(2007)第Y03-1000017号
商品房预售许可证	高新区中润大道以北, 鲁泰大道以南	住宅	6646.10 (43)	淄房预售证(2007)第Y03-1000018号
商品房预售许可证	高新区中润大道以北, 鲁泰大道以南	住宅	4311.02 (22)	淄房预售证(2007)第Y03-1000190号
商品房预售许可证	高新区中润大道以北, 鲁泰大道以南	住宅	3941.49 (22)	淄房预售证(2007)第Y03-1000020号

5.2.2.3 工程概况

5.2.2.3.1 佛罗伦萨花都 (九组团)

佛罗伦萨花都占地面积20400平方米, 规划建筑面积52522.35平方米, 8栋9-12层住宅, 2006年1月动工, 计划2008年7月竣工。2007年11月开始对外预售, 现剩余建筑面积52522.35平方米, 其中未签约住宅4126.48平方米, 车位10213.59平方米 (254个), 储藏室296.13平方米, 已签约住宅34752.19平

方米，储藏室3133.96平方米。

5.2.2.3.1.1项目用地状况:

淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：淄国用2004第F00087号、淄国用2004第F00088号。

5.2.2.3.1.2权属状况:

项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设施工许可证、商品房预售许可证:

I、用地规划许可证：2002-03-06-3，证载面积49.3万平方米；

II、建设工程规划许可证：2006-03-06-50，证载面积51864平方米；

III、建设工程施工许可证：K07019；

IV、预售许可证：2007第Y03-1000013-Y03 ~ 1000020。

装修标准:

建筑物结构类型：钢筋混凝土结构

入户门：双开子母防盗门

户内门：户内不安装

地面：混凝土毛地面

厨房、卫生间：墙面水泥砂浆挫毛，地面混凝土毛地面

有线电视：主卧、客厅预留接口共2个

通信：宽带网接口入户，客厅预留1个电话接口，客户缴费接通

采暖：市政集中供暖，卫生间为暖气片，其余房间采用地板辐射式采暖。

窗户：客厅、卧室为内平开喷塑铝合金中空玻璃窗；厨房为中空玻璃推拉窗：

玻璃：明卫为中空玻璃推拉或上旋窗；（不包含暗卫）

公共区装修标准:

外墙：彩色外墙涂料

楼梯：不锈钢扶手，石材梯面:

单元门：可视对讲门禁系统

5.2.2.3.2 开罗绿洲（十四组团）

开罗绿洲占地面积41200平方米，建筑面积141597.38平方米，13栋9-18层住宅，2006年3月动工，计划2008年7月竣工。2006年9月开始对外预售，现剩余建筑面积141597.38平方米，其中未签约住宅101249.59平方米，车位21764.43平方米（627个），储藏室10277.93平方米，已签约住宅8305.43平方米。

5.2.2.3.2.1 项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用2004第F00086号。

5.2.2.3.2.2 权属状况：项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设施工许可证、商品房预售许可证：

I、用地规划许可证：2002-03-06-2，证载面积21.8万平方米；

II、建设工程规划许可证：2006-03-06-21，证载面积127311.07平方米；

III、建设工程施工许可证：K06101；

IV、预售许可证：2006第03-69~75号

装修标准：

建筑物结构类型：钢筋混凝土结构

入户门：双开子母防盗门

户内门：户内不安装

地面：混凝土毛地面

厨房、卫生间：墙面水泥砂浆挫毛，地面混凝土毛地面

有线电视：主卧、客厅预留接口共2个

通信：宽带网接口入户，客厅预留1个电话接口，客户缴费接通

采暖：市政集中供暖，卫生间为暖气片，其余房间采用地板辐射式采暖。

窗户：客厅、卧室为内平开喷塑铝合金中空玻璃窗；厨房为中空玻璃

推拉窗:

玻璃: 明卫为中空玻璃推拉或上旋窗; (不包含暗卫)

公共区装修标准:

外墙: 彩色外墙涂料

楼梯: 不锈钢扶手, 石材梯面:

单元门: 可视对讲门禁系统

5.2.2.3.3 涉外小区 12-95# 楼

涉外小区规划楼占地面积 146857 平方米, 建筑面积 48460 平方米, 84 栋二至三层别墅住宅, 别墅地上住宅 42550 平方米, 储藏室及其他 5910 平方米。2007 年 3 月动工, 计划 2010 年 5 月竣工。现剩余建筑面积 48460 平方米, 其中未签约住宅 41952 平方米, 储藏室 5910 平方米, 已认购别墅住宅 1 栋 598 平方米。

5.2.2.3.3.1 项目用地状况:

淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同, 并交纳了土地出让金, 取得了国有土地使用权证:

淄国用 2003 第 F00021 号、淄国用 2003 第 F00022 号、淄国用 2003 第 F00023 号、淄国用 2003 第 F00046 号、淄国用 2004 第 F00088 号。

5.2.2.3.3.2 权属状况:

项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设施工许可证:

I、用地规划许可证: 2002-03-06-2, 证载面积为 21.8 万平方米;

II、建设工程规划许可证: 2006-03-06-78, 证载面积 38243.63 平方米;

III、建设工程施工许可证: K07069 (仅为 12-24# 号, 76-95#);

IV、预售许可证: 正在办理中。

装修标准:

建筑物结构类型: 钢筋混凝土结构

入户门: 双扇防盗对讲门

户内门：高级包框装饰木门

地面：走廊大理石地面，卧室铺红木高级地板

厨房、卫生间：墙面瓷砖到顶，地面高级防滑地砖

有线电视：主卧、客厅预留接口共2个

通信：宽带网接口入户，客厅预留1个电话接口，客户缴费接通

采暖：市政集中供暖，卫生间为暖气片，其余房间采用地板辐射式采暖。

窗户：客厅、卧室为内平开喷塑铝合金中空玻璃窗，内衬高级红木贴面；厨房为中空玻璃推拉窗：

玻璃：明卫为中空玻璃推拉或上旋窗；（不包含暗卫）

公共区装修标准：

外墙：蘑菇石花岗岩贴面、彩色外墙涂料

楼梯：红木扶手，石材梯面贴木楼梯面：

5.2.2.3.4中润大道北侧商业1、2#楼

中润大道北侧商业1、2#楼占地面积35800平方米，建筑面积87130平方米，建2幢4层商业网点，其中地上商业营业面积52357平方米，车库7641平方米，其它27132平方米。2006年12月动工，计划2009年12月竣工。全部未销售。

5.2.2.3.4.1项目用地状况：

淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：淄国用（2003）第F00044号。

5.2.2.3.4.2权属状况：

项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证：

I、用地规划许可证：2002-03-06-1，证载面积为36.3万平方米；

II、建设工程规划许可证：2006-03-06-75，证载面积87136平方米；

III、建设工程施工许可证：K07007（仅为1号商业楼西段）

装修标准：

建筑物结构类型：钢筋混凝土结构

大门：不锈钢地弹门

地面：大理石地面

厨房、卫生间：防滑地砖地面，墙面贴瓷砖到顶

有线电视：办公室预留接口

通信：宽带网接口入办公室

采暖：市政集中供暖，卫生间为暖气片

窗户：为内平开喷塑铝合金中空玻璃窗；

玻璃：明卫为中空玻璃推拉或上旋窗；

公共区装修标准：

外墙：大理石贴面，彩色外墙涂料

楼梯：不锈钢扶手，石材梯面：

5.2.2.3.5 华侨城南区（A地块）规划占地面积71700平方米，规划建筑面积211666平方米，规划有2幢小高层（9-11层），14幢高层（9-18）层，地上建筑面积149691平方米，地下车位46212平方米，储藏室15763平方米；7幢住宅楼的1、2层为商业，建筑面积16595平方米，全部未售。计划2010年3月开工，2012年10月竣工。

5.2.2.3.5.1 项目用地状况：

淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：淄国用（2003）第F00024号、淄国用（2003）第F00042、淄国用（2003）第F00043号

5.2.2.3.5.2 权属状况：

项目已取得建设用地规划许可证：

用地规划许可证：2002-03-06-4，证载面积为13.4万平方米。

5.2.2.3.6 西侧幼儿园

西侧幼儿园规划楼占地面积4000平方米，规划建筑面积4030平方米，1栋三层楼房，2008年6月开工，2009年6月竣工，未销售面积4030平方米。

5.2.2.3.6.1 项目用地状况：

淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：淄国用（2003）第F00022号号。

5.2.2.3.6.2 权属状况：

项目已取得建设用地规划许可证：

I、用地规划许可证：2002-03-06-2，证载面积为21.8万平方米；

装修标准：

建筑物结构类型：钢筋混凝土结构；

入户门：双扇防盗对讲门；

户内门：高级包框装饰木门；

地面：走廊大理石地面，室内木地板；

厨房、卫生间：墙面瓷砖到顶，地面高级防滑地砖；

有线电视：办公室预留接口；

通信：宽带网接口入办公室，预留电话接口；

采暖：市政集中供暖，卫生间为暖气片，其余房间采用地板辐射式采暖；

窗户：为内平开喷塑铝合金中空玻璃窗，

厨房为中空玻璃推拉窗：

玻璃：明卫为中空玻璃推拉或上旋窗；（不包含暗卫）

公共区装修标准；

外墙：蘑菇石花岗岩贴面、彩色外墙涂料；

楼梯：不锈钢扶手，石材梯面。

5.2.2.3.7 罗马假日（5组团）规划占地面积37300平方米，规划建筑面积77820平方米，规划有1幢多层（5-6层）及8幢小高层（9-11层），地上建筑面积56031平方米，地下车位15983平方米，储藏室5806平方米。全部未售。计划2008年6月开工，2009年11月竣工。

5.2.2.3.7.1 项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：淄国用（2003）第F00022号，淄国用（2004）第F00085号。

5.2.2.3.7.2权属状况：项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证：

I、用地规划许可证：2002-03-06-2，证载面积为21.8万平方米；

II、建设工程规划许可证：2006-03-06-76、77证载面积分别为32184平方米、45300平方米；

装修标准：

建筑物结构类型：钢筋混凝土结构

入户门：双开子母防盗门

户内门：户内不安装

地面：混凝土毛地面

厨房、卫生间：墙面水泥砂浆挫毛，地面混凝土毛地面

有线电视：主卧、客厅预留接口共2个

通信：宽带网接口入户，客厅预留1个电话接口，客户缴费接通

采暖：市政集中供暖，卫生间为暖气片，其余房间采用地板辐射式采暖。

窗户：客厅、卧室为内平开喷塑铝合金中空玻璃窗；厨房为中空玻璃推拉窗：

玻璃：明卫为中空玻璃推拉或上旋窗；（不包含暗卫）

公共区装修标准：

外墙：蘑菇石贴面、彩色外墙涂料

楼梯：不锈钢扶手，石材梯面：

单元门：防盗双扇对讲门

5.2.2.3.8水域威尼斯（3组团）规划占地面积25100平方米，规划建筑面积52015平方米，规划有8幢多层（6-9层），地上建筑面积34983平方米，地下车位9818平方米，储藏室2206平方米，其它5008平方米。全部未售。计划2008年5月开工，2009年10月竣工。

5.2.2.3.8.1项目用地状况：

淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地

出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用（2003）第F00045号，淄国用（2003）第F00046号。

5.2.2.3.8.2权属状况：项目已取得建设用地规划许可证：

用地规划许可证：2002-03-06-1，证载面积为36.3万平方米；

5.2.2.3.9加州海岸（4组团）规划占地面积47800平方米，规划建筑面积104500平方米，规划有7幢多层（5-7层）及4幢小高层（7-12层），地上建筑面积68832平方米，地下车位25830平方米，储藏室9838平方米。全部未售。计划2009年12月开工，2011年7月竣工。

5.2.2.3.9.1项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：淄国用（2003）第F00023号，淄国用（2004）第F00087号。

5.2.2.3.9.2权属状况：

项目已取得建设用地规划许可证：

用地规划许可证：2002-03-06-1，证载面积分别为36.3万平方米；

5.2.2.3.10乐都维也纳（6组团）规划占地面积27500平方米，规划建筑面积74824平方米，规划有9幢小高层（9-12层），地上建筑面积55803平方米，地下车位13906平方米，储藏室5115平方米。全部未售。计划2010年3月开工，2011年10月竣工。

5.2.2.3.10.1项目用地状况：

淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用（2003）第F00022号，淄国用（2004）第F00085号。

5.2.2.3.10.2权属状况：

项目已取得建设用地规划许可证：

用地规划许可证：2002-03-06-2，证载面积为21.8万平方米；

5.2.2.3.11巴黎左岸（7组团）规划占地面积39800平方米，规划建筑面积105082平方米，规划有11幢小高层（9-12层），地上建筑面积77508平方米，地下车位20364平方米，储藏室7210平方米。全部未售。计划2010年10月开

工，2012年10月竣工。

5.2.2.3.11.1项目用地状况：

淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：淄国用（2004）第F00085号。

5.2.2.3.11.2权属状况：

项目已取得建设用地规划许可证：

用地规划许可证：2002-03-06-2，证载面积为21.8万平方米；

5.2.2.3.12康桥美地（10组团）规划占地面积28900平方米，规划建筑面积62775平方米，规划有5幢小高层（10-12层），地上建筑面积46344平方米，地下车位12116平方米，储藏室4315平方米。全部未售。计划2010年10月开工，2012年10月竣工。

5.2.2.3.12.1项目用地状况：

淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：淄国用（2004）第F00087号。

5.2.2.3.12.2权属状况：

项目已取得建设用地规划许可证：

用地规划许可证：2002-03-06-3，证载面积为49.3万平方米；

5.2.2.3.13曼谷芳园（11组团）规划占地面积45700平方米，规划建筑面积125383平方米，规划有13幢高层（11-18）及1幢小高层（11-12层），地上建筑面积102084平方米，地下车位16510平方米，储藏室6789平方米。全部未售。计划2009年3月开工，2011年5月竣工。

5.2.2.3.13.1项目用地状况：

淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用（2004）第F00087号。

5.2.2.3.13.2权属状况：

项目已取得建设用地规划许可证：

用地规划许可证：2002-03-06-3，证载面积为49.3万平方；

5.2.2.3.14荷兰庄园（12组团）规划占地面积26900平方米，规划建筑面积85121平方米，规划有4幢小高层（10-12层），3幢高层(15-18)层，地上建筑面积69480平方米，地下车位10333平方米，储藏室5308平方米。全部未售。计划2009年3月开工，2010年11月竣工。

5.2.2.3.14.1项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用（2004）第F00087号、淄国用（2004）第F00088号

5.2.2.3.14.2权属状况：项目已取得建设用地规划许可证：

用地规划许可证：2002-03-06-3，证载面积为49.3万平方米。

5.2.2.3.15锦绣柏林（13组团）规划占地面积28800平方米，规划建筑面积91601平方米，规划有3幢小高层（10-12层），4幢高层(15-18)层，地上建筑面积70736平方米，地下车位15557平方米，储藏室5308平方米。全部未售。计划2009年3月开工，2010年11月竣工。

5.2.2.3.15.1项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用（2004）第F00086号

5.2.2.3.15.2权属状况：项目已取得建设用地规划许可证：

用地规划许可证：2002-03-06-2#，证载面积为21.8万平方米。

5.2.2.3.16东侧幼儿园规划占地面积5100平方米，规划建筑面积3009平方米，规划配套幼儿园一处共3层，地上建筑面积3009平方米，全部未售。计划2009年2月开工，2009年11月竣工。

5.2.2.3.16.1项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用（2004）第F00087号；

5.2.2.3.16.2权属状况：项目已取得建设用地规划许可证：

用地规划许可证：2002-03-06-3，证载面积为49.3万平方米。

5.2.2.3.17西商业服务中心规划占地面积2500平方米，规划建筑面积2322平方米，规划建2层商业服务中心，地上建筑面积2322平方米，全部未售。计划2009年3月开工，2009年10月竣工。

5.2.2.3.17.1项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用（2003）第F00022号

5.2.2.3.17.2权属状况：项目已取得建设用地规划许可证：

用地规划许可证：2002-03-06-2，证载面积为21.8万平方；

5.2.2.3.18东大门商业规划占地面积3400平方米，规划建筑面积1840平方米，规划1幢2层配套商业设施，地上建筑面积1840平方米。计划2008年10月开工，2009年5月竣工。

5.2.2.3.18.1项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用（2004）第F00087号

5.2.2.3.18.2权属状况：项目已取得建设用地规划许可证：

用地规划许可证：2002-03-06-1，证载面积为36.3万平方米。

5.2.2.3.19中润大道北侧1#2#办公楼规划占地面积20100平方米，规划建筑面积45100平方米，规划2栋4层办公楼，地上建筑面积34800平方米，地下车位10300平方米，用途为商业。全部未售。计划2009年5月开工，2010年10月竣工。

5.2.2.3.19.1项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用（2003）第F00044号

5.2.2.3.19.2权属状况：项目已取得建设用地规划许可证：

用地规划许可证：2002-03-06-1，证载面积为36.3万平方米。

5.2.2.3.20中润大道北侧商业主入口东侧商业3号楼规划占地面积15500平方米，规划建筑面积17170平方米，规划建1幢4层商业配套设施，地上建筑面积13490平方米，地下车位3680平方米，全部未售。计划2009年5月开工，

2010年10月竣工。

5.2.2.3.20.1项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用（2003）第F00044号

5.2.2.3.20.2权属状况：项目已取得建设用地规划许可证：

用地规划许可证：2002-03-06-1，证载面积为36.3万平方；

5.2.2.3.21北商业服务中心

5.2.2.3.21.1项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：

淄国用（2004）第F00085号

5.2.2.3.21.2权属状况：项目已取得建设用地规划许可证：

用地规划许可证：2002-03-06-2，证载面积为36.3万平方

5.2.3评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

5.2.3.1复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍，了解开发成本的开工年月、结构型式、形象进度、付款情况等，在此基础上对评估表格完善补齐。

5.2.3.2搜集资料

权属文件：国有土地使用证、国有土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和其他相关文件。

技术资料：施工图纸及相关的工程概预算书。

5.2.3.3现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对各项资产的位置、结构、层数、檐高、用途、施工进度、装修标准作全面核实勘察，并作勘察记录。

5.2.3.4评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对开发成本进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出各项委评资产

评估值，并编写评估说明。

5.2.4 评估方法

根据委估资产特点以及账面价值的构成，对于估价对象已取得当地规划部门审定的规划建设指标，且所在区域房地产开发、交易市场较活跃，具备运用假设开发法的条件，选用假设开发法评估。

5.2.4.1 假设开发法

假设开发法的基本原理是以房地产按规定设计用途、规划条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除正常开发成本、投资利息、销售税金及合理的开发利润，求出开发成本价值。计算公式为：

税前评估价值=预计销售金额-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-投资利息-投资利润

税后评估值=税前评估价值-所得税

具体测算步骤

a.调查待开发房地产的基本情况；

b.选择最佳的开发利用方式；

c.估计开发建设期；

d.预测开发完成后的房地产价值；

e.估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、投资利息、投资利润等。

5.2.5 评估案例

案例二：2-1：开罗绿洲（十四组团）

账面值：241,041,175.80元

5.2.5.1概况：开罗绿洲占地面积41200平方米，建筑面积141597.38平方米，13栋9-18层住宅，其中住宅109555.02平方米，车位627个计21764.43平方米，储藏室10277.93平方米。2006年3月动工，计划2008年7月竣工。2006年9月开始对外预售，现剩余建筑面积141597.38平方米，其中未签约住宅101249.59平方米，车位21764.43平方米（627个），储藏室10277.93平方米，已签约住宅8305.43平方米。

5.2.5.1.1项目用地状况：淄博中润已与淄博市国土资源局签订了土地出让合同，并交纳了土地出让金，取得了国有土地使用权证：淄国用2004第F00086号。

5.2.5.1.2权属状况：项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设施工许可证、商品房预售许可证：

I、用地规划许可证：2002-03-06-2，证载面积21.8万平方米；

II、建设工程规划许可证：2006-03-06-21，证载面积127311.07平方米；

III、建设工程施工许可证：K06101；

IV、预售许可证：2006第03-69~75号

装修标准：

建筑物结构类型：钢筋混凝土结构

入户门：双开子母防盗门

户内门：户内不安装

地面：混凝土毛地面

厨房、卫生间：墙面水泥砂浆挫毛，地面混凝土毛地面

有线电视：主卧、客厅预留接口共2个

通信：宽带网接口入户，客厅预留1个电话接口，客户缴费接通

采暖：市政集中供暖，卫生间为暖气片，其余房间采用地板辐射式采暖。

窗户：客厅、卧室为内平开喷塑铝合金中空玻璃窗；厨房为中空玻璃推拉窗：

玻璃：明卫为中空玻璃推拉或上旋窗；（不包含暗卫）

公共区装修标准：

外墙：彩色外墙涂料

楼梯：不锈钢扶手，石材梯面：

单元门：可视对讲门禁系统

5.2.5.2计算过程

开发成本：二期工程开罗绿洲，因估价对象已具有经审定的规划建设指标，且所在区域房地产开发、交易市场较活跃，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

假设开发法的基本原理是以房地产按规定设计用途、规划条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除正常开发成本、投资利息、销售税金及合理的开发利润，求出开发成本价值。

计算公式为：

评估价值=税前评估价值-所得税

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

5.2.5.2.1 预测开发完成后的房地产价值；

我们事先对评估对象周围房地产行情进行了调查，根据调查结果，确定房产销售价格。

根据委托方提供的材料，已签约销售的建筑面积住宅为8305.43平方米，销售金额27,672,950元。未签约住宅的面积为101249.59平方米，住宅销售均价3300元/平方米，销售收入334,123,647.00元，车位627个，销售均价80000元/个，销售收入50160000元；储藏室及其它10277.93平方米，销售均价1500元/平方米，销售收入15,416,895元。

5.2.5.2.2 估算待开发房地产项目的续建成本。

根据委托方提供的在建成本数据，自评估基准日2007年12月31日项目未竣工，尚需投入的工程续建成本为5,369,956.49元。

存货开发成本账面价值为241,041,175.8元

5.2.5.2.3 销售费用。

包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。淄博市房地产代理销售公司的佣金率为1.5%左右，房地产广告费用一般占到房地产销售额的1%左右，按项目开发完成后房地产价值的2.5%计取，则：

