【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

福建三木集团股份有限公司拟项目委托管理所涉及的房地产项目预期货值

资产评估报告

闽中兴评字(2019)第 JC20001 号

（共一册，第一册）

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一九年三月十五日

声　明

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

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

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

四、本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

六、本资产评估报告签名资产评估师出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受本资产评估报告中假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、本次评估对象涉及的资产清单由委托人或者其他相关当事人申报。依法提供本次资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，是委托人和其他相关当事人的责任；委托人、其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章。

八、本资产评估报告签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

九、本资产评估报告签名资产评估师已对本次评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、

调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

十、本次资产评估结论仅在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。本资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

十一、本资产评估报告签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除报告中已披露的资产评估涉及的相关事项外，本资产评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十二、未征得本资产评估机构同意，本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、本评估报告为财政部门为主管部门的资产评估报告，并遵循财政部门制定、颁布的相关法规、制度、评估准则。任何部门、单位、自然人不得以财政部门制定、颁布之外的相关部门制定的有关评估法规来约束或规范本评估报告的相关内容及评估机构执业规范。

福建三木集团股份有限公司拟项目委托管理所涉及的房地产项目预期货值

资产评估报告目录

资产评估报告摘要 5
资产评估报告 9
一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 9
二、评估目的 10
三、评估对象和评估范围 10
四、价值类型 10
五、评估基准日 34
六、评估依据 35
七、评估方法 36
八、评估程序实施过程和情况 36
九、评估假设 37
十、评估结论 38
十一、特别事项说明 38
十二、资产评估报告使用限制说明 39
十三、资产评估报告日 41
资产评估报告附件 42

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要需与声明、资产评估报告配套使用，不得单独使用，资产评估师及其所在资产评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

福建三木集团股份有限公司拟项目委托管理所涉及的房地产项目预期货值

资产评估报告摘要

闽中兴评字(2019)第 JC20001 号

一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

委托人：福建三木集团股份有限公司

产权持有人：福建沁园春房地产开发有限公司等七家公司（详见评估范围介绍）。

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为而使用本报告，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是为福建三木集团股份有限公司拟项目委托管理所涉及的房地产项目预期货值提供参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为产权持有人申报的项目预期货值；具体评估范围如下：

项目	三木。水岸君山	三木。幸福里	三木。海立方	武夷山自遊小镇（武夷观岚）	福清铂玥府	三木。空港小镇（璟云）	南平云澜
项目公司	福建沁园春房地产开发有限公司	福建三木置业集团有限公司	福建三木滨江建设发展有限公司	福建武夷山三木自驾游营地有限公司	福清金森缘房地产有限公司	青岛胶东新城投资发展有限公司	南平世茂新纪元置业有限公司
项目地址	福州马尾	福州马尾	福州马尾	武夷山	福清	青岛胶州	南平
三木持股比例	100%	100%	100%	100.00%	33.33%	40.80%	43%
用地面积（㎡）	599700.45	19143.70	18744.90	135327.30	41675.00	56629.29	32699.11
土地用途	居住用地	住宅用地、幼儿园用地	文化设施用地、商业用地、商务用地	商服用地-住宿餐饮用地（旅馆、酒店）	商服用地-批发零售用地；住宅用地-城镇住宅用地	住宅兼商业	零售商业用地、批发市场用地，其他普通商品住房用地
容积率	公园里 0.74	1.6	2.91	0.13	2.5	1.8（原为 1.5）	2.07
当前施工进度	公园里组团在建	在建	在建	在建	在建	在建	在建
销售情况	在售	未开盘	在售	未开盘	在售	在售	在售

评估范围（m2）	不含车位面积	26595.98	25086.27	32,484.39	16204.57	53,724.75	87031.28	62762.08
	车位数	1289	326	640		522	806	386

四、价值类型及其定义

本次评估所选取的价值类型为市场价值。所谓市场价值是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2018 年 12 月 31 日

六、主要评估方法：市场法

七、评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了市场法对委托评估资产进行了资产评估。福建三木集团股份有限公司委托列入评估范围资产的预期货值价值总计人民币 402,469.02 万元，大写人民币肆拾亿贰仟肆佰陆拾玖万零贰佰元整。

项目名称	预计可售面积（不含车位、m^2）	车位个数	物业类型	评估结果（万元）
三木.水岸君山	26,595.98	1289 个	住宅、商业、车位	61,565.51
三木.幸福里	25,086.27	326 个	住宅、车位	43,412.62
三木.海立方	32,484.39	640 个	办公、商业、车位	87,836.37
武夷山自遊小镇（武夷观岚）	16,204.57		商墅	23,188.94
福清铂玥府	53,724.75	522 个	住宅、商业、车位	70,696.99
三木.空港小镇（璟云）	87,031.28	806 个	住宅、商业、车位	71,798.76
南平云澜	62,762.08	386 个	住宅、商业、车位	43,969.83
合计	303,889.32			402,469.02

详见评估结果明细表。

八、评估结论使用有效期

本资产评估报告使用有效期为一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日。

九、特别事项说明

1．本次资产评估是以评估对象房地产按设定建设标准、开发计划、销售计划实施为评估假设前提，并且在资产评估报告有效期内，评估基准日的国家宏观经济政策、所在地区的社会经济环境、行业政策等各影响价值因素无重大变动。

2．本资产评估机构在资产评估过程中，接受了部分由资产评估委托人提供的资产评估师认为是资产评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由资产评估委托人负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

3．本资产评估机构仅对委托人和产权持有人提供的有关投模、销售合同、营业执照、权属证明等证据资料进行一般审查，委托人和产权持有人对上述资料的真实性负责。

4．对产权持有人存在的可能影响资产评估结果的抵质押、产权纠纷、法律瑕疵事项及期后事项，委托人和相关当事人在委托时未作特殊说明而资产评估师根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

5.由于房地产的不可移动和价值较大的特性，房地产使用期间将可能遇到各类商业性风险，尤其是宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对所评估的房地产的价格变动影响甚大；其次，由于地震、台风、水灾、战争及其它不能预见并且对发生后果不能防止或避免的不可抗力的因素，将造成房地产严重坏损及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失；因此，在运用本报告评估结果时，需充分权衡可能出现的种种利弊，全面考虑各类风险及其不利后果。

6.本次资产评估未对被评估的建筑物结构进行检测，资产评估师假定被评估建筑物的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余耐用年限内可以正常使用；如存在结构性隐患，将会影响被评估房地产的价值。

7．本次评估范围只对委托人申报的资产为限，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。

8．本资产评估报告签名资产评估师已对本次评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证。本次评估范围以委托人申报为依据。

9.本次评估以评估对象在评估基准日拥有合法、完全权利，未设立任何他项权利为前提，评估结果体现其完全市场价值，本次评估结果包含土地使用权价值，未考虑评估对象于评估基准日可能存在的抵押、担保等他项权利对评估结果的影响，也未考虑相关税费对估值的影响。

10．期后事项

1)评估基准日后至出具资产评估报告日，被评估对象未见异常，无需披露而未披露的重大事项。

2)资产评估报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

3)在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原资产评估方法对资产额进行相应调整；

②资产价格标准发生变化，对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

③由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

至本资产评估报告书提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的资产评估过程中没有发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响资产评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文，并考虑评估假设和前提，特别事项说明对评估值可能产生的影响。

福建三木集团股份有限公司拟项目委托管理所涉及的房地产项目预期货值

资产评估报告

闽中兴评字(2019)第 JC20001 号

福建三木集团股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的行政法规和资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对福建三木集团股份有限公司拟项目委托管理所涉及的房地产项目预期货值进行资产评估。本资产评估机构和签名资产评估师按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查看、市场调查，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1. 委托人简介

委托人为:福建三木集团股份有限公司

住　　所：福州市开发区君竹路 162 号

法定代表人：卢少辉

注册资本：人民币肆亿陆仟伍佰伍拾壹万玖仟伍佰柒拾元

实收资本：人民币肆亿陆仟伍佰伍拾壹万玖仟伍佰柒拾元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：基础设施投资建设，土地开发，房地产综合开发（凭资质等级证书），房地产中介。建筑材料、电器机械、金属材料、化工原料、石油制品（不含汽油、煤油、柴油）；纺织品、服装。自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或国家禁止出口的商品及技术除外，经营进料加工和“三来一补”业务，经营对外销贸易和转口贸易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 产权持有人

项目	三木.水岸君山	三木.幸福里	三木.海立方	武夷山自遊小镇(武夷观岚)	福清铂玥府	三木.空港小镇（璟云）	南平云澜
项目公司	福建沁园春房地产开发有限公司	福建三木置业集团有限公司	福建三木滨江建设发展有限公司	福建武夷山三木自驾游营地有限公司	福清金森缘房地产有限公司	青岛胶东新城投资发展有限公司	南平世茂新纪元置业有限公司
项目地址	福州马尾	福州马尾	福州马尾	武夷山	福清	青岛胶州	南平
三木持股比例	100%	100%	100%	100.00%	33.33%	40.80%	43%

3. 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为而使用本报告，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是为福建三木集团股份有限公司拟项目委托管理所涉及的房地产项目预期货值提供参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为产权持有人申报的项目预期货值；具体评估范围如下：

项目		三木.水岸君山	三木.幸福里	三木.海立方	武夷山自遊小镇(武夷观岚)	福清铂玥府	三木.空港小镇（璟云）	南平云澜
项目公司		福建沁园春房地产开发有限公司	福建三木置业集团有限公司	福建三木滨江建设发展有限公司	福建武夷山三木自驾游营地有限公司	福清金森缘房地产有限公司	青岛胶东新城投资发展有限公司	南平世茂新纪元置业有限公司
项目地址		福州马尾	福州马尾	福州马尾	武夷山	福清	青岛胶州	南平
三木持股比例		100%	100%	100%	100.00%	33.33%	40.80%	43%
用地面积（㎡）		599700.45	19143.70	18744.90	135327.30	41675.00	56629.29	32699.11
土地用途		居住用地	住宅用地、幼儿园用地	文化设施用地、商业用地、商务用地	商服用地-住宿餐饮用地（旅馆、酒店）	商服用地-批发零售用地；住宅用地-城镇住宅用地	住宅兼商业	零售商业用地、批发市场用地，其他普通商品住房用地
容积率		公园里0.74	1.6	2.91	0.13	2.5	1.8(原为1.5)	2.07
当前施工进度		公园里组团在建	在建	在建	在建	在建	在建	在建
销售情况		在售	未开盘	在售	未开盘	在售	在售	在售
评估范围（㎡）	不含车位面积	26595.98	25086.27	32,484.39	16204.57	53,724.75	87031.28	62762.08
	车位数	1289	326	640		522	806	386

详细情况如下：

（一）三木.水岸君山

水岸君山项目（主要为沁园春 B 区公园里项目）位于福州市马尾区，截至 2018 年 12 月 31 日未售及待开发项目楼盘范围明细如下：

分区	栋号	组团	截至 2018 年 12 月 31 日未售面积 （m^2）
B 区 II	B168 独栋 别墅	诺丁山	420.16
B 区 II	B183 独栋别墅	诺丁山	418.75
B 区 II	B184 独栋别墅	诺丁山	424.96
B 区 II	B201 独栋别墅	诺丁山	396.56
B 区 II	B202 独栋别墅	诺丁山	396.56
B 区 III	A2 号楼 洋房	公园里	386.88
B 区 III	A10 洋房	公园里	96.65
B 区 III	A11 洋房	公园里	85.90
B 区 III	B1 号楼洋房	公园里	864.91
B 区 III	B2 号楼洋房	公园里	1,128.16
B 区 III	B3 号楼洋房	公园里	3,652.88
B 区 III	B5 号楼洋房	公园里	574.80
B 区 III	B6 号楼洋房	公园里	199.26
B 区 III	B7 号楼洋房	公园里	508.98
B 区 III	B10 号楼洋房	公园里	825.45
B 区 III	B11 号楼洋房	公园里	825.45
B 区 III	B12 号楼洋房	公园里	2,090.44
B 区 III	B18 号楼洋房	公园里	93.66
B 区 III	B23 号楼洋房	公园里	87.92
B 区 III	B13 号楼洋房	公园里	3,998.06
B 区 III	B8 号楼洋房	公园里	2,090.66
B 区 III	B9 号楼洋房	公园里	2,090.66
C 区 II	C305 洋房	有座山	82.63
C 区 II	C307 洋房	有座山	63.64
C 区 II	C308 洋房	有座山	92.00
A 区	商业综合楼		4,212.46
A 区	A1、B1#楼连接体	商业	487.54
合计			26,595.98
C 区 I	C1、2、4 地下室车位	君阅天下	166 个
C 区 I	C6、7、8 地下室车位	君阅天下	455 个
C 区 II	CII 区地下室 车位	有座山	208 个
B 区 III	BIII 区地下室 车位	公园里	460 个

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司 审核专用章

1．沁园春 B 区公园里项目已取得及办理的主要产权资料如下：

（1）建设用地规划证

用地单位	许可证号	发证日期	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积	建设规模
福建沁园春房地产开发有限公司	榕开规地 2005-022 号	2005.8.9	沁园春 B 区	马尾君山	居住用地	429 亩	

（2）国有土地使用证

土地使用人	坐落	土地证号	面积（m^2）	用途	使用权类型	终止日期
福建沁园春房地产开发有限公司	马尾君竹村后山	榕国用（2006）第 MD000648	167266.7	住宅用地	出让	2075 年 12 月 29 日
福建沁园春房地产开发有限公司	马尾君竹村后山	榕国用（2006）第 MD000649	118733.3	住宅用地	出让	2075 年 12 月 29 日

（3）建设工程规划许可证

序号	许可证号	建设项目名称	建设规模	发证日期	开发情况
1	建字第（350105201110004）	沁园春（B 区-I）B3#-B49#楼	总建筑面积 30457.1 ㎡	2011/1/30	已建设
2	建字第（350105201310043）	沁园春 B 区（B50#-B203#、B205#-B210#、B215#-B217#、B222#）楼	总建筑面积 65879.52 ㎡	2013/10/30	已建设
3	建字第（350105201610016）	沁园春 B 区调整地块（B 区-III）一期（A6#~A11#及地下室）	总建筑面积 20345.53 ㎡	2016/9/2	已建设
4	建字第（350105201610017）	沁园春 B 区调整地块（B 区-III）二期（A1#~A3#、A5#、B1#~B3#、B5#~B13#、B15#~B23#、C1#~c5#及地下室）	总建筑面积 96082.73 ㎡	2016/9/2	已建设
5	榕开规建 2007-046	沁园春四期（B 区-II）139-232 号楼	建筑面积 36935 ㎡	2007/8/14	已建设
6	建字第（350105201110003）	沁园春（B-I）区 B2#楼	总建筑面积 2976.43 ㎡	2011/1/27	已建设

（4）建筑工程施工证

建设单位	工程名称	建设地址	发证日期	建设规模（㎡）	许可证号	合同价格	合同开工日期	合同竣工日期
福建沁园春房地产开发有限公司	沁园春三期(B 区-1）B3#B138#	马尾君竹村后山	2007.8.16	64837.1	350105200706180101	5858 万元	2007 年 11 月 15 日	2009 年 1 月 5 日
福建沁园春房地产开发有限公司	沁园春三期(B 区-1）B3#B138#	马尾君竹村后山	2007.8.16	36935	350105200706190101	3235 万元	2007 年 11 月 10 日	2008 年 10 月 10 日
福建沁园春房地产开发有限公司	沁园春 B 区调整地块（二 B 区-III）二期(A1#~A3#、A5#、B1#~B3#、B5#~B13#、B15#~B23#、C1#~C5#及地下室)	马尾区登龙支路 1 号	2016.9.27	96082.73	350105201609270101	17740 万元		
福建沁园春房地产开发有限公司	沁园春 B 区调整地块（二 B 区-III）一期（A6~A11 及地下室）	马尾区登龙支路 1 号	2016.9.26	20345.53	350105201609260201	3749 万元		
福建沁园春房地产开发有限公司	沁园春 B2#	君竹村后山	2011.6.21	2976	350105201012290201	458 万元		