销售费用=未签定销售合同部分预计销售金额×2.5%

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

$$= 399,700,542.00 \times 2.5\%$$

$$= 9,992,513.55 \text{ (元) (取整)}$$

5.2.5.2.4销售税金及附加：企业企业销售税金及附加主要为营业税、城建税、教育费附加及印花税，营业税税率5%，城建和教育费附加为营业税的7%+4%。施工合同印花税已在管理费用中考虑，不再此计算。综合上述。税金及附加率按5.55%计算。

$$\text{销售税金及附加} = \text{预计销售金额合计} \times 5.55\% = 427,373,492.00 \times 5.55\%$$

$$= 23,719,228.81 \text{元}$$

$$5.2.5.2.5 \text{管理费用：后续开发成本} \times 3\% = 5,369,956.49 \times 3\% = 161,098.69 \text{元}$$

开发成本-开罗绿洲（14组团）评估值及算表

序号	项目	面积或个	均价	公式	金额(元)
一	已签订合同但未结转部分				27672950.00
1	住宅	8,305.43	3,331.91		27672950.00
2	车位				
二	未签订合同部分预计销售金额				399,700,542.00
1	住宅	101,249.59	3,300.00		334,123,647.00
2	车位	627.00	80,000.00		50,160,000.00
3	储藏室及其他	10,277.93	1,500.00		15,416,895.00
三	预计销售金额合计			(一)+(二)	427,373,492.00
四	销售费用			(二) × 2.5%+已销售尚未支付的销售佣金(如有)	9,992,513.55
五	税金及附加			(三) * 5.55%	23,719,228.81
六	后续开发成本			至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用	5,369,956.49
七	管理费用			(六) * 3%	161,098.69
八	投资利息			V*利息率*后续开发期+(续建成本+管理费用)*利息率*后续开发期/2	12,155,941.96
九	投资利润			投资利润=V*投资利润率*后续开发期+(续建成本+管理费用)*投资利润率*后续开发期/2	32,158,576.61
十	土地增值税			税法规定	24,995,937.37

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

十 一	开发产品税前 评估价值			(三)-(四)-(五)-(六)-(七))-(八)-(九)-(十)	318,820,238.52
--------	----------------	--	--	--------------------------------------	----------------

5.2.5.2.6 投资利息：利率按7.56%计算，

$V \times \text{利息率} \times \text{后续开发期} + (\text{续建成本} + \text{管理费用}) \times \text{利息率} \times \text{后续开发期} / 2 = 12,155,941.96 \text{元}$

5.2.5.2.7 投资利润率按20%计算；

$\text{投资利润} = V \times \text{投资利润率} \times \text{后续开发期} + (\text{续建成本} + \text{管理费用}) \times \text{投资利润率} \times \text{后续开发期} / 2 = 32,158,576.61 \text{元}$

成本测算表

总成本	246,411,132.3
存货开发成本账面价值	241,041,175.8
后续开发成本	369,956.49

土地增值税计算表

序号	项目	计算公式	金额（元）	备注
一	房地产总销售收入		427,373,492.00	已签约金额+剩余房地产预计销售金额
二	扣除项目合计	1+2+3+4+5	344,053,700.8	
1	取得土地使用权所支付的金额		241,041,175.8	包括出让金及相关税费
2	开发土地和新建房及配套设施的成本		5,369,956.49	已开发成本+后续开发成本
3	房地产开发费用（管理、销售及资金利息）	$(1+2) \times 10\%$	24,641,113.23	
4	营业税及附加、印花税	$一 \times 5.55\%$	23,719,228.81	
5	房地产企业加计扣除	$(1+2) \times 20\%$	49,282,226.46	
三	转让房地产的增值额	$(一)-(二)$	83,319,791.22	
四	增值额与扣除项目金额的比率	$(三)/(二) \times 100\%$	24.22%	
五	项目土地增值税		24,995,937.37	

土地增值税根据税法计算结果为24,995,937.37元

5.2.5.2.6 所得税

$\text{所得税} = \text{销售收入} \times \text{销售利润率} \times \text{所得税率} (25\%)$
 $= 427,373,492 \times 25\% \times 25\%$

=26,710,843元（取整）

5.2.5.2.7开发成本价值的测算

税前评估价值=(已签约金额 + 预计销售金额) -销售费用-销售税金及附加-后续开发成本-管理费用-投资利息-土地增值税-所得税-应补缴的出让金
=318,820,238.52元

税后评估值=税前评估值-所得税=318,820,238.52-26,710,843.25

= 292,109,395.27 元（取整）

开罗绿洲评估结果为292,109,395.27元

5.2.6 评估结果及分析

5.2.6.1评估结果

在开发项目评估汇总表

单位：元

项目	评估值	账面值	增值额	增值率
开罗绿洲（14组团）	292,109,395.27	241,041,175.80	51,068,219.47	21.19%
佛罗伦萨花都（9组团）	56,458,795.42	59,472,358.73	-3,013,563.31	-5.07%
别墅	206,465,894.13	65,544,958.12	140,920,936.01	215.00%
中润大道北侧商业1#楼及2号楼	146,125,112.75	57,702,366.00	88,422,746.75	153.24%
华侨城南区（A地块）	124,784,883.25	59,979,655.04	64,805,228.21	108.05%
未开发组团	350,659,620.76	228,842,022.53	121,817,598.23	53.23%
合计	1,176,603,701.58	712,582,536.22	464,021,165.36	65.12%

5.2.6.2评估结果增减值分析

九组团出现减值的主要原因是该组团大部分房产是团购给政府部门的，售价较低所致。

总体增值的主要原因是土地取得较早，近年来土地价格上涨所致。

6.评估结果

流动资产评估汇总表

科目名称	账面值	调整后账面值	评估值	增减率（%）
货币资金	61175377.12	61175377.12	61175377.12	0.00
应收账款	36732037.67	36732037.67	36732037.67	0.00
减：坏账准备	3673203.77	3673203.77	0.00	-100.00
应收账款净额	33058833.90	33058833.90	36732037.67	11.11

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

预付账款	31044.61	31044.61	31044.61	0.00
其它应收款	42942913.88	42942913.88	33232268.60	-22.61
减：坏账准备	6238520.44	6238520.44	0.00	-100.00
其它应收款净额	36704393.44	36704393.44	33232268.60	-9.46
存货	865175507.88	1398732666.30	533557158.42	61.67
存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	0.00
存货净额	865175507.88	865175507.88	1398703292.58	61.67
流动资产合计	996145156.95	996145156.95	1529874020.58	53.58

二、长期投资评估说明

长期投资账面值39,400,000.00元，为长期股权投资，共2家，其中控股1家，为山东中润集团有限公司（占85.3%）；参股1家，为山东淄博中润物业管理有限公司（占40%）。

评估人员审查了投资协议、章程、付款凭证、董事会决议，在核实后的基础上，对控股和非控股的被投资企业采取下列方法进行了评估：

（1）淄博中润于2008年1月17日已将持有山东中润集团有限公司的全部股权（占85.3%）转让给中润置业集团有限公司，转让价格3540万元，相关产权文件已变更，故按转让价格确认评估值。

（2）淄博中润于2008年1月26日已将持有山东淄博中润物业管理有限公司的全部股权（占40%）转让给山东中润物业管理有限公司，转让价格400万元，相关产权文件已变更，故按转让价格确认评估值。

长期投资——股权投资评估值汇总表

序号	被投资企业名称	调整后账面值	投资比例	评估值
1	山东中润集团有限公司	35400000.00	85.3%	35400000.00
2	山东淄博中润物业管理有限公司	4,000,000.00	40%	4,000,000.00
	合计	39400000.00		39400000.00

三、机器设备评估说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围的机器设备包括：电子设备、车辆。共有各类设备 93 台，账面原值：55928 元，账面净值：366742.59 元。

其中：电子设备：87 台（套），账面原值：512756 元，账面净值：346737.27 元；

车辆：6 辆，账面原值：46524 元，账面净值：20005.32 元。

（二）设备构成及概况

◆设备构成

A. 电子设备

电子设备主要由电子办公设备（电脑、打印机、传真机、复印机等）、空调等构成，分布在各职能部门职能岗位。其中主要有：

电脑（含笔记本电脑）	38 台
打印机	6 台
空调	4 台
复印机	4 台
传真机	2 台

B. 车辆

共 6 辆，全部为同一型号摩托车：

◆设备概况

该公司创建于 2001 年，其设备全部购置于 2004 年以后，购置年代虽然较近，但绝大部分属于经济寿命短、更新换代较快的电子类办公设备，使用维护状况一般。

（三）评估依据：

1. 关于汽车报废标准的国经贸经[1997]456号文、国经贸[1998]407号文、国经贸资源〔2000〕1202号文；
2. 2007年12月《网上车市》；
3. 2007年12月《网上UDC联合商情》；
4. 2007年12月《网上慧聪商情》；
5. 网上寻价

(四) 评估案例

案例一 摩托车

设备名称：护卫摩托车

车牌号：鲁SYE003

规格型号：轻骑QM150-4B

明细表序号：表5-2-2序3

生产厂家：济南轻骑集团

购置日期：2004年12月

启用日期：2004年12月

注册单位：中润集团淄博置业有限公司

账面原值：7754元

账面净值：3334.22元

1、设备概况

该车于2004年12月购入同时投入使用，自投入运行以来，运行状况良好，无大修，未发生过任何事故。

主要技术参数：

型号：轻骑QM150L-4B

发动机号0401009706

车辆识别代号：LAEMD24044A031533

整备质量：140kg

核定载质量：150kg

核定载客：2人

1、重置全价的确定

经上网查询网上摩托车市场，基准日时段该车市场售价为6300元

购置附加税： $=6300 \div 1.17 \times 10\% = 538$ 元

牌照费： $=300$ 元

重置全价 $=6300+538+300=7138$ 取7100元

成新率的确定

采用孰低法成新率

该车于2004年12月投入运行，至基准日已运行3年（36个月），已行驶里程为11512公里。

该车经济寿命年限为8年（96个月），规定行驶里程5万公里。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ = (96 - 36) \div 96 \times 100\% = 61\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (50000 - 11512) \div 50000 \times 100\% \\ = 77\%$$

按孰低法，理论成新率和行驶里程成新率相比，取理论率为61%

4、评估值的确定

评估值 = 重置全价 * 成新率

$$= 7100 \times 61\%$$

$$= 4331 \text{元}$$

案例二 复印机

设备名称：复印机

规格型号：东芝E-STVDIO 206

明细表序号：表5-2-3序36

生产厂家：中国东芝泰格信息系统（深圳）有限公司

购置日期：2007年5月

启用日期：2007年5月

账面原值：7300元

账面净值：6722.09元

1、设备概况

该车于2007年5月购入并投入使用，自投入运行以来，使用状况良好。

主要技术参数：

型号：东芝E-STVDIO 206

产品类别：模拟型

原稿尺寸：最大A3

预热时间：25秒

复印速度：20张/分

首张复印时间：<7.6秒

纸张容量：最大600页

连续复印：1~999页

缩放比例：25%~220%（1%缩放）

功耗：1600W

外形尺寸：600×462.5×643

设备重量：32kg

2、重置全价的确定

经上网查询复印机市场，基准日时段该型号空调售价为7500元

重置全价=7500元

经市场调查：办公类电子设备售后服务较为周到，免费送货，免费安装，故运杂费及安装费不再另计。

成新率的确定

该复印机经济寿命年限为6年（72个月）该空调2007年5月投入使用，至评估基准日已运行7个月。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (72 - 7) \div 72 \times 100\% = 92\% \end{aligned}$$

4、评估值的确定

评估值=重置全价*成新率

$$= 7500 \times 92\%$$

$$= 6900 \text{元}$$

（五）评估结果

类别	调整后账面值		评估价值		净值增值	增值率
	原值	净值	原值	净值		
车辆	46524.00	20005.32	42600	25986	5980.68	29.90
电子设备	512756.00	346737.27	463800.00	353358.00	6620.73	1.91

（六）评估结果分析

1、电子设备：电子设备属更新换代较快的设备类别，市场变动较大，造成减幅偏大，正常合理，但增值率体现在表中含有少量的电瓶车、水泵等机械设备，此类设备量虽少，但价值量较大，且是增值类设备，故电子类设备出现增值。

2、车辆：车辆增值的主要原因为企业提取折旧偏快，4年提取原值的57%。

四、递延所得税资产

递延所得税资产账面值2,378,337.36元，是2004年-2007年所得税调整形成的递延资产。

评估人员审查了相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值为2,378,337.36元。

五、负债评估说明

（一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费和长期借款。上述负债在评估基准日账面值和调整后账面值如下所示：

负债科目	账面值	调整后账面值
短期借款	50000000.00	50000000.00
应付票据	30000000.00	30000000.00
应付账款	141601659.77	141601659.77
预收账款	223437528.63	223437528.63
其他应付款	339432840.57	339432840.57
应付工资薪酬	2190919.61	2190919.61
应交税费	35449625.55	35449625.55
流动负债合计	822112574.13	822112574.13
长期借款	20000000.00	20000000.00
非流动负债合计	20000000.00	20000000.00

负债合计	842112574.13	842112574.13
------	--------------	--------------

(二)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

1.根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对，使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报的项目进改正，由企业重新填报，作到账表相符。

2.由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形原因记账原则等情况。

3.对负债原始凭证抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第三阶段：评定估算阶段

1.将核实调整后的负债评估明细表录入计算机，建立相应数据库。

2.对各类负债采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表。

3.提交负债的评估技术说明。

(三)评估方法及说明

1、短期借款

短期借款账面值50,000,000元，是企业向商行中心路支行借入的短期借款。评估人员核对了借款合同和相关记账凭证，借款金额、借款日期、到期日和利率确认无误，按期支付利息，以核实后账面值确认评估值为50,000,000元。

2、应付票据

应付票据账面值30,000,000元，是企业应付山东万鑫建设有限公司的银行承兑汇票。评估人员核对了银行汇票的票面金额、出票日期、到期日、票面利率和相关记账凭证，为无息银行承兑汇票，票面金额、出票日期、到期日确认无误，以核实后账面值确认评估值为30,000,000元。

3、应付账款

账面值141,601,659.77元，为应付的工程款、设备款、材料款及暂估应

付工程款等。经查阅进账凭证和发出询证函，未发现不应承担的负债，予以确认，以核实后账面值确认评估值为141,601,659.77元。

4、预收账款

预收账款账面值223,437,528.63元，是指企业根据合同的规定预收的房款、房屋认购金和车位款。经查阅有关合同、协议及收款凭证，收款时间短，为正常预收的款项，以核实后账面值确认评估值为223,437,528.63元。

5、其他应付款

其他应付款账面值为339,432,840.57元，为山东中润置业有限公司、山东大信科技发展公司的转入款、代收的各项费用及已预收房屋定金但客户到期未签合同应退还的款项等。经审查相关合同及凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值为339,432,840.57元。

6、应付职工薪酬

账面值 2,190,919.61 元，主要核算企业应付给职工的工资（包括工资总额内的各种工资、奖金及津贴）和根据实发工资总额 14%提取的福利费。

评估人员查阅了相关凭证，确认工资和福利费的计提及支出符合规定，以核实后的账面值确认评估值为2,190,919.61元。

7、应交税费

应交税费账面值35,449,625.55元，是企业应缴纳的营业税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税、企业所得税、个人所得税和代扣的税费。评估人员核对了计提的依据和计提的比例，确认其准确性，以核实后账面值确定评估值为35,449,625.55元。

8、长期借款

短期借款账面值20,000,000元，是企业向商行中心路支行借入的长期借款。评估人员核对了借款合同和相关记账凭证，借款金额、借款日期、到期日和利率确认无误，按期支付利息，以核实后账面值确认评估值为20,000,000元。

负债评估值汇总表

科目名称	账面价值	调整后账面值	评估值	增值率%
------	------	--------	-----	------

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

短期借款	50000000.00	50000000.00	50000000.00	0.00
应付票据	30000000.00	30000000.00	30000000.00	0.00
应付账款	141601659.77	141601659.77	141601659.77	0.00
预收账款	223437528.63	223437528.63	223437528.63	0.00
其他应付款	339432840.57	339432840.57	339432840.57	0.00
应付工资薪酬	2190919.61	2190919.61	2190919.61	0.00
应交税费	35449625.55	35449625.55	35449625.55	0.00
流动负债合计	822112574.13	822112574.13	822112574.13	0.00
长期借款	20000000.00	20000000.00	20000000.00	0.00
非流动负债合计	20000000.00	20000000.00	20000000.00	0.00
负债总计	842112574.13	842112574.13	842112574.13	0.00

六、资产基础法评估结果

(一)评估结果

根据上述资产基础法评估，在评估基准日2007年12月31日持续经营的前提下，淄博中润评估前账面总资产为103829.02万元、总负债84211.26万元、净资产19617.76万元(业经中和正信会计事务所有限公司审计)；调整后账面总资产为103829.02万元、总负债84211.26万元、净资产19617.76万元；评估后总资产为157203.17万元、总负债84211.26万元、净资产72991.91万元，增值53374.15万元，增值率272.07%。

评估结果详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
一、流动资产	1	99614.52	99614.52	152987.40	53372.88	53.58
二、非流动资产合计	2	4214.51	4214.51	4215.77	1.26	0.03
长期投资	3	3940.00	3940.00	3940.00	0.00	0.00
固定资产	4	36.67	36.67	37.93	1.26	3.44
其中：在建工程	5	0.00	0.00	0.00	0.00	
建筑物	6	0.00	0.00	0.00	0.00	
设备	7	36.67	36.67	37.93	1.26	3.44
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00	
其它资产	10	237.83	237.83	237.83	0.00	0.00
三、资产总计	11	103829.02	103829.02	157203.17	53374.15	51.41
四、流动负债	12	82211.26	82211.26	82211.26	0.00	0.00
五、非流动负债	13	2000.00	2000.00	2000.00	0.00	0.00

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

六、负债总计	14	84211.26	84211.26	84211.26	0.00	0.00
七、净资产	15	19617.76	19617.76	72991.91	53374.15	272.07

(二)评估结果与调整后账面值比较变动情况及原因

1、 评估结果与调整后账面值比较变动情况

序号	科目名称	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	996,145,156.95	1,529,874,020.58	533,728,863.63	53.58
2	货币资金	61,175,377.12	61,175,377.12	0.00	0.00
3	应收账款	33,058,833.90	36,732,037.67	3,673,203.77	11.11
4	预付账款	31,044.61	31,044.61	0.00	0.00
5	其它应收款	36,704,393.44	33,232,268.60	-3,472,124.85	-9.46
6	存货	865,175,507.88	1,398,703,292.58	533,527,784.70	61.67
7	二、非流动资产合计	42,145,079.95	42,157,681.36	12,601.41	0.03
8	长期股权投资	39,400,000.00	39,400,000.00	0.00	0.00
9	固定资产	366,742.59	379,344.00	12,601.41	3.44
10	递延所得税资产	2,378,337.36	2,378,337.36	0.00	0.00
11	三、资产总计	1,038,290,236.90	1,572,031,701.94	533,741,465.04	51.41
12	四、流动负债	822,112,574.13	822,112,574.13	0.00	0.00
13	短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	0.00
14	应付票据	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00	0.00
15	应付账款	141,601,659.77	141,601,659.77	0.00	0.00
16	预收账款	223,437,528.63	223,437,528.63	0.00	0.00
17	其它应付款	339,432,840.57	339,432,840.57	0.00	0.00
18	应付职工薪酬	2,190,919.61	2,190,919.61	0.00	0.00
19	应交税费	35,449,625.55	35,449,625.55	0.00	0.00
20	五、非流动负债	20,000,000.00	20,000,000.00	0.00	0.00
21	长期借款	20,000,000.00	20,000,000.00	0.00	0.00
22	六、负债合计	842,112,574.13	842,112,574.13	0.00	0.00
23	七、净资产	196,177,662.77	729,919,127.81	533,741,465.04	272.07

2、 各项资产和负债增减值原因说明

(1)流动资产评估大幅增值，主要是房地产类存货评估增值。淄博中润所开发房地产项目土地取得较早，目前房地产市场价格较前几年大幅提升。

(2)设备类资产整体评估增值，其中车辆原值减值、净值增值，主要是委估车辆市场价格下降，但其经济寿命年限较财务折旧年限要长；电子设备原值和净值均减值，主要是市场价格下降所致。

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限公司资产评估说明

第六部分 收益法评估技术说明

一、公司概况

1、历史沿革及股权结构

山东中润集团淄博置业有限公司是一家以房地产开发为主业的大型民营企业，成立于2002年7月29日，系山东中润集团有限公司（2004年3月更名为“中润置业集团有限公司”即“中润集团”）和山东中润置业有限公司共同出资设立的有限责任公司，注册资本2000万元，中润集团出资1200万元（占60%），中润置业出资800万元（占40%）。

2004年6月，公司增资至10000万元，股权结构变更为：中润集团出资1200万元，占注册资本的12%；中润置业出资8800万元，占注册资本的88%。

2、公司财务状况：

于评估基准日淄博中润总资产为103829.02万元、总负债84211.26万元、净资产19617.76万元。前三年主要财务数据如下表：

2005年—2007年主要财务数据

会计期间	2005.12.31	2006.12.31	2007.12.31
总资产(万元)	67661.68	78749.17	103829.02
其中：流动资产(万元)	63163.21	74706.05	99614.52
总负债(万元)	56598.84	63720.79	84211.26
净资产(万元)	11062.84	15028.38	19617.77
会计期间	2005年	2006年	2007年
主营业务收入(万元)	7204.86	23005.09	31175.78
主营业务成本(万元)	5337.16	14479.73	21602.86
营业税金及附加(万元)	543.97	1736.88	2428.74
主营业务利润	1323.74	6788.48	7144.18
销售费用	343.94	317.54	451.91
管理费用	568.29	653.81	896.87
财务费用	-27.68	-27.87	-16.29
资产减值损失	845.25	261.96	-507.17
利润总额(万元)	-404.21	6212.19	7066.54
净利润(万元)	-229.30	3965.54	4589.39

3、执行的主要会计政策

执行的会计政策：中华人民共和国《企业会计准则》、《企业会计准则》及其补充规定。

会计期间：公历年度为会计年度，即1月1日至12月31日为一个会计年度。

记账本位币：以人民币为记账本位币。

记账原则和计价基础：会计核算以权责发生制为记账基础，资产以历史成本为计价原则。

折旧方法及折旧年限：直线法，各类资产折旧年限及折旧率如下表：

类别	预计使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	20	5	4.75
机器设备	5	5	19
运输设备	5	5	19
其他设备	5	5	19

4、执行的税种及税率：

截至评估基准日淄博中润执行的主要税种及税率如下：

营业税：税率5%，计税基础为销售收入。

城市维护建设费：税率7%，计税基础为流转税。

教育费附加：税率3%，计税基础为流转税。

地方教育费附加：税率1%，计税基础为流转税。

企业所得税：评估基准日税率为33%，从2008年1月1日起税率为25%。

土地增值税：房地产开发项目按销售收入1%预缴，项目开发完成后按税法汇算清缴。

二、开发项目情况

淄博中润未来可明确预期的开发项目为中润华侨城。

(一) 中润华侨城项目概况

- 1、项目名称：中润华侨城
- 2、项目地址：淄博市张店区中润大道北侧
- 3、规划指标：

中润华侨城项目产品定位为中高档的超大型高品质生态居住生活区，是集多层、小高层、高层、湖心岛别墅、幼儿园、高级商务商业服务中心、商业街、品牌店、超市、写字楼等于一体的综合生态社区。

项目主要规划指标如下：

(1) 总用地面积：120公顷，合1800亩。

(2) 规划净用地面积：84.82万平方米

(3) 容积率：1.99

(4) 各项目规划指标

项目名称	规划净用地(万m ²)	规划建筑面积(万m ²)	容积率
普通住宅	57.15	143.94	2.52
别墅	16.34	5.59	0.34
商业	6.28	11.10	1.77
酒店	1.42	2.48	1.75
办公	2.01	4.51	2.24
商业服务中心及其他	1.62	1.37	0.84
合计	84.82	168.99	1.99

4、开发规划和开发计划：

根据中润华侨城开发规划，华侨城分为南北两区，北区包括普通住宅1-14组团，别墅岛、中润大酒店、商业、商业服务中心、幼儿园等，南区包括高层住宅和商业服务中心。

根据淄博中润开发计划，整个华侨城分为已竣工项目、在建项目和待建项目：

已竣工项目：包括普通住宅1、2、8组团，涉外小区(别墅)1-11#楼，中润大酒店，西、北大门商业，涉外小区96#楼。

在建项目：包括普通住宅9、14组团，别墅12-95#楼，中润大道北侧商业1、2#楼。

待建项目：包括普通住宅3、4、5、6、7、10、11、12、13组团，华侨城南区高层住宅，西侧幼儿园(3层)，东侧幼儿园，西商业服务中心，

东大门商业，中润大道北侧办公1、2号楼，中润大道北侧商业主入口东侧商业3号楼(东百货)和北商服务中心。

(二) 中润华侨城权证取得情况

国有土地使用权证取得情况：规划净用地范围内土地均已取得国有土地使用权证，总用地范围内学校用地尚未办理出让手续。

建设用地规划许可证：取得土地使用权的项目中，均已取得建设用地规划许可证。

建设工程规划许可证：别墅、酒店、普通住宅1、2、5、8、9、14组团、部分商业、部分商业服务中心等项目已取得。

建设工程施工许可证：已建和在建项目均已取得建设工程施工许可证。

商品房预售许可证：普通住宅1、2、8、9、14组团已取得。

(三) 工程进度

1、目前开发进度

中润华侨城本着先做配套，后建房屋的开发理念，截止评估基准日，北区完成了景观河、区内绿化、小区管网铺设等区内基础工程，区域外完成了中润大道的市政和绿化建设。

一期工程所涉及的普通住宅1、2、8组团、涉外小区(别墅)1#~11#、中润大酒店(综合楼)、涉外小区96#楼、西大门商业、北大门商业、北商服务中心(北区综合楼)等项目已经完工。二期工程中的普通住宅14组团、中润大道北侧商业1号楼(西段)主体及外装修已完工；普通住宅9组团、涉外小区(别墅)12#~24#、76-95#正在施工建设。三期工程尚未开工。

2、未来计划开发进度

按照淄博中润整体计划，中润华侨城项目未来开发进度如下表：

项 目	2008	2009	1010	1011	1012	1013
中润大道北侧商业1、2号楼	—————					
佛罗伦萨花都(9组团)	———					
开罗绿洲(14组团)	———					
水域威尼斯(3组团)	—————					

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

项 目	2008	2009	1010	1011	1012	1013
西侧幼儿园(3层)	—	—				
涉外小区(别墅)12#-95#	—	—	—			
罗马假日(五组团)	—	—				
加州海岸(四组团)			—	—		
乐都维也纳(六组团)			—	—		
巴黎左岸(七组团)				—	—	
康桥美地(十组团)	—	—	—			
曼谷芳园(十一组团)		—	—	—		
荷兰庄园(十二组团)		—	—			
锦绣柏林(十三组团)		—	—			
华侨城南区(A地块)				—	—	
东侧幼儿园		—				
西商业服务中心		—				
东大门商业	—	—				
中润大道北侧商业主入口东侧商业3号楼(东百货)		—	—			
中润大道北侧办公楼1、2		—	—			

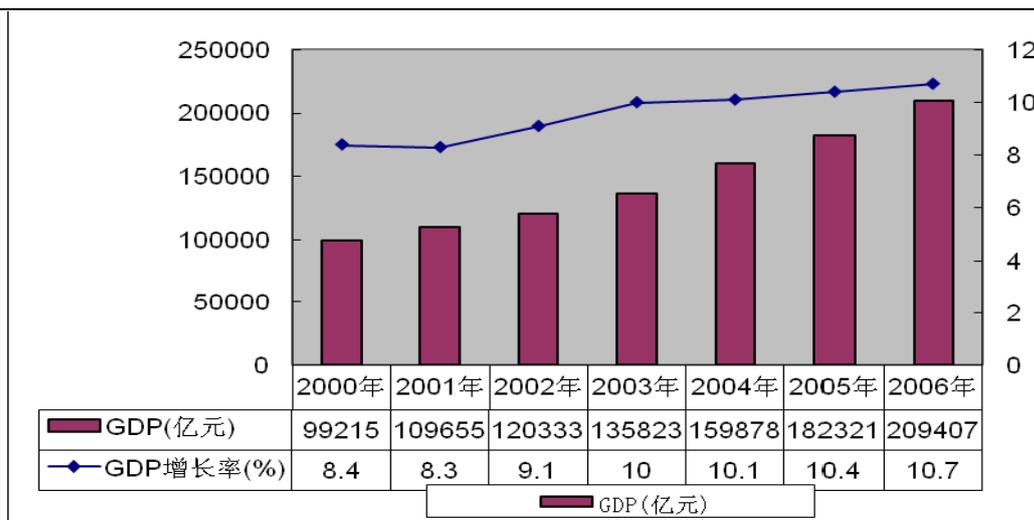
(五) 销售状况

已完工的一期工程中的1、2、8组团住宅建筑面积销售比例分别为95%、96%和99%；11套别墅售出2套，建筑面积销售比例为12%；西大门商业建筑面积销售比例为48.6%。

正在施工建设的二期工程中的9、14组团89%和8%，其中9组团为团购销售；在建的33套别墅已售出1套，建筑面积销售比例为4%。

三、宏观环境分析

自2000年以来，我国国民经济持续快速发展，历年GDP增长率见下图：



资料来源: wind资料

2007年我国经济继续在高位运行,根据国家统计局初步核算数据,2007年国内生产总值达到246619亿元,较上年增长11.4%。根据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十一个五年规划的建议》,十一五期间(2006年-2010年),我国将在保持经济平稳较快发展的前提下,落实以全面、协调、可持续发展为特征的“科学发展观”,政府将更加注重推进增长方式的转变、调整优化产业结构、解决三农问题、推进城市化健康发展、促进区域协调发展,预计GDP平均增长率为7.8%左右。

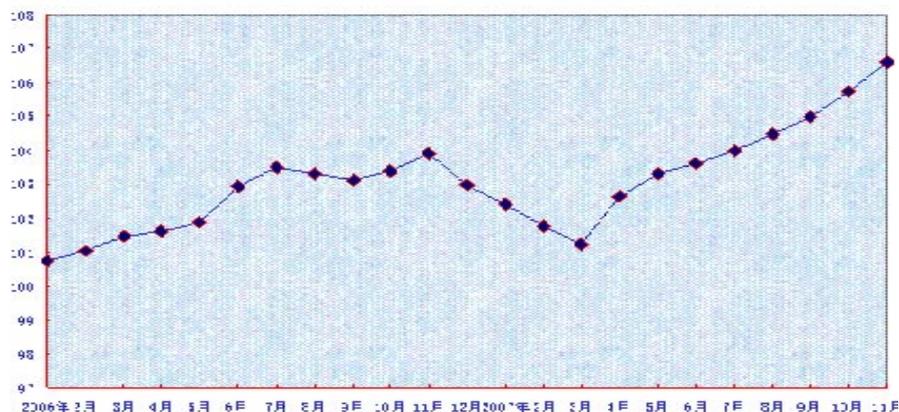
四、市场环境分析

随着国民经济和居民收入的持续增长,我国房地产业也进入了高速发展阶段。

自2001年以来,国内房地产市场持续发展,根据国家统计局的统计,2001年至2006年中国房地产销售价格综合指数分别为(上年=100): 101.1, 103.7, 104.8, 109.7, 107.6, 105.3, 如果以2000年为基数,截至2006年底房地产销售价格累计增长率为36.56%。

2007年11月份,“国房景气指数”为106.59,比10月份上升0.85点,比上年同期上升2.67点。

全国房地产开发景气指数趋势图



2007年1-11月份，全国完成房地产开发投资21632亿元，同比增长31.8%。住宅完成投资15440亿元，增长33.7%。其中，经济适用住房投资693亿元，增长31.7%。全国房地产开发企业资金来源为32043亿元，增长40.8%。其中，国内贷款为6098亿元，增长32%；利用外资539亿元，增长71.9%；企业自筹资金10272亿元，增长38.5%。全国房地产开发企业完成土地开发面积2.14亿平方米，增长8%。全国房屋施工面积21.66亿平方米，增长23.0%。其中，住宅施工面积17.11亿平方米，增长24.2%；办公楼施工面积7930万平方米，增长18.4%；商业营业用房施工面积2.39亿平方米，增长12.4%。全国商品房空置面积为11797万平方米，同比下降4.5%。其中，空置商品住宅5766万平方米，下降14.2%。

为抑制不断攀升的房地产价格和过快增长的房地产投资，防止经济过热，促进房地产业持续健康发展，国家有关部门出台了一系列政策和措施进行宏观调控，从土地出让、房地产投资信贷比例、贷款利率、银行准备金率、房地产项目规划、土地增值税清算、房屋销售首付比例、房地产转让税费等房地产开发销售全过程的关键环节和相关行业进行调节，取得了一定效果。但由于我国经济持续高速发展，人民币升值预期强烈，房地产市场经过上述调控后还是呈现出不断发展的趋势。预计未来随着国家宏观调控的不断有效落实，房地产市场高速发展的势头将得到有效抑制，进入平稳发展阶段，从而实现整个行业持续健康发展。

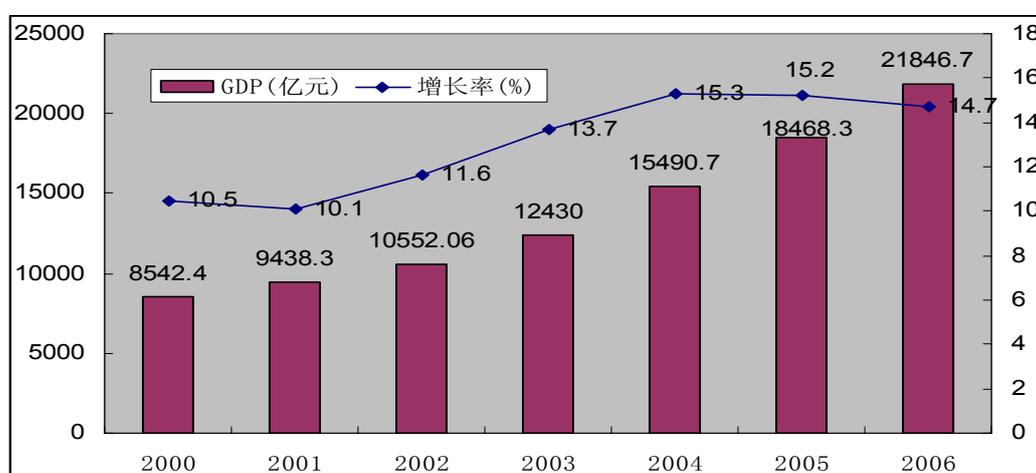
五、区域经济和市场分析

淄博中润的房地产项目主要分布在山东省淄博市。

(一) 区域经济分析

2000年以来，山东省GDP总量从2000年的8542.4亿元快速增加到2006年的21846.7亿元，平均年增长率达到13.1%。具体来说，山东省近年来的经济发展状况可以从下面的图中看出来：

图 山东省近年来国民经济发展状况



资料来源：根据历年《山东省国民经济和社会发展统计公报》中的数据整理形成

目前山东省人均可支配收入自1999年以来，增长幅度一路走高。2002年之后，每年增长幅度都在10%以上，2005年的增幅高达13.85%。

经济与社会的发展以及人均可支配收入影响着居民和企业对房地产的需求，房地产行业的发展与国际、国内国民经济的发展水平具有高度的相关关系。从总体上看，未来山东省国民经济和人均收入的稳定增长为房地产行业的发展创造了良好的外部环境，也为山东省房地产业的发展提供了难得的发展契机和空间。未来，2007年及以后山东省经济平稳、快速发展趋势也预示着山东省房地产价格将“继续稳步增长”的走势。

(二) 区域市场分析

1. 山东省及淄博市房地产投资状况

(1) 山东省近年来房地产投资规模

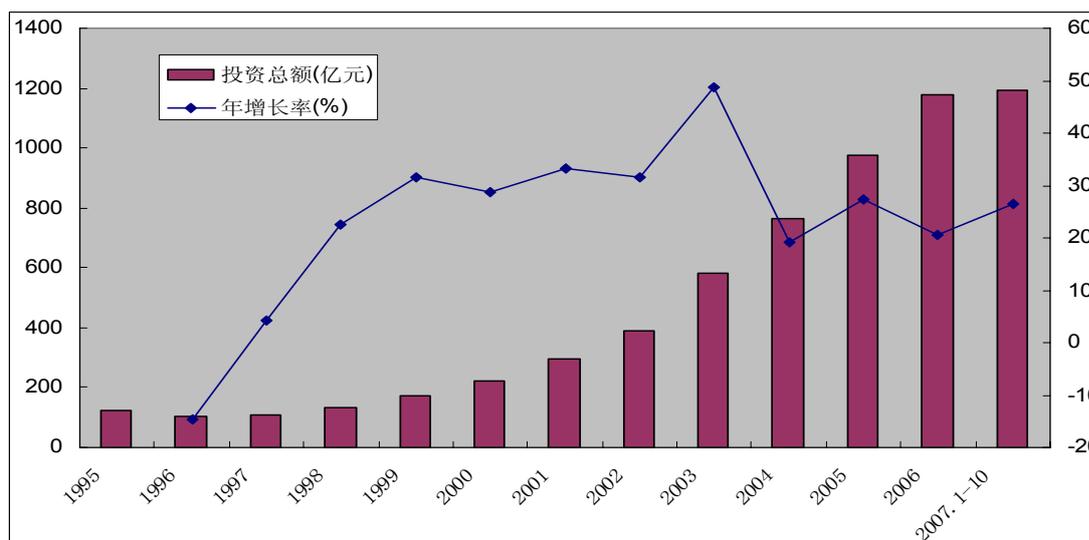
山东省的房地产投资从1998年开始进入高速增长阶段，年增幅均在两位数以上，其中2003年的增长率达到顶点，2004年以后增幅相对回落，但仍然保持了较高的增长速度。

表 近年来山东省房地产投资规模

年度	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
投资总额(亿元)	121.1	103.28	107.77	131.92	173.61	223.29	297.35
年增长率		-14.72%	4.35%	22.41%	31.60%	28.62%	33.17%
年度	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
投资总额(亿元)	391.16	581.88	764.79	974.34	1178.71	1428.72	
年增长率	31.55%	48.76%	31.43%	27.40%	20.98%	21.21%	

资料来源：根据中国房地产统计信息网(其数据源自国家统计局)、历年《山东统计年鉴》中的数据整理形成

图 近年来山东省房地产投资规模



资料来源：根据中国房地产统计信息网(其数据源自国家统计局)、历年《山东统计年鉴》中的数据整理形成

(2) 淄博市近年来房地产投资状况

2007年，淄博市房地产开发共计完成投资101.55亿元，同比增长5.66%，约占淄博市GDP5.29%份额。其中商品住宅投资72.00亿元，同比增长6.37%(经济适用住房完成投资4.14亿元，同比上涨206.67%)；办公楼投资2.15亿元，同比下降15.02%；商业营业用房投资8.20亿元，同比下降13.59%。2006年淄博市固定资产投资总额6151457万元，其中固定资产投资额5534383万元；房地产开发完成额970763万元，其中住宅713834万元；

全年新增固定资产4024516万元。

2007年投资结构

商品住宅完成投资72.00亿元，占房地产开发投资的70.90%；办公楼、商业营业用房完成投资10.35亿元，占房地产开发投资的10.19%。商品住宅投资在房地产开发投资中占到三分之二以上，占主导地位。

区(县)完成投资居首位的是中心城区(张店区和高新区)，完成投资57.55亿元。

表 各区县完成投资情况

区县	中心城区	淄川区	博山区	周村区	临淄区	桓台县	沂源县	高青县
完成投资(亿元)	57.55	5.76	3.74	4.69	14.96	6.75	3.42	4.69
所占比重(%)	56.67	5.67	3.68	4.62	14.73	6.65	3.37	4.62
同比增长(%)	2.93	-22.27	2.47	-26.03	26.99	8.87	62.09	73.06

各季度完成投资最高的是第四季度，完成投资41.46亿元。

表 各季度完成投资情况

	一季度	二季度	三季度	四季度
完成投资(亿元)	12.48	23.66	23.95	41.46
所占比重(%)	12.29	23.30	23.58	40.83
同比增长(%)	-49.53	69.24	17.57	11.96

2. 山东省及淄博市房地产销售状况

(1) 山东省近年来商品房销售状况

表 近年来山东省商品房销售情况

房地产类型	指标分类	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007.1-10
住宅	销售面积(万平方米)	934.2	1238.75	1482.23	2005.03	2207.3	3280.9	3465	3105.9
	销售金额(亿元)	125.49	168.57	227.53	325.52	516.47	759.4	851.1	863.5
	单价(元/平方米)	1343	1361	1535	1624	2340	2315	2456	2780
商业	销售面积(万平方米)	103.78	122.3	161.43	200.84	249.93	258.92	264.34	189.15
	销售金额(亿元)	20.95	24.86	33.9	49.07	75.19	91.66	102.5	81.25
	单价(元/平方米)	2019	2033	2100	2443	3008	3540	3878	4296
办公楼	销售面积(万平方米)	21.4	24.25	24.55	24.93	41.42	36.05	41.9	29.32
	销售金额(亿元)	5.79	8.02	8.12	5.36	21.12	21.64	28.35	19.33
	单价(元/平方米)	2706	3307	3308	2150	5099	6003	6766	6593

资料来源：根据中国房地产统计信息网(其数据源自国家统计局)与历年《山东统计年鉴》中的

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

数据整理形成。

表 近年来山东省商品房销售增长情况

房地产类型	指标分类	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
住宅	销售面积(%)		32.60%	19.66%	35.27%	10.09%	48.64%	5.61%	7.56%
	销售金额(%)		34.33%	34.98%	43.07%	58.66%	47.04%	12.08%	21.75%
	单价(%)		1.30%	12.80%	5.76%	44.12%	-1.08%	6.12%	35.82%
商业	销售面积(%)		17.85%	32.00%	24.41%	24.44%	3.60%	2.09%	-14.13%
	销售金额(%)		18.66%	36.36%	44.75%	53.23%	21.90%	11.83%	-4.88%
	单价(%)		0.69%	3.31%	16.35%	23.13%	17.67%	9.53%	32.93%
办公楼	销售面积(%)		13.32%	1.24%	1.55%	66.15%	-12.96%	16.23%	-16.03%
	销售金额(%)		38.51%	1.25%	-33.99%	294.03%	2.46%	31.01%	-18.18%
	单价(%)		22.24%	0.01%	-35.00%	137.16%	17.72%	12.72%	16.93%

资料来源：根据中国房地产统计信息网(其数据源自国家统计局)与历年《山东统计年鉴》中的数据整理形成。

自 2000 年以来，山东省房屋销售总体上处于量价齐升的趋势，房地产行业景气度较好。

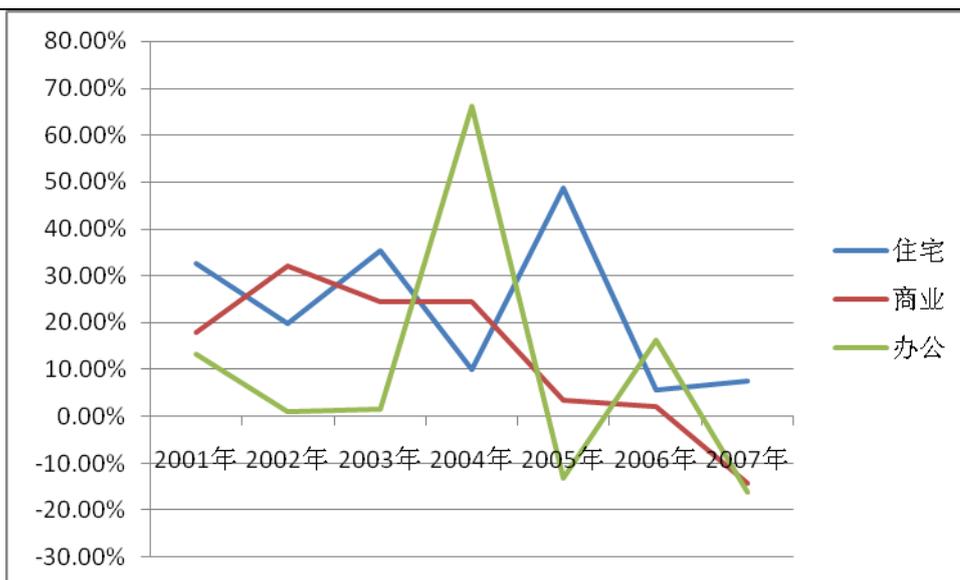
其中住宅销售面积处于稳定上涨的态势，2005 年增幅最大，之后增幅有所回落。住宅销售单价处于稳定上涨的态势，其中 2004 年增幅最大，之后有所回落，但 2007 年销售单价又有较大幅度上涨。