（5）预售证

许可证号	(2013)榕房许字第 3753 号	(2016)榕房许字第 0165 号	(2016)榕房许字第 0142 号	(2015)榕房许字第 0289 号	(2014)榕房许字第 0110 号	(2014)榕房许字第 0070 号	(2017)榕房许字第 0075 号	(2018)榕房许字第 0251 号	(2017)榕房许字第 0045 号	(2017)榕房许字第 0044 号
售房单位	福建沁园春房地产开发有限公司	福建沁园春房地产开发有限公司	福建沁园春房地产开发有限公司	福建沁园春房地产开发有限公司	福建沁园春房地产开发有限公司	福建沁园春房地产开发有限公司	福建沁园春房地产开发有限公司	福建沁园春房地产开发有限公司	福建沁园春房地产开发有限公司	福建沁园春房地产开发有限公司
项目名称	沁园春三期（B 区-I）	沁园春 B 区调整地块（B 区-III）二期	沁园春 B 区调整地块（B 区-III）一期	沁园春 B 区	沁园春 B 区	沁园春 B 区	沁园春 B 区调整地块（B 区-III）三期	沁园春 B 区调整地块（B 区-III）二期	沁园春 B 区调整地块（B 区-III）二期	沁园春 B 区调整地块（B 区-III）一期
房屋座落地点	马尾区登龙支路 1 号沁园春三期(B 区-I)	马尾区登龙支路 1 号	马尾区登龙支路 1 号沁园春 B 区调整地块(B 区-III)	马尾区登龙支路 1 号	马尾区登龙支路 1 号沁园春 B 区	马尾区登龙支路 1 号沁园春 B 区	马尾区登龙支路 1 号	马尾区登龙支路 1 号	马尾区登龙支路 1 号	马尾区登龙支路 1 号
房屋用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
预售总建筑面积	2637 平方米，共 4 栋	4119.61 平方米，共 1 栋	4584.60 平方米，共 2 栋	4579.60 平方米，共 11 栋	4484.16 平方米，共 3 栋	10626.62 平方米，共 4 栋	13111.52 平方米，共 5 栋	5743.32 平方米，共 2 栋	12071.62 平方米，共 3 栋	3194.63 平方米，共 1 栋

发证机关	福州市住房保障和房产管理局	福州市住房保障和房产管理局	福州市住房保障和房产管理局	福州市住房保障和房产管理局	福州市住房保障和房产管理局	福州市住房保障和房产管理局	福州市住房保障和房产管理局	福州市住房保障和房产管理局	福州市住房保障和房产管理局	福州市住房保障和房产管理局
发证日期	2014年08月06日	2016年12月21日	2016年11月01日	2015年03月24日	2014年10月31日	2014年11月06日	2017年9月25日	2018年12月06日	2017年06月14日	2017年06月14日

2. 开发建设情况

根据资产评估专业人员对项目地块的现场查看情况及产权持有人提供的数据，宗地红线外已“五通”（通电、通路、通上下水、通讯），红线内已按规划建设，除公园里8、9、13栋在建（主体均已落架外），其余楼栋已基本建成，室外配套设施正在建设中。

项目	楼栋号	开工	工程达售	落架	预计竣工备案	预计交房	备注
公园里	B1	已完成	已完成	已完成	2019/6/4	2019/12/30	
	B2	已完成	已完成	已完成	2019/6/4	2019/12/30	
	B3	已完成	已完成	已完成	2019/6/4	2019/12/30	
	B5	已完成	已完成	已完成	2019/6/4	2019/9/30	
	B8	已完成	已完成	已完成	2019/6/4	2019/12/30	
	B9	已完成	已完成	已完成	2019/6/4	2019/12/30	
	B12	已完成	已完成	已完成	2019/6/4	2019/12/30	
	B13	已完成	已完成	已完成	2019/6/4	2019/12/30	

3. 销售情况

分区	栋号	组团	总可售面积（m^2）	截至2018年12月31日已售面积（m^2）	截至2018年12月31日未售面积（m^2）
A区Ⅰ	A05	望月台	1,702.78	1,702.78	-
A区Ⅰ	A06	望月台	1,919.96	1,919.96	-
A区Ⅰ	A07	望月台	825.39	825.39	-
A区Ⅰ	A08	望月台	1,374.03	1,374.03	-
A区Ⅰ	A09	望月台	1,370.15	1,370.15	-
A区Ⅰ	A10	望月台	1,363.90	1,363.90	-
A区Ⅰ	A11	望月台	695.26	695.26	-
A区Ⅰ	A12	望月台	1,157.55	1,157.55	-
A区Ⅰ	A13	望月台	2,146.44	2,146.44	-
A区Ⅰ	A14	望月台	1,768.90	1,768.90	-
A区Ⅰ	A15	望月台	824.41	824.41	-
A区Ⅰ	A16	望月台	1,373.79	1,373.79	-
A区Ⅰ	A17	望月台	1,855.08	1,855.08	-
A区Ⅰ	A18	望月台	926.42	926.42	-
A区Ⅰ	A19	望月台	926.42	926.42	-
A区Ⅰ	A20	望月台	1,557.93	1,557.93	-
A区Ⅰ	A21	望月台	1,357.49	1,357.49	-
A区Ⅰ	A22	望月台	2,024.69	2,024.69	-
A区Ⅰ	A23	望月台	926.42	926.42	-
A区Ⅰ	A24	望月台	1,157.58	1,157.58	-
A区Ⅰ	A25	望月台	1,375.44	1,375.44	-
A区Ⅰ	A26	望月台	1,374.77	1,374.77	-
A区Ⅰ	A27	望月台	1,157.58	1,157.58	-
A区Ⅰ	A28	望月台	1,388.78	1,388.78	-
A区Ⅰ	A29	望月台	1,375.44	1,375.44	-
A区Ⅰ	A30	望月台	1,650.20	1,650.20	-
A区Ⅰ	A31	望月台	926.44	926.44	-
A区Ⅰ	A32	望月台	1,157.60	1,157.60	-
A区Ⅰ	A33	望月台	1,648.16	1,648.16	-
A区Ⅰ	A34	望月台	1,099.40	1,099.40	-
A区Ⅰ	A35	望月台	2,557.74	2,557.74	-

A区Ⅰ	A36	望月台	2,566.06	2,566.06	-
A区Ⅰ	A37	望月台	3,510.46	3,510.46	-
A区Ⅰ	A38	望月台	2,870.54	2,870.54	-
A区Ⅳ	A41	望江南	698.26	698.26	-
A区Ⅳ	A42	望江南	923.51	923.51	-
A区Ⅳ	A43	望江南	694.42	694.42	-
A区Ⅳ	A44	望江南	694.42	694.42	-
A区Ⅳ	A45	望江南	927.31	927.31	-
A区Ⅳ	A46	望江南	1,308.74	1,308.74	-
A区Ⅳ	A47	望江南	802.70	802.70	-
A区Ⅳ	A48	望江南	802.70	802.70	-
A区Ⅳ	A49	望江南	1,055.16	1,055.16	-
A区Ⅳ	A50	望江南	1,391.69	1,391.69	-
A区Ⅳ	A51	望江南	694.42	694.42	-
A区Ⅳ	A52	望江南	694.42	694.42	-
A区Ⅳ	A53	望江南	802.70	802.70	-
A区Ⅳ	A54	望江南	801.66	801.66	-
A区Ⅳ	A55	望江南	1,154.36	1,154.36	-
A区Ⅳ	A56	望江南	1,623.69	1,623.69	-
A区Ⅳ	A57	望江南	694.42	694.42	-
A区Ⅳ	A58	望江南	694.42	694.42	-
A区Ⅳ	A59	望江南	1,608.19	1,608.19	-
A区Ⅳ	A60	望江南	1,601.47	1,601.47	-
A区Ⅳ	A61	望江南	804.58	804.58	-
A区Ⅳ	A62	望江南	1,057.63	1,057.63	-
A区Ⅳ	A63	望江南	1,053.16	1,053.16	-
A区Ⅴ	A64	林溪苑	674.48	674.48	-
A区Ⅴ	A65	林溪苑	608.36	608.36	-
A区Ⅴ	A66	林溪苑	608.36	608.36	-
A区Ⅴ	A67	林溪苑	751.16	751.16	-
A区Ⅴ	A68	林溪苑	691.36	691.36	-
A区Ⅴ	A69	林溪苑	691.36	691.36	-
A区Ⅴ	A70	林溪苑	677.06	677.06	-
A区Ⅴ	A71	林溪苑	608.20	608.20	-
A区Ⅴ	A72	林溪苑	608.36	608.36	-
A区Ⅴ	A73	林溪苑	608.36	608.36	-
A区Ⅴ	A74	林溪苑	751.16	751.16	-
A区Ⅴ	A75	林溪苑	688.74	688.74	-
A区Ⅴ	A76	林溪苑	691.36	691.36	-
A区Ⅴ	A77	林溪苑	691.36	691.36	-
A区Ⅴ	A78	林溪苑	677.06	677.06	-
A区Ⅴ	A79	林溪苑	608.20	608.20	-
A区Ⅴ	A80	林溪苑	608.20	608.20	-
A区Ⅴ	A81	林溪苑	608.36	608.36	-
A区Ⅴ	A82	林溪苑	608.36	608.36	-
A区Ⅴ	A83	林溪苑	608.36	608.36	-
A区Ⅴ	A84	林溪苑	608.36	608.36	-
A区Ⅴ	A85	林溪苑	691.36	691.36	-
A区Ⅴ	A86	林溪苑	751.16	751.16	-
A区Ⅴ	A87	林溪苑	660.94	660.94	-
A区Ⅴ	A88	林溪苑	660.94	660.94	-
A区Ⅴ	A89	林溪苑	660.94	660.94	-
A区Ⅴ	A90	林溪苑	660.94	660.94	-
A区Ⅴ	A91	林溪苑	663.50	663.50	-
A区Ⅴ	A92	林溪苑	663.50	663.50	-
A区Ⅴ	A93	林溪苑	663.50	663.50	-
A区Ⅴ	A94	林溪苑	372.54	372.54	-
A区Ⅴ	A95	林溪苑	418.47	418.47	-
A区Ⅴ	A96	林溪苑	392.66	392.66	-

A区V	A97	林溪苑	422.14	422.14	-
A区V	A98	林溪苑	392.66	392.66	-
A区III	A99	陶然	372.54	372.54	-
A区III	A100	陶然	417.91	417.91	-
A区III	A101	陶然	372.54	372.54	-
A区III	A102	陶然	372.54	372.54	-
A区III	A103	陶然	417.91	417.91	-
A区III	A104	陶然	392.20	392.20	-
A区III	A106	陶然	379.78	379.78	-
A区III	A105	陶然	392.20	392.20	-
A区III	A107	陶然	392.20	392.20	-
A区III	A108	陶然	372.54	372.54	-
A区III	A109	陶然	379.78	379.78	-
A区III	A110	陶然	417.45	417.45	-
A区III	A111	陶然	372.54	372.54	-
A区III	A112	陶然	417.91	417.91	-
A区III	A113	陶然	372.54	372.54	-
A区III	A114	陶然	417.91	417.91	-
A区III	A115	陶然	392.26	392.26	-
A区III	A116	陶然	392.26	392.26	-
A区III	A117	陶然	380.07	380.07	-
A区III	A118	陶然	392.26	392.26	-
A区III	A119	陶然	380.07	380.07	-
A区III	A120	陶然	392.26	392.26	-
A区III	A121	陶然	372.49	372.49	-
A区III	A122	陶然	418.07	418.07	-
A区III	A123	陶然	372.49	372.49	-
A区III	A124	陶然	372.49	372.49	-
A区III	A125	陶然	418.07	418.07	-
A区III	A126	陶然	372.49	372.49	-
B区I	B02	悦龙台	2,863.44	2,863.44	-
B区I	B03	悦龙台	723.92	723.92	-
B区I	B04	悦龙台	723.92	723.92	-
B区I	B05	悦龙台	595.06	595.06	-
B区I	B06	悦龙台	595.06	595.06	-
B区I	B07	悦龙台	724.90	724.90	-
B区I	B08	悦龙台	595.06	595.06	-
B区I	B09	悦龙台	595.06	595.06	-
B区I	B10	悦龙台	595.06	595.06	-
B区I	B11	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B12	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B13	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B14	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B15	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B16	悦龙台	674.18	674.18	-
B区I	B17	悦龙台	723.92	723.92	-
B区I	B18	悦龙台	595.06	595.06	-
B区I	B19	悦龙台	595.06	595.06	-
B区I	B20	悦龙台	595.06	595.06	-
B区I	B21	悦龙台	674.18	674.18	-
B区I	B22	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B23	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B24	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B25	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B26	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B27	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B28	悦龙台	723.92	723.92	-
B区I	B29	悦龙台	723.92	723.92	-
B区I	B30	悦龙台	723.92	723.92	-

B区I	B31	悦龙台	723.92	723.92	-
B区I	B32	悦龙台	673.96	673.96	-
B区I	B33	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B34	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B35	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B36	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B37	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B38	悦龙台	723.92	723.92	-
B区I	B39	悦龙台	595.06	595.06	-
B区I	B40	悦龙台	595.06	595.06	-
B区I	B41	悦龙台	595.06	595.06	-
B区I	B42	悦龙台	595.06	595.06	-
B区I	B43	悦龙台	674.18	674.18	-
B区I	B44	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B45	悦龙台	753.60	753.60	-
B区I	B46	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B47	悦龙台	753.60	753.60	-
B区I	B48	悦龙台	612.34	612.34	-
B区I	B49	悦龙台	753.60	753.60	-
B区II	B166	诺丁山	420.16	420.16	-
B区II	B167	诺丁山	420.16	420.16	-
B区II	B168	诺丁山	420.16	-	420.16
B区II	B169	诺丁山	420.16	420.16	-
B区II	B170	诺丁山	418.75	418.75	-
B区II	B171	诺丁山	418.75	418.75	-
B区II	B172	诺丁山	418.75	418.75	-
B区II	B173	诺丁山	424.96	424.96	-
B区II	B174	诺丁山	396.56	396.56	-
B区II	B175	诺丁山	402.44	402.44	-
B区II	B176	诺丁山	431.36	431.36	-
B区II	B177	诺丁山	424.96	424.96	-
B区II	B178	诺丁山	424.96	424.96	-
B区II	B179	诺丁山	418.75	418.75	-
B区II	B180	诺丁山	418.75	418.75	-
B区II	B181	诺丁山	418.75	418.75	-
B区II	B182	诺丁山	418.75	418.75	-
B区II	B183	诺丁山	418.75	-	418.75
B区II	B184	诺丁山	424.96	-	424.96
B区II	B185	诺丁山	424.96	424.96	-
B区II	B186	诺丁山	402.44	402.44	-
B区II	B187	诺丁山	402.44	402.44	-
B区II	B188	诺丁山	402.44	402.44	-
B区II	B189	诺丁山	402.44	402.44	-
B区II	B190	诺丁山	402.44	402.44	-
B区II	B191	诺丁山	402.44	402.44	-
B区II	B192	诺丁山	396.56	396.56	-
B区II	B193	诺丁山	396.56	396.56	-
B区II	B194	诺丁山	396.56	396.56	-
B区II	B195	诺丁山	396.56	396.56	-
B区II	B196	诺丁山	431.36	431.36	-
B区II	B197	诺丁山	418.75	418.75	-
B区II	B198	诺丁山	424.96	424.96	-
B区II	B199	诺丁山	424.96	424.96	-
B区II	B200	诺丁山	431.36	431.36	-
B区II	B201	诺丁山	396.56	-	396.56
B区II	B202	诺丁山	396.56	-	396.56
B区II	B203	诺丁山	431.36	431.36	-
B区II	B205	诺丁山	373.06	373.06	-
B区II	B206	诺丁山	387.03	387.03	-

B区II	B207	诺丁山	426.17	426.17	-
B区II	B208	诺丁山	426.17	426.17	-
B区II	B209	诺丁山	387.03	387.03	-
B区II	B210	诺丁山	387.03	387.03	-
B区II	B211	诺丁山	427.64	427.64	-
B区II	B212	诺丁山	394.58	394.58	-
B区II	B213	诺丁山	427.64	427.64	-
B区II	B215	诺丁山	408.81	408.81	-
B区II	B216	诺丁山	408.81	408.81	-
B区II	B217	诺丁山	373.06	373.06	-
B区II	B218	诺丁山	374.21	374.21	-
B区II	B219	诺丁山	383.51	383.51	-
B区II	B220	诺丁山	388.51	388.51	-
B区II	B221	诺丁山	374.21	374.21	-
B区II	B222	诺丁山	370.66	370.66	-
B区II	B226	诺丁山	374.21	374.21	-
B区II	B227	诺丁山	383.51	383.51	-
B区II	B228	诺丁山	388.51	388.51	-
B区II	B229	诺丁山	374.21	374.21	-
B区III	A1	公园里	2,936.07	2,936.07	-
B区III	A2	公园里	2,779.68	2,392.80	386.88
B区III	A3	公园里	1,577.70	1,577.70	-
B区III	A5	公园里	3,289.32	3,289.32	-
B区III	A6	公园里	1,648.53	1,648.53	-
B区III	A7	公园里	3,194.63	3,194.63	-
B区III	A8	公园里	2,905.44	2,905.44	-
B区III	A9	公园里	2,760.18	2,760.18	-
B区III	A10	公园里	2,936.07	2,839.42	96.65
B区III	A11	公园里	3,147.30	3,061.40	85.90
B区III	B1	公园里	3,423.47	2,558.56	864.91
B区III	B2	公园里	3,566.31	2,438.15	1,128.16
B区III	B3	公园里	3,652.88		3,652.88
B区III	B5	公园里	3,660.80	3,086.00	574.80
B区III	B6	公园里	4,111.58	3,912.32	199.26
B区III	B7	公园里	2,012.12	1,503.14	508.98
B区III	B8	公园里	2,090.66		2,090.66
B区III	B9	公园里	2,090.66		2,090.66
B区III	B10	公园里	2,117.61	1,292.16	825.45
B区III	B11	公园里	2,117.61	1,292.16	825.45
B区III	B12	公园里	2,090.44		2,090.44
B区III	B13	公园里	3,998.06		3,998.06
B区III	B15	公园里	4,119.61	4,119.61	-
B区III	B16	公园里	2,121.57	2,121.57	-
B区III	B17	公园里	4,119.61	4,119.61	-
B区III	B18	公园里	4,119.61	4,025.95	93.66
B区III	B19	公园里	4,119.61	4,119.61	-
B区III	B20	公园里	3,832.40	3,832.40	-
B区III	B21	公园里	3,574.34	3,574.34	-
B区III	B22	公园里	3,565.32	3,565.32	-
B区III	B23	公园里	2,003.32	1,915.40	87.92
C区I	C1	君阅天下	2,315.44	2,315.44	-
C区I	C2	君阅天下	2,315.44	2,315.44	-
C区I	C3	君阅天下	3,060.59	3,060.59	-
C区I	C4	君阅天下	3,490.90	3,490.90	-
C区I	C5	君阅天下	3,490.90	3,490.90	-
C区I	C6	君阅天下	10,278.50	10,278.50	-
C区I	C7	君阅天下	10,253.50	10,253.50	-
C区I	C8	君阅天下	10,264.00	10,264.00	-
C区II	C9	有座山	700.80	700.80	-

C区II	C10	有座山	700.80	700.80	-
C区II	C11	有座山	700.80	700.80	-
C区II	C12	有座山	700.80	700.80	-
C区II	C13	有座山	671.06	671.06	-
C区II	C14	有座山	671.06	671.06	-
C区II	C15	有座山	671.06	671.06	-
C区II	C16	有座山	671.06	671.06	-
C区II	C17	有座山	700.80	700.80	-
C区II	C201	有座山	1,545.18	1,545.18	-
C区II	C202	有座山	1,513.19	1,513.19	-
C区II	C203	有座山	2,161.45	2,161.45	-
C区II	C204	有座山	2,161.45	2,161.45	-
C区II	C205	有座山	3,082.20	3,082.20	-
C区II	C206	有座山	3,014.80	3,014.80	-
C区II	C207	有座山	3,014.80	3,014.80	-
C区II	C208	有座山	3,011.20	3,011.20	-
C区II	C209	有座山	1,505.39	1,505.39	-
C区II	C210	有座山	1,505.39	1,505.39	-
C区II	C211	有座山	1,505.99	1,505.99	-
C区II	C212	有座山	2,161.45	2,161.45	-
C区II	C213	有座山	1,505.39	1,505.39	-
C区II	C214	有座山	1,505.39	1,505.39	-
C区II	C215	有座山	1,506.30	1,506.30	-
C区II	C216	有座山	1,512.29	1,512.29	-
C区II	C217	有座山	1,505.39	1,505.39	-
C区II	C218	有座山	1,513.19	1,513.19	-
C区II	C219	有座山	1,513.19	1,513.19	-
C区II	C301	有座山	4,767.48	4,767.48	-
C区II	C302	有座山	4,244.24	4,244.24	-
C区II	C303	有座山	4,550.48	4,550.48	-
C区II	C304	有座山	4,140.00	4,140.00	-
C区II	C305	有座山	3,928.20	3,845.57	82.63
C区II	C306	有座山	4,550.48	4,550.48	-
C区II	C307	有座山	3,957.92	3,894.28	63.64
C区II	C308	有座山	3,688.00	3,596.00	92.00
C区II	C309	有座山	4,594.32	4,594.32	-
A区	集中商业		4,212.46		4,212.46
A区	A1、B1#楼连接体		487.54		487.54
合计			389,462.90	362,866.92	26,595.98
C区I	C1、2、4地下室	君阅天下	166个		166个
C区I	C6、7、8地下室	君阅天下	455个		455个
C区II	CII区地下室	有座山	313个	105个	208个
B区III	BIII区地下室	公园里	460个		460个

目前主要在推公园里B3、B12栋，计划2020年销售完毕，已销售情况见上表。

4.项目区位概况

水岸君山位处马尾热点板块，得益于马尾国家级新区、自贸试验区、海丝核心区、生态文明先行示范区“四区叠加”发展利好；同时近两年来，政府重点发展三江口组团，马尾大桥、南江滨东大道、海峡文化艺术中心等正在陆续建设中，凭借地理优势，马尾将成为福州版“陆家嘴”，近享三江口的配套资源和发展利好。目前区域配套设施正在完善，沿东江滨路，驱车到台江万达只需13分钟；马尾大桥通车在即，通车后10分钟到达火车南站；机场高速路与项目有互动口，达到机场仅需18分钟。家门口就有58路、179路公

交以及社区巴士。 教育：师大二附小、师大二附中 医院：马江医院、市二医院分院 银行：建行、农行、中信银行。

作为三木地产战略升级新品，三木公园里总占地 192 亩，规划 31 栋住宅、1099 户的公园洋房，其中有 10 栋是 9 层洋房，21 栋是 11 层高的洋房。北高南低，东高西低，整体的色调以米白和棕色为主，以别墅标准打造公园洋房，充分利用半山坡地景观，非兵营式排布，保障景观视野最大化，超宽楼距、超大花园、超级视野的公园住区。67-106 ㎡”N+1“房户型，高赠送、高使用率、高性价比，社区内规划有全生命周期配套，儿童天地、森林步道、康体休闲设施等。

（二）三木.幸福里

三木.幸福里项目位于福州市马尾区登龙路 1 号，项目截至 2018 年 12 月 31 日未售及待开发项目楼盘范围明细如下：

分类	总可售面积（㎡）
多层 8F（复式）	17313.15
多层 8F（平层）	7773.12
合计	25,086.27
地下建筑（车位）	12272（326 个）

1．截至评估基准日已取得及办理的主要产权资料如下：

（1）建设用地规划证

用地单位	许可证号	发证日期	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积	建设规模
福建三木置业集团有限公司	地字第 350105201700027 号	2017.8.25	三木.幸福里	马尾区登龙路 1 号	居住用地	19143.7㎡	

（2）国有土地使用证

土地使用人	坐落	土地证号	面积（㎡）	用途	使用权类型	终止日期
福建三木置业集团有限公司	马尾君竹村后山	闽（2017）马尾区不动产第 0003602 号	19143.7	城镇住宅用地、科教用地	出让	2087 年 6 月 22 日

（3）建设工程规划许可证

许可证号	建设项目名称	建设规模	发证日期	开发情况
建字第（350105201710027 号）	三木.幸福里	总建筑面积 42630.51 ㎡	2017/11/22	已建设

（4）建筑工程施工可证

建设单位	工程名称	建设地址	发证日期	建设规模	许可证号	合同价格	合同开工日期	合同竣工日期
福建三木置业集团有限公司	三木幸福里	马尾区登龙路 1 号	2017.12.04	42630.51 ㎡	350105201712040101	8478.4395 万元	工期 850 天	

2. 开发建设情况

根据资产评估专业人员对项目地块的现场查看情况及产权持有人提供的数据，宗地红线外已“五通”（通电、通路、通上下水、通讯），红线内已按规划建设，各栋建设情况见下表：

项目	楼栋号	开工	（预计）落架	（预计）竣工备案	（预计）交房
三木幸福里	6#、8#楼	已开工	完成	2020.5.7	待定
	7#、9#楼	已开工	完成		
	2#、3#、5#楼	已开工	完成		
	10#、11#楼	已开工	完成		
	1#	未开工	2019.12.31		

3. 销售情况

尚未开始销售

4. 项目区位概况

位于水岸君山组团内，与公园里不到 500m，小区门口设有集中商业和公交站，配套、交通比公园里略好，详公园里区位说明。

（三）三木.海立方（三木中心）

海立方（三木中心）项目位于福州市马尾区济安路与罗建路交叉口南向，截至 2018 年 12 月 31 日未售及待开发项目楼盘范围明细如下：

项目		截至 2018 年 12 月 31 日未售面积
地上 SOHO	1#	4919.75
	2#	11822.4
	3#	11835.04
地上商业		3,907.20
合计		32,484.39
地下车位		20016.69（640 个）

1．截至评估基准日已取得及办理的主要产权资料如下：

（1）建设用地规划证

用地单位	许可证号	发证日期	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积
福建三木滨江建设发展有限公司	地字第350105201800013号	2018.7.18	三木中心	福州市马尾区济安路与罗建路交叉口南向	商业用地（B1）、商务用地（B2）、文化设施用地（A2）	18744.9m²

（2）国有土地使用证

土地使用人	坐落	土地证号	面积（㎡）	用途	使用权类型	终止日期
福建三木滨江建设发展有限公司	马尾区影剧院南侧	闽（2016）马尾区不动产权第000383号	18744.9	商务办公、商业、文化设施用地	出让	文化设施用地2065年10月9日，商务办公、商业2055年10月9日

（3）建设工程规划许可证

许可证号	建设项目名称	建设规模	发证日期	开发情况
建字第（350105201810013号）	三木中心	总建筑面积 66899.16㎡	2018/6/28	1#、2#、3#

（4）建筑工程施工证

建设单位	工程名称	建设地址	发证日期	建设规模	许可证号	合同价格	合同开工日期	合同竣工日期
福建三木滨江建设发展有限公司	三木中心	马尾区影剧院南侧	2018.7.26	66899.16㎡	350105201807260101	10499.75万元	工期合计1095天	

（5）预售证

许可证号	售房单位	项目名称	房屋座落地点	房屋用途	预售总建筑面积	发证机关	发证日期
（2018）榕房许字第0153号	福建三木滨江建设发展有限公司	三木誉海大厦	马尾区罗星街道济安支路1号	商业、办公、车位	30660平方米，共4栋（1#楼不含4层整层）地下室（不含地下负二层98-101、116-119、151-153、155-157、306-321车位	福州市住房保障和房产管理局	2018/9/7

2. 开发建设情况

根据资产评估专业人员对项目地块的现场查看情况及产权持有人提供的数据，宗地红线外已“五通”（通电、通路、通上下水、通讯），红线内已按规划建设，各栋建设情况如下：

楼栋号	（预计）开工	（预计）封顶	（预计）落架	（预计）竣工备案	（预计）交房
1#楼	已完成	已完成	2019年10月27日	2021年5月14日	2021年5月31日
2#楼	2019年4月15日	2020年3月14日	2020年12月1日	2021年5月14日	2021年5月31日
3#楼	2019年4月15日	2020年3月14日	2020年12月1日	2021年5月14日	2021年5月31日

3. 销售情况

项目		总可售面积	截至2018年12月31日已售面积	截至2018年12月31日未售面积
地上SOHO	1#	8928.29	4008.54	4919.75
	2#	11822.4		11822.4
	3#	11835.04		11835.04
地上商业		3907.2		3,907.20
合计				32,484.39
地下车位		640个		20016.69（640个）

目前在售1#楼，计划2020年销售完毕，已销售情况见上表。

4. 项目区位概况

海立方项目位处马尾区罗星街道济安支路 1 号、马尾滨江广场旁三江交汇处，南侧即是宽广辽阔的三江，江面宽度是福州市区江面宽度的 2 倍，水流干净平缓。项目所处片区交通便捷，周边有江滨东大道、104 国道、机场高速等，区域交通联系便捷;目前正在建设中的马尾大桥及连接长乐南通区域的道庆洲大桥的主体已经成型，预计 2019 年通车。马尾大桥是福州最大的跨江大桥，道庆洲大桥一桥双轨，连接地铁 6 号线，随着马尾大桥通车后，过桥即达到三江口行政金融中心。届时将大大的增强马尾组团与三江口组团和老城区的区域联动。并且马尾大桥连接环岛路，整个环岛路连接 9 座跨江大桥，去往城区的任何地方都非常的快速。2 号线正在快速的建设中，整条线东西贯穿，罗星塔站点距离项目 700 米。

距离项目仅 1 公里的君竹繁华商圈、北侧几百米处就是全新的城市综合体中环自贸广场，目前已知的品牌入驻包括 10000 多平的永辉绿标超市、麦当劳、星巴克、屈臣氏、苏宁易购、中瑞影城等，是马尾首屈一指的娱乐休闲聚集地，非常便捷，目前也都已经开业了。附近还有名城中心，台江金融街万达，过江就有 1800 亩的江滨生态公园、国际金融中心、海峡文化艺术中心、海峡国际会展中心，福州城市规划馆，青少年活动中心，海洋生物博物馆等，项目周边还有天马山公园，马限山公园，罗星塔公园等等多个历史文化景点，各项生活配套设施完善。

（四）武夷山自遊小镇（武夷观岚）

武夷观岚项目位于武夷山市度假区仙凡路 60 号武夷山市自驾游营地项目-B2 地块，项目截至 2018 年 12 月 31 日未售及待开发项目楼盘范围明细如下：

产品类型	建筑面积（㎡）	总套数（套）
商墅	9,302.42	53.00
酒店式别墅	6,520.16	124.00
商墅 5-19#	381.99	6.00
合计	16,204.57	183.00

1．截至评估基准日已取得及办理的产权资料如下：

（1）国有土地出让合同

合同编号	签订日期	受让方	宗地编号	土地位置	土地面积（㎡）	土地出让金(万元)	土地用途	容积率	备注
35078220110223G02	2011.2.23	福建三木集团股份有限公司	2011-1	武夷山国家旅游度假区	187327.60（A 地块：52000.30 ㎡；B 地块：135327.30 ㎡）	3600(含 A 地块及 B 地块)	商服用地-住宿餐饮用地（旅馆、酒店）	不高于 0.13	

备注：国有土地出让合同登记受让方为福建三木集团股份有限公司。

（2）建设用地规划证

用地单位	许可证号	发证日期	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积（m²）	建设规模
福建武夷山三木实业有限公司	地字第350782201100008号	2011.4.18	武夷山自驾游营地	武夷山度假区	商服用地-住宿餐饮用地（旅馆、酒店）	187327.60（B地块：135327.30m²；A地块：52000.30m²）	B地块：建筑密度≤7%；容积率≤0.13；绿地率≥55%；A地块：建筑密度≤25%；容积率≤0.65；绿地率≥40%。

备注：建设用地规划证登记用地单位为福建武夷山三木实业有限公司。

（3）国有土地使用证

土地使用人	坐落	土地证号	面积（m²）	用途	使用权类型	终止日期
福建武夷山三木自驾游营地有限公司	武夷山国家旅游度假区	武国用登湾（2015）第002981号	135327.30	商服用地-住宿餐饮用地（旅馆、酒店）	出让	2051年4月22日

（4）建设工程规划许可证

许可证号	建设项目名称	建设位置	建设规模	发证日期	开发情况
建字第350782201800105号	武夷山市自驾游营地项目-B2地块	武夷山市度假区仙凡路60号	建筑面积：16670.60m²	2018/11/9	前期准备中

2.开发建设情况

根据资产评估专业人员对项目地块的现场查看情况及产权持有人提供的数据，宗地红线外已“五通”（通电、通路、通上下水、通讯），红线内土地部分平整、部分尚未平整。项目具体开发建设情况具体如下表：

项目	产品类型	开工	预计结构封顶	预计落架完成	预计竣工备案	预计交房
武夷山市自驾游营地项目-B2地块	商墅	已完成	2019/7/15	2019/12/31	2020/5/10	2021/1/15
	酒店式别墅	已完成	2019/7/15	2019/12/31	2020/5/10	2021/1/15
	商墅5-19#	已完成	2019/7/15	2019/12/31	2020/5/10	2021/1/15

3.销售情况

本项目截止评估基准日尚未开始销售。

4.项目区位概况

武夷山市自驾游营地项目-B2地块项目位于武夷山市度假区仙凡路60号，距离武夷山景区主入口约500米。本项目位于大王峰路与仙凡界路交界处，处于武夷山市区、三姑度假区、景区主入口的枢纽地带；项目南侧规划的轻轨站，开通后可直达武夷山东站，从

武夷山东站出发 1 小时可达福州、2 个半小时直通杭州、3 小时可达厦门；项目往南 5 分钟可达沪宁高速路口，往北沿战备路 10 分钟直通机场、20 分钟可达武夷山市区，项目交通较为便捷。另外，项目距离武夷山景区入口只有 500 米，是游客消费和住宿的第一选择落脚点，周边有八大星级服务酒店、数十家民宿、国家 4A 级景区-自由小镇、三木天街等配套，项目周边已形成了较为浓厚的商业旅游消费氛围，区域配套较完善，区位较优。