商业销售面积增幅逐年减小，2007 年销售面积有所下降。商业销售单价呈逐年上涨态势，2007 年增幅有所提高。

办公销售面积波动较大，2004 年销售面积大幅提升后，2005 年和 2007 年均较上年有所减少。办公销售单价波动较大，2003 年前呈下降趋势，2004 年大幅上涨，之后涨幅有所回落。

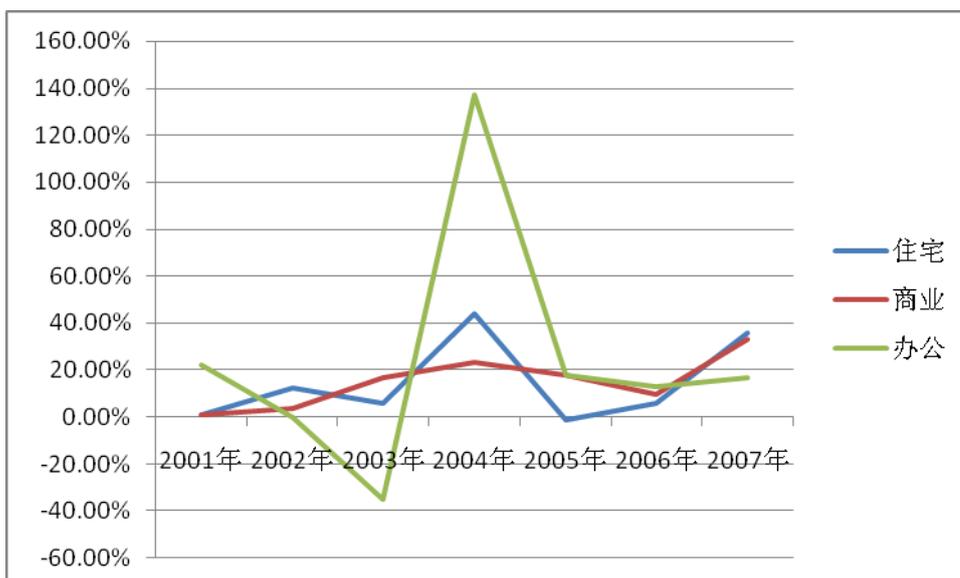
图 近年来山东省房地产销售面积增长趋势图

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明



资料来源：根据中国房地产统计信息网(其数据源自国家统计局)与历年《山东统计年鉴》中的数据整理形成。

图 近年来山东省房地产销售单价增长趋势图



资料来源：根据中国房地产统计信息网(其数据源自国家统计局)与历年《山东统计年鉴》中的数据整理形成。

(2)淄博市近年来房地产销售状况

实际销售面积。2007年实际销售(已销售且已办理建筑工程竣工备案表)

面积292.61万m²，同比增长50.30%。其中住宅274.18万m²，同比增长51.56%；办公楼1.20万m²，同比下降28.99%；商业营业用房14.89万m²，同比增长73.34%。

预售面积。商品房预售面积265.43万m²，同比下降3.89%。其中住宅254.05万m²，同比增长4.69%；办公楼0.96万m²，同比下降78.43%；商业营业用房6.32万m²，同比下降75.94%。

区(县)商品房实际销售面积、预售面积居首位的是中心城区，分别为163.80万m²、142.98万m²。

表 各区县销售情况表

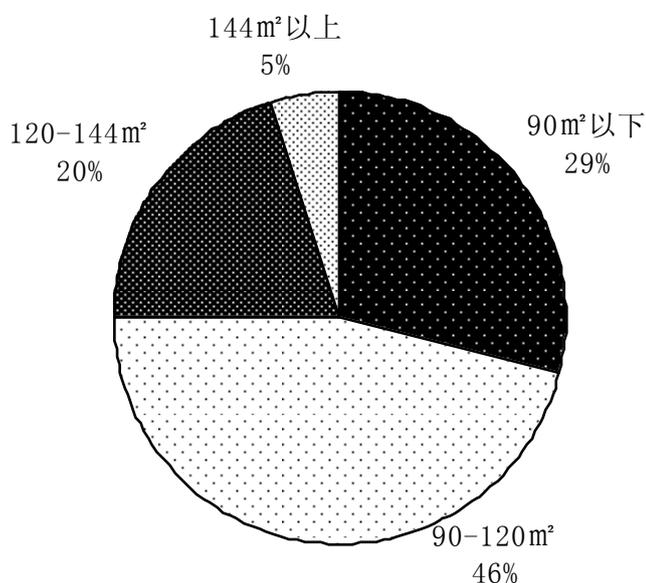
区县	中心城区	淄川区	博山区	周村区	临淄区	桓台县	沂源县	高青县
实际销售面积(万m ²)	163.80	15.66	5.26	17.22	40.03	32.61	8.64	9.39
所占比重(%)	55.98	5.35	1.80	5.88	13.68	11.14	2.95	3.21
同比增长(%)	57.41	29.00	57.89	22.19	19.56	106.92	127.37	616.79
预售面积(万m ²)	142.98	9.25	10.32	17.22	36.88	24.23	11.05	13.50
所占比重(%)	53.87	3.48	3.89	6.49	13.89	9.13	4.16	5.09
同比增长(%)	-13.78	70.54	63.29	19.67	66.43	17.00	-14.80	467.23

各季度商品房实际销售面积最高的是第四季度，实际销售面积123.73万m²；商品房预售面积最高的是第三季度，预售面积85.60万m²。

表 各季度商品房销售面积情况

	一季度	二季度	三季度	四季度
实际销售面积(万m ²)	38.72	52.23	77.93	123.73
所占比重(%)	13.23	17.85	26.63	42.28
预售面积(万m ²)	32.31	66.11	85.60	81.41
所占比重(%)	12.17	24.91	32.25	30.67

商品房销售结构。住宅的实际销售面积、预售面积分别为274.18万m²、254.05万m²，分别占销售总量的93.70%、95.71%，以住宅为主。对于住宅的销售结构，通过对的住宅预售的数据进行收集分析，各种套型面积的住宅的销售套数占总销售套数的比例如“各套型预售套数比例图”所示。



各套型预售套数比例图

商品房销售价格。全市新建商品住宅全年预售平均单价2337元/m²，同比增长11.29%，第四季度预售平均单价2383元/m²。各区县价格由于受开发建设楼盘品质、位置等因素以及投放量的影响，价格有一定的差距，也有一定的浮动。各区县的预售住宅的平均单价如下表。

表 各区县商品住宅预售平均价格

区县	中心城区	淄川区	博山区	周村区	临淄区	桓台县	沂源县	高青县
全年(元/m ²)	2610	1902	1693	2105	2350	2052	1947	1941
第四季度(元/m ²)	2644	1875	1730	2218	2443	2019	2136	1872

表 各季度商品住宅预售价格情况表

季度	一季度	二季度	三季度	四季度
至季度末累计均价(元/m ²)	2194	2230	2315	2337
单季度均价(元/m ²)	2194	2345	2342	2383
单季度与上一季度差价(元/m ²)	27	151	-3	41

(三)山东省房地产行业的发展态势

改革开放以来，特别是2001年以来，在国家宏观经济政策和城镇住房制度改革的指引和推动下，山东省住宅与房地产业得到了迅猛发展，形成了从投资、交易、中介服务到物业管理协调发展的完整产业链。未来，山东房地产将会得到进一步发展，并将呈现以下发展态势。

1. 土地市场趋向规范，建设用地将得到增量调控

国土资源部和监察部《关于继续开展经营性土地使用权招标投标挂牌出让情况执法监察工作的通知》对土地出让方式做出的强制性规定，影响土地市场公平、公正的局面将得以改观，土地市场将趋向公开透明。“完善土地执法监察体制，建立国家土地督察制度，设立国家土地总督察，向地方派驻土地督察专员，监督土地执法行为”，将继续成为土地执法、土地管理督察制度改革和完善的重要方向，中央对山东省土地利用和土地管理工作的监控将得到强化。从房地产业的层面看，房地产开发的圈地行为将受到遏制，大盘开发将逐步不再成为主导模式，中小房地产项目将逐步成为市场主体。

2. 供求关系仍然偏紧，房地产销售量会持续增长

居民购房热情不减，是支撑房地产市场持续发展的基石。目前，我国居民对当前居住环境的满意指数较低，住房需求潜力较大。因此，可以预测，随着山东省经济的快速发展、城镇居民人均可支配性收入的增加以及城市化进程的推进，2007年后房地产市场需求将在前几年的基础上持续保持相对较好的发展态势。

3. 品牌化经营将越来越重要

未来的市场竞争就是品牌的竞争。目前，消费者已从单纯注重消费商品的物质效用向物质功能外的其他效用转变，部分消费者已进入“品牌消费”阶段。房地产开发项目在空间上的不可移动性使得它在营销上与一般商品不同。房地产开发企业必须把项目和企业形象、声誉结合起来吸引消费者。信誉卓著、企业形象良好的开发商，其开发项目有极大的感召力。

4. 房地产投资将持续看好

人民币升值、流动性过剩、投资意识增强等因素，将助推房市持续升

温。行业调控使国内房地产开发企业的资金链不断绷紧，但国内房地产业的高额回报和人民币升值趋势，使外资和过剩的社会资金通过各种通道进入房地产市场，成为推动房地产持续升温和房价上涨的新生力量。

5. 山东的区位优势使其拥有外部发展的动力

山东独有的区位优势，将成为日韩资金进入国内房地产行业的重要通道。特别是2006年5月韩国国内出台了《外汇自由化促进方案》，使韩国外汇自由化程度进一步提高，个人进行海外房地产投资手续简单，韩国房地产商向我国，特别是向山东的房地产业投资步伐加快。

六、影响公司经营的相关因素分析

(一)宏观和区域经济因素

目前我国国民经济蓬勃发展，国民生产总值多年来一直保持高速增长，虽然国家为防止经济过热采取了一系列宏观调控政策，但预计未来几年仍能保持较高速增长。山东省是我国经济发展比较好的省份，其半岛的地理位置为其未来高速发展提供了有利条件。

宏观和区域经济的向好为淄博中润未来业务稳定发展提供了外部保障。

(二)国家产业政策的影响

目前，房地产业仍是政府参与性很强的政府主导型产业，当前房地产业的发展涉及到体制、政策方面的问题。房地产的主要资金来自银行，土地则由政府垄断，税收标准由政府制定，金融、土地、税收、规划等房地产业发展的主要条件都依赖于政府。综观我国房地产经济发展的历程，不难发现，每次房地产的周期波动都是与房地产政策的发布有直接关系的。

就近期而言，针对部分地区房地产投资规模过大、价格增长过快、结构不合理等问题，国家相继发布了一系列的政策，控制信贷和土地两个闸门。

(1)从土地政策来看：土地供应是房地产行业及开发企业发展和营运的基础，其供应数量和价格直接影响房地产开发成本。扩大土地供给量计划，让更多的土地进入市场，地价就可能趋降，房地产开发成本趋降，刺激房

地产供给量的增加。反之，紧缩土地供给量计划，地价就可能趋升，房地产市场趋于抑制。2004年以来，国土资源部逐步加大对土地利用结构的优化，在控制总量的情况下，向中低价位、中小户型(包括经济适用房)倾斜。(2)从信贷方面看：房地产贷款占到银行全部贷款的很大部分。因此，金融政策对房地产业的发展具有重要的影响。而近年来，国家逐步加大了对房地产行业的银行信贷，提高住房按揭贷款的利率，打压房地产价格上涨过快的势头。总体上，近期以抑制房地产价格为目标的宏观调控政策，在一定程度上不利于房地产行业的卖方和投机行为。

但是土地资源的有限性和土地的大量开发，以及国家的调控政策势必带动价格的上升，而土地招标、拍卖制度的实施，使土地交易市场更加规范，也将促使价格上升。因此，从这一方面看，国家的这些相关政策对公司发展相对有利。

(三)行业竞争的影响

由于近几年来房地产行业的形势较好，使得房地产行业得到了快速的发展，许多大中型企业，特别是一些其他行业的企业纷纷介入到这一产业。而作为东部沿海地区的山东省，更是各个企业，甚至海外投资机构角逐的对象。从上述投资规模表中的数据发现，1998年来，山东新增房地产投资规模平均高到20%以上。据此，从供应商的角度来看，行业竞争相对比较激烈，本地的、外地的、国外的投资机构都在增加该地区的竞争。激烈的市场竞争对淄博中润置业未来的利润率将有一定影响。

淄博中润开发的华侨城项目在淄博房地产市场上拥有良好的口碑，在山东省内也属于知名楼盘。良好的项目产品口碑，将有助于企业在激烈市场竞争中保持一定的竞争优势。

(四)市场需求的影响

山东省房地产市场存在着强势的刚性需求。首先，山东省常住人口的不断增加导致了大量的住房需求。山东省公安登记的常住人口从2001年的9024万人增加到2006年的9282万人，增加了258万人，每年较上一年均增加在40万以上。尤其是近三年来，山东省平均每年增加58万人，见下表。

表 2001 - 2006年山东省常住人口情况

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
常住人口数(万人)	9024	9069	9108	9163	9212	9282
比上一年增加(万人)	—	45	39	55	49	70

资料来源：根据2007年《山东统计年鉴》中的整理形成

从上表可以看出，山东常住人口，其中特别是城市常住人口的扩容，将带来山东房地产行业的的市场需求环境。其次，生活必须需求(如结婚购房需求、毕业大学生的住房需求等)、生活水平改善住房需求(如住房拆迁、住宿条件改善、购置第二住所)和投资性购房需求等购房需求也形成一定量的住房需求。最后，随着日韩企业及其他外资企业在山东的日益发展，高档公寓、写字楼随着经济的进一步发展，商机将增加，从而外销需求将不断增加。种种需求形成了巨大的刚性需求，这些刚性需求势必造成供给的紧张，从而导致房价的稳步上涨。

七、项目开发经营优势与劣势

(一)优势

1、区域优势

项目紧靠世纪路和中润大道两条城区最主要城市交通干道，交通便利。同时，世纪路也是淄博新城区未来发展的主轴线，将使项目在未来城市发展中获得更大的价值体现空间。目前，淄博市新的政务中心及体育中心、图书中心等大型行政、市政设施已经启动，而项目距离新的政务中心仅三公里，处于新的城市核心的一级辐射圈内，项目的区域优势非常明显。

2、环境优势

项目南侧为中润大道，路面宽阔，两边为各宽80米的绿化带，淄博中润投资数千万元精心打造华侨城外围景观，总占地面积达4万平方米，由5个广场组成，种植有棕榈、桂花、广玉兰、红枫等名贵树木，设计有欧洲风情的观景廊、喷泉、中式休闲木栈道、休憩设施、路灯等以及南北两个景观广场构成的景观带，组成了一个完全开放式的休闲公园，目前已成为新区著名的全开放式休闲公园。另外，项目在中心景观河的主景观带动下，

区内园林绿化最具特色和影响力。

3、项目自身优势

本项目定位为山东省一个有着超大规模、国际规划理念、首席的欧式大型生态社区。华侨城占地百顷，规划总建筑面积约159.91万m²，有300多栋楼体和95栋别墅，共8000余户，可容纳3万人居住，是集多层、小高层、高层、湖心岛别墅、幼儿园、高级商务商业服务中心、商业街、品牌店、超市、写字楼等于一体。

项目将生态理念和人本主义精神有机结合，即以环境建设为先导，住宅与配套并行的开发模式，融于规划设计方案中的各个环节，在原有地块平淡无奇的条件下，综合考虑当地环境、生活习惯，创造出全新的浪漫主义人居环境。并聘请新加坡雅科本建筑设计公司担纲建筑与园林设计，美国JY建筑规划设计事务所担纲别墅设计，充分保证了项目的品质。

4、品牌效应已经形成

在项目建设初期，公司已经把建立良好的品牌形象作为项目操作的重心，淄博中润作为山东知名发展商，淄博中润的品牌代表专业、可信、实力，华侨城项目作为山东省名盘，已经树立了景观楼盘、精品楼盘的形象。

5、企业经营思路清晰。社会资源丰富

公司通过十几年的房地产开发经验积累，逐渐形成了精品创品牌的开发模式，已开发的项目定位准确，销售率高。

公司在开发中已与国内外许多一流的企业确立了战略合作关系，为了防范经营风险、走精品路线创造了条件。如：新加坡雅克本公司、美国JY公司、香港贝尔高林公司等国际一流的建筑规划、园林设计机构；上海美高等国际一流的装饰设计公司；南通建筑总承包、上海中天、山东三箭集团、青岛建设集团、济南四建集团、上海申宜等国内一流的建筑、园林施工企业；中原物业顾问、世联策划、TBC广告等国内一流策划公司；深圳开元国际物业顾问、上海陆家嘴物业管理公司等国内一流的物业管理公司。公司具有较强的外部资源整合能力。

上述这些优势点的正确运用，为淄博中润拓展区域市场建立了良好的

基础。

(二)劣势

1、淄博中润相对于万科、碧桂园、首创置业、鲁能地产等国内大型房地产开发商来说，资本实力略差。

2、目前淄博中润开发的房地产项目集中在淄博市，分散风险的能力较差。

八、企业未来业务发展规划

根据淄博中润未来开发计划，未来房地产开发主要为中润华侨城。

1、公司开发房地产项目的类型

淄博中润房地产开发业务以开发建设商品住宅为主，以出售商品住宅为重点，经营模式主要是自主经营开发。

2、公司开发项目的市场定位和主要消费群体

目前淄博中润开发中润华侨城项目，主要面向中高收入阶层人士和部分私营企业主。

公司市场定位的策划主要考虑区域的交通、教育、医疗等服务设施的状况，以及消费群体和目标消费者的生活习惯、文化层次等因素。公司的市场定位策划不仅从商品分类出发，更注重的是从消费者需求的差别出发，把目标消费者的需求作为策划的立足点，根据目标消费者购买行为的差异性，把目标消费者进行细分，确定主流消费群体。此外，公司再根据消费者的情况、购买时间、地点、方式以及购买原因进行综合分析，最后确定最佳的市场定位。

3、公司开发项目的定价模式和销售理念

目前淄博中润房地产项目的定价模式是成本加成定价法和随行就市定价法相结合。公司华侨城项目的定价是根据项目的地理位置、装修和设备标准、住宅的楼层和房屋的朝向、房型以及购买者的付款方式(分期付款、一次性付款或按揭)等综合考虑，以基本价格乘房屋价格调整系数(如折扣、

房屋朝向层次系数等), 并充分结合周边项目的平均价格水平以及项目成本状况统一考虑, 采用“一房一价”的定价模式。

4、营销网络:

目前的销售队伍以公司自有销售队伍为主, 主要架构如下:

中润华侨城项目设销售总监1名

下设: 市场部、推广部、营销部、别墅营销部、团购直销部和客服中心。

九、企业的各项财务数据及分析

(一)历史数据及比率

根据整合后淄博中润经审计后合并报表, 历史年度财务数据及各项比率如下:

公司前3年及评估基准日资产负债表

单位: 万元

项目	2005年12月31日	2006年12月31日	2007年12月31日
流动资产	63163.21	74706.05	99614.52
其中: 货币资金	5062.36	683.74	6117.54
应收账款			3305.88
其他应收款	9660.23	10382.60	3670.44
预付账款	3151.56	10088.11	3.10
存货	45289.06	53551.61	86517.55
长期股权投资	3540.00	3540.00	3940.00
固定资产	126.45	28.27	36.67
递延所得税资产	832.02	474.85	237.83
总资产	67661.68	78749.17	103829.02
短期借款	5000.00	5000.00	5000.00
应付票据	2000.00		3000.00
应付账款	3037.98	2613.22	14160.17
预收账款	31945.18	19634.80	22343.75
其他应付款	4829.51	23507.39	33943.28
应付职工薪酬	104.45	153.87	219.09
应交税费	-1318.29	811.51	3544.96
流动负债合计	45598.84	51720.79	82211.26
长期借款	11000.00	12000.00	2000.00
长期负债合计	11000.00	12000.00	2000.00
总负债	56598.84	63720.79	84211.26
股东权益	11062.84	15028.38	19617.77

公司前3年损益表

单位：万元

项目	2005年	2006年	2007年
主营业务收入	7204.86	23005.09	31175.78
主营业务成本	5337.16	14479.73	21602.86
营业税金及附加	543.97	1736.88	2428.74
主营业务利润	1323.74	6788.48	7144.18
销售费用	343.94	317.54	451.91
管理费用	568.29	653.81	896.87
财务费用	-27.68	-27.87	-16.29
资产减值损失	845.25	261.96	-507.17
利润总额	-404.21	6212.19	7066.54
净利润	-229.30	3965.54	4589.39

公司前3年的财务指标分析表

各项经济指标	2005年	2006年	2007年
总资产报酬率	-0.60%	2.12%	1.94%
净资产收益率	-2.07%	26.39%	23.39%
销售净利率	-3.18%	17.24%	14.72%
存货周转率(次)	0.12	0.07	0.08
应收账款周转率(次)			4.72
流动资产周转率(次)	0.11	0.08	0.09
总资产周转率(次)	0.11	0.08	0.09
应付账款周转率(次)	1.76	1.28	0.64
资产负债率	83.65%	80.92%	81.11%
流动比率	1.39	1.44	1.21
速动比率	0.39	0.41	0.16
销售收入增长率		219.30%	35.52%
净利润增长率		197.63%	308.10%

(二)盈利能力分析

淄博中润前三年资产收益率逐年提高，净利润稳步增长，主要得益于近几年房地产市场持续景气。目前国家对房地产行业加强了宏观调控，谨防房价持续过快增长。随着国家宏观调控的逐步落实和调控效果的逐渐体现，预计房地产价格持续高速增长的局面将有所改观，整个房地产行业将

步入良性循环。房地产价格增速的减速，将直接导致房地产企业利润率增长减速。淄博中润作为主要从事房地产开发的企业，未来利润增长率预计将有所回落，但由于目前持有的房地产项目取得成本低，预计未来仍能保持良好的盈利状况。