武夷山市自驾游营地项目-B2 地块项目地块总用地面积 135327.30 ㎡，规划总计容面积 16670.60 ㎡，共分禅养山房及九曲溪商业街两个区块。禅养山房位于项目东侧，共规划 8 个组团、124 套庭院式酒店，每户均附带大面积独立花园。九曲溪商业街位于项目西侧，以闻名中外的九曲溪为设计灵感，融汇宋朝园林美学，打造体验式文旅商业街区，商业街仅规划 53 套高端商业别墅，主要有两种户型，沿街 16 套实际使用面积约 295 平方米，可做 6 房 2 厅 6 卫布局，后排规划了 37 套商业客栈，实际使用面积约 364 平方米，该户型可做 7 房 2 厅 8 卫布局，每套商墅还拥有庭院面积 182-480 平方米，这两种户型实际使用时均可以把一楼做成店面或会所，二楼做餐馆、客栈。

（五）福清铂玥府

福清铂玥府（福清铂悦公馆）项目位于福清市玉屏街道石井村、龙山街道东刘村，截至 2018 年 12 月 31 日未售及待开发项目楼盘范围明细如下：

栋号	截至 2018 年 12 月 31 日未售面积(㎡)
1 栋住宅 A1	9037.33
1 栋住宅 A2	4052.06
1 栋住宅 A3	2917.98
1 栋住宅 A5	2487.27
1 栋住宅 A6	13911.18
1 栋住宅 A7	13615.92
1 栋住宅 B1	126.48
1 栋住宅 B2	126.27
1 栋住宅 B5	126.27
1 栋住宅 B7	2272.86
1 栋住宅 B8	1517.76
1 栋住宅 B10	1517.76
1 栋住宅 B11	631.35
1 栋住宅 B12	379.44
独立商业 C1	99.05
附属商业 A1	413.84
附属商业 A3	491.93
合计	53,724.75
车位	13268.28（522 个）

1．截至评估基准日已取得及办理的产权资料如下：

（1）国有土地出让合同及变更协议

合同编号	签订日期	受让方	宗地编号	土地位置	土地面积(m2)	土地出让金(万元)	土地用途	容积率	备注
35018120171026P026	2017.11.3	福清金森缘房地产有限公司	2017拍-10号	玉屏街道石井村、龙山街道东刘村	41675	62300	商业住宅	小等于2.5	

（2）建设用地规划证

用地单位	许可证号	发证日期	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积	建设规模
福清金森缘房地产有限公司	地字第350181-2018-8D号	2018.1.17	铂悦公馆	玉屏街道石井村、龙山街道东刘村	商住用地	62.51亩	

（3）不动产权证书

土地使用人	坐落	不动产权证号	面积（㎡）	用途	使用权类型	终止日期
福清金森缘房地产有限公司	玉屏街道石井村、龙山街道东刘村	闽（2018）福清市不动产权第0006047号	41675	商业、住宅用地	出让	商业：2058年4月26日 住宅：2088年4月26日

(4)建设工程规划许可证

序号	许可证号	建设项目名称	建设规模(㎡)	发证日期	开发情况
1	建字第350181-2018-251（桩基）号	铂悦公馆（桩基工程）	桩基工程	2018/4/26	正在建设
2	建字第 350181-2018-306J（建筑类）号	铂悦公馆A1#楼	14144.6	2018/5/17	正在建设
3	建字第 350181-2018-307J（建筑类）号	铂悦公馆A2#楼	14078.09	2018/5/17	正在建设
4	建字第 350181-2018-308J（建筑类）号	铂悦公馆A3#楼	14263.24	2018/5/17	正在建设
5	建字第 350181-2018-309J（建筑类）号	铂悦公馆A5#楼	14000.05	2018/5/17	正在建设
6	建字第 350181-2018-310J（建筑类）号	铂悦公馆A6#楼	14000.05	2018/5/17	正在建设
7	建字第 350181-2018-311J（建筑类）号	铂悦公馆A7#楼	14268.05	2018/5/17	正在建设
8	建字第 350181-2018-312J（建筑类）号	铂悦公馆B1#楼	1517.73	2018/5/17	正在建设
9	建字第 350181-2018-313J（建筑类）号	铂悦公馆B2#楼	2272.83	2018/5/17	正在建设
10	建字第 350181-2018-314J（建筑类）号	铂悦公馆B3#楼	1517.73	2018/5/17	正在建设

11	建字第 350181-2018-315J（建筑类）号	铂悦公馆 B5#楼	2272.83	2018/5/17	正在建设
12	建字第 350181-2018-316J（建筑类）号	铂悦公馆 B6#楼	1517.73	2018/5/17	正在建设
13	建字第 350181-2018-317J（建筑类）号	铂悦公馆 B7#楼	2272.83	2018/5/17	正在建设
14	建字第 350181-2018-318J（建筑类）号	铂悦公馆 B8#楼	1517.73	2018/5/17	正在建设
15	建字第 350181-2018-319J（建筑类）号	铂悦公馆 B9#楼	2272.83	2018/5/17	正在建设
16	建字第 350181-2018-320J（建筑类）号	铂悦公馆 B10#楼	1517.73	2018/5/17	正在建设
17	建字第 350181-2018-321J（建筑类）号	铂悦公馆 B11#楼	2272.83	2018/5/17	正在建设
18	建字第 350181-2018-322J（建筑类）号	铂悦公馆 B12#楼	1517.73	2018/5/17	正在建设
19	建字第 350181-2018-323J（建筑类）号	铂悦公馆 C1#楼	1716.55	2018/5/17	正在建设
20	建字第 350181-2018-324J（建筑类）号	铂悦公馆 C1#楼	27702.88	2018/5/17	正在建设

（5）建筑工程施工证

建设单位	工程名称	建设地址	发证日期	建设规模	许可证号	合同价格	合同工日期
福清金森缘房地产有限公司	福清金森缘房地产有限公司-铂悦公馆 A1#-3#、A5#-7#楼、B1#-3#楼、B5#-12#楼、C1#楼及地下室）	玉屏街道石井村、龙山街道东刘村	2018.6.7	134644.1 m²	350181201806070201	40764 万元	1037 日历天

（6）预售证

许可证号	ZJ(2018) 融房许字第 049 号	ZJ(2018) 融房许字第 072 号	ZJ(2018) 融房许字第 080 号	ZJ(2018) 融房许字第 116 号	ZJ(2019) 融房许字第 014 号	ZJ(2019) 融房许字第 015 号
开发单位	福清金森缘房地产有限公司	福清金森缘房地产有限公司	福清金森缘房地产有限公司	福清金森缘房地产有限公司	福清金森缘房地产有限公司	福清金森缘房地产有限公司
项目名称	铂悦公馆	铂悦公馆	铂悦公馆	铂悦公馆	铂悦公馆	铂悦公馆
房屋座落地点	玉屏街道石井村、龙山街道东刘村	玉屏街道石井村、龙山街道东刘村	玉屏街道石井村、龙山街道东刘村	玉屏街道石井村、龙山街道东刘村	玉屏街道石井村、龙山街道东刘村	玉屏街道石井村、龙山街道东刘村
房屋用途	商住楼	商住楼	地下室车位	商业	住宅	住宅
批准预售楼号	A2#楼、A3#楼、A5#楼、B1-B3#、B5#、B6#、B9#	A1#楼、B11#、B12#	地下室	C1#楼	A6#楼、B8#、B10#	A7#楼、B7#
预售总	52397.53 平	17303.78 平	22455.33 平	526.26 平方	16946.7 平方	15888.8 平方

建筑面积	方米，共9栋	方米，共3栋	方米，共计887个车位	米，共1栋	米，共3栋	米，共2栋
发证机关	福清市住房和城乡建设局	福清市住房和城乡建设局	福清市住房和城乡建设局	福清市住房和城乡建设局	福清市住房和城乡建设局	福清市住房和城乡建设局
发证日期	2018年6月28日	2018年9月28日	2018年10月16日	2018年12月29日	2019年1月23日	2019年1月23日

2. 开发建设情况、销售情况

根据资产评估专业人员对项目地块的现场查看情况及产权持有人提供的数据，宗地红线外已“五通”（通电、通路、通上下水、通讯），红线内已按规划建设，除A2#、A5#、A6#、A7#、B1#尚未封顶，其余楼栋已全部封顶。

项目	楼栋号	开工	工程达售	（预计）封顶	（预计）竣工备案	（预计）交房
福清铂悦公馆	A1	已完成	已完成	已完成	2020/12/1	2020/12/31
	A2	已完成	已完成	已完成	2020/12/1	2020/12/31
	A3	已完成	已完成	已完成	2020/12/1	2020/12/31
	A5	已完成	已完成	已完成	2020/12/1	2020/12/31
	A6	已完成	已完成	2019/6/7	2020/12/1	2020/12/31
	A7	已完成	已完成	2019/6/7	2020/12/1	2020/12/31
	B1	已完成	已完成	已完成	2020/12/1	2020/12/31
	B2	已完成	已完成	已完成	2020/12/1	2020/12/31
	B3	已完成	已完成	已完成	2020/12/1	2020/12/31
	B5	已完成	已完成	已完成	2020/12/1	2020/12/31
	B6	已完成	已完成	已完成	2020/12/1	2020/12/31
	B7	已完成	已完成	2019/6/7	2020/12/1	2020/12/31
	B8	已完成	已完成	2019/6/7	2020/12/1	2020/12/31
	B9	已完成	已完成	已完成	2020/12/1	2020/12/31
	B10	已完成	已完成	已完成	2020/12/1	2020/12/31
	B11	已完成	已完成	已完成	2020/12/1	2020/12/31
	B12	已完成	已完成	已完成	2020/12/1	2020/12/31
	独立商业C1	已完成	已完成	已完成	2020/12/1	2020/12/31
	附属商业A1	已完成	已完成	已完成	2020/12/1	2020/12/31
	附属商业A3	已完成	已完成	已完成	2020/12/1	2020/12/31

3. 销售情况

栋号	总可售面积(m²)	截至2018年12月31日已售面积(m²)	截至2018年12月31日未售面积(m²)
1栋住宅A1	13099.32	4061.99	9037.33
1栋住宅A2	13538.36	9486.30	4052.06
1栋住宅A3	13084.20	10166.22	2917.98
1栋住宅A5	13911.18	11423.91	2487.27
1栋住宅A6	13911.18		13911.18
1栋住宅A7	13615.92		13615.92
1栋住宅B1	1517.76	1391.28	126.48
1栋住宅B2	2272.86	2146.59	126.27
1栋住宅B3	1517.76	1517.76	-
1栋住宅B5	2272.86	2146.59	126.27
1栋住宅B6	1517.76	1517.76	0.00

1 栋住宅 B7	2272.86		2272.86
1 栋住宅 B8	1517.76		1517.76
1 栋住宅 B9	2272.86	2272.86	0.00
1 栋住宅 B10	1517.76		1517.76
1 栋住宅 B11	2272.86	1641.51	631.35
1 栋住宅 B12	1517.76	1138.32	379.44
独立商业 C1	526.26	427.21	99.05
附属商业 A1	413.84		413.84
附属商业 A3	491.93		491.93
合计	103063.05	49338.30	53724.75
车位	22455.33	9187.05	13268.28

目前主要在推 A1、B11、B12 栋，计划 2020 年 5 月销售完毕，已销售情况见上表,具体开发建设情况如上表。

4.项目区位概况

金辉碧桂园铂玥府项目地块位于龙山街道横二路与环城路交汇处（龙山公园东侧），处于福清东部新城；福清东部新城规划总面积 23 平方公里，核心区位于龙山街道里美洋一带，涉及龙山、龙江、海口三个镇街 24 个村(社区)。未来将沿龙江两岸打造出一座宜居宜业的生态新城。东部新城西起福厦铁路，东至元洪投资区，南抵大真线，北接规划中的福泽山水旅游休闲区。东塘大道--从元华路直接横穿到清昌大道 B 段，和福清融宽环路(龙山段)、中央大道形成福清东部新城纵横线路。东部新城还兼具“生态文明先行区”功能定位，是福清难得宜居生态新区。更背靠福清老市府老城心优质腹地，以 2.5 公里舒居生活距离，半隐城心，离城不离心，优享老成熟配套。

金辉碧桂园铂玥府区交通路网全面升级，40 亿巨资打造环城路、横一路已通车运行，东环路路面平整完成，全速抢工中，清荣大道——海口延伸段路面升级收尾中，横二路、龙山环路 19 年立项动工在即。更可在 50 分钟内到达福州市区、长乐机场、福清各乡镇等区域，四通八达的交通路网，扼守城市出入动脉旁，交通的升级必将带来城市的发展。目前周边可利用交通工具有私家车、出租车、公交车等，设有“玫瑰园”公交站点，有福清 811、福清 827 公交线路，对内交通便捷度一般。周边有石井小学、玉屏中心小学、融城中学、龙山公园等，周边配套设施一般。

铂悦公馆项目共规划了东侧和北侧 6 幢高层，西南侧 11 幢叠拼小洋房，总用地面积 41675 ㎡，总建筑面积 134644.4 ㎡，总可售建筑面积 125518.38 平方米。

(六)三木.空港小镇（璟云）

青岛空港（三木·空港小镇·璟云）项目位于胶东府前路北侧、规划路西侧，截至 2018 年 12 月 31 日未售及待开发项目楼盘范围明细如下：

栋号	截至 2018 年 12 月 31 日未售面积(m²)
1 号楼	6,611.18
2 号楼	6,991.38
3 号楼	6,816.04
5 号楼	7,632.10
12 号楼	5,575.50
13 号楼	2,527.36
15 号楼	2,242.26
12#底商	188.61
13#底商	-
未建部分（住宅）	47,415.85
未建部分（商业）	1,031.00
合计	87,031.28
已建车位	176 个
未建部分（车位）	630 个

1. 截至评估基准日已取得及办理的产权资料如下：

（1） 建设用地规划证

用地单位	许可证号	发证日期	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积	备注
青岛胶东新城投资发展有限公司	地字第 37 号	2018.5.14	三木·空港小镇·璟云	胶东府前路北侧、规划路西侧	商业用地	56629.29 平方米	

（2）国有土地使用证

土地使用人	坐落	土地证号	面积（m²）	用途	使用权类型	终止日期
青岛胶东新城投资发展有限公司	胶州市胶东街道办事处和平路北、规划路西	鲁（2018）胶州市不动产权第 0010872 号	56629.29	商服用地	出让	2054 年 03 月 04 日止

（3） 建设工程规划许可证

许可证号	建设项目名称	建设规模	发证日期	开发情况	备注
建字第 37 号	三木·空港小镇·璟云	1#楼：公寓：8484.29 平方米； 物业：195 平方米 2#楼：6986.59 平方米； 3#楼：6830.06 平方米； 5#楼：8616.16 平方米； 13#楼：6284.04 平方米； 15#楼：8717.11 平方米；	2018.6.26	已建设	

（4） 建筑工程施工证

建设单位	工程名称	建设地址	发证日期	建设规模	许可证号	合同价格	合同工期	备注
青岛胶东新城投资发展有限公司	三木·空港小镇·璟云 1#、2#、3#、5#、12#、13#、15#楼	山东省青岛市胶州市	2018.8.14	52487.45 m²	370281201808140301	11958.78 万元	731 天	

（5） 预售证

许可证号	青房注字（胶州）第 2018081 号	青房注字（胶州）第 2018055 号
售房单位	青岛胶东新城投资发展有限公司	青岛胶东新城投资发展有限公司
项目名称	三木·空港小镇·璟云	三木·空港小镇·璟云
房屋座落地点	胶州市胶东街道办事处和平路 9 号	胶州市胶东街道办事处和平路 9 号
房屋用途	商业	商业
预售总建筑面积	22317.06 ㎡	29974.86 ㎡
发证机关	胶州市房产管理局	胶州市房产管理局
发证日期	2018 年 10 月 26 日	2018 年 08 月 23 日

2. 建设情况

根据资产评估专业人员对项目地块的现场查看情况及产权持有人提供的数据，宗地红线外已“六通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通燃气），红线内已按规划建设，三木·空港·璟云 1、2、3、5、12、13、15 号楼主体已完工，其余楼栋尚未施工。

三木·空港小镇·璟云关键节点安排表

楼栋号	开工	封顶	（预计）落架	（预计）竣工备案	（预计）交房	备注
12. 13. 15#	已完成	已完成	已完成	2020 年 12 月 2 日	2020 年 12 月 30 日	
1. 2. 3. 5#	已完成	已完成	2019 年 3 月 30 日	2020 年 12 月 2 日	2020 年 12 月 30 日	
6. 7. 8. 9. 10. 11. 16#	已完成	已完成	2019 年 7 月 28 日	2020 年 12 月 2 日	2020 年 12 月 30 日	