(三)经营能力分析

淄博中润鼎力打造的中润华侨城项目先后荣获了山东省生态居住社区、2004年度淄博市最具影响力楼盘、2005年度淄博住宅产业创新楼盘等殊荣，2006年中润华侨城被推选为首届中国房地产公信力100淄博地区代表楼盘。经多年发展，淄博中润积累了丰富的房地产开发经验，聚集了一批与房地产开发密切相关的项目前期开发人员、工程技术人员、工程概预算技术人员、房地产营销人员，具有较强的房地产开发经营能力。

(四)偿债能力分析

淄博中润前三年资产负债率持续在80%以上，负债率相对偏高。但分析其债务构成，于评估基准日预售房款占总负债比例为26%，该负债将在房地产项目竣工后随着收入成本结转而抵冲，并不是实际需支付的债务。目前淄博中润华侨城项目销售状况良好，现金回流较快，企业偿债能力较强。

十、本次评估选用计算模型

1、计算模型

本次评估收益法模型选用企业自由现金流。

企业价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期投资价值

股东全部权益价值=企业价值-有息债务

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

其中：营业性资产价值按以下公式确定

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量(终值)现值

2、预测期的确定

根据淄博中润目前开发项目情况和土地储备情况，以及未来开发计划，预测期至现有项目完成开发后一年，后延一年主要是考虑到房地产物业销售相对于房地产开发有一定滞后。淄博中润现有房地产项目计划完成开发时间为2012年底，则预测期取定到2013年。

3、收益期的确定

淄博中润主要从事房地产开发，所开发房地产项目主要是对外销售，主营业务收入主要来源于房地产物业销售。目前淄博中润没有自营物业和出租物业，也没有物业自营和出租计划，未来收入主要还是依靠房地产物业销售。目前淄博中润只有中润华侨城一个在开发项目，淄博中润对该项目未开发进度做了详细规划，预计在2012年完成该项目全部开发，但今后取得新的房地产开发项目具有很大不确定性，因此收益期按预测期确定。

4、息前自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流，淄博中润为一家房地产开发公司，自由现金流量的计算公式如下：

自由现金流量=销售收入-开发成本-主营业务税金及附加+其它业务利润-期间费用(管理费用、营业费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

5、终值的确定

收益期为预测期，终值按预测期末回收资产确定。

6、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式： $WACC=K_e \times E/(D+E)+K_d \times D/(D+E) \times (1-T)$

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中： $K_e=R_f+\beta_L\times RP_m+R_c$

R_f ：无风险报酬率；

β_L ：企业风险系数；

RP_m ：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

7、溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，采用重置成本法确定评估值。

8、非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的资产，包括不产生效益的资产，以及与评估预测收益无关联的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。采用重置成本法确定评估值。

9、长期投资价值确定

淄博中润持有山东中润集团有限公司和山东淄博中润物业管理有限公司的股权于评估基准日后已经全部转让，按期后转让价格确定评估值。

十一、评估假设条件

- 1、淄博中润在我国现有法律条件下具有合法经营地位。
- 2、淄博中润在我国经济环境条件下具有持续经营的能力。
- 3、淄博中润与合作伙伴关系及其相互利益无重大变化。
- 4、淄博中润所遵循的我国法律、法规、政策无重大变化。
- 5、淄博中润所在地区社会经济环境无重大变化。
- 6、未来年度的利率、税率及汇率将在正常范围内变动。
- 7、淄博中润所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩。

8、淄博中润现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳步推进公司的发展计划，努力保持良好的经营态势。

9、假设淄博中润的现金流在每个预测期间的中期产生，如在一个预测年度内，现金流在年中产生，而非年终产生。

10、在淄博中润存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；

11、未来淄博中润保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

12、本次预测以公司评估基准日股权结构为框架，未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组；

13、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素。

14、无其他人力不可抗拒因素的重大不利影响。

15、淄博中润正在开发和尚未开发的房地产项目能够按预期完成开发投入运营和销售，开发成本能有效控制在预算范围内，招商计划能按预期完成。

16、淄博中润主要从事房地产开发，所开发房地产项目主要是对外销售，主营业务收入主要来源于房地产物业销售。目前淄博中润没有自营物业和出租物业，也没有物业自营和出租计划，未来收入主要还是依靠房地产物业销售。淄博中润对现有在开发和未开发房地产项目做了详细的开发计划，但今后取得新的房地产开发项目具有很大不确定性，因此假设收益期为预测期。

十二、企业未来财务数据预测

(一) 数据预测基准

本次评估预测基准是根据已经中国注册会计师审计的公司2005年、2006年度和2007年的会计报表，以近三年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家宏观政策，研究了房地产市场的现状与前景，分析了淄博中润的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未

来的发展前景及潜力，现有房地产项目特点，并依据淄博中润提供的未来收益预测，经过综合分析研究编制的。评估在充分考虑公司现实基础和发展潜力的基础上，并在上述各项假设和前提下的分析预测。

(二) 分析预测基本思想

根据惯例，本次评估也是首先确定基期数据。在分析淄博中润历史数据的基础上确定基期数据。然后遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况，充分考虑企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，分析企业前几年数据，再根据企业发展规划及未来经营计划的分析预测以后各年数据。本次评估考虑到评估目的和交易的可能性，确定以保证企业持续经营的前提下进行未来年份的预测。即不考虑控股权改变企业资本结构的影响。

(三) 主营业务收入的预测

1、主营业务收入预测

淄博中润主营业务收入主要为房地产销售收入，包括住宅销售收入、商业公建销售收入、办公楼销售收入地下储藏室和地下车库销售收入。目前淄博中润只有中润华侨城一个项目，销售收入全部来源于该项目物业销售。

1、销售数量预测

中润华侨城项目位于淄博市高新区中润大道两侧，项目分期分组团开发，根据未来开发规模、开发进度，销售计划，未来各年销售面积预测如下：

各组团各类物业可售面积预测统计表

收入项目	物业类型	总可售建筑面积	评估基准日后可售面积	已销售比例	未售比例
一组团	住宅	67,670.28	4,417.86	93%	7%
	车库(个)	290.00	29.00	90%	10%
二组团	住宅	59,018.24	3,850.97	93%	7%
	车库(个)	264.00	28.00	89%	11%
八组团	住宅	79,630.11	757.56	99%	1%

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

收入项目	物业类型	总可售建筑面积	评估基准日后可售面积	已销售比例	未售比例
	车库(个)	535.00	40.00	93%	7%
	储藏室	7,351.66	83.96	99%	1%
别墅 1-11#	住宅	6,974.66	6,490.99	6.9%	93%
中润大酒店	商业	14,547.00	14,547.00	0%	100%
	车库(个)	90.00	90.00	0%	100%
	储藏室	7,099.00	7,099.00	0%	100%
涉外小区 96#楼	商业	1,087.00	1,087.00	0%	100%
	储藏室	559.00	559.00	0%	100%
西大门商业	商业	1,857.23	1,036.89	44%	56%
北大门商业	商业	3,034.00	3,034.00	0%	100%
北商业服务中心	商业	1,889.00	1,889.00	0%	100%
	储藏室	777.00	777.00	0%	100%
中润大道北侧商业 1号楼(西段)	商业	18,790.00	18,790.00	0%	100%
	车库(个)	39.00	39.00	0%	100%
	储藏室	12,124.00	12,124.00	0%	100%
九组团	住宅	38,879.00	38,879.00	0%	100%
	车库(个)	254.00	254.00	0%	100%
	储藏室	3,430.00	3,430.00	0%	100%
十四组团	住宅	109,555.02	101,249.59	8%	92%
	车库(个)	627.00	627.00	0%	100%
	储藏室	10,277.93	10,277.93	0%	100%
涉外小区别墅 12-95#	住宅	42,550.00	41,952.00	1%	99%
	储藏室	5,910.00	5,910.00	0%	100%
中润大道北侧商业 1号楼东段及2号楼	商业	33,567.00	33,567.00	0%	100%
	车库(个)	179.00	179.00	0%	100%
	储藏室	15,008.00	15,008.00	0%	100%
五组团	住宅	56,031.00	56,031.00	0%	100%
	车库(个)	453.00	453.00	0%	100%
	储藏室	5,806.00	5,806.00	0%	100%
三组团	住宅	34,983.00	34,983.00	0%	100%
	车库(个)	280.00	280.00	0%	100%
	储藏室	7,214.00	7,214.00	0%	100%
四组团	住宅	68,832.00	68,832.00	0%	100%
	车库(个)	738.00	738.00	0%	100%
	储藏室	9,838.00	9,838.00	0%	100%
六组团	住宅	55,803.00	55,803.00	0%	100%
	车库(个)	400.00	400.00	0%	100%
	储藏室	5,115.00	5,115.00	0%	100%
七组团	住宅	77,508.00	77,508.00	0%	100%
	车库(个)	580.00	580.00	0%	100%
	储藏室	7,210.00	7,210.00	0%	100%
十组团	住宅	46,344.00	46,344.00	0%	100%

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

收入项目	物业类型	总可售建筑面积	评估基准日后可售面积	已销售比例	未售比例
	车库(个)	350.00	350.00	0%	100%
	储藏室	4,315.00	4,315.00	0%	100%
十一组团	住宅	102,084.00	102,084.00	0%	100%
	车库(个)	470.00	470.00	0%	100%
	储藏室	6,789.00	6,789.00	0%	100%
十二组团	住宅	69,480.00	69,480.00	0%	100%
	车库(个)	295.00	295.00	0%	100%
	储藏室	5,308.00	5,308.00	0%	100%
十三组团	住宅	70,736.00	70,736.00	0%	100%
	车库(个)	440.00	440.00	0%	100%
	储藏室	5,308.00	5,308.00	0%	100%
南区(A地块)	住宅	133,096.00	133,096.00	0%	100%
	商业	16,595.00	16,595.00	0%	100%
	车库(个)	1,320.00	1,320.00	0%	100%
	储藏室	15,763.00	15,763.00	0%	100%
东西侧幼儿园	商业	7,039.00	7,039.00	0%	100%
西商业服务中心	商业	2,322.00	2,322.00	0%	100%
东大门商业	商业	1,840.00	1,840.00	0%	100%
中润大道北侧办公楼1、2号	写字楼	34,800.00	34,800.00	0%	100%
	车库(个)	300.00	300.00	0%	100%
中润大道北侧商业3号楼(东百货)	商业	13,490.00	13,490.00	0%	100%
	车库(个)	105.00	105.00	0%	100%

各组团各类物业销售进度计划表

收入项目	物业类型	开工时间	竣工时间	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
一组团	住宅	2004-2	2006-3	7%	0%	0%	0%	0%	0%
	车库(个)	2004-2	2006-3	10%	0%	0%	0%	0%	0%
二组团	住宅	2004-9	2006-7	7%	0%	0%	0%	0%	0%
	车库(个)	2004-9	2006-7	11%	0%	0%	0%	0%	0%
八组团	住宅	2005-3	2007-5	1%	0%	0%	0%	0%	0%
	车库(个)	2005-3	2007-5	7%	0%	0%	0%	0%	0%
	储藏室	2005-3	2007-5	1%	0%	0%	0%	0%	0%
别墅 1-11#	住宅	2005-4	2007-6	20%	20%	20%	28%	0%	0%
中润大酒店	商业	2005-9	2007-11	0%	0%	0%	0%	100%	0%
	车库(个)	2005-9	2007-11	0%	0%	0%	0%	100%	0%
	储藏室	2005-9	2007-11	0%	0%	0%	0%	0%	0%
涉外小区 96#楼	商业	2006-4	2007-1	0%	0%	0%	0%	100%	0%
	储藏室	2006-4	2007-1	0%	0%	0%	0%	100%	0%
西大门商业	商业	2005-4	2007-3	15%	20%	21%	0%	0%	0%
北大门商业	商业	2005-4	2007-3	25%	25%	25%	25%	0%	0%

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

收入项目	物业类型	开工时间	竣工时间	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
北商业服务中心	商业	2006-4	2007-4	0%	0%	0%	0%	100%	0%
	储藏室	2006-4	2007-4	0%	0%	0%	0%	100%	0%
中润大道北侧商业 1 号楼(西段)	商业	2006-12	2008-5	0%	25%	25%	25%	25%	0%
	车库(个)	2006-12	2008-5	0%	25%	25%	25%	25%	0%
	储藏室	2006-12	2008-5	0%	25%	25%	25%	25%	0%
九组团	住宅	2006-1	2008-7	90%	10%	0%	0%	0%	0%
	车库(个)	2006-1	2008-7	90%	10%	0%	0%	0%	0%
	储藏室	2006-1	2008-7	93%	7%	0%	0%	0%	0%
十四组团	住宅	2006-3	2008-7	40%	35%	17%	0%	0%	0%
	车库(个)	2006-3	2008-7	40%	35%	25%	0%	0%	0%
	储藏室	2006-3	2008-7	40%	35%	25%	0%	0%	0%
涉外小区别墅 12-95#	住宅	2007-10	2009-10	20%	20%	20%	20%	19%	0%
	储藏室	2007-10	2009-10	20%	20%	20%	20%	20%	0%
中润大道北侧商业 1 号楼东段及 2 号楼	商业	2008-6	2009-10	0%	25%	25%	25%	25%	0%
	车库(个)	2008-6	2009-10	0%	25%	25%	25%	25%	0%
	储藏室	2008-6	2009-10	0%	25%	25%	25%	25%	0%
五组团	住宅	2008-6	2009-11	25%	25%	25%	25%	0%	0%
	车库(个)	2008-6	2009-11	25%	25%	25%	25%	0%	0%
	储藏室	2008-6	2009-11	25%	25%	25%	25%	0%	0%
三组团	住宅	2008-5	2009-10	25%	25%	25%	25%	0%	0%
	车库(个)	2008-5	2009-10	25%	25%	25%	25%	0%	0%
	储藏室	2008-5	2009-10	25%	25%	25%	25%	0%	0%
四组团	住宅	2009-12	2011-7	0%	0%	25%	25%	25%	25%
	车库(个)	2009-12	2011-7	0%	0%	25%	25%	25%	25%
	储藏室	2009-12	2011-7	0%	0%	25%	25%	25%	25%
六组团	住宅	2010-3	2011-10	0%	0%	30%	30%	40%	0%
	车库(个)	2010-3	2011-10	0%	0%	30%	30%	40%	0%
	储藏室	2010-3	2011-10	0%	0%	30%	30%	40%	0%
七组团	住宅	2010-10	2012-10	0%	0%	0%	30%	30%	40%
	车库(个)	2010-10	2012-10	0%	0%	0%	30%	30%	40%
	储藏室	2010-10	2012-10	0%	0%	0%	30%	30%	40%
十组团	住宅	2008-10	2010-10	0%	25%	25%	25%	25%	0%
	车库(个)	2008-10	2010-10	0%	25%	25%	25%	25%	0%
	储藏室	2008-10	2010-10	0%	25%	25%	25%	25%	0%
十一组团	住宅	2009-3	2011-5	0%	25%	25%	25%	25%	0%
	车库(个)	2009-3	2011-5	0%	25%	25%	25%	25%	0%
	储藏室	2009-3	2011-5	0%	25%	25%	25%	25%	0%
十二组团	住宅	2009-3	2010-11	0%	25%	25%	25%	25%	0%
	车库(个)	2009-3	2010-11	0%	25%	25%	25%	25%	0%
	储藏室	2009-3	2010-11	0%	25%	25%	25%	25%	0%
十三组团	住宅	2009-3	2010-11	0%	25%	25%	25%	25%	0%
	车库(个)	2009-3	2010-11	0%	25%	25%	25%	25%	0%
	储藏室	2009-3	2010-11	0%	25%	25%	25%	25%	0%

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

收入项目	物业类型	开工时间	竣工时间	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
南区(A地块)	住宅	2010-3	2012-10	0%	0%	20%	30%	25%	25%
	商业	2010-3	2012-10	0%	0%	20%	30%	25%	25%
	车库(个)	2010-3	2012-10	0%	0%	20%	30%	25%	25%
	储藏室	2010-3	2012-10	0%	0%	20%	30%	25%	25%
东西侧幼儿园	商业	2007-12	2009-11	0%	100%	0%	0%	0%	0%
西商业服务中心	商业	2009-3	2009-10	0%	0%	0%	0%	0%	100%
东大门商业	商业	2008-10	2009-5	0%	25%	25%	25%	25%	0%
中润大道北侧办公楼1、2号	写字楼	2009-5	2010-10	0%	25%	25%	25%	25%	0%
	车库(个)	2009-5	2010-10	0%	25%	25%	25%	25%	0%
中润大道北侧商业3号楼(东百货)	商业	2009-5	2010-10	0%	25%	25%	25%	25%	0%
	车库(个)	2009-5	2010-10	0%	25%	25%	25%	25%	0%

销售进度说明:

根据淄博中润销售计划,住宅、别墅、商业房随开发进度适时销售,商业服务中心、酒店、幼儿园先期建设,待整个中润华桥城基本建成时考虑销售,据此销售时间确定为2011年。

各组团各类物业销售面积预测表

收入项目	物业类型	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
一组团	住宅	4417.86					
	车库(个)	29					
二组团	住宅	3850.97					
	车库(个)	28					
八组团	住宅	757.56					
	车库(个)	40					
	储藏室	83.96					
别墅 1-11#	住宅	1394.932	1394.932	1394.932	1953.154		
中润大酒店	商业					14547	
	车库(个)					90	
	储藏室					7099	
涉外小区 96#楼	商业					1087	
	储藏室					559	
西大门商业	商业	278.5845	371.446	386.8595			
北大门商业	商业	758.5	758.5	758.5	758.5		
北商业服务中心	商业					1889	
	储藏室					777	
中润大道北侧商业 1	商业		4697.5	4697.5	4697.5	4697.5	

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

收入项目	物业类型	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
号楼(西段)	车库(个)		10	10	10	9	
	储藏室		3031	3031	3031	3031	
九组团	住宅	34991.1	3887.9				
	车库(个)	229	25				
	储藏室	3189.9	240.1				
十四组团	住宅	43822.008	38344.257	19083.325			
	车库(个)	251	219	157			
	储藏室	4111.172	3597.2755	2569.4825			
涉外小区别墅 12-95#	住宅	8510	8510	8510	8510	7912	
	储藏室	1182	1182	1182	1182	1182	
中润大道北侧商业 1 号楼东段及 2 号楼	商业		8391.75	8391.75	8391.75	8391.75	
	车库(个)		45	45	45	44	
	储藏室		3752	3752	3752	3752	
五组团	住宅	14007.75	14007.75	14007.75	14007.75		
	车库(个)	113	113	113	114		
	储藏室	1451.5	1451.5	1451.5	1451.5		
三组团	住宅	8745.75	8745.75	8745.75	8745.75		
	车库(个)	70	70	70	70		
	储藏室	1803.5	1803.5	1803.5	1803.5		
四组团	住宅			17208	17208	17208	17208
	车库(个)			185	185	185	183
	储藏室			2459.5	2459.5	2459.5	2459.5
六组团	住宅			16740.9	16740.9	22321.2	
	车库(个)			120	120	160	
	储藏室			1534.5	1534.5	2046	
七组团	住宅				23252.4	23252.4	31003.2
	车库(个)				174	174	232
	储藏室				2163	2163	2884
十组团	住宅		11586	11586	11586	11586	
	车库(个)		88	88	88	86	
	储藏室		1078.75	1078.75	1078.75	1078.75	
十一组团	住宅		25521	25521	25521	25521	
	车库(个)		118	118	118	116	
	储藏室		1697.25	1697.25	1697.25	1697.25	
十二组团	住宅		17370	17370	17370	17370	
	车库(个)		74	74	74	73	
	储藏室		1327	1327	1327	1327	
十三组团	住宅		17684	17684	17684	17684	
	车库(个)		110	110	110	110	
	储藏室		1327	1327	1327	1327	
南区(A 地块)	住宅			26619.2	39928.8	33274	33274
	商业			3319	4978.5	4148.75	4148.75
	车库(个)			264	396	330	330

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

收入项目	物业类型	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
	储藏室			3152.6	4728.9	3940.75	3940.75
东西侧幼儿园	商业		7039				
西商业服务中心	商业						2322
东大门商业	商业		460	460	460	460	
中润大道北侧办公楼 1、2 号	写字楼		8700	8700	8700	8700	
	车库(个)		75	75	75	75	
中润大道北侧商业 3 号楼(东百货)	商业		3372.5	3372.5	3372.5	3372.5	
	车库(个)		26	26	26	27	

2、销售价格预测：

中润华侨城各组团位置不一样，销售价格不同，靠近湖心别墅岛的售价较高；建筑形式不同售价也有差别，带电梯的高层小高层销售价格较高，多层楼售价较低；前期已销售项目销售时间不同，销售价格差异较大，作为市场培育期销售的一、二、八组团销售价格较低，作为市场发展期销售的十四组团销售价格较高；销售形势不同价格存在一定差异，当地事业单位、政府部门团购项目销售价格较低，对市场散售的项目价格较高，如九组团部分楼座被当地一事业单位团购，销售价格较低。物业类型不同，销售价格差异大，别墅容积率低，销售价格最高，商业、商业服务中心其次。

中润华侨城前期已销售房屋价格统计表

项 目	物业类型	2005年	2006年	2007年
一组团	住宅	2646	2551	2987
	车库(个)	75201	75844	72692
二组团	住宅		2895	3171
	车库(个)		75024	74679
八组团	住宅			2591
	车库(个)			53000
	储藏室			1202
别墅 1-11#	住宅			17844
西大门商业	商业			5487
十四组团	住宅			3332
涉外小区别墅 12-95#	住宅			10686