3. 销售情况

栋号	可售数量（㎡或个）	已售数量（㎡或个）	未售数量（㎡或个）
1 号楼	8551.26	1940.08	6611.18
2 号楼	6991.38	0	6991.38
3 号楼	6816.04	0	6816.04
5 号楼	8509.64	877.54	7632.1
12 号楼	5575.5	0	5575.5
13 号楼	5583.42	3056.06	2527.36
15 号楼	8787.72	6545.46	2242.26
12#底商	785.04	596.43	188.61
13#底商	691.92	691.92	0
未建部分（住宅）	47415.85	0	47415.85
未建部分（商业）	1031	0	1031
合计	100738.77	13707.49	87031.28
未建部分（车位）	630 个	0	630 个
车位（套数）	200 个	24 个	176 个

目前主要在推 1、2、3、5、12、13、15 号楼，计划 2020 年销售完毕，已销售情况见上表。

4. 项目区位概况

三木·空港小镇·璟云位于青岛胶东国际机场临空经济区核心位置。 胶州空港新区，作为国家首批临空经济示范区，拥享山东首个 4F 级胶东国际机场，是世界通往青岛和青岛连接国际的门户。现世界 500 强企业纷纷强势入驻，预计 2045 年将实现约 1000 亿美元的经济产值，带动约 67-95 万人就业，约 90 万人口入住，未来发展前景较优。

（七）南平云澜

南平云澜项目位于南平市延平区，项目截至 2018 年 12 月 31 日未售及待开发项目楼盘范围明细如下：

栋号	业态	截至 2018 年 12 月 31 日未售面积(平方米)
1 号楼	高层	6979.86
	商铺	694.27
	合计	7674.13
2 号楼	高层	6977.82
	商铺	644.34
	合计	7622.16
3 号楼	高层	7213.97
	商铺	1048.28
	合计	8262.25
5 号楼	高层	7347.76
6 号楼	高层	3564.31
	商铺	318.15
	合计	3882.46
7 号楼	高层	6183.9
8 号楼	高层	7137.33
	商铺	842.1
	合计	7979.43
9 号楼	高层	7399.76
10 号楼	商业（店铺/公寓/办公楼）	6410.23
合计		62762.08
地下室	车位	12719.71（386 个）

1．截至评估基准日已取得及办理的产权资料如下：

（1）国有土地出让合同及变更协议

合同编号	签订日期	受让方	宗地编号	土地位置	土地面积（㎡）	土地出让金(万元)	土地用途	容积率	备注
2018-J-01	2018.6.5	南平世茂新纪元置业有限公司	2018-J-01	南平市延平新城海瑞路南侧	32699.11	9600	商业住宅	小等于 2.07	

（2）建设用地规划证

用地单位	许可证号	发证日期	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积（m²）	建设规模（m²）
南平世茂新纪元置业有限公司	地字第350700201800021号	2018.8.14	南平云澜	延平新城海瑞路南侧漏水东地块	商住用地	34354.36	67680

（3）不动产权证书

土地使用人	坐落	不动产权证号	面积（m²）	用途	使用权类型	终止日期
南平世茂新纪元置业有限公司	延平新城海瑞路南侧漏水东地块	闽（2018）南平市不动产权第0012020号	32699.11	商业、住宅用地	出让	商业：2058年10月7日 住宅：2088年10月7日

（4）建设工程规划许可证

建设单位	许可证号	建设项目名称	建设规模（m²）	发证日期	开发情况
南平世茂新纪元置业有限公司	建字第350700201800040号	南平云澜	84542.98	2018/11/6	1#、3#、6#、8#在建，2#、5#、7#、9#、10#未建

（5）建筑工程施工证

建设单位	工程名称	建设地址	发证日期	建设规模（m²）	许可证号	合同价格	合同工日期
南平世茂新纪元置业有限公司	南平云澜	延平新城海瑞路南侧漏水东地块	2018.11.20	84542.98	350700201811200101	10996.102万元	580天

（6）预售证

许可证号	南房预售证第2018033号	南房预售证第2018038号	南房预售证第2019002号
开发单位	南平世茂新纪元置业有限公司	南平世茂新纪元置业有限公司	南平世茂新纪元置业有限公司
项目名称	南平云澜项目6#楼	南平云澜8#楼及6#楼一层商业店面	南平云澜项目1#楼
房屋座落地点	南平市延平新城海瑞路南侧	南平市延平新城海瑞路南侧	南平市延平新城海瑞路南侧
房屋用途	住宅	商住楼	商住楼
批准预售楼号	6#楼住宅	6#楼商业、8#楼	1#楼
预售总建筑面积	7040平方米，共1栋	8923平方米，共1栋	7674平方米，共1栋
发证机关	南平市住房和城乡建设局	南平市住房和城乡建设局	南平市住房和城乡建设局
发证日期	2018年11月30日	2018年12月21日	2019年1月25日

2.销售情况

栋号	业态	总可售面积	截至2018年12月31日已售面积	截至2018年12月31日未售面积
1号楼	高层	6979.86		6979.86
	商铺	694.27		694.27
	小计	7674.13		7674.13

2 号楼	高层	6977.82		6977.82
	商铺	644.34		644.34
	小计	7622.16		7622.16
3 号楼	高层	7213.97		7213.97
	商铺	1048.28		1048.28
	小计	8262.25		8262.25
5 号楼	高层	7347.76		7347.76
6 号楼	高层	7040.38	3476.07	3564.31
	商铺	636.71	318.56	318.15
	小计	7677.09	3794.63	3882.46
7 号楼	高层	6183.9		6183.9
8 号楼	高层	7444.64	307.31	7137.33
	商铺	842.1		842.1
	小计	8286.74	307.31	7979.43
9 号楼	高层	7399.76		7399.76
10 号楼	商业（店铺/公寓/办公楼）	6410.23		6410.23
地下室	车位	386 个		386 个
合计		66864.02	4101.94	62762.08

目前主要在推 6#、8#楼，计划 2020 年底销售完毕，已销售情况见上表。

3. 开发建设情况

根据资产评估专业人员对项目地块的现场查看情况及产权持有人提供的数据，宗地红线外已“五通”（通电、通路、通上下水、通讯），红线内正在建设，除 1#、3#、6#、8#正在建设外（尚未封顶），其余楼栋未开工。

楼栋号	开工	（预计）工程达售	（预计）封顶	（预计）落架	（预计）竣工备案	（预计）交房
1#楼	已完成	已完成	2019/5/21	2019/11/19	2020/10/30	2020/11/30
2#楼	已完成	2019/3/16	2019/7/15	2019/12/24	2020/10/30	2020/11/30
3#楼	已完成	已完成	2019/5/21	2019/11/19	2020/10/30	2020/11/30
5#楼	已完成	2019/3/16	2019/7/15	2019/12/24	2020/10/30	2020/11/30
6#楼	已完成	已完成	2019/4/21	2019/10/20	2020/10/30	2020/11/30
7#楼	已完成	2019/3/16	2019/7/30	2020/1/8	2020/10/30	2020/11/30
8#楼	已完成	已完成	2019/4/21	2019/10/20	2020/10/30	2020/11/30
9#楼	已完成	2019/3/16	2019/7/30	2020/1/8	2020/10/30	2020/11/30
10#楼	已完成	已完成	2019/5/31	2019/11/29	2020/10/30	2020/11/30

4. 项目区位概况

南平云澜项目地块位于南平市延平新城海瑞路与朱熹路交叉口西南侧，处于延平新城核心区小鸠综合组团内；延平新城规划作为全新建设新城，定位于建设大福州发展圈的西北门户、交通枢纽及旅游后花园；集闽西北省际物流、新兴产业与现代服务业为一体的现代综合产业集群基地；与南平中心城市形成双心联动的成长模式，重点补足老城区的缺失功能，完善南平市行政服务、高教文体医疗、金融商贸会展及文化休闲旅游等多元中心于一身的现代复合功能绿色新城。

评估对象东至朱熹路，北至海瑞路，西至规划路，南至规划路，周边可利用交通工具有私家车、出租车等，周边未设公交站点，交通便捷度一般，但距高铁南平北站仅一桥之隔，对外交通较好。临近闽江，环境景观较好，距离三甲医院南平市第一医院约 10 公里，车程约 15 分钟；距离夏道镇卫生院约 2 公里，周边有福建林业职业技术学校、闽北职业技术学院、南平职业中专学校等，周边配套设施一般。位于闽北高教园学生街商圈内，周边娱乐、餐饮、零售和生活配套等商业业态较好。

评估对象整体占地面积 32699.1 平方米（约 49.05 亩），该项目总建设面积 84542.98 平方米，其中计容建筑面积 67632.21 平方米（住宅建筑面积 55926.96 平方米，商业建筑面积 10546.21 平方米，物业管理用房建筑面积 271.01 平方米，社区管理活动用房建筑面积 137.24 平方米，变配电房建筑面积 339.41 平方米，消控中心建筑面积 56.95 平方米，其它配套用房建筑面积 354.43 平方米），不计容建筑面积 16910.77 平方米，该项目由 8 幢 16-18 层高层住宅，1 幢 10 层商业组成，配套底层商业、地下车位等，建筑容积率 2.07，建筑密度 30%，绿化率 30%。

四、价值类型

1. 本次评估所选取的价值类型为：市场价值类型

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

3. 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

1. 本项目评估基准日确定的理由：该日期与评估目的实现的日期接近，经委托人书面确认，确定本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

2. 本次评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

（一）行为依据

1.资产评估委托合同。

（二）主要法律法规依据

1.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号）；

2.《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；

3.《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令（第四十六号、2016年7月2日）；

4. 其他有关法律法规。

（三）评估准则及指导意见

1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

8.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

9.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

11.其他准则。

（四）产权依据

1.委托人营业执照复印件；

2.委托人承诺函；

3.评估对象相关权属证明资料；

4.其他相关评估资料。

（五）取价依据

1.委托人提供的评估基准日最新的销售合同、销控表价格、预售备案价格；

2.资产评估专业人员调查获取的相关市场资料；

3. 资产评估专业人员现场清查、取证、记录等方面的资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

根据评估对象、资料收集情况和数据来源等相关条件，评估方法通常包括市场法和收益法。

1. 市场法

市场法又称市场比较法、比较法，是将评估对象与在评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取评估对象价值的方法。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。市场法适用的对象是同类型的数量较多且经常发生交易的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似房地产的交易。

2. 收益法

收益法又称收益还原法，是在求取评估对象房地产价格时，运用适当还原率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日上的现值，求其之和来确定评估对象房地产的价格的一种方法。收益法是以预期原理为基础的。收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，收益法适用的条件是房地产的收益和风险都能够较准确地量化。

（二）评估方法的选用

根据委托人的目的，评估对象的具体情况，由于本次评估对象为项目建成后的货值，类似楼盘销售案例较多，故本次采用市场比较法结合趋势分析法确定。

对于目前在售项目，对其销控表价格的可实现性进行分析，结合历史销售情况确定折扣率，估算其未来的售价；对于尚未销售或未开发项目根据市场调研情况，类似楼盘销售价格情况比较分析确定基准日的销售价格，根据委托人提供的销售进度安排，采用趋势分析法测算未来的销售价格。

八、评估程序实施过程和情况

本资产评估机构接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本资产评估机构与委托人签订的资产评估委托合同所约定的事项，组织资产评估专业人员对评估

范围内的资产进行了资产评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

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

（二）资产清查阶段

由本资产评估项目负责人根据制订的资产评估计划，辅导委托人填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求产权持有人首先进行清查，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得和了解与评估对象资产有关的权属证明。

同时，依据资产评估明细表对申报资产进行现场查看。对建筑物进行清查核实，根据现场实地查看结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表” “实”相符。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的资产评估方法对资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

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

（五）提交报告阶段

根据资产评估工作情况，起草资产评估报告书，并经本资产评估机构内部三级审核，最后提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1. 评估前提：本次资产评估是以待开发项目按委托人提供的投模（建设标准、开发计划、销售计划）正常开发完成为评估假设前提。

2. 基本假设：

（1）以委托人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

（2）以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

（3）以经营业务及资产评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足

以影响评估结论的重大变化为假设条件。

（4）以未考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，亦未考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

（5）本资产评估报告未考虑将来可能出现的拍卖、变卖、抵质押物对资产评估价格的影响，未考虑发生产权变动时特殊交易方式可能追加付出的价格等对资产评估价格的影响，亦未考虑该资产出售应承担的费用和税项可能影响其价值的因素。

(6)除已知悉并披露的事项外，本次资产评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且产权持有人对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

3. 具体假设：

（1）委托人提供的项目拟建设标准、开发进度、销售进度与实际相当；

（2）当地的限购、限价、限贷等政策不会发生重大变化。

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

十、评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了市场法对委托评估资产进行了资产评估。福建三木集团股份有限公司委托列入评估范围资产的预期货值价值总计人民币 402,469.02 万元，大写人民币肆拾亿贰仟肆佰陆拾玖万零贰佰元整。

项目名称	预计可售面积（不含车位、m^2）	车位个数	物业类型	评估结果（万元）
三木.水岸君山	26,595.98	1289 个	住宅、商业、车位	61,565.51
三木.幸福里	25,086.27	326 个	住宅、车位	43,412.62
三木.海立方（三木中心）	32,484.39	640 个	办公、商业、车位	87,836.37
武夷山自遊小镇（武夷观岚）	16,204.57		商墅	23,188.94
福清铂玥府	53,724.75	522 个	住宅、商业、车位	70,696.99
三木.空港小镇（璟云）	87,031.28	806 个	住宅、商业、车位	71,798.76
南平云澜	62,762.08	386 个	住宅、商业、车位	43,969.83
合计	303,889.32			402,469.02

详见评估结果明细表。

十一、特别事项说明

1．本次资产评估是以评估对象房地产按设定建设标准、开发计划、销售计划实施为评估假设前提，并且在资产评估报告有效期内，评估基准日的国家宏观经济政策、所在地区的社会经济环境、行业政策等各影响价值因素无重大变动。

2．本资产评估机构在资产评估过程中，接受了部分由资产评估委托人提供的资产评估师认为是资产评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由资产评估委托人负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

3．本资产评估机构仅对委托人和产权持有人提供的有关投模、销售合同、营业执照、权属证明等证据资料进行一般审查，委托人和产权持有人对上述资料的真实性负责。

4．对产权持有人存在的可能影响资产评估结果的抵质押、产权纠纷、法律瑕疵事项及期后事项，委托人和相关当事人在委托时未作特殊说明而资产评估师根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

5.由于房地产的不可移动和价值较大的特性，房地产使用期间将可能遇到各类商业性风险，尤其是宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对所评估的房地产的价格变动影响甚大；其次，由于地震、台风、水灾、战争及其它不能预见并且对发生后果不能防止或避免的不可抗力的因素，将造成房地产严重坏损及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失；因此，在运用本报告评估结果时，需充分权衡可能出现的种种利弊，全面考虑各类风险及其不利后果。

6.本次资产评估未对被评估的建筑物结构进行检测，资产评估师假定被评估建筑物的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余耐用年限内可以正常使用；如存在结构性隐患，将会影响被评估房地产的价值。

7．本次评估范围只对委托人申报的资产为限，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。

8．本资产评估报告签名资产评估师已对本次评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证。本次评估范围以委托人申报为依据。

9.本次评估以评估对象在评估基准日拥有合法、完全权利，未设立任何他项权利为前提，评估结果体现其完全市场价值，本次评估结果包含土地使用权价值，未考虑评估对象

于评估基准日可能存在的抵押、担保等他项权利对评估结果的影响，也未考虑相关税费对估值的影响。

10．期后事项

1)评估基准日后至出具资产评估报告日，被评估对象未见异常，无需披露而未披露的重大事项。

2)资产评估报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

3)在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原资产评估方法对资产额进行相应调整；

②资产价格标准发生变化，对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

③由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

至本资产评估报告书提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的资产评估过程中没有发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响资产评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告书仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的。委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

4. 根据有关规定，本资产评估报告应当在载明的有效期内使用。

5. 本资产评估报告仅供委托人本次评估目的工作之用，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。

6. 本报告有效期自评估基准日起一年有效；即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日止有效。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇一九年三月十五日，为资产评估师形成评估结论日期。

【本资产评估报告书文号为闽中兴评字(2019)第 JC20001 号，福建三木集团股份有限公司拟项目委托管理所涉及的项目预期货值评估值为大写人民币肆拾亿贰仟肆佰陆拾玖万零贰佰元整(¥402,469.02 万元）。】