目前位于中润华侨城南边的黄金国际项目均价为4000元/平方米。

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

参考淄博中润华桥城目前销售价格、周边同类楼盘类似物业销售价格，确定未来拟售物业平均销售单价。

幼儿园为公益性配套建筑，销售价格按建筑成本确定。

根据市场调查、结合淄博中润定价原则，各组团各类物业销售价格确定如下：

各组团各类物业销售价格预测表

收入项目	物业类型	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
一组团	住宅	3219	0	0	0	0	0
	车库(个)	80000	0	0	0	0	0
二组团	住宅	3193	0	0	0	0	0
	车库(个)	80000	0	0	0	0	0
八组团	住宅	3300	0	0	0	0	0
	车库(个)	80000	0	0	0	0	0
	储藏室	1500	0	0	0	0	0
别墅 1-11#	住宅	19000	19000	19000	19000	0	0
中润大酒店	商业	0	0	0	0	5000	0
	车库(个)	0	0	0	0	80000	0
	储藏室	0	0	0	1500	1500	0
涉外小区 96#楼	商业	0	0	0	0	7100	0
	储藏室	0	0	0	0	1800	0
西大门商业	商业	6500	6500	6500	0	0	0
北大门商业	商业	6500	6500	6500	6500	0	0
北商业服务中心	商业	0	0	0	0	5000	0
	储藏室	0	0	0	0	1500	0
中润大道北侧商业 1 号楼(西段)	商业	0	6500	6500	6500	6500	0
	车库(个)	0	80000	80000	80000	80000	0
	储藏室	0	1500	1500	1500	1500	0
九组团	住宅	2196	3300	0	0	0	0
	车库(个)	80000	80000	0	0	0	0
	储藏室	1205	1500	0	0	0	0
十四组团	住宅	3300	3300	3300	0	0	0
	车库(个)	80000	80000	80000	0	0	0
	储藏室	1500	1500	1500	0	0	0
涉外小区别墅 12-95#	住宅	16000	16000	16000	16000	16000	0
	储藏室	1500	1500	1500	1500	1500	0
中润大道北侧商业 1 号楼东段及 2 号楼	商业	0	6500	6500	6500	6500	0
	车库(个)	0	80000	80000	80000	80000	0
	储藏室	0	1500	1500	1500	1500	0
五组团	住宅	3300	3300	3300	3300	0	0
	车库(个)	80000	80000	80000	80000	0	0

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

收入项目	物业类型	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
	储藏室	1500	1500	1500	1500	0	0
三组团	住宅	3300	3300	3300	3300	0	0
	车库(个)	80000	80000	80000	80000	0	0
	储藏室	1500	1500	1500	1500	0	0
四组团	住宅	0	0	3300	3300	3300	3300
	车库(个)	0	0	80000	80000	80000	80000
	储藏室	0	0	1500	1500	1500	1500
六组团	住宅	0	0	3350	3350	3350	0
	车库(个)	0	0	80000	80000	80000	0
	储藏室	0	0	1500	1500	1500	0
七组团	住宅	0	0	0	3300	3300	3300
	车库(个)	0	0	0	80000	80000	80000
	储藏室	0	0	0	1500	1500	1500
十组团	住宅	0	3310	3310	3310	3310	0
	车库(个)	0	80000	80000	80000	80000	0
	储藏室	0	1500	1500	1500	1500	0
十一组团	住宅	0	3300	3300	3300	3300	0
	车库(个)	0	80000	80000	80000	80000	0
	储藏室	0	1500	1500	1500	1500	0
十二组团	住宅	0	3300	3300	3300	3300	0
	车库(个)	0	80000	80000	80000	80000	0
	储藏室	0	1500	1500	1500	1500	0
十三组团	住宅	0	3300	3300	3300	3300	0
	车库(个)	0	80000	80000	80000	80000	0
	储藏室	0	1500	1500	1500	1500	0
南区(A地块)	住宅	0	0	3300	3300	3300	3300
	商业	0	0	6500	6500	6500	6500
	车库(个)	0	0	80000	80000	80000	80000
	储藏室	0	0	1500	1500	1500	1500
东西侧幼儿园	商业	0	3936	0	0	0	0
西商业服务中心	商业	0	0	0	0	0	5000
东大门商业	商业	0	6500	6500	6500	6500	0
中润大道北侧办公楼1、2号	写字楼	0	6000	6000	6000	6000	0
	车库(个)	0	80000	80000	80000	80000	0
中润大道北侧商业3号楼(东百货)	商业	0	6500	6500	6500	6500	0
	车库(个)	0	80000	80000	80000	80000	0

3、预测年销售收入预测

根据商品房平均销售价格及各年销售面积预测可得项目未来预测期内商品房销售现金流收入，详见下表：

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

房地产销售收入预测表

收入项目	物业类型	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
一组团	住宅	14220324					
	车库(个)	2320000					
二组团	住宅	12296216					
	车库(个)	2240000					
八组团	住宅	2499948					
	车库(个)	3200000					
	储藏室	125940					
别墅 1-11#	住宅	26503708	26503708	26503708	37109926		
中润大酒店	商业					72735000	
	车库(个)					7200000	
	储藏室					10648500	
涉外小区 96#楼	商业					7717700	
	储藏室					1006200	
西大门商业	商业	1810799	2414399	2514587			
北大门商业	商业	4930250	4930250	4930250	4930250		
北商业服务中心	商业					9445000	
	储藏室					1165500	
中润大道北侧商业 1 号楼(西段)	商业		30533750	30533750	30533750	30533750	
	车库(个)		800000	800000	800000	720000	
	储藏室		4546500	4546500	4546500	4546500	
九组团	住宅	76844832	12830070				
	车库(个)	18320000	2000000				
	储藏室	3844662	360150				
十四组团	住宅	144612626	126536048	62974973			
	车库(个)	20080000	17520000	12560000			
	储藏室	6166758	5395913	3854224			
涉外小区别墅 12-95#	住宅	136160000	136160000	136160000	136160000	126592000	
	储藏室	1773000	1773000	1773000	1773000	1773000	
中润大道北侧商业 1 号楼东段及 2 号楼	商业		54546375	54546375	54546375	54546375	
	车库(个)		3600000	3600000	3600000	3520000	
	储藏室		5628000	5628000	5628000	5628000	
五组团	住宅	46225575	46225575	46225575	46225575		
	车库(个)	9040000	9040000	9040000	9120000		
	储藏室	2177250	2177250	2177250	2177250		
三组团	住宅	28860975	28860975	28860975	28860975		
	车库(个)	5600000	5600000	5600000	5600000		
	储藏室	2705250	2705250	2705250	2705250		
四组团	住宅			56786400	56786400	56786400	56786400
	车库(个)			14800000	14800000	14800000	14640000
	储藏室			3689250	3689250	3689250	3689250
六组团	住宅			56082015	56082015	74776020	

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

收入项目	物业类型	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
	车库(个)			9600000	9600000	12800000	
	储藏室			2301750	2301750	3069000	
七组团	住宅				76732920	76732920	102310560
	车库(个)				13920000	13920000	18560000
	储藏室				3244500	3244500	4326000
十组团	住宅		38349660	38349660	38349660	38349660	
	车库(个)		7040000	7040000	7040000	6880000	
	储藏室		1618125	1618125	1618125	1618125	
十一组团	住宅		84219300	84219300	84219300	84219300	
	车库(个)		9440000	9440000	9440000	9280000	
	储藏室		2545875	2545875	2545875	2545875	
十二组团	住宅		57321000	57321000	57321000	57321000	
	车库(个)		5920000	5920000	5920000	5840000	
	储藏室		1990500	1990500	1990500	1990500	
十三组团	住宅		58357200	58357200	58357200	58357200	
	车库(个)		8800000	8800000	8800000	8800000	
	储藏室		1990500	1990500	1990500	1990500	
南区(A地块)	住宅			87843360	131765040	109804200	109804200
	商业			21573500	32360250	26966875	26966875
	车库(个)			21120000	31680000	26400000	26400000
	储藏室			4728900	7093350	5911125	5911125
东西侧幼儿园	商业		27707781				
西商业服务中心	商业						11610000
东大门商业	商业		2990000	2990000	2990000	2990000	
中润大道北侧办公楼 1、2 号	写字楼		52200000	52200000	52200000	52200000	
	车库(个)		6000000	6000000	6000000	6000000	
中润大道北侧商业 3 号楼(东百货)	商业		21921250	21921250	21921250	21921250	
	车库(个)		2080000	2080000	2080000	2160000	
合计		572558114	921178404	1086843001	1177155736	1129141225	381004410

4、销售收入结转确认预测

由于房地产开发企业具有以下特点：

1)项目开发建设周期较长，一般会跨越多个会计年度。这是由房地产开发的性质决定的，一个项目从立项审批、取得土地使用权到开工建设乃至项目建成，少则需要一两年，多则三四年甚至更长时间。

2)房地产属资金密集型行业，投资大。为了筹集资金，房产销售往往采取预售方式，即在商品尚未建造完成时向客户收取价款。由此形成商品交付与收款存在较大时间差异。

3)产品成本计量相对滞后。一方面由于项目施工与其成本决算往往存在时间差,导致成本计量落后于形象进度;另一方面,基础设施及公共配套设施的建设往往落后于商品房的建设。特别是“大盘”项目在实行统一规划、滚动开发的情形下,往往存在一期商品房已经交付入住,而花园、商业服务中心等公共配套设施可能尚未完成甚至尚未开工的情形,导致项目成本无法得到准确的计量。

鉴于上述经营性质的特殊性,根据《企业会计准则》对于收入的确认原则和本项目的实际情况,对商品房现金流销售收入进行分期确认。如下表所示:

各年销售收入结转预测表

单位:元

组团	物业类型	2008	2009	2010	2011	2012	2013
一组团	住宅	14026324	0	0	0	0	0
	车库	2514000	0	0	0	0	0
二组团	住宅	12740252	0	0	0	0	0
	车库	2612000	0	0	0	0	0
八组团	住宅	3269788	0	0	0	0	0
	车库	3200000	0	0	0	0	0
	储藏室	5657309	0	0	0	0	0
别墅 1-11#	住宅	26503708	26503708	26503708	37109926	0	0
中润大酒店	商业	0	0	0	0	72735000	0
	车库	0	0	0	0	7200000	0
	储藏室	0	0	0	0	10648500	0
涉外小区 96#楼	商业	0	0	0	0	7717700	0
	储藏室	0	0	0	0	1006200	0
西大门商业	商业	6311795	2414399	2514587	0	0	0
北大门商业	商业	4930250	4930250	4930250	4930250	0	0
北商业服务中心	商业	0	0	0	0	9445000	0
	储藏室	0	0	0	0	1165500	0
中润大道北侧商业 1 号楼(西段)	商业	0	30533750	30533750	30533750	30533750	0
	车库	0	800000	800000	800000	720000	0
	储藏室	0	4546500	4546500	4546500	4546500	0
九组团	住宅	76844832	12830070	0	0	0	0
	车库	18320000	2000000	0	0	0	0
	储藏室	3844662	360150	0	0	0	0
十四组团	住宅	172285576	126536048	62974973	0	0	0
	车库	20080000	17520000	12560000	0	0	0
	储藏室	6166758	5395913	3854224	0	0	0

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

组团	物业类型	2008	2009	2010	2011	2012	2013
涉外小区别墅 12#-95#	住宅	0	278710126	136160000	136160000	126592000	0
	储藏室	0	3546000	1773000	1773000	1773000	0
中润大道北侧商业 1 号楼东段及 2 号楼	商业	0	54546375	54546375	54546375	54546375	0
	车库	0	3600000	3600000	3600000	3520000	0
	储藏室	0	5628000	5628000	5628000	5628000	0
五组团	住宅	0	92451150	46225575	46225575	0	0
	车库	0	18080000	9040000	9120000	0	0
	储藏室	0	4354500	2177250	2177250	0	0
三组团	住宅	0	57721950	28860975	28860975	0	0
	车库	0	11200000	5600000	5600000	0	0
	储藏室	0	5410500	2705250	2705250	0	0
四组团	住宅	0	0	0	113572800	56786400	56786400
	车库	0	0	0	29600000	14800000	14640000
	储藏室	0	0	0	7378500	3689250	3689250
六组团	住宅	0	0	0	112164030	74776020	0
	车库	0	0	0	19200000	12800000	0
	储藏室	0	0	0	4603500	3069000	0
七组团	住宅	0	0	0	0	153465840	102310560
	车库	0	0	0	0	27840000	18560000
	储藏室	0	0	0	0	6489000	4326000
十组团	住宅	0	0	76699320	38349660	38349660	0
	车库	0	0	14080000	7040000	6880000	0
	储藏室	0	0	3236250	1618125	1618125	0
十一组团	住宅	0	0	0	252657900	84219300	0
	车库	0	0	0	28320000	9280000	0
	储藏室	0	0	0	7637625	2545875	0
十二组团	住宅	0	0	114642000	57321000	57321000	0
	车库	0	0	11840000	5920000	5840000	0
	储藏室	0	0	3981000	1990500	1990500	0
十三组团	住宅	0	0	116714400	58357200	58357200	0
	车库	0	0	17600000	8800000	8800000	0
	储藏室	0	0	3981000	1990500	1990500	0
南区 (A 地块)	住宅	0	0	0	0	329412600	109804200
	商业	0	0	0	0	80900625	26966875
	车库	0	0	0	0	79200000	26400000
	储藏室	0	0	0	0	17733375	5911125
东侧幼儿园	商业	0	27707781	0	0	0	0
西商业服务中心	商业	0	0	0	0	0	11610000
东大门商业	商业	0	2990000	2990000	2990000	2990000	0
中润大道北侧办公 楼 1、2 号	写字楼	0	0	104400000	52200000	52200000	0
	车库	0	0	12000000	6000000	6000000	0
中润大道北侧商业 3 号楼 (东百货)	商业	0	0	43842500	21921250	21921250	0
	车库	0	0	4160000	2080000	2160000	0

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限公司资产评估说明

组团	物业类型	2008	2009	2010	2011	2012	2013
当期结转合计		379307255	800317170	975700886	1216029441	1561203045	381004410

(二)主营业务成本预测

1、主营业务成本构成

根据淄博中润财务核算体系,房地产开发成本主要包括土地获得价款、开发前期准备费、主体建筑工程费、主体安装工程费、社区管网工程费、园林环境费、配套设施费、开发间接费等。各项费用核算内容如下:

	成本科目	主要包含内容
1	土地获得价款	
1.1	政府土地价格	土地出让金
1.2	市政配套费	土地开发费、大市政配套费、契税、土地使用费、地占用税、土地变更用途和超面积补交的地价等
1.3	合作款项	补偿合作方地价、合作项目建房转入分给合作方的房屋成本和相应的税金。
1.4	红线外市政设施费	红线外道路、水、电、气、通讯等建造费、管线铺设费、接口补偿费
1.5	拆迁补偿费	地上、地下建筑物或附着物的拆迁补偿净支出,安置及动迁支出,农作物补偿费,危房补偿费等
2	开发前期准备费	
	勘察设计费	
2.1	勘察丈量费	水文、地质、文物和地基勘察费,沉降观测费、拔地钉桩验线费、复线费、定线费、施工收线费、竣工面积丈量费
	规划设计费	规划费:方案招标费、规划设计模型制作费、方案评审费、效果图设计费、总体规划设计费。设计费:施工图设计费、修改设计费、环境景观设计费等。其他:可行性研究费、制图、晒图费、样品制作费等。
	建筑研究用房	材料及施工费
	报建费(前期部根据实际付款划分明细)	
2.2	报批报建费	项目报批报建费:报建时按规定向政府有关部门缴纳的报批费。 交易中心手续费、人防报建费、消防配套设施费、散装水泥集资费、白蚁防治费、墙改基金、路口开设费等、规划管理费、环境评估费、费新材料基金(或墙改专项基金)、教师住宅基金(或中小学教师住宅补贴费)、拆迁管理费、招投标管理等。
	增容费	水、电、煤气增容费
	三通一平费	
2.3	临时道路	施工用的临时道路设计、建造费用
	临时用电	施工工的临时用电规划设计费、临时管线铺设、改造、迁移、临时变压器安装及拆除费用
	临时用水	施工用临时给水排水设施设计、建造、管线铺设、改造、迁移等费用
2.4	临时设施费	
	临时围墙	围墙、围栏设计、建造、装饰费用
	临时办公室	租金、建造及装饰费用
	临时场地占用费	施工用临时占道费、临时借用空地租费

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

	成本科目	主要包含内容
	临时围板	临时围板的设计、建造、装饰费用
3	主体建筑工程费	
3.1	基础造价	土石方、桩基、护壁（坡）工程费、桩基咨询检测费、降水
3.2	结构及精装修	框架（含独立柱基和条形基础等浅基础）、砌体、找平及抹灰、防水、垂直运输、脚手架、超高补贴、散水、沉降缝、伸缩缝、底层花园砌体（高层建筑的裙楼有架空层，原则上架空层结构列入裙楼、有转换层并入塔楼）
3.3	门窗工程	单元门、入户门、户内门、外墙门窗、防火门等工程费用
3.4	公共部位精装修	大堂、电梯厅、楼梯间、屋面、设立面及雨篷、栏杆等精装修费用
3.5	户内精装修费	厨房、卫生间、厅房、阳台、露台的精装修费用
4	主体安装工程费	
4.1	室内水暖气电	
	室内给排水	
	给排水	自来水、给排水
	直饮水系统	
	热水系统	
	室内采暖	地板热、电热膜、分户燃气炉、管道系统、暖气片
	室内燃气	
4.2	室内电气工程	楼栋及单元配电箱、电表箱、户配电箱、管线敷设、灯具、开关盒、含弱电工程管盒预埋
	设备及安装	
	通风空调系统	
	电梯空调系统	空调设备及安装费用、空调管道、通风系统
	电梯供货及安装	
	发电机供货及安装	发电机供货、安装、机房降噪
	消防系统	含消防水、电、防排烟
	水消防系统	自动喷淋、主体内消防栓箱、独立的室外消火栓系统
	电消防系统	烟感、温感、报警、消防广播
	气体灭火系统	
	防排烟工程	
人防设备及安装	密闭门、气体过滤装置	
4.3	弱电系统	
	居家防盗系统	阳台及室内红外探测防盗、门磁、紧急按钮
	对讲系统	包括可视及非可视对讲
	三表远传	水、电、气远程抄表
	有线电视	有线电视、卫星电视主体内外布线及终端插座
	电话	主体内外布线及终端插座
	宽带网	主体内外布线及终端插座
5	社区管网工程费	
5.1	室外给排水系统	
	室外给水系统	小区内给水管道、检查井、水泵房设备以及外接的消火栓
	雨污水系统	
5.2	室外采暖系统	
5.3	室外燃气系统	
5.4	室外电气及高低压设备	
	高低压配电设备及安装	红线到配电室的高压线、高压柜、变压器、低压柜，箱式变压设备

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

	成本科目	主要包含内容
	室外强电管道及电缆敷设	室外强电总平线路部分
	室外弱电管道埋设	用于电视、电话、宽带网、智能化布线的管道预埋、检查井
5.5	室外智能化系统	
	停车管理系统	露天停车场管理系统、地下室或架空层停车场管理系统
	小区闭路监控	摄像头、显示屏及电气系统安装
	周界红外防越	红外对扫
	小区门禁系统	
	电子巡更系统	
	电子公告屏	
6	园林环境工程费	
6.1	绿化建设费	公共绿化、组团宅间绿化、一楼私家花园、小区周边绿化
6.2	建筑小品	雕塑、水景、环廊、假山等
6.3	道路、广场建造费	道路广场铺设、开设路口工程及补偿费等
	车行道	
	广场、人行道	
6.4	围墙建造费	永久围墙、围栏及大门
6.5	室外照明	室外灯光照明工程
6.6	室外背景音乐	
6.7	室外零星设施	儿童游乐设施、指示牌、标识牌、示意图、垃圾桶、坐椅、阳伞
7	配套设施费	
	可经营性公共配套设施支出	
7.1	游泳池	建造成本及配套资产购置
7.2	业主商业服务中心	建造成本及配套资产购置
7.3	幼儿园	建造成本及配套资产购置
7.4	学校	建造成本及配套资产购置
7.5	网球场	建造成本及配套资产购置
7.6	设备用房	配电室、水泵房土建及装修费
7.7	车站建造费	建造成本及配套资产购置
	不可经营性公共配套设施支出	
7.8	室外水景及装饰工程	
7.9	其他	
8	开发间接费	
8.1	工程管理费	
	工程监理费	交付给聘请的项目或工程监理单位的费用
	预结算编审费	交付给造价咨询公司的预结算的编制、审核费用
	行政管理费	直接从事开发部门的人员的工资、奖金、补贴等人工及行政费
	施工合同外奖金	赶工奖、进度奖
	工程质量监督费	建设主管部门的质监费
	安全监督费	建设主管部门的安监费
	工程保险费	
8.2	营销设施建造费	
	广告设施及发布费	车站广告、路牌广告
	现场包装费	彩旗、气球、条幅、花架、花篮、花盆
	接待厅装修、装饰费	设计、工程、装饰等

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

	成本科目	主要包含内容
	样板间	包括样板间设计、装修、家具、饰品以及保洁、保安、维修费。体外搭设的样板间还包括建造费用，主体内样板间销售后回收的设计、装修、家具、家私等费用，可从总费用中扣除
	销售模型费	售楼沙盘、户型模型等
	其他	
8.3	物业管理完善费	开发商承担的由物业管理公司代管的大修基金，物业管理基金或其他专项基金。以及小区入住前投入的物业管理费
8.4	其他	

2、未来各年房地产开发成本支出预测

中润华侨城整个项目体量大，淄博中润计划分期分组团滚动开发。截至评估基准日，纳入评估范围的中润华侨城各组团所涉及的土地出让金已经缴纳，区内原有建筑拆迁和安置补偿已经完成，北区区内大管网铺设基本完成、景观河工程已经完成。

目前一组团、二组团、八组团、中润大酒店、别墅1#—11#、涉外小区96#楼、西北大门商业、北商业服务中心等项目已经完工，九组团、十四组团、别墅12#—24#、别墅76#—95#、西侧幼儿园、中润大道北侧商业1号楼（西段）等项目已经开工在建，其他项目将根据开发计划在2008-2010年间陆续开工建设。

根据已完工工程实际成本及目前材料价格水平，各分项目工程成本统计预测如下：

各组团总投资成本统计预测表

序号	成本项目	单位	一组团	二组团	三组团	四组团	五组团	六组团
1	总建筑面积	M2	78700.00	68623.77	52015.00	104500.00	77820.00	74824.00
2	土地获得价款	元	10087702	8797931	6714986	13460924	10052653	9618665
3	开发前期准备费	元	5471656	3679203	2695287	5930636	4032438	4246449
4	主体建筑工程费	元	86893086	75131308	65866595	144931050	98543466	103773406
5	主体安装工程费	元	5621786	6072642	5704615	12552279	8534714	8987672
6	社区管网工程费	元	8219607	7265253	5358897	11791571	8017483	8442991
7	园林环境费	元	7159284	7266601	2592063	5703506	3878004	4083819
8	配套设施费	元	957531	131682	416172	915734	622638	655683
9	开发间接费	元	12097244	9550460	6110956	13446381	9142644	9627866
10	项目总投资	元	136507897	117895079	95459572	208732080	142824040	149436550

序号	成本项目	单位	七组团	八组团	九组团	十组团	十一组团	十二组团
1	总建筑面积	M2	105,082.00	107,077.97	52,523.00	62,775.00	125,383.00	85,121.00

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

2	土地获得价款	元	13554273	11870603	5795770	8108593	16217866	10957523
3	开发前期准备费	元	6222956	4987780	2592010	3407741	7115799	4620793
4	主体建筑工程费	元	152074670	123603941	63342738	83277315	173893683	112921519
5	主体安装工程费	元	13170978	10844342	5486027	7212534	15060693	9779977
6	社区管网工程费	元	12372775	8166916	5153557	6775431	14147967	9187280
7	园林环境费	元	5984630	5077583	2492742	3277232	6843279	4443827
8	配套设施费	元	960870	815504	400225	526180	1098731	713484
9	开发间接费	元	14109150	11972279	5876798	7726284	16133469	10476608
10	项目总投资	元	218450302	177338948	91139868	120311309	250511486	163101010

序号	成本项目	单位	十三组团	十四组团	大酒店	南区	别墅 1#-11#	涉外小区 96#楼
1	总建筑面积	M2	91,601.00	141,597.01	24,799.26	211,666.00	7,460.00	1,646.00
2	土地获得价款	元	11844757	16331583	2168550	22314737	6731888	245969
3	开发前期准备费	元	4972560	6987812	4617100	8189304	3891963	85629
4	主体建筑工程费	元	121517887	170765982	29441145	306323035	43068737	5962377
5	主体安装工程费	元	10524497	14789807	1030460	26530216	4970579	952355
6	社区管网工程费	元	9886679	13893498	819073	24922402	839934	79942
7	园林环境费	元	4782122	6720194	2980166	12054802	11196614	124706
8	配套设施费	元	767800	1078969	0	1935474	200000	0
9	开发间接费	元	11274159	15843288	2753318	28420224	5362682	12000
10	项目总投资	元	175570461	246411132	43809812	430690194	76262398	7462978

序号	成本项目	单位	西北大门商业	北商业服务中心	别墅 12#-24#76#-95#	别墅 25#-75#	西侧幼儿园	中润大道 北侧商业 1#西段
1	总建筑面积	M2	4,891.25	2,666.00	15,590.00	32,870.00	4,030.00	32,290.00
2	土地获得价款	元	729558	281597	13345145	25449926	600760	2801063
3	开发前期准备费	元	323987	209894	7364943	15028526	317282	3958431
4	主体建筑工程费	元	6225451	8749652	39509910	80621902	13226218	43178834
5	主体安装工程费	元	14849	863784	6651372	13572450	1305720	2034270
6	社区管网工程费	元	129845	209281	2908058	5934034	316355	1127890
7	园林环境费	元	0	94450	26874026	54837764	201500	3439531
8	配套设施费	元	0	20315	2568164	5240464	30709	161450
9	开发间接费	元	89604	298299	2182939	4454394	450917	3098871
10	项目总投资	元	7513295	10727272	101404559	205139461	16449461	59800340

序号	成本项目	单位	中润大道北 侧商业1#东 段、2号楼	东侧幼儿园	西商业服务中 心	东大门商业	中润大道北 侧1、2办公 楼	中润大道 北侧商业 3号楼
1	总建筑面积	M2	54,844.00	3,009.00	2,322.00	1,840.00	45,100.00	17,170.00
2	土地获得价款	元	5003900	448558	346145	344292	7117706	3210981
3	开发前期准备费	元	7058977	248743	191952	95344	6081690	2315357
4	主体建筑工程费	元	76999802	10369125	8001698	2329992	66339484	25256074
5	主体安装工程费	元	3627666	1023662	789944	201797	3125430	1189881
6	社区管网工程费	元	2011339	248017	191391	189568	1732877	659723
7	园林环境费	元	6133635	157973	121905	91693	5284457	2011843
8	配套设施费	元	287910	24075	18578	14722	248050	94435

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

9	开发间接费	元	5526145	353511	272799	216171	4761072	1812585
10	项目总投资	元	106649374	12873663	9934412	3483580	94690766	36550880

各组团单位建筑面积投资成本指标表

序号	成本项目	单位	一组团	二组团	三组团	四组团	五组团	六组团
1	总建筑面积	M2	78,700.00	68,623.77	52,015.00	104,500.00	77,820.00	74,824.00
2	土地获得价款	元/M ²	128	128	129	129	129	129
3	开发前期准备费	元/M ²	70	54	52	57	52	57
4	主体建筑工程费	元/M ²	1,104	1,095	1,266	1,387	1,266	1,387
5	主体安装工程费	元/M ²	71	88	110	120	110	120
6	社区管网工程费	元/M ²	104	106	103	113	103	113
7	园林环境费	元/M ²	91	106	50	55	50	55
8	配套设施费	元/M ²	12	2	8	9	8	9
9	开发间接费	元/M ²	154	139	117	129	117	129
10	项目总投资	元/M ²	1,735	1,718	1,835	1,997	1,835	1,997

序号	成本项目	单位	七组团	八组团	九组团	十组团	十一组团	十二组团
1	总建筑面积	M2	105,082.00	107,077.97	52,523.00	62,775.00	125,383.00	85,121.00
2	土地获得价款	元/M ²	129	111	110	129	129	129
3	开发前期准备费	元/M ²	59	47	49	54	57	54
4	主体建筑工程费	元/M ²	1,447	1,154	1,206	1,327	1,387	1,327
5	主体安装工程费	元/M ²	125	101	104	115	120	115
6	社区管网工程费	元/M ²	118	76	98	108	113	108
7	园林环境费	元/M ²	57	47	47	52	55	52
8	配套设施费	元/M ²	9	8	8	8	9	8
9	开发间接费	元/M ²	134	112	112	123	129	123
10	项目总投资	元/M ²	2,079	1,656	1,735	1,917	1,998	1,916

序号	成本项目	单位	十三组团	十四组团	大酒店	南区	别墅 1#-11#	涉外小区 96#楼
1	总建筑面积	M2	91,601.00	141,597.01	24,799.26	211,666.00	7,460.00	1,646.00
2	土地获得价款	元/M ²	129	115	87	105	902	149
3	开发前期准备费	元/M ²	54	49	186	39	522	52
4	主体建筑工程费	元/M ²	1,327	1,206	1,187	1,447	5,773	3,622
5	主体安装工程费	元/M ²	115	104	42	125	666	579
6	社区管网工程费	元/M ²	108	98	33	118	113	49
7	园林环境费	元/M ²	52	47	120	57	1,501	76
8	配套设施费	元/M ²	8	8	-	9	27	-
9	开发间接费	元/M ²	123	112	111	134	719	7
10	项目总投资	元/M ²	1,917	1,740	1,767	2,035	10,223	4,534

序号	成本项目	单位	西北大门商业	北商业服务中心	别墅 12#-24#176#-95#	别墅 25#-75#	西侧幼儿园	中润大道 北侧商业 1#西段
1	总建筑面积	M2	4891.25	2666.00	15590.00	32870.00	4030.00	32290.00
2	土地获得价款	元/M ²	149	106	856	774	149	87
3	开发前期准备费	元/M ²	66	79	472	457	79	123
4	主体建筑工程费	元/M ²	1,273	3,282	2,534	2,453	3,282	1,337
5	主体安装工程费	元/M ²	3	324	427	413	324	63
6	社区管网工程费	元/M ²	27	79	187	181	79	35
7	园林环境费	元/M ²	-	35	1,724	1,668	50	107
8	配套设施费	元/M ²	-	8	165	159	8	5
9	开发间接费	元/M ²	18	112	140	136	112	96
10	项目总投资	元/M ²	1,536	4,024	6,504	6,241	4,082	1,852

序号	成本项目	单位	中润大道北 侧商业1#东	东侧幼儿园	西商业服务中 心	东大门商业	中润大道北 侧1、2办公	中润大道 北侧商业3
----	------	----	-----------------	-------	-------------	-------	-----------------	---------------

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

			段、2号楼				楼	号楼
1	总建筑面积	M2	54844.00	3009.00	2322.00	1840.00	45100.00	17170.00
2	土地获得价款	元/M ²	91	149	149	187	158	187
3	开发前期准备费	元/M ²	129	83	83	52	135	135
4	主体建筑工程费	元/M ²	1,404	3,446	3,446	1,266	1,471	1,471
5	主体安装工程费	元/M ²	66	340	340	110	69	69
6	社区管网工程费	元/M ²	37	82	82	103	38	38
7	园林环境费	元/M ²	112	53	53	50	117	117
8	配套设施费	元/M ²	5	8	8	8	6	6
9	开发间接费	元/M ²	101	117	117	117	106	106
10	项目总投资	元/M ²	1,945	4,278	4,278	1,893	2,100	2,129

各组团各年开发成本投资表

序号	项目	截至 2007 年累计	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年
1	一组团	136507896.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	二组团	117895079.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	八组团	177338948.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	别墅1#-11#	76262398.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	涉外小区96#楼	7462978.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	中润大酒店	43809811.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	西北大门商业	7513294.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	北商业服务中心	10727271.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	九组团	59472358.73	31667509.03	0.00	0.00	0.00	0.00
9	十四组团	241041175.70	5369956.59	0.00	0.00	0.00	0.00
10	别墅12#-95#	106023409.89	35859600.68	164661009.37	0.00	0.00	0.00
11	西侧幼儿园	918042.06	15531418.50	0.00	0.00	0.00	0.00
12	中润大道北侧商业1, 2号楼	69765243.20	49391221.82	47293248.24	0.00	0.00	0.00
13	五组团	14085091.08	54205873.24	74533075.70	0.00	0.00	0.00
14	三组团	9410273.04	35432064.19	50617234.56	0.00	0.00	0.00
15	四组团	19391560.15	0.00	0.00	119583486.00	69757033.50	0.00
16	六组团	13865113.88	0.00	0.00	67785717.85	67785717.85	0.00
17	七组团	19777228.62	0.00	0.00	23840768.78	95363075.11	79469229.25
18	十组团	11516333.64	13055397.10	52221588.41	43517990.34	0.00	0.00
19	十一组团	23813378.33	0.00	83962262.23	100754714.67	41981131.11	0.00
20	十二组团	15578316.05	0.00	70248902.08	77273792.29	0.00	0.00
21	十三组团	16817317.28	0.00	75596735.00	83156408.50	0.00	0.00
22	南区(A地块)	59979655.04	0.00	0.00	115847043.37	139016452.05	115847043.37
23	东侧幼儿园	697301.15	0.00	12176362.33			
24	西商业服务中心	538096.80	0.00	9396315.50			
25	东大门商业	439636.68	1141478.73	1902464.55			
26	中润大道北侧办公楼1, 2	13199395.50	0.00	36218386.84	45272983.56		
27	中润大道北侧商业3号楼(东百货)	5526338.61	0.00	13788685.19	17235856.49		
28	合计	1279372944.00	241654519.88	692616270.00	694268761.85	413903409.62	195316272.63

3、主营业务成本结转预测

由于房地产开发企业具有项目开发建设周期较长，一般会跨越多个会计年度。这是由房地产开发的性质决定的，一个项目从立项审批、取得土地使用权到开工建设乃至项目建成，少则需要一两年，多则三四年甚至更

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

长时间。所以相对产品销售收入来说，产品成本计量相对滞后。一方面由于项目施工与其成本决算往往存在时间差，导致成本计量落后于形象进度；另一方面，基础设施及公共配套设施的建设往往落后于商品房的建设。

鉴于上述经营性质的特殊性，根据《企业会计准则》的收入与成本的配比性原则和本项目的实际情况，按照各项目单位(每建筑平米)的成本，对各项目的主营业务成本进行分期确认。

各组团成本结转预测表

组团	指标	2008	2009	2010	2011	2012	2013
一组团	建筑面积(当期)	5637	0	0	0	0	0
	建筑面积(累计)	78,700	78,700	78,700	78,700	78,700	78,700
	单位成本分摊	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689
	当期成本结转额	9,521,130	-	-	-	-	-
	累计成本结转额	136,507,897	136,507,897	136,507,897	136,507,897	136,507,897	136,507,897
二组团	建筑面积(当期)	4964	0	0	0	0	0
	建筑面积(累计)	67,924	67,924	67,924	67,924	67,924	67,924
	单位成本分摊	1,760	1,760	1,760	1,760	1,760	1,760
	当期成本结转额	8,736,244	-	-	-	-	-
	累计成本结转额	117,895,079	117,895,079	117,895,079	117,895,079	117,895,079	117,895,079
八组团	建筑面积(当期)	107078	0	0	0	0	0
	建筑面积(累计)	107,078	107,078	107,078	107,078	107,078	107,078
	单位成本分摊	31	31	31	31	31	31
	当期成本结转额	3,287,382	-	-	-	-	-
	累计成本结转额	177,338,948	177,338,948	177,338,948	177,338,948	177,338,948	177,338,948
别墅1-11#	建筑面积(当期)	1748	1395	1395	1953	0	0
	建筑面积(累计)	2,232	3,627	5,022	6,975	6,975	6,975
	单位成本分摊	11,133	11,133	11,133	11,133	11,133	11,133
	当期成本结转额	19,459,617	15,529,335	15,529,335	21,743,843	-	-
	累计成本结转额	23,459,885	38,989,220	54,518,555	76,262,398	76,262,398	76,262,398
中润大酒店	建筑面积(当期)	0	0	0	0	24800	0
	建筑面积(累计)	-	-	-	-	24,800	24,800

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

组团	指标	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	单位成本分摊	1,767	1,767	1,767	1,767	1,767	1,767
	当期成本结转额	-	-	-	-	43,809,812	-
	累计成本结转额	-	-	-	-	43,809,812	43,809,812
涉外小区96#楼	建筑面积(当期)	0	0	0	0	1646	0
	建筑面积(累计)	-	-	-	-	1,646	1,646
	单位成本分摊	4,534	4,534	4,534	4,534	4,534	4,534
	当期成本结转额	-	-	-	-	7,462,978	-
	累计成本结转额	-	-	-	-	7,462,978	7,462,978
西大门商业	建筑面积(当期)	1099	371	387	0	0	0
	建筑面积(累计)	1,099	1,470	1,857	1,857	1,857	1,857
	单位成本分摊	1,536	1,536	1,536	1,536	1,536	1,536
	当期成本结转额	1,688,030	570,569	594,245	-	-	-
	累计成本结转额	1,688,030	2,258,599	2,852,844	2,852,844	2,852,844	2,852,844
北大门商业	建筑面积(当期)	759	759	759	759	0	0
	建筑面积(累计)	759	1,517	2,276	3,034	3,034	3,034
	单位成本分摊	1,536	1,536	1,536	1,536	1,536	1,536
	当期成本结转额	1,165,113	1,165,113	1,165,113	1,165,113	-	-
	累计成本结转额	1,165,113	2,330,225	3,495,338	4,660,451	4,660,451	4,660,451
北商业服务中心	建筑面积(当期)	0	0	0	0	2666	0
	建筑面积(累计)	-	-	-	-	2,666	2,666
	单位成本分摊	4,024	4,024	4,024	4,024	4,024	4,024
	当期成本结转额	-	-	-	-	10,727,272	-
	累计成本结转额	-	-	-	-	10,727,272	10,727,272
中润大道北侧商业1号楼(西段)	建筑面积(当期)	0	8081	8081	8081	8046	0
	建筑面积(累计)	-	8,081	16,162	24,243	32,289	32,289
	单位成本分摊	1,910	1,910	1,910	1,910	1,910	1,910
	当期成本结转额	-	15,437,971	15,437,971	15,437,971	15,370,600	-
	累计成本结转额	-	15,437,971	30,875,942	46,313,913	61,684,513	61,684,513
九组团	建筑面积(当期)	47112	5103	0	0	0	0

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

组团	指标	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	建筑面积(累计)	47,112	52,215	52,215	52,215	52,215	52,215
	单位成本分摊	1,745	1,745	1,745	1,745	1,745	1,745
	当期成本结转额	82,232,720	8,907,148	-	-	-	-
	累计成本结转额	82,232,720	91,139,868	91,139,868	91,139,868	91,139,868	91,139,868
十四组团	建筑面积(当期)	64790	49403	27002	0	0	0
	建筑面积(累计)	64,790	114,193	141,195	141,195	141,195	141,195
	单位成本分摊	1,745	1,745	1,745	1,745	1,745	1,745
	当期成本结转额	113,070,810	86,217,140	47,123,182	-	-	-
	累计成本结转额	113,070,810	199,287,950	246,411,132	246,411,132	246,411,132	246,411,132
涉外小区别墅12-24#、25-76#、76-95#	建筑面积(当期)	0	19982	9692	9692	9094	0
	建筑面积(累计)	-	19,982	29,674	39,366	48,460	48,460
	单位成本分摊	6,326	6,326	6,326	6,326	6,326	6,326
	当期成本结转额	-	126,400,384	61,308,804	61,308,804	57,526,028	-
	累计成本结转额	-	126,400,384	187,709,188	249,017,992	306,544,020	306,544,020
中润大道北侧商业1号楼东段及2号楼	建筑面积(当期)	0	13719	13719	13719	13684	0
	建筑面积(累计)	-	13,719	27,438	41,157	54,840	54,840
	单位成本分摊	1,910	1,910	1,910	1,910	1,910	1,910
	当期成本结转额	-	26,208,017	26,208,017	26,208,017	26,141,150	-
	累计成本结转额	-	26,208,017	52,416,034	78,624,051	104,765,200	104,765,200
五组团	建筑面积(当期)	0	38892	19446	19481	0	0
	建筑面积(累计)	-	38,892	58,339	77,820	77,820	77,820
	单位成本分摊	1,835	1,835	1,835	1,835	1,835	1,835
	当期成本结转额	-	71,379,643	35,689,821	35,754,576	-	-
	累计成本结转额	-	71,379,643	107,069,464	142,824,040	142,824,040	142,824,040
三组团	建筑面积(当期)	0	26008	13004	13004	0	0
	建筑面积(累计)	-	26,008	39,011	52,015	52,015	52,015
	单位成本分摊	1,835	1,835	1,835	1,835	1,835	1,835
	当期成本结转额	-	47,729,786	23,864,893	23,864,893	-	-
	累计成本结转额	-	47,729,786	71,594,679	95,459,572	95,459,572	95,459,572

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

组团	指标	2008	2009	2010	2011	2012	2013
		-	47,729,786	71,594,679	95,459,572	95,459,572	95,459,572
四组团	建筑面积(当期)	0	0	0	52285	26143	26073
	建筑面积(累计)	-	-	-	52,285	78,428	104,500
	单位成本分摊	1,997	1,997	1,997	1,997	1,997	1,997
	当期成本结转额	-	-	-	104,435,950	52,217,975	52,078,155
	累计成本结转额	-	-	-	104,435,950	156,653,925	208,732,080
六组团	建筑面积(当期)	0	0	0	44894	29930	0
	建筑面积(累计)	-	-	-	44,894	74,824	74,824
	单位成本分摊	1,997	1,997	1,997	1,997	1,997	1,997
	当期成本结转额	-	-	-	89,661,930	59,774,620	-
	累计成本结转额	-	-	-	89,661,930	149,436,550	149,436,550
七组团	建筑面积(当期)	0	0	0	0	63049	42033
	建筑面积(累计)	-	-	-	-	63,049	105,082
	单位成本分摊	2,079	2,079	2,079	2,079	2,079	2,079
	当期成本结转额	-	-	-	-	131,070,181	87,380,121
	累计成本结转额	-	-	-	-	131,070,181	218,450,302
十组团	建筑面积(当期)	0	0	31422	15711	15642	0
	建筑面积(累计)	-	-	31,422	47,133	62,775	62,775
	单位成本分摊	1,917	1,917	1,917	1,917	1,917	1,917
	当期成本结转额	-	-	60,222,000	30,111,000	29,978,309	-
	累计成本结转额	-	-	60,222,000	90,333,000	120,311,309	120,311,309
十一组团	建筑面积(当期)	0	0	0	94090	31293	0
	建筑面积(累计)	-	-	-	94,090	125,383	125,383
	单位成本分摊	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998
	当期成本结转额	-	-	-	187,988,891	62,522,596	-
	累计成本结转额	-	-	-	187,988,891	250,511,486	250,511,486
十二组团	建筑面积(当期)	0	0	42578	21289	21254	0
	建筑面积(累计)	-	-	42,578	63,867	85,121	85,121
	单位成本分摊	1,916	1,916	1,916	1,916	1,916	1,916
	当期成本结转额	-	-	-	-	-	-

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

组团	指标	2008	2009	2010	2011	2012	2013
		-	-	81,584,063	40,792,032	40,724,916	-
	累计成本结转额	-	-	81,584,063	122,376,095	163,101,010	163,101,010
十三组团	建筑面积(当期)	0	0	45801	22900	22900	0
	建筑面积(累计)	-	-	45,801	68,701	91,601	91,601
	单位成本分摊	1,917	1,917	1,917	1,917	1,917	1,917
	当期成本结转额	-	-	87,785,230	43,892,615	43,892,615	-
	累计成本结转额	-	-	87,785,230	131,677,846	175,570,461	175,570,461
南区(A地块)	建筑面积(当期)	0	0	0	0	158750	52917
	建筑面积(累计)	-	-	-	-	158,750	211,666
	单位成本分摊	2,035	2,035	2,035	2,035	2,035	2,035
	当期成本结转额	-	-	-	-	323,017,645	107,672,548
	累计成本结转额	-	-	-	-	323,017,645	430,690,194
东西侧幼儿园	建筑面积(当期)	0	7039	0	0	0	0
	建筑面积(累计)	-	7,039	7,039	7,039	7,039	7,039
	单位成本分摊	4,166	4,166	4,166	4,166	4,166	4,166
	当期成本结转额	-	29,323,124	-	-	-	-
	累计成本结转额	-	29,323,124	29,323,124	29,323,124	29,323,124	29,323,124
西商业服务中心	建筑面积(当期)	0	0	0	0	0	2322
	建筑面积(累计)	-	-	-	-	-	2,322
	单位成本分摊	4,278	4,278	4,278	4,278	4,278	4,278
	当期成本结转额	-	-	-	-	-	9,934,412
	累计成本结转额	-	-	-	-	-	9,934,412
东大门商业	建筑面积(当期)	0	460	460	460	460	0
	建筑面积(累计)	-	460	920	1,380	1,840	1,840
	单位成本分摊	1,893	1,893	1,893	1,893	1,893	1,893
	当期成本结转额	-	870,895	870,895	870,895	870,895	-
	累计成本结转额	-	870,895	1,741,790	2,612,685	3,483,580	3,483,580
中润大道北侧办公楼1、2号	建筑面积(当期)	0	0	22550	11275	11275	0
	建筑面积(累计)	-	-	22,550	33,825	45,100	45,100
	单位成本分摊						