资产评估师：

法定代表人：林栩

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一九年三月十五日

福建三木集团股份有限公司拟项目委托管理所涉及的房地产项目预期货值

资产评估报告附件

1. 资产评估明细表；
2. 评估对象主要权属证明资料
3. 委托人营业执照复印件；
4. 资产评估委托人及产权持有人承诺函；
5. 资产评估师承诺函复印件；
6. 资产评估机构营业执照复印件；
7. 签名资产评估师资格证书复印件。

评估结果汇总

项目名称	预计可售面积（平方米）	物业类型	评估结果（万元）	备注
三木.水岸君山	26,595.98	住宅、商业、车位	61,565.51	面积不含车位1289个
三木.幸福里	25,086.27	住宅、车位	43,412.62	面积不含车位326个
三木.海立方	32,484.39	办公、商业、车位	87,836.37	面积不含车位640个
武夷山自遊小镇（武夷观岚）	16,204.57	商墅	23,188.94	
福清铂玥府	53,724.75	住宅、商业、车位	70,696.99	面积不含车位522个
三木.空港小镇（璟云）	87,031.28	住宅、商业、车位	71,798.76	面积不含车位806个
南平云澜	62,762.08	住宅、商业、车位	43,969.83	面积不含车位386个
合计	303,889.32		402,469.02	

评估机构：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

评估项目负责人：揭良仕

评估人员：揭良仕、曹丽如、阳海松、王淑珍

三木.水岸君山货值汇总

分区	栋号	组团	截至2018年12月31日未售面积	评估结果（元）	车位个数
B区II	B168独栋	诺丁山	420.16	9,304,797.29	
B区II	B183独栋	诺丁山	418.75	14,301,011.70	
B区II	B184独栋	诺丁山	424.96	14,553,433.57	
B区II	B201独栋	诺丁山	396.56	8,913,107.33	
B区II	B202独栋	诺丁山	396.56	8,482,249.63	
B区III	A2号楼	公园里	386.88	5,367,568.00	
B区III	A10	公园里	96.65	1,239,708.00	
B区III	A11	公园里	85.90	1,249,151.00	
B区III	B1号楼	公园里	864.91	12,313,863.00	
B区III	B2号楼	公园里	1,128.16	15,958,392.00	
B区III	B3号楼	公园里	3,652.88	51,652,518.00	
B区III	B5号楼	公园里	574.80	7,914,800.00	
B区III	B6号楼	公园里	199.26	2,713,107.00	
B区III	B7号楼	公园里	508.98	7,185,354.00	
B区III	B10号楼	公园里	825.45	11,753,407.00	
B区III	B11号楼	公园里	825.45	11,373,936.00	
B区III	B12号楼	公园里	2,090.44	29,285,870.00	
B区III	B18号楼	公园里	93.66	1,366,314.00	
B区III	B23号楼	公园里	87.92	1,165,291.00	
B区III	B13号楼	公园里	3,998.06	54,329,641.55	
B区III	B8号楼	公园里	2,090.66	29,278,437.53	
B区III	B9号楼	公园里	2,090.66	29,041,562.94	
C区II	C305	有座山	82.63	1,045,187.00	
C区II	C307	有座山	63.64	789,949.13	
C区II	C308	有座山	92.00	1,216,240.00	
A区		商业综合楼	4,212.46	42,686,261.33	
A区	A1、B1#楼连接体	商业	487.54	9,750,800.00	
C区I	C1、2、4地下室	君阅天下	车位166个	27,913,538.46	
C区I	C6、7、8地下室	君阅天下	车位455个	76,510,000.00	
C区II	CII区地下室	有座山	车位208个	41,209,572.00	
B区III	BIII区地下室	公园里	车位460个	85,790,000.00	
合计（不含车位面积）			26,595.98	615,655,068.46	

评估项目负责人：揭良仕

评估人员：揭良仕、曹丽如、阳海松、王淑珍

三木.幸福里货值

分类	剩余未售面积	评估结果（元）	备注
多层8F（复式）	17313.15	266,622,510.00	
多层8F（平层）	7773.12	108,823,680.00	
地下建筑（车位）	车位326个	58,680,000.00	
合计（不含车位面积）	25086.27	434,126,190.00	

评估项目负责人：揭良仕

评估人员：揭良仕、曹丽如、阳海松、王淑珍

三木.海立方货值

项目		剩余未售面积	评估结果（元）
地上SOHO	1#公寓	4,919.75	69,490,592.12
	2#公寓	11,822.40	271,915,200.00
	3#公寓	11,835.04	272,205,920.00
地上商业		3, 907. 20	136,752,000.00
地下车位		640个	128,000,000.00
合计（不含车位面积）		32,484.39	878,363,712.12

评估项目负责人：揭良仕

评估人员：揭良仕、曹丽如、阳海松、王淑珍

武夷山自遊小镇（武夷观岚）货值

分类	截至2018年12月31日未售面积（未签约）	评估结果（元）
商墅	9302.42	122,791,944.00
酒店式别墅	6520.16	104,322,560.00
商墅5-19#	381.99	4,774,875.00
合计	16204.57	231,889,379.00

评估项目负责人：揭良仕

评估人员：揭良仕、曹丽如、阳海松、王淑珍

福清铂玥府货值

分类	截至2018年12月31日未售面积（未签约）	评估结果（元）
高层住宅	46021.74	542,416,619.00
多层洋房	6698.19	102,798,381.00
地上商业	1004.82	19,994,850.00
地下建筑（车位）	522个	41,760,000.00
合计（不含车位面积）	53724.75	706,969,850.00

评估项目负责人：揭良仕

评估人员：揭良仕、曹丽如、阳海松、王淑珍

三木.空港小镇（璟云）货值

栋号	截至2018年12月31日未售面积	评估结果（元）
1号楼	6,611.18	51,235,301.00
2号楼	6,991.38	51,859,738.00
3号楼	6,816.04	50,679,276.00
5号楼	7,632.10	59,317,384.37
12号楼	5,575.50	43,045,179.00
13号楼	2,527.36	19,439,718.00
15号楼	2,242.26	17,245,403.00
12#底商	188.61	2,114,793.00
未建部分（住宅）	47,415.85	362,731,253.00
未建部分（商业）	1,031.00	11,959,600.00
车位（套数）	176个	10,560,000.00
未建部分（车位）	630个	37,800,000.00
合计	87,031.28	717,987,645.37

评估项目负责人：揭良仕

评估人员：揭良仕、曹丽如、阳海松、王淑珍

南平云澜货值

分类	截至2018年12月31日未售面积（未签约）	评估结果（元）
1#楼住宅	6979.86	40,008,558.00
6#楼住宅	3564.31	20,412,803.00
8#楼住宅	7137.33	41,146,707.00
未建部分住宅	35123.21	203,714,618.00
已备案商业	1854.52	29,726,101.00
未建一层商业	2476.81	43,096,494.00
未建10#2层商业	828.2	5,764,272.00
公寓	4797.84	24,948,768.00
地下建筑（车位）	车位386个	30,880,000.00
合计	62762.08	439,698,321.00

评估项目负责人：揭良仕

评估人员：揭良仕、曹丽如、阳海松、王淑珍

营业执照

副本编号：1－1

（副 本）

统一社会信用代码 91350000154581 40XD

名　　称　福建三木集团股份有限公司

类　　型　股份有限公司（上市）

住　　所　福州市开发区君竹路162号

法定代表人　卢少辉

注册资本　肆亿陆仟伍佰伍拾壹万玖仟伍佰柒拾圆整

成立日期　1992年10月24日

营业期限　1992年10月24日　至　长期

经营范围　基础设施投资建设，土地开发，房地产综合开发（凭资质等级证书），房地产中介。建筑材料、电器机械、金属材料、化工原料、石油制品（不含汽油、煤油、柴油）；纺织品、服装。自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或国家禁止出口的商品及技术除外，经营进料加工和“三来一补”业务，经营对外销贸易和转口贸易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

此复印件仅用于中兴评估业务，再次复印无效，他用无效。
2019年3月　日

登记机关　福建省工商行政管理局

2016　6　30　年　月　日

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

企业信用信息公示系统网址：http://xxgs.fjaic.gov.cn/credit.jsp

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

委托方承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因为福建三木集团股份有限公司拟项目托管所涉及的项目预期货值提供参考 事宜，我单位特委托贵公司对涉及该经济行为的资产进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定；

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

3、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

4、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

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

6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

7、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

福建三木集团股份有限公司（单位盖章）：

法定代表人签字：

2019 年 2 月 18 日

营业执照

（副 本）

中国(福建)自由贸易试验区福州片区　统一社会信用代码　91350105782174629U

名　　称	福建沁园春房地产开发有限公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	福州市马尾区电子小区白麒麟公寓203室（自贸试验区内）
法定代表人	谢建峰
注册资本	伍亿壹仟万圆整
成立日期	2005年12月02日
营业期限	2005年12月02日　至　2020年12月01日
经营范围	房地产开发、商品房销售和出租（以核定的资质为准）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关

2016 年 7 月 26 日

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

企业信用信息公示系统网址：http://wsgs.fjaic.gov.cn/creditpub

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

产权持有人承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因为福建三木集团股份有限公司拟项目托管所涉及的项目预期货值提供参考事宜贵公司对我单位申报的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

2．委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

3．所提供的资料是真实、准确、完整、合规，有关重大事项已完全如实揭示；

4．纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

5．所提供的资料是客观、真实、完整、合理；且不存在未决诉讼事项及其他抵押担保事项；

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

7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

福建沁园春房地产开发有限公司（单位盖章）

法定代表人签字：

2019 年 3 月 15 日

商品房预售许可证

〈2016〉榕房许字第0165号

开发单位：福建沁园春房地产开发有限公司

项目名称：沁园春B区调整地块(B区-III)二期

项目座落：马尾区登龙支路1号

批准预售楼号：B18#

建筑面积：4119.61平方米

商品房预购款必须存入指定的监管银行：
招商银行股份有限公司福州分行
账号：591903057610903

用　　途：住宅

预计竣工时间：2017年12月

批准机关：福州市住房保障和房产管理局

经审查，批准以上所列商品房屋公开预售。

二〇一六年十二月二十一日

商品房预售许可证

〈2018〉榕房许字第0251 号

开发单位:福建沁园春房地产开发有限公司

项目名称:沁园春B区调整地块（B区-III）二期

项目座落:马尾区登龙支路1号

批准预售楼号:B3#,B12#

建筑面积:5743.32平方米

商品房预购款必须存入指定的监管银行:
渤海银行股份有限公司福州分行
账号：2003113638000399

用　　途:住宅

预计竣工时间:2019年01月

经审查，批准以上所列商品房屋公开预售。

批准机关:住房保障和房产管理局

二〇一八 年十二月 六 日

商品房预售许可证

〈 2015 〉榕房许字第 0075 号

开发单位：福建沁园春房地产开发有限公司

项目名称：沁园春B区调整地块（B区-III）一期

项目座落：马尾区登龙支路1号

用　　途：住宅

批准预售楼号：A3#,A5#,B15#,B16#,B23#

预计竣工时间：2018年06月

建筑面积：13111.52平方米

商品房预购款必须存入指定的监管银行：
渤海银行股份有限公司福州分行
账号：2003113638000399

批准机关：市住房保障和房产管理局

经审查，批准以上所列商品房屋公开预售。

二〇一五年九月二日

营业执照

中国(福建)自由贸易试验区
福州片区

统一社会信用代码 91350105MA346A2F1E

名　　称　福建三木滨江建设发展有限公司

类　　型　有限责任公司(法人独资)

住　　所　福州市马尾区江滨东大道108号福建留学人员创业园研究试验综合楼506（自贸试验区内）

法定代表人　谢建峰

注册资本　壹亿圆整

成立日期　2016年03月04日

营业期限　2016年03月04日 至 2036年03月03日

经营范围　房地产开发、销售；自有房产租赁；房产居间服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

福建三木滨江建设发展有限公司 111 350105003407

登记机关

2016 年 3 月 4 日

福州经济技术开发区工商行政管理局

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

http://wsgs.fjaic.gov.cn/creditpub

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

产权持有人承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因为福建三木集团股份有限公司拟项目托管所涉及的项目预期货值提供参考事宜贵公司对我单位申报的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

2．委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

3．所提供的资料是真实、准确、完整、合规，有关重大事项已完全如实揭示；

4．纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

5．所提供的资料是客观、真实、完整、合理；且不存在未决诉讼事项及其他抵押担保事项；

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

7.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

福建三木滨江建设发展有限公司（单位盖章）：

法定代表人签字：

2019年 3月 15日

不动产权证书

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

登记机构（章）

2016 年 10 月 31 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 35003338228

由 扫描全能王 扫描创建

闽（2016）马尾区 不动产权第 0000383号

权 利 人	福建三木滨江建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	马尾区影剧院南侧
不动产单元号	350105 001206 GB00002 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用 途	商务办公,商业,文化设施
面 积	宗地面积18744.9㎡
使用期限	2015年10月10日起至2065年10月09日止（文化设施） 2015年10月10日起至2055年10月09日止（商务办公，商业）
权利其他状况	

附 记

1. 土地使用要求按国有建设用地使用权合同（榕马地拍合【2015】-02号、补01号）执行。
2. 建（构）筑竣工后一个月内需报土地利用部门进行现场核验。

由 扫描全能王 扫描创建

商品房预售许可证

〈2018〉榕房许　　0153 号

开发单位： 福建三木滨江建设发展有限公司

商品房预购款必须存入指定的监管银行：
中国银行股份有限公司福州市鼓楼支行
账号：424774984748

项目名称： 三木誉海大厦

项目座落： 马尾区罗星街道济安支路1号

用　　途： 商业、办公、车位

批准预售楼号： 1#楼（不含4层整层）、地下室（不含地下负二层98-101、118-119、151-153、155-157、306-321号车位）

预计竣工时间： 2020年06月

建筑面积： 30660.00平方米

批准机关： 福州市住房保障和房产管理局

经审查，批准以上所列商品房屋公开预售。

二〇一八年九月七日

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91350105724235868 3

名　　称	福建三木置业集团有限公司
类　　型	有限责任公司(法人独资)
住　　所	福州马尾君竹路172号
法定代表人	卢少辉
注册资本	伍仟万圆整
成立日期	2000年12月01日
营业期限	2000年12月01日　至 长期
经营范围	房地产开发，商品房销售和出租。（以上经营范围凡涉及行政许可的项目应在取得有关部门批准或许可后方可经营）

登记机关

2017 年 5 月 31 日

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

企业信用信息公示系统网址：http://wsgs.fjaic.gov.cn/creditpub

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

产权持有人承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因为福建三木集团股份有限公司拟项目托管所涉及的项目预期货值提供参考事宜贵公司对我单位申报的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

2．委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

3．所提供的资料是真实、准确、完整、合规，有关重大事项已完全如实揭示；

4．纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

5．所提供的资料是客观、真实、完整、合理；且不存在未决诉讼事项及其他抵押担保事项；

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

7.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

福建三木置业集团有限公司（单位盖章）：

法定代表人签字：

2019年 3月15 日

闽（2017）马尾区 不动产权第 0003602 号

权利人	福建三木置业集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	马尾君山
不动产单元号	350105 001203 GB00002 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地，科教用地
面积	宗地面积19143.7㎡
使用期限	2017年06月23日起至2087年06月22日、2067年06月22日止
权利其他状况	

附记

1、土地使用按《国有建设用地出让合同》（榕马地拍合【2017】02号）执行。
2、工程全部竣工验收后需报土地利用部门进行土地核验。

营业执照

统一社会信用代码 91370281065070020F

名　　称 青岛胶东新城投资发展有限公司

类　　型 其他有限责任公司

住　　所 青岛胶州市胶东街道办事处

法定代表人 郑惠川

注册资本 陆仟万元整

成立日期 2013 年 04 月 15 日

营业期限 2013 年 04 月 15 日 至2063 年 12 月 31 日

经营范围 一般经营项目：自有资金投资；市基础设施建设、交通、能源、水利、环保项目投资与管理，房地产开发经营，物业管理，房地产信息咨询，批发、零售：建筑材料、家用电器。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

登记机关

2016 年 09 月 28 日

http://sdxy.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

产权持有人承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因为福建三木集团股份有限公司拟项目托管所涉及的项目预期货值提供参考事宜贵公司对我单位申报的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

2．委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

3．所提供的资料是真实、准确、完整、合规，有关重大事项已完全如实揭示；

4．纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

5．所提供的资料是客观、真实、完整、合理；且不存在未决诉讼事项及其他抵押担保事项；

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

7.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

青岛胶东新城投资发展有限公司（单位盖章）：

法定代表人签字：

2019年10月15日

鲁（2018）胶州市 不动产权第0010872 号

权利人	青岛胶东新城投资发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	胶州市胶东街道办事处和平路北 规划路西
不动产单元号	370281007245GB00324W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商服用地
面积	0(共用土地使用权面积)
使用期限	土地使用期 2014年03月05日 起 2054年03月04日 止
权利其他状况	姓名：青岛胶东新城投资发展有限公司 证件号码：91370281065070026F 土地使用权面积：56629.29㎡