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

组团	指标	2008	2009	2010	2011	2012	2013
		2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	当期成本结转额	-	-	47,345,383	23,672,691	23,672,691	-
	累计成本结转额	-	-	47,345,383	71,018,074	94,690,766	94,690,766
中润大道北 侧商业3号楼 (东百货)	建筑面积(当期)	0	0	8567	4284	4319	0
	建筑面积(累计)	-	-	8,567	12,851	17,170	17,170
	单位成本分摊	2,129	2,129	2,129	2,129	2,129	2,129
	当期成本结转额	-	-	18,238,136	9,119,068	9,193,676	-
	累计成本结转额	-	-	18,238,136	27,357,204	36,550,880	36,550,880
	合计	建筑面积(当期)	233185.971	171211.7316	244862.2525	333877.273	444949.0419
	当期成本结转额	239161046.3	429739123.1	522967088.9	716028288.4	937973959.3	257065236

(三)主营业务税金及附加预测

淄博中润流转税为营业税，按实际销售收入的5%计算。

城建税：按营业税额的7%计算。

教育费附加：按营业税额的3%计算。

地方教育费附加：按营业税额的1%计算。

按照税法规定，在项目完成开发后需进行土地增值税汇算清缴。淄博中润目前开发的中润华侨城项目虽然分期分组团开发，但实际上是一个项目，因此在完成全部开发后统一做土地增值税汇算清缴。

主营业务税金及附加预测预测表

金额单位：人民币元

项目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
营业税(5%)	28627905.70	46058920.21	54342150.05	58857786.80	56457061.25	19050220.50
城市维护建设税	2003953.40	3224124.41	3803950.50	4120045.08	3951994.29	1333515.44
教育费附加	858837.17	1381767.61	1630264.50	1765733.60	1693711.84	571506.62
地方教育费附加	286279.06	460589.20	543421.50	588577.87	564570.61	190502.21
税金及附加合计	31776975.32	51125401.43	60319786.56	65332143.35	62667337.99	21145744.76
土地增值税预缴	5725581.14	9211784.04	10868430.01	11771557.36	11291412.25	3810044.10
土地增值税汇算清缴	457070.53	0.00	0.00	0.00	0.00	309429469.01
土地增值税合计	6182651.67	9211784.04	10868430.01	11771557.36	11291412.25	313239513.11
合计	37959626.99	60337185.47	71188216.57	77103700.71	73958750.24	334385257.87

(四)营业费用预测

经营费用主要为销售费用，包括市场费用和销售佣金。目前淄博中润主要实行代理销售，销售代理费未销售额的1.5%。考虑公司对项目进行推广、营销人员工资及其他费用，营业费用按实际销售收入的2.5%确定。

金额单位：人民币元

费用项目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
销售费用	14313952.85	23029460.10	27171075.03	29428893.40	28228530.63	9525110.25
占销售收入比例	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%

(五)管理费用预测

管理费用中包括的办公费、差旅费、业务招待费、管理人员工资及福利类费用等日常管理费用及管理人员工资福利，考虑企业工资增长情况，以2007年数据为基础，逐年上涨5%确定。

折旧费根据评估基准日固定资产及基准日后资本性支出预测情况，按照企业折旧政策计算。

管理费用预测表

金额单位：人民币元

项目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
日常管理费用及管理人员工资福利	9417108.62	9887964.06	10382362.26	10901480.37	11446554.39	12018882.11
折旧费	102948.37	102948.37	102948.37	124933.50	95000.00	95000.00
合计	9520056.99	9990912.42	10485310.62	11026413.87	11541554.39	12113882.11

(六) 营业外收支预测

营业外收支的发生具有偶然性且金额小，本次评估忽略不计。

(七)资本性支出预测

淄博中润进行房地产开发所需的资金全部在项目开发成本中进行了考虑，因此资本性支出所需预测的只是维持其正常经营所需的固定资产，包括办公车辆、办公设备等。由于本次评估对淄博中润未来收益期按预测期确定，未按永续考虑，企业目前现有办公车辆能满足预测期内经营需要，则在预测期内只需要考虑电子设备的更换。根据目前电子设备状况，预测2011年集中购置50万元办公用电子设备。

(八)营运资本增加额预测

1、评估基准日营运资金

(1)基本公式

评估基准日营运资金=流动资产-流动负债

(2) 调整事项

对历史数据的分析，需要评估人员将与正常运营无关的款项从科目中剔除。如：往来款中常年挂账，形成了事实坏账或无须支付的款项，与购置固定资产相关的款项不属于营运资金。调整事项如下：

1)存货调整：淄博中润存货账面价值865,175,507.88元，全部为房产类存货(包括房地产开发产品、房地产开发成本)。对于房地产开发企业来说，房地产开发产品和开发成本体现的是企业对所开发项目进行的投资，在现金流量表中，对房地产开发投资有单独的预测，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

2)其他应收款：其他应收款科目体现的是非经营性往来款，包括职工借款、关联单位借款等，应作为非经营资产计算，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

3)有息债务调整：短期借款50000000元。因有息负债已经在计算股东全部股权价值时予以单独扣减，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

4)预收售房款调整：从现金流角度考虑，预收售房款为评估基准日前的现金流入，将随今后收入确认而结转对冲，并也不会形成实质的现金流出，未来收益预测也未考虑已经预售房屋的销售收入，因此需在计算基准日营运资金时予以剔除。

5)其他应付款：其他应付款科目体现的是非经营性往来款，应作为非经营负债计算，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

6)预交预提土地增值税调整：土地增值税按项目汇算清缴，未来收益预测中土地增值税汇算清缴后补交金额已经扣除基准日挂账的预缴预提余额，因此计算基准日营运资金时需对评估基准日在应交税金科目挂账的土地增值税预缴预提余额6182651.67元予以剔除。

8)营业税金及附加调整：房地产企业营业税金及附加按销售收入预缴，在确认主营业务收入前在应交税金借方挂账，确认主营业务收入时结转相应主营业务税金及附加，同时从应交税金借方冲销相同金额。于评估基准日，应交税金中有营业税金及附加借方余额2235150.39元，在计算基准日营运资金时需予以剔除。

评估基准日调整前和调整后的流动资产和流动负债如下表：

金额单位：人民币元

项目	调整前数	调整数	调整后数	调整说明
货币资金	61,175,377.12		61,175,377.12	
应收账款	33,058,833.90		33,058,833.90	
预付账款	31,044.61		31,044.61	预付土地款
其它应收款	36,704,393.44	36,704,393.44	-	非经营性资产
存货	865,175,507.88	865,175,507.88	-	房地产类存货
流动资产合计	996,145,156.95	901,879,901.32	94,265,255.63	
短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00	-	有息负债
应付票据	30,000,000.00		30,000,000.00	
应付账款	141,601,659.77		141,601,659.77	
预收账款	223,437,528.63	223,437,528.63	-	预收房款
其它应付款	339,432,840.57	339,432,840.57	-	非经营性负债
应付职工薪酬	2,190,919.61		2,190,919.61	
应交税费	35,449,625.55	3,947,501.28	31,502,124.27	预交预提土地增值税 营业税金及附加借方余额
流动负债合计	822,112,574.13	616,817,870.48	205,294,703.65	0
基准日营运资金			-111,029,448.02	

(3)基准日营运资金计算

基准日营运资金=调整后流动资产-调整后流动负债

=-111029448.02 (元)

2、当期所需营运资金

本次评估对淄博中润未来收益期按可预期项目开发时间确定，未做永续预测，房地产类存货不需要考虑保有量和周转期，因此当期所需营运资

金只需考虑维持企业正常运转所需的现金保有量。由于房地产项目开发周期较长，现金回流较慢，根据淄博中润拟开发项目规模和开发进度安排，从开始开发到取得预收现金回流需一年左右，本次评估当期所需营运资金按一年管理费用计算。

3、未来各年营运资本增加额预测

营运资金增加额=本期需营运资金-期初营运资金

金额单位：人民币元

年度	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
本期需营运资金	9417108.62	9887964.06	10382362.26	10901480.37	11446554.39	12018882.11
期初营运资金	-111029448.02	9417108.62	9887964.06	10382362.26	10901480.37	11446554.39
营运资金增加额	120446556.64	470855.43	494398.20	519118.11	545074.02	572327.72

(九)所得税

公司所得税的会计处理采用应付税款法，未来税率为25%。但是，按照税务部门的要求，在房地产销售时应按照销售收入的一定比例预缴所得税，在项目完成结算后在进行清算汇缴，多退少补。

根据公司未来情况预测，所得税具体预测情况详见下面预测表。

所得税预测表

金额单位：人民币元

项目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
所得税预缴	7,568,182.98	13,507,746.67	16,262,569.49	17,696,477.45	16,733,440.19	3,591,481.10
所得税清算 补缴或退回	13,565,622.99	58,100,321.62	72,426,836.75	80,856,948.05	113,464,475.50	16,697,128.13
当期实缴所 得税	21,133,805.97	71,608,068.29	88,689,406.23	98,553,425.50	130,197,915.68	20,288,609.23

(十)公司自由现金流

根据以上评估预测，淄博中润预测期内自由现金流如下：

项目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
现金流入						
销售收入	57255.81	92117.84	108684.30	117715.57	112914.12	38100.44
现金流出						
开发成本	24165.45	69261.63	69426.88	41390.34	19531.63	
销售税金及附加	3795.96	6033.72	7118.82	7710.37	7395.88	33438.53

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

管理费用	952.01	999.09	1048.53	1102.64	1154.16	1211.39
营业费用	1431.40	2302.95	2717.11	2942.89	2822.85	952.51
所得税	2113.38	7160.81	8868.94	9855.34	13019.79	2028.86
加:折旧及摊销	10.29	10.29	10.29	12.49	9.50	9.50
加:期末营运资金回收						
加:期末固定资产回收						
减:资本性支出				50.00		
减:营运资金追加额	12044.66	47.09	49.44	51.91	54.51	57.23
自由现金流量	12,763.25	6,322.85	19,464.87	54,624.56	68,944.81	421.42

(十一)估计折现率

1、权益资本成本Ke的确定

(1)无风险报酬率Rf的确定

根据Wind资讯查询的距基准日10年以上国债的平均到期收益率为4.65%，因此本次无风险报酬率Rf取4.65%。

(2)企业风险系数β

根据Wind资讯查询的沪深A股股票100周房地产开发类上市公司Beta,选择若干相近的上市公司，进行风险系数的分析比较，测算出无财务杠杆的风险系数(β_u)为0.7960。

企业名称	证券代码	β _L =	β _u =	股权市值	有息债务市值	适用所得税率
中粮地产	000031	0.9103	0.88283	14067165526	515000000	15%
泛海建设	000046	0.9087	0.82362	12960331870	1575000000	15%
招商地产	000024	0.7586	0.68154	23709590398	3153979167	15%
平均		0.8592	0.7960			

企业风险系数Beta根据企业的目标资本结构D/E进行计算，计算公式如下：

$$\beta_L = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_U$$

式中：

β_L：有财务杠杆的Beta；

β_U：无财务杠杆的Beta，取同类上市公司平均数0.7960；

T：所得税率，根据中华人民共和国主席令2007年第63号《中华人民共和国企业所得税法》规定，从2008年1月1日起，执行新税率为25%。

根据上市公司D/E结构,结合淄博中润目前有息负债情况以及未来开发计划和筹资计划,确定目标资本结构D/E值为18%。

则根据上述计算得出企业风险系数Beta为0.9035。

(3)市场风险溢价Rpm的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合,投资者所要求的高于无风险利率的回报率,由于目前国内A股市场是一个新兴而且相对封闭的市场,一方面,历史数据较短,并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓,投资者结构、投资理念在不断的发生变化,市场波动幅度很大;另一方面,目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制,再加上国内市场股权割裂的特有属性(存在非流通股),因此,直接通过历史数据得出的股权风险溢价包含有较多的异常因素,不具有可信度;国际上新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定,因此本次评估采用公认的成熟市场(美国市场)的风险溢价进行调整,具体计算过程如下:

$$\begin{aligned} \text{市场风险溢价} &= \text{成熟股票市场的基本补偿额} + \text{国家补偿额} \\ &= \text{成熟股票市场的基本补偿额} + \text{国家违约补偿额} \times (\sigma \text{股票} / \sigma \text{国债}) \end{aligned}$$

式中:成熟股票市场的基本补偿额取1928-2007年美国股票与国债的算术平均收益差6.42%;

国家违约补偿额:根据国家债务评级机构Moody'Investors Service对我国的债务评级为A1,转换为国家违约补偿额为0.7%;

σ 股票/ σ 国债:新兴市场国家股票的波动平均是债券市场的1.5倍;

$$\begin{aligned} \text{则: } R_{Pm} &= 6.42\% + 0.7\% \times 1.5 \\ &= 7.47\% \end{aligned}$$

故本次市场风险溢价取7.47%。

(4)企业特定风险调整系数Rc的确定

淄博中润纳入本次评估预测范围的房地产开发项目均分布在山东省淄博市,分布集中,分散项目风险能力较差;相对于大型房地产上市公司,

淄博中润资金实力和融资能力略差，融资渠道少，财务风险相对较大。根据以上分析，取企业特定风险调整系数 R_c 为3%。

(5) 权益资本成本 K_e 的确定

根据上述确定的参数，则权益资本成本计算如下：

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c \\ &= 14.40\% \end{aligned}$$

2、加权资本成本WACC的确定

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times E/(D+E) + K_d \times D/(D+E) \times (1 - T) \\ &= 13.09\% \end{aligned}$$

式中： K_d 的确定综合考虑目前企业执行的平均贷款利率和中国人民银行公布执行的1-3年期贷款基准利率，确定为7.56%。

(十二) 评估值的计算过程及评估结论

1、企业整体资产价值的确定

(1) 企业终值的确定

因收益期按可预期开发项目开发期确定，期末终值按可回收资产确定。期末回收资产包括营运资金、经营性固定资产等。

回收营运资金按收益期最后一年营运资金确定为1201.89万元。

经营性固定资产-设备类资产按期末固定资产净值确定为24.30万元。

故企业终值 P_n =期末营运资金+期末固定资产

$$= 1226.19 \text{ (万元)}$$

(2) 企业整体资产价值的确定

1) 经营性资产价值：

预测期内各年自由现金流按年中折现考虑，预测期后企业终值按预测年末折现考虑，从而得出企业的营业性资产价值，计算公式如下：

企业营业性资产价值= 明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量(终值)现值

$$= 107532.52 \text{ (万元)}$$

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

计算结果详见下表:

金额单位: 人民币万元

预测年限	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2013年末
自由现金流	12,763.25	6,322.85	19,464.87	54,624.56	68,944.81	421.42	1,226.18
折现年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.00
折现率	13.09%	13.09%	13.09%	13.09%	13.09%	13.09%	13.09%
折现系数	0.9404	0.8315	0.7353	0.6502	0.5750	0.5084	0.4781
折现值	12,002.05	5,257.70	14,312.75	35,517.98	39,641.53	214.26	586.26

2)溢余资产和非经营性资产价值

②非经营性往来款: 淄博中润其他应收款和其他应付款反映的是非经营性往来款, 应作为非经营资产和负债予以确认。按清查核实后其他应收款账面价值36,704,393.44元、其他应付款账面价值339,432,840.57元。确定非经营性资产为-302728447.13元。

③淄博中润根据资产、负债的账面价值与其计税基础存在的差异, 按照新会计准则规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。于基准日递延所得税资产账面价值2378337.36元, 应作为非经溢余资产予以确认。

3)长期投资价值

于评估基准日, 淄博中润持有山东中润集团有限公司85.3%股权和山东淄博中润物业管理有限公司40%股权, 于评估基准日后已经全部转让, 按期后转让价格3940万元确定评估值。

4)企业整体价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期投资价值

=81437.51万元

2、企业股东全部股权价值的确定

淄博中润于评估基准日有息负债为7000万元, 包括短期借款5000万元, 长期借款2000万元, 则:

股东全部股权价值=企业整体资产价值-有息负债

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

=74437.51 万元

第七部分 评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及履行必要的评估程序，北京中企华资产评估有限责任公司对本次经济行为涉及的淄博中润的全部资产和负债及股东全部股权价值进行了评估，评估过程中采用了资产基础法和收益法。资产基础法主要采用了市场比较法、假设开发法和重置成本法，收益法采用自由现金流量折现法。

资产基础法评估后净资产为72991.91万元，收益法评估后股东全部股权价值为74437.51万元，收益法结果较资产基础法结果高1445.6万元，高出1.98%。分析原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，成本法是从资产的再取得途径考虑的。但资产基础法更能直观反映企业目前实际拥有资产现时价值，因此本次评估最终选定资产基础法评估结果。

根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日2007年12月31日持续经营的前提下，淄博中润评估前账面总资产为103829.02万元、总负债84211.26万元、净资产19617.76万元(业经中和正信会计事务所有限公司审计)；调整后账面总资产为103829.02万元、总负债84211.26万元、净资产19617.76万元；评估后总资产为157203.17万元、总负债84211.26万元、净资产72991.91万元，增值53374.15万元，增值率272.07%。

评估结果详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
一、流动资产	1	99614.52	99614.52	152987.40	53372.88	53.58
二、非流动资产合计	2	4214.51	4214.51	4215.77	1.26	0.03
长期投资	3	3940.00	3940.00	3940.00	0.00	0.00
固定资产	4	36.67	36.67	37.93	1.26	3.44

山东惠邦地产股份有限公司拟非公开发行 A 股收购股权资产项目
所涉及的山东中润集团淄博置业有限资产评估说明

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
其中：在建工程	5	0.00	0.00	0.00	0.00	
建筑物	6	0.00	0.00	0.00	0.00	
设备	7	36.67	36.67	37.93	1.26	3.44
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00	
其它资产	10	237.83	237.83	237.83	0.00	0.00
三、资产总计	11	103829.02	103829.02	157203.17	53374.15	51.41
四、流动负债	12	82211.26	82211.26	82211.26	0.00	0.00
五、非流动负债	13	2000.00	2000.00	2000.00	0.00	0.00
六、负债总计	14	84211.26	84211.26	84211.26	0.00	0.00
七、净资产	15	19617.76	19617.76	72991.91	53374.15	272.07

二、评估结果与调整后账面值比较变动情况及原因

1、评估结果与调整后账面值比较变动情况

序号	科目名称	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	996,145,156.95	1,529,874,020.58	533,728,863.63	53.58
2	货币资金	61,175,377.12	61,175,377.12	0.00	0.00
3	应收账款	33,058,833.90	36,732,037.67	3,673,203.77	11.11
4	预付账款	31,044.61	31,044.61	0.00	0.00
5	其它应收款	36,704,393.44	33,232,268.60	-3,472,124.85	-9.46
6	存货	865,175,507.88	1,398,703,292.58	533,527,784.70	61.67
7	二、非流动资产合计	42,145,079.95	42,157,681.36	12,601.41	0.03
8	长期股权投资	39,400,000.00	39,400,000.00	0.00	0.00
9	固定资产	366,742.59	379,344.00	12,601.41	3.44
10	递延所得税资产	2,378,337.36	2,378,337.36	0.00	0.00
11	三、资产总计	1,038,290,236.90	1,572,031,701.94	533,741,465.04	51.41
12	四、流动负债	822,112,574.13	822,112,574.13	0.00	0.00
13	短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	0.00
14	应付票据	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00	0.00
15	应付账款	141,601,659.77	141,601,659.77	0.00	0.00
16	预收账款	223,437,528.63	223,437,528.63	0.00	0.00
17	其它应付款	339,432,840.57	339,432,840.57	0.00	0.00
18	应付职工薪酬	2,190,919.61	2,190,919.61	0.00	0.00
19	应交税费	35,449,625.55	35,449,625.55	0.00	0.00
20	五、非流动负债	20,000,000.00	20,000,000.00	0.00	0.00
21	长期借款	20,000,000.00	20,000,000.00	0.00	0.00
22	六、负债合计	842,112,574.13	842,112,574.13	0.00	0.00
23	七、净资产	196,177,662.77	729,919,127.81	533,741,465.04	272.07

2、各项资产和负债增减值原因说明

(1)流动资产评估大幅增值，主要是房地产类存货评估增值。淄博中润所开发房地产项目土地取得较早，目前房地产市场价格较前几年大幅提升。

(2)设备类资产整体评估增值，其中车辆原值减值、净值增值，主要是委估车辆市场价格下降，但其经济寿命年限较财务折旧年限要长；电子设备原值和净值均减值，主要是市场价格下降所致。

三、评估结论成立的条件

(一)评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

(二)评估结论仅为本评估目的服务；

(三)本次评估结论是根据公开市场原则确定的评估基准日资产的现行公允市价，但没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜；

(四)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，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及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，评估结论一般会失效；

(五)由资产占有方和委托方提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，资产占有方和委托方应对其真实性负责；

(六)本次评估未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

(七)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

四、评估结论的瑕疵事项

对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估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

人员不承担相关责任。

五、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

在评估基准日至评估报告提出日期之间未发现对评估结论造成较大影响的重大事项。

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

根据新颁布的《中华人民共和国企业所得税法》，从2008年1月1日起，法定企业所得税统一调整为25%，本次评估均按此标准考虑。

六、评估结论的效力、使用范围与有效期

(一)本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；

(二)本评估说明仅供有关监督管理部门、评估行业主管部门、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体；

(三)本报告评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为惠邦股份拟采用非公开发行A股方式收购淄博中润部分股权项目的价值参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

附件一：关于进行资产评估有关事项的说明