附 记

国有建设用地使用权变更登记

终止日期：商服用地2054年3月4日

青岛市商品房

预售许可证

青房注字 （胶州） 第2018081 号

青岛胶东新城投资发展有限公司：

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

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2014-0062

房地产权证编号 鲁(2018)胶州市不动产权第0010872号

项目名称 三木.空港小镇.璟云小区

座落地点 胶州市胶东街道办事处和平路9号

土地、规划用途 商服用地

地上部位建筑面积 22317.06

地下部位建筑面积 .00

备注 该项目已做土地抵押，抵押权人同意办理商品房预售许可，并对外销售

发证机关

2018 年 10 月 26 日

（核准预售许可的商品房明细表）

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

（续下页）

青岛市商品房

预售许可证

青房注字 （胶州） 第2018081 号

青岛胶东新城投资发展有限公司：

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

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2014-0062

房地产权证编号 鲁(2018)胶州市不动产权第0010872号

项目名称 三木.空港小镇.璟云小区

座落地点 胶州市胶东街道办事处和平路9号

土地、规划用途 商服用地

地上部位建筑面积 22317.06

地下部位建筑面积 .00

备注 该项目已做土地抵押，抵押权人同意办理商品房预售许可，并对外销售

发证机关

2018 年 10 月 26 日

（核准预售许可的商品房明细表）

幢号	层数	室号	房屋类型	幢号	层数	室号	房屋类型
3号楼2单元	11	1101,1102	商业	3号楼3单元	1	101,102	商业
3号楼3单元	2	201,202	商业	3号楼3单元	3	301,302	商业
3号楼3单元	4	401,402	商业	3号楼3单元	5	501,502	商业
3号楼3单元	6	601,602	商业	3号楼3单元	7	701,702	商业
3号楼3单元	8	801,802	商业	3号楼3单元	9	901,902	商业
3号楼3单元	10	1001,1002	商业	3号楼3单元	11	1101,1102	商业
5号楼1单元	1	101,102,103,104	商业	5号楼1单元	1	105	商业
5号楼1单元	2	201,202,203,204	商业	5号楼1单元	2	205,206	商业
5号楼1单元	3	301,302,303,304	商业	5号楼1单元	3	305,306	商业
5号楼1单元	4	401,402,403,404	商业	5号楼1单元	4	405,406	商业
5号楼1单元	5	501,502,503,504	商业	5号楼1单元	5	505,506	商业
5号楼1单元	6	601,602,603,604	商业	5号楼1单元	6	605,606	商业
5号楼1单元	7	701,702,703,704	商业	5号楼1单元	7	705,706	商业
5号楼1单元	8	801,802,803,804	商业	5号楼1单元	8	805,806	商业
5号楼1单元	9	901,902,903,904	商业	5号楼1单元	9	905,906	商业
5号楼1单元	10	1001,1002,1003	商业	5号楼1单元	10	1004,1005,1006	商业
5号楼1单元	11	1101,1102,1103	商业	5号楼1单元	11	1104,1105,1106	商业
5号楼2单元	1	101,102,103,104	商业	5号楼2单元	1	105,106,107,108	商业
5号楼2单元	1	109	商业	5号楼2单元	2	201,202,203,204	商业
5号楼2单元	2	205,206,207,208	商业	5号楼2单元	2	209,210	商业
5号楼2单元	3	301,302,303,304	商业	5号楼2单元	3	305,306,307,308	商业
5号楼2单元	3	309,310	商业	5号楼2单元	4	401,402,403,404	商业
5号楼2单元	4	405,406,407,408	商业	5号楼2单元	4	409,410	商业
5号楼2单元	5	501,502,503,504	商业	5号楼2单元	5	505,506,507,508	商业
5号楼2单元	5	509,510	商业	5号楼2单元	6	601,602,603,604	商业
5号楼2单元	6	605,606,607,608	商业	5号楼2单元	6	609,610	商业
5号楼2单元	7	701,702,703,704	商业	5号楼2单元	7	705,706,707,708	商业

（续下页）

青岛市商品房

预售许可证

青房注字 （胶州） 第2018081 号

青岛胶东新城投资发展有限公司：

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

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2014-0062

房地产权证编号 鲁(2018)胶州市不动产权第0010872号

项目名称 三木.空港小镇.璟云小区

座落地点 胶州市胶东街道办事处和平路9号

土地、规划用途 商服用地

地上部位建筑面积 22317.06

地下部位建筑面积 .00

备注 该项目已做土地抵押，抵押权人同意办理商品房预售许可，并对外销售

发证机关

2018 年 10 月 26 日

（核准预售许可的商品房明细表）

幢号	层数	室号	房屋类型	幢号	层数	室号	房屋类型
5号楼2单元	7	709,710	商业	5号楼2单元	8	801,802,803,804	商业
5号楼2单元	8	805,806,807,808	商业	5号楼2单元	8	809,810	商业
5号楼2单元	9	901,902,903,904	商业	5号楼2单元	9	905,906,907,908	商业
5号楼2单元	9	909,910	商业	5号楼2单元	10	1001,1002,1003	商业
5号楼2单元	10	1004,1005,1006	商业	5号楼2单元	10	1007,1008,1009	商业
5号楼2单元	10	1010	商业	5号楼2单元	11	1101,1102,1103	商业
5号楼2单元	11	1104,1105,1106	商业	5号楼2单元	11	1107,1108,1109	商业
5号楼2单元	11	1110	商业				
		(以下空白)				(以下空白)	

青岛市商品房

预售许可证

青房注字 （胶州） 第2018055 号

青岛胶东新城投资发展有限公司 ：

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

土地使用权出让合同编号 胶州-01-2014-0062

房地产权证编号 鲁(2018)胶州市不动产权第0010872号

项目名称 三木·空港小镇·璟云小区

座落地点 胶州市胶东街道办事处和平路9号

土地、规划用途 商服用地

地上部位建筑面积 29974.86

地下部位建筑面积 .00

备注 该项目已做土地抵押，抵押权人同意办理商品房预售并对外销售。

发证机关

2018 年 08 月 23 日

（核准预售许可的商品房明细表）

幢号	层数	室号	房屋类型	幢号	层数	室号	房屋类型
12号楼1单元	2	201,202	商业	12号楼1单元	3	301,302	商业
12号楼1单元	4	401,402	商业	12号楼1单元	5	501,502	商业
12号楼1单元	6	601,602	商业	12号楼1单元	7	701,702	商业
12号楼1单元	8	801,802	商业	12号楼1单元	9	901,902	商业
12号楼1单元	10	1001,1002	商业	12号楼2单元	2	201,202	商业
12号楼2单元	3	301,302	商业	12号楼2单元	4	401,402	商业
12号楼2单元	5	501,502	商业	12号楼2单元	6	601,602	商业
12号楼2单元	7	701,702	商业	12号楼2单元	8	801,802	商业
12号楼2单元	9	901,902	商业	12号楼2单元	10	1001,1002	商业
12号楼3单元	2	201,202	商业	12号楼3单元	3	301,302	商业
12号楼3单元	4	401,402	商业	12号楼3单元	5	501,502	商业
12号楼3单元	6	601,602	商业	12号楼3单元	7	701,702	商业
12号楼3单元	8	801,802	商业	12号楼3单元	9	901,902	商业
12号楼3单元	10	1001,1002	商业	12号楼商业	1	1层商业01	商业
12号楼商业	1	1层商业02	商业	12号楼商业	1	1层商业03	商业
12号楼商业	1	1层商业04	商业	12号楼商业	1	1层商业05	商业
12号楼商业	1	1层商业06	商业	12号楼商业	1	1层商业07	商业
12号楼商业	1	1层商业08	商业	12号楼商业	1	1层商业09	商业
12号楼商业	1	1层商业10	商业	12号楼商业	1	1层商业11	商业
12号楼商业	1	1层商业12	商业	13号楼1单元	2	201,202	商业
13号楼1单元	3	301,302	商业	13号楼1单元	4	401,402	商业
13号楼1单元	5	501,502	商业	13号楼1单元	6	601,602	商业
13号楼1单元	7	701,702	商业	13号楼1单元	8	801,802	商业
13号楼1单元	9	901,902	商业	13号楼1单元	10	1001,1002	商业
13号楼2单元	2	201,202	商业	13号楼2单元	3	301,302	商业
13号楼2单元	4	401,402	商业	13号楼2单元	5	501,502	商业
13号楼2单元	6	601,602	商业	13号楼2单元	7	701,702	商业

(续下页)

营业执照

(副 本) 副本编号：1 - 1

统一社会信用代码 91350181MA2YPK2T2G

名　　称　福清金森缘房地产有限公司

类　　型　有限责任公司

住　　所　福建省福州市福清市音西街道福清万达广场A2、A3、A4号楼20层2013室

法定代表人　谢建峰

注册资本　伍仟万圆整

成立日期　2017年11月10日

营业期限　2017年11月10日　至　2037年11月09日

经营范围　房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

福建省市场监督管理局

2018 年 7 月 5 日

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

企业信用信息公示系统网址：http://wsgs.fjaic.gov.cn/creditpub

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

产权持有人承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因为福建三木集团股份有限公司拟项目托管所涉及的项目预期货值提供参考事宜贵公司对我单位申报的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

2．委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

3．所提供的资料是真实、准确、完整、合规，有关重大事项已完全如实揭示；

4．纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

5．所提供的资料是客观、真实、完整、合理；且不存在未决诉讼事项及其他抵押担保事项；

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

7.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

福清金森缘房地产有限公司（单位盖章）：

法定代表人签字：

2019 年 3 月 15 日

闽（2018）福清市 不动产权第 0006047 号

权利人	福清金森缘房地产有限公司
共有情况	单独所有
坐落	玉屏街道石井村、龙山街道东刘村
不动产单元号	350181 122033 GB00016 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商服用地-批发零售用地、住宅用地-城镇住宅用地
面积	宗地面积41675㎡/使用权面积41675㎡
使用期限	2058年04月26日、2088年04月26日止
权利其他状况	

附记

权利义务详见国有建设用地使用权出让合同（编号：350181201710260026）相关条款，该宗地尚未竣工，竣工后需办理用地验收及换证手续。

商品房预售许可证

ZJ 2019 融房许字第 014 号

开发单位：福清金林源房地产有限公司

项目名称：铂悦公馆

项目座落：玉屏街道石井村、龙山街道东刘村　　用　　途：住宅

批准预售楼号：A6#楼、B8#楼、B10#楼　　预计竣工时间：2020年12月

建筑面积：A6#楼住宅13911.18㎡/130套；B8#楼、B10#楼住宅1517.76㎡×2/12套×2。

经审查，批准以上所列商品房屋公开预售。属政府或业主公产、公共配套及物业管理用房不得出售。未经有关部门批准不得擅自改变使用功能。

商品房预购款必须存入指定的监管银行：中国工商银行股份有限公司福清支行，帐号：1402040119601222832。

该项目商品房的销售应严格按照国有建设用地使用权出让合同（电子监管号：3501812017B04240），其它依据福清市国有建设用地使用权拍卖文件（2017年第4次）以及福清市国有建设用地使用权挂牌成交确认书（融地拍卖[2017]04号）的相关规定执行。

批准机关：福清市住房和城乡建设局

2019年　月　日

商品房预售许可证

ZJ 2019 融房许字第 015 号

开发单位：福清金森缘房地产有限公司

项目名称：铂悦公馆

项目座落：玉屏街道石井村、龙山街道东刘村　　用　　途：住宅

批准预售楼号：A7#楼、B7#楼　　预计竣工时间：2020年12月

建筑面积：A7#楼住宅13615.94m²/129套；B8#楼住宅2272.86m²/18套。

经审查，批准以上所列商品房屋公开预售。属政府或业主公产、公共配套及物业管理用房不得出售。未经有关部门批准不得擅自改变使用功能。

商品房预购款必须存入指定的监管银行：中国工商银行股份有限公司福清支行，帐号：1402040119601222832。

该项目商品房的销售应严格按照国有建设用地使用权出让合同（电子监管号：3501812017B04240），其它依据福清市国有建设用地使用权拍卖文件（2017年第4次）以及福清市国有建设用地使用权挂牌成交确认书（融地拍卖[2017]04号）的相关规定执行。

批准机关：福清市住房和城乡建设局

2019年　月　日

商品房预售许可证

ZJ〈2018〉融房许字第 080 号

开发单位：福清金森缘房地产有限公司

项目名称：铂悦公馆

项目座落：玉屏街道石井村、龙山街道东刘村　　用　　途：地下室车位

批准预售楼号：地下室　　预计竣工时间：2020年12月

建筑面积：铂悦公馆地下室平战结合停车位887位。

经审查，批准以上所列商品房屋公开预售。属政府或业主公产、公共配套及物业管理用房不得出售。未经有关部门批准不得擅自改变使用功能。

地面公共停车位100位。

商品房预购款必须存入指定的监管银行：中国工商银行股份有限公司福清支行，帐号：1402040119601222832。

该项目商品房的销售应严格国有建设用地使用权出让合同（电子监管号：3501812017B04240）执行。

批准机关：福清市住房和城乡建设局

2018 年10 月16 日

商品房预售许可证

ZJ〈2018〉融房许字第 116 号

开发单位：福清金森缘房地产有限公司

项目名称：铂悦公馆

项目座落：玉屏街道石井村、龙山街道东刘村　　用　　途：商业

批准预售楼号：C1#楼　　预计竣工时间：2020年12月

建筑面积：铂悦公馆C1#楼：商业网点：526.26m²/1间。

经审查，批准以上所列商品房屋公开预售。属政府或业主公产、公共配套及物业管理用房不得出售。未经有关部门批准不得擅自改变使用功能。

商品房预购款必须存入指定的监管银行：中国工商银行股份有限公司福清支行，帐号：1402040119601222832。

该项目商品房的销售应严格国有建设用地使用权出让合同（电子监管号：3501812017B04240）、福清市国有建设用地使用权拍卖文件（2017年第4次）和福清市国有建设用地使用权拍卖成交确认书（融地拍卖（2017）04号）执行。

批准机关：福清市住房和城乡建设局

2018年 12 月 28 日

商品房预售许可证

ZJ（2018）融房许字第049号

开发单位：福清金森缘房地产有限公司

项目名称：铂悦公馆

项目座落：玉屏街道石井村、龙山街道东刘村

用　　途：商住

批准预售楼号：A2#楼、A3#楼、A5#楼、B1-B3#、B5#楼、B6#、B9#楼

预计竣工时间：2020年12月

建筑面积：A2#楼：住宅13538.36㎡/128套；A3#楼：住宅13084.2㎡/124套，商业网点491.93㎡/9间；A5#楼：住宅13911.18㎡/130套；B1#楼、B3#楼、B6#楼：住宅1517.76㎡×3/12套×3；B2#楼、B5#楼、B9#楼：住宅2272.86㎡×3/18套×3。

经审查，批准以上所列商品房屋公开预售。属政府或业主公产、公共配套及物业管理用房不得出售。未经有关部门批准不得擅自改变使用功能。

商品房预购款必须存入指定的监管银行：中国工商银行股份有限公司福清支行，帐号：1402040119601222832。

该项目商品房的销售应严格国有建设用地使用权出让合同（电子监管号：3501812017B04240）执行。

批准机关：福清市住房和城乡建设局

2018年06月28日

商品房预售许可证

<（　　）>融房许字第　　号
ZJ　2018　　072

开发单位：
福清金森缘房地产有限公司

项目名称：
铂悦公馆

项目座落：
玉屏街道石井村、龙山街道东刘村

用　　途：
商住

批准预售楼号：
A1#楼、B11#楼、B12#楼

预计竣工时间：
2020年12月

建筑面积：A1#楼：住宅13099.32㎡/124套；商业网点413.84㎡/9间；
B11#楼：住宅2272.86㎡/18套；B12#楼：住宅1817.76㎡/12套

经审查，批准以上所列商品房屋公开预售。属政府或业主公产、公共配套及物业管理用房不得出售。未经有关部门批准不得擅自改变使用功能。

批准机关：福清市住房和城乡建设局

商品房预购款必须存入指定的监管银行：中国工商银行股份有限公司福清支行，账号：1402040119601222832。

该项目商品房的销售应严格国有建设用地使用权出让合同（电子监管号：3501812017B04240）执行。

2018 年 08 月 28 日

统一社会信用代码

91350700MA31PJWJ0E

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　南平世茂新纪元置业有限公司

类　　型　有限责任公司

法定代表人　陈礼仟

经营范围　房地产开发经营；房屋租赁；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　壹亿圆整

成立日期　2018年05月15日

营业期限　2018年05月15日　至　2058年05月14日

住　　所　福建省南平市延平区夏道镇小鸠村69号

南平世茂新纪元置业有限公司 3507010042437

登记机关　南平市市场监督管理局 3507010043516

2019年3月1日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

产权持有人承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因为福建三木集团股份有限公司拟项目托管所涉及的项目预期货值提供参考事宜贵公司对我单位申报的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

2．委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

3．所提供的资料是真实、准确、完整、合规，有关重大事项已完全如实揭示；

4．纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

5．所提供的资料是客观、真实、完整、合理；且不存在未决诉讼事项及其他抵押担保事项；

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

7.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

南平世茂新纪元置业有限公司（单位盖章）

法定代表人签字：陈礼印

2019年5月15日

闽(2018) 南平市 不动产权第 0012020 号

权 利 人	南平世茂新纪元置业有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	延平新城海瑞路南侧漏水东地块
不动产单元号	350702 010003 GB20602 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用 途	商服用地、城镇住宅用地
面 积	32699.11m²
使用期限	2058年10月07日止(商服用地)2088年10月07日止(城镇住宅用地)
权利其他状况	

附 记

二0一八年九月四日申请办理土地首次登记。

商品房预售许可证

证号：南房预售证第 2018033 号

售房单位：南平世茂新纪元置业有限公司

项目名称：南平云澜项目 6#楼

预售面积：7040 m²　　项目座落：南平市延平新城海瑞路南侧

其中：住宅 7040 平方米 68 套

商业 0 平方米　办公 0 平方米

车库 0 平方米　其它 0 平方米

购房款必须存入预售款监管账户：中国工商银行股份有限公司南平分行　1406049829601057659

经审查，准予以上所列商品房公开预售

发证机关：南平市住房和城乡建设局

二〇一八 年十一 月 二十 日

商品房预售许可证

证号：商房预售证第2018068号

售房单位：南宁世茂纪元置业有限公司

项目名称：南宁纪元88楼及68楼一层商业街

预售面积：8023 m²　　项目座落：南宁市江南区海瑞路南侧漓水东

其中：住宅 7544 平方米 68 套

商业 1478 平方米　办公 0 平方米

车库 0 平方米　其它 0 平方米

购房款必须存入预售款监管账户：中国工商银行股份有限公司南宁分行 1406049829601037659

经审查，准予以上所列商品房公开预售

发证机关：南宁市住房和城乡建设局

二〇一八年 月 日

商品房预售许可证

证号南房预售证第 2019002 号

售房单位：南平世茂新纪元置业有限公司

项目名称 南平云澜 1#楼

预售面积 7674 m²　　项目座落 南平市延平区海瑞路南侧漏水东

其中：住宅 6979 平方米 68 套

商业 694 平方米　办公 0 平方米

车库 0 平方米　其它 0 平方米

购房款必须存入预售款监管账户：中国工商银行股份有限公司南平分行 1206049829601057659

经审查，准予以上所列商品房公开预售

发证机关 南平市住房和城乡建设局

二〇一九 年 月 日 二十五

FJ № 30052074

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 350700201800040 号

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

发证机关　南平市城乡规划局

日　　期　二〇一八年十一月六日

建设单位（个人）	南平世茂新纪元置业有限公司
建设项目名称	南平云澜
建 设 位 置	延平新城海瑞路南侧漏水东地块
建 设 规 模	捌万肆仟伍佰肆拾贰点玖捌
附图及附件名称 附件：建字第 350700201800040 号	

遵守事项

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

南平世茂新纪元置业有限公司

建设工程规划许可证附件

350700201800040

附　　件　建字第　　号

建设工程规划许可证编号	建字第 350700201800040 号		
建设单位	南平世茂新纪元置业有限公司		
建设项目名称	南平云澜		
建设位置	延平新城海瑞路南侧漏水东地块		
建设规模	捌万叁仟伍佰肆拾贰点玖捌		
建筑幢数	11 幢	用地面积	34354.36 米²
建筑高度	详施工图 米	基底占地面积	7932.27 米²
建筑结构	框架结构	±0.000 标高(黄海)	详施工图
建筑层数	地上 1、2、10、16、18 层(裙楼 1、2 层)，地下 1 层		
主要出入口位置	地块西南侧		

一、必须严格按报批通过的施工图纸施工并经我局派员现场验线签证后方可开挖基础。

二、基础施工结束必须报我局第二次核样验线合格后，方可继续上部建筑的施工。

三、违反本证规定进行建设的，按《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定处罚。

四、建设单位或者个人在取得本证之日起一年内依法办理施工许可证。确需延期的，可以在本证规定期限届满前三十日内，向我局申请延期；未在本证规定的期限内办理施工许可证，又未申请延期的，本证自动失效。

五、建设单位或者个人应当在施工现场对外公示本证及经审批的建设工程设计方案总平面图。

六、在南平市[2018]地字第 186 号《建设用地批准书》核准的用地范围内，按照规划要求进行建设。总用地面积 34354.36 平方米，其中出让建设用地面积 32699.11 平方米，城市道路、广场、绿地面积 1655.24 平方米。

七、该项目总建设面积 84542.98 平方米，其中计容建设面积 67632.21 平方米（住宅建筑面积 55926.96 平方米，商业建筑面积 10546.21 平方米，物业管理用房面积 271.01 平方米，社区管理活动用房面积 137.24 平方米，变配电房面积 339.41 平方米，消控中心面积 56.95 平方米，其他配套用房面积 354.43 平方米），不计容建筑面积 16910.77 平方米（非人防地下室面积 12719.71 平方米，人防地下室面积 3446.16 平方米，公共架空面积 722.99 平方米，风井面积 21.91 平方米）。

八、南平云澜项目由 1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#、9#、10#共 9 幢高层住宅，B1、B2 公共配套变配电房及地下室组成。1#楼地上 18 层，1 层为商业、消控中心、公共架空，2-18 层为住宅。2#楼地上 18 层，1 层为商业、变配电房、配套用房、公共架空，2-18 层为住宅。3#楼地上 18 层，1 层为商业、物业管理用房，2-18 层为住宅。5#楼地上 18 层，1 -18 层为住宅。6#楼地上 18 层，1 层为商业、物业管理用房，2-18 层为住宅。7#楼地上 16 层，1 层为公共架空（非机动车停车），2-16 层为住宅。8#楼地上 18 层，1 层为商业、社区管理活动用房，2-18 层为住宅。9#楼地上 18 层，1 层为公共架空（非机动车停车），2-18 层为住宅。10#楼地上 10 层，1-10 层为商业，B1、B2 为地上 1 层公共配套变配电房。

九、环保、卫生、给排水、绿化、地灾、消防、人防、供电、燃气等设施应符合有关规范、标准及有关部门要求。

发证机关：

日　　期：二〇一八年十一月六日

南平市自然资源局 350701004242

营业执照

统一社会信用代码 91350782587540865W

名　　称　福建武夷山三木自驾游营地有限公司

类　　型　有限责任公司(法人独资)

住　　所　武夷山市度假区仙凡界路60号

法定代表人　郑惠川

注册资本　壹亿零壹佰伍拾万圆整

成立日期　2012年01月05日

营业期限　2012年01月05日 至 2032年01月04日

经营范围　自驾游露营地的运营服务，自驾游策划咨询服务，停车场管理服务，房地产开发，商务会展，婚纱摄影，酒店管理，企业策划咨询，传媒策划服务，票务代理；电影放映，中、西餐类制售，烧烤，冷热饮品制售，提供饮用场所，卷烟零售、雪茄烟零售，物业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关　武夷山市市场监督管理局

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

2018年 5 月 18 日

企业信用信息公示系统网址:http://wsgs.fjaic.gov.cn/creditpub

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

产权持有人承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因为福建三木集团股份有限公司拟项目托管所涉及的项目预期货值提供参考事宜贵公司对我单位申报的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

2．委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

3．所提供的资料是真实、准确、完整、合规，有关重大事项已完全如实揭示；

4．纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

5．所提供的资料是客观、真实、完整、合理；且不存在未决诉讼事项及其他抵押担保事项；

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

7.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

福建武夷山三木自驾游营地有限公司（单位盖章）：

法定代表人签字：

2019年3月15日

武　国用（2015）第002981号

土地使用权人	福建武夷山三木自驾游营地有限公司			
座　落	武夷山国家旅游度假区			
地　号	15-3-62	图　号		/
地类（用途）	商服用地-住宿餐饮用地（旅馆、酒店）	取得价格		/
使用权类型	出让	终止日期		2051年4月22日
使用权面积	135327.30 M^2	其中	独用面积	135327.30 M^2
			分摊面积	/ M^2

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

武夷山市人民政府（章）

2015　年　8月　4　日

记　事

2011年取得土地，2015年转移变更登记。
宗地四至：宗地四至以宗地红线附图红线范围为准
本宗地用地红线范围内应按规划要求进行建设，项目竣工后三十
到市国土资源局办理变更登记，并不得影响相邻单位或个人的
正生产与生活。

登记机关　　证书监制机关

（章）
2015年　8月　4日

中华人民共和国国土资源部
土地证书管理专用章

No. 032724972

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 号

350782201800105

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

发证机关 武夷山市住房保障和城乡规划建设局

日 期 2018年11月9日

建设单位（个人）	福建武夷山三天自然旅游有限公司
建设项目名称	武夷山市自为管理项目-股龙桥
建设位置	武夷山市度假区仙凡路60号
建设规模	建筑面积：16770.60㎡。
附图及附件名称	本证有效期限为壹年 本证附件编号350782201800105号 须经核验线方可动工

遵守事项

一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。

二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。

三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。

四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。

五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

规划其他要求：

楼号	建筑功能	建筑基底面积	计容建筑面积(m²)	不计容建筑面积(m²)	层数	高度(m)	栋数
5-1#、5-5#	客栈（酒店）	86.43	148.18	\	1	10.29	2
5-2#、5-3#	客栈（酒店）	86.43	147.30	\	1	10.29	2
5-12#、5-13#、5-17#、5-18#	客栈（酒店）	87.31	148.18	\	1	10.29	4
5-8#、5-9#	客栈（酒店）	86.87	148.18	\	1	10.29	2
5-6#、5-7#、5-10#、5-11#、5-15#、5-16#	客栈（酒店）	86.68	147.99	\	1	10.29	6
5-19#	客栈（酒店）	332.00	382.00	\	1	12.00	1
5-22#、5-23#、5-33#、5-35#、5-53#、5-69#、5-70#、5-58#、5-59#	客栈（酒店）	106.00	187.52	\	1	10.29	10
5-25#、5-26#、5-36#、5-37#、5-62#、5-63#、5-67#、5-68#、5-29#、5-30#、5-66#、5-57#	客栈（酒店）	106.13	187.65	\	1	10.30	12
5-39#、5-50#	客栈（酒店）	106.18	187.08	\	1	10.29	2
5-38#	客栈（酒店）	106.80	188.32	\	1	10.29	1
5-20#、5-21#、5-27#、5-28#、5-31#、5-32#、5-51#、5-52#、5-60#、5-61#、5-65#、5-66#	客栈（酒店）	106.18	187.08	\	1	10.29	12
6-1#、6-2#、6-10#、6-11#、6-3#、6-5#、6-8#、6-9#	酒店	38.68	51.50	\	2	7.08	8
6-6#、6-7#	酒店	40.24	54.62	\	2	7.08	2
7-1#、7-2#、7-7#、7-8#、7-13#、7-15#、7-16#、7-17#、7-18#、7-19#、7-20#、8-8#、8-9#、8-10#、8-11#、8-12#、8-13#、9-1#、9-2#、9-3#、9-5#、9-6#、9-7#、9-18#、9-19#、10-1#、10-2#、10-3#、10-8#、10-11#、10-12#、10-18#、10-19#、10-20#、11-1#、11-2#、11-7#、11-8#、11-13#、11-15#、11-16#、11-17#、11-18#、11-19#、12-3#、12-5#、12-10#、12-11#、12-12#、12-13#、12-15#、12-16#、12-9a#、12-9b#、13-1#、13-2#、13-3#、13-5#、13-6#、13-15#、13-16#	酒店	38.68	51.50	\	2	7.08	61
7-3#、7-5#、7-6#、8-1#、8-2#、8-3#、8-5#、8-6#、8-7#、8-15#、8-16#、9-12#、9-13#、9-15#、9-16#、9-17#、10-6#、10-7#、10-8#、10-9#、10-10#、11-2#、11-5#、11-6#、12-1#、12-2#、13-11#、13-12#、13-13#、7-11#、7-12#、9-8#、9-9#、10-16#、10-17#、11-11#、11-12#、12-8#、12-9#、13-7#、13-8#	酒店	40.24	54.62	\	2	7.08	41
7-9#、7-10#、9-10#、9-11#、10-13#、10-15#、11-9#、11-10#、12-6#、12-7#、13-9#、13-10#	酒店	38.68	51.50	\	2	7.08	12
38-1#	设备用房	52.61	52.61	\	1	5.10	1
38-2#	设备用房	79.64	79.64	370.84	1	5.10	1
38-3#	设备用房	62.93	62.93	\	1	5.10	1
合计	\	10758.00	16399.76	370.84	\	\	181

建设工程规划许可证附件

附　件

编号：350782201800105

建设工程规划许可证编号	350782201800105 号		
建设单位	福建武夷山三木自驾游度假有限公司		
建设项目名称	武夷山三木自驾游度假项目-B2 地块		
建设位置	武夷山市旅游度假区仙凡路 60 号		
建设规模	建筑面积 16770.60 m^2（地上 16399.76 m^2；地下 370.84 m^2）		
建筑幢数	181 幢	用地面积	135327.26 m^2
建筑高度	m	基底占地面积	10758.00 m^2
建筑结构	钢混	±0.000标高(黄海)	
建筑层数	层（主楼　　层，裙楼　　层），地下　　层		
主要出入口位置			

一、本证有效期限为一年。

二、必须严格按报批通过的施工图纸施工并经我委派员现场验线签证后方可进行施工。

规划其他要求：

武夷山市住房保障和城乡规划建设局

行政审批专用章

2018-11-09

发证机关：

日　　期：

资产评估师承诺函

上海铭俊博投资管理有限公司、福建三木集团股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟项目托管所涉及的项目预期货值以2018年12月31日为基准日进行了资产评估，形成了资产评估报告。在本资产评估报告中披露的假设条件全部成立的前提下，我们承诺如下：

一、我们和所在资产评估机构均具备相应的职业资格。

二、本次评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、 我们已对本次评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

四、我们根据资产评估准则选用了评估方法。

五、我们在专业背景、职业经验、资料获取等条件允许的情况下已经充分考虑了影响评估价值的因素。

六、在本资产评估报告中披露的假设条件全部成立的前提下，我们认为评估结论是合理的。我们特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、本次评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

2019年3月15日

福建省财政厅

备案公告

闽财委备（榕）2017【013】号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为林畅。

三、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

福建省财政厅

2017年12月12日

公共服务审核专用章（福州）

福 建 省 财 政 厅

关于福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司变更法人代表的函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

根据《关于福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司的变更备案公告》（闽财委备〔2018〕033号），你公司法定代表人变更为林栩。

特此函告。

福建省财政厅

2018年11月29日

营业执照

副本编号：2－1

（副 本）

统一社会信用代码 91350000158148072C

名　　称　福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

类　　型　有限责任公司

住　　所　福州市湖东路152号中山大厦B座11层

法定代表人　林栩

注册资本　贰佰壹拾万圆整

成立日期　2000年03月08日

营业期限　2000年03月08日　至　2030年03月07日

经营范围　资产评估；房地产估价服务；土地调查评估服务；土地登记代理服务；企业管理咨询服务；财务咨询服务；市场调查。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

此复印件仅供年检使用
此复印件再次复印及其他用途无效！

登记机关

福建省市场监督管理局

2018年11月20日

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

企业信用信息公示系统网址：http://wsgs.fjaic.gov.cn/creditpub

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

资产评估
资格证书
（副本）

批准文号：闽国资证[2000]006号

批准机关：福建省财政厅

证书编号：35020001

发证时间：2000年2月26日

机构名称	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
首席合伙人（法定代表人、分支机构负责人）	林畅

资产评估范围：

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

序列号：00010475

中华人民共和国财政部印制

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司从事证券、期货相关评估业务。

批准文号： 财企[2009]38 号　　证书编号：0591057002　　发证时间：二〇〇九年 三 月 二十日

序列号:000075

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：揭良仕

性别：男

登记编号：35120021

单位名称：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

初次登记时间：2012-09-17

年检信息：通过（2018-03-20）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：揭良仕

本人印鉴：资产评估师 揭良仕 35120021

打印时间：2018-12-17

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：曹丽如

性别：女

登记编号：35130026

单位名称：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

初次登记时间：2013-09-29

年检信息：通过（2018-03-20）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印时间：2018-12-17

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn