福州泰禾锦兴置业有限公司拟收购天津欧神诺置业有限公司位于北京市朝阳区东四环中路58号楼酒店式服务公寓及配套商业房地产项目

估值报告

闽中兴估字（2016）第019号

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

二〇一六年十二月二十日

福州泰禾锦兴置业有限公司拟收购天津欧神诺置业有限公司位于北京市朝阳区东四环中路58号楼酒店式服务公寓及配套商业房地产项目
估值报告目录

第一部分 估值报告声明.....3
第二部分 委托方及估值对象概况.....4
一、委托方概况.....4
二、估值对象概况.....4
第三部分 估值技术思路.....4
一、估值目的.....16
二、估值基准日.....16
三、估值假设.....16
四、估值方法的选择.....16
第四部分 行业市场分析.....17
第五部分 估值分析.....19
第六部分 估值结论及其分析.....22
一、 估值结果.....39
二、 风险提示.....39
三、 估值报告使用限制.....39
四、估值报告日期.....40
.....41

第一部分 估值报告声明

因福州泰禾锦兴置业有限公司拟收购天津欧神诺置业有限公司位于北京市朝阳区东四环中路58号楼酒店式服务公寓及配套商业房地产之经济行为，福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司接受福州泰禾锦兴置业有限公司的委托，在由委托方提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料的基础上，按照通行的估值方法，对所涉及的北京市朝阳区东四环中路58号楼酒店式服务公寓及配套商业房地产在估值基准日2016年12月15日的价值进行了估值。

产权持有方对企业经营的合法、合规及所提供相关资料的真实性、准确性、完整性，承担责任。

我们的工作是对委托方提交的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料进行核查，并采用通行的估值方法进行估算。我们在估值过程中主要执行了询问、市场调研、检查分析和计算等核查程序。

我们出具的估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中假设和限定条件的限制，估值报告使用者应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件及其对估值结论的影响。

本估值机构未对委托方和产权持有方提供的项目审批、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。本次估值根据估值对象现状进行计算，未考虑委托方收购后对估值对象进行改造对估值结果的影响。

非法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经估值机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用者。

第二部分 委托方及估值对象概况

一、委托方概况

企业名称：福州泰禾锦兴置业有限公司

住　　所：福建省福州保税区综合大楼15层A区-1573（自贸试验区内）

法定代表人：李京

注册资本：壹仟万圆整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2016年08月18日

营业期限：2016年08月18日至 长期

经营范围：房地产开发、销售；室内装修装饰工程的设计、施工；对房地产、工业、农业的投资。（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）

二、估值对象概况

北京辉盛庭国际公寓，系天津欧神诺置业有限公司于2007年从中远房地产开发有限公司购入的远洋国际中心B座酒店式服务公寓，坐落于朝阳区东四环中路58号，目前由新加坡著名物业管理公司FRASERS HOSPITALITY PTE.LTD的全资子公司辉盛坊（北京）物业管理有限公司（称“北京Frasers”）进行管理，由中远酒店物业管理有限公司提供物业管理服务。

（一）产权持有者

企业名称：天津欧神诺置业有限公司

住　　所：天津市空港经济区中环西路与西二道交口丽港大厦3-1113室

法定代表人：黄晶晶

注册资本：叁仟贰佰柒拾伍万美元

公司类型：有限责任公司（外国法人独资）

成立日期：2007年02月01日

营业期限：2007年02月01日至2027年01月31日

经营范围：自有房屋的租赁、销售，服务生公寓经营，物业管理，房地产咨询顾问服务，投资咨询顾问服务及提供相关服务。（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）

（二）估值对象及估值范围

本次估值对象为天津欧神诺置业有限公司申报的位于北京市朝阳区东四环中路58号楼酒店式服务公寓及配套商业房地产价值；

估值范围为位于北京市朝阳区东四环中路58号楼酒店式服务公寓及配套商业房地产，建筑面积合计26,965.79平方米，分摊的土地使用权面积为2719.43平方米，不包含室内家具、家电等动产。

明细如下：

序号	项目	房屋所有权证号	国有土地使用证号	建成年份	结构	楼层	建筑面积	用途	备注
1	朝阳区东四环中路58号楼101	X京房权证市涉外字第001415号	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	1-2	1595.68	商业	
2	朝阳区东四环中路58号楼301-1	1401285	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	3	88.04	酒店式服务公寓	
3	朝阳区东四环中路58号楼301-2	1401426	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	3	80.06	酒店式服务公寓	
4	朝阳区东四环中路58号楼301-3	1401299	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	3	80.06	酒店式服务公寓	
5	朝阳区东四环中路58号楼301-4	1401319	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	3	80.06	酒店式服务公寓	
6	朝阳区东四环中路58号楼301-5	1401251	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	3	99.81	酒店式服务公寓	
7	朝阳区东四环中路58号楼301-6	1401221	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	3	83.28	酒店式服务公寓	
8	朝阳区东四环中路58号楼301-7	1401256	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	3	107.74	酒店式服务公寓	
9	朝阳区东四环中路58号楼301-8	1401266	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	3	87.64	酒店式服务公寓	
10	朝阳区东四环中路58号楼301-9	1401201	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	3	80.06	酒店式服务公寓	
11	朝阳区东四环中路58号楼301-10	1401326	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	3	80.06	酒店式服务公寓	
12	朝阳区东四环中路58号楼301-11	1401269	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	3	80.06	酒店式服务公寓	
13	朝阳区东四环中路58号楼301-12	1401409	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	3	99.64	酒店式服务公寓	
14	朝阳区东四环中	1401205	京朝国用（2008	2007	钢	3	82.89	酒店式服	

	路58号楼301-13		出）第0096号		混			务公寓	
15	朝阳区东四环中路58号楼301-14	1401233	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	3	75.83	酒店式服务公寓	
16	朝阳区东四环中路58号楼401-1	1401283	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	4	88.04	酒店式服务公寓	
17	朝阳区东四环中路58号楼401-2	1401345	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	4	80.06	酒店式服务公寓	
18	朝阳区东四环中路58号楼401-3	1401387	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	4	80.06	酒店式服务公寓	
19	朝阳区东四环中路58号楼401-4	1401334	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	4	80.06	酒店式服务公寓	
20	朝阳区东四环中路58号楼401-5	1401290	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	4	99.81	酒店式服务公寓	
21	朝阳区东四环中路58号楼401-6	1401370	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	4	83.28	酒店式服务公寓	
22	朝阳区东四环中路58号楼401-7	1401364	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	4	107.74	酒店式服务公寓	
23	朝阳区东四环中路58号楼401-8	1401300	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	4	87.64	酒店式服务公寓	
24	朝阳区东四环中路58号楼401-9	1401248	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	4	80.06	酒店式服务公寓	
25	朝阳区东四环中路58号楼401-10	1401415	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	4	80.06	酒店式服务公寓	
26	朝阳区东四环中路58号楼401-11	1401393	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	4	80.06	酒店式服务公寓	
27	朝阳区东四环中路58号楼401-12	1401362	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	4	99.64	酒店式服务公寓	
28	朝阳区东四环中路58号楼401-13	1401271	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	4	82.89	酒店式服务公寓	
29	朝阳区东四环中路58号楼401-14	1401250	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	4	75.83	酒店式服务公寓	
30	朝阳区东四环中路58号楼501-1	1401402	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	5	88.04	酒店式服务公寓	
31	朝阳区东四环中路58号楼501-2	1401308	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	5	80.06	酒店式服务公寓	
32	朝阳区东四环中路58号楼501-3	1401263	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	5	80.06	酒店式服务公寓	
33	朝阳区东四环中路58号楼501-4	1401220	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	5	80.06	酒店式服务公寓	
34	朝阳区东四环中路58号楼501-5	1401416	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	5	99.81	酒店式服务公寓	
35	朝阳区东四环中路58号楼501-6	1401257	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	5	83.28	酒店式服务公寓	
36	朝阳区东四环中路58号楼501-7	1401286	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	5	107.74	酒店式服务公寓	
37	朝阳区东四环中路58号楼501-8	1401236	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	5	87.64	酒店式服务公寓	

38	朝阳区东四环中路58号楼501-9	1401373	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	5	80.06	酒店式服务公寓	
39	朝阳区东四环中路58号楼501-10	1401400	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	5	80.06	酒店式服务公寓	
40	朝阳区东四环中路58号楼501-11	1401376	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	5	80.06	酒店式服务公寓	
41	朝阳区东四环中路58号楼501-12	1401368	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	5	99.64	酒店式服务公寓	
42	朝阳区东四环中路58号楼501-13	1401323	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	5	82.89	酒店式服务公寓	
43	朝阳区东四环中路58号楼501-14	1401347	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	5	75.83	酒店式服务公寓	
44	朝阳区东四环中路58号楼601-1	1401385	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	6	88.04	酒店式服务公寓	
45	朝阳区东四环中路58号楼601-2	1401354	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	6	80.06	酒店式服务公寓	
46	朝阳区东四环中路58号楼601-3	1401301	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	6	80.06	酒店式服务公寓	
47	朝阳区东四环中路58号楼601-4	1401309	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	6	80.06	酒店式服务公寓	
48	朝阳区东四环中路58号楼601-5	1401408	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	6	99.81	酒店式服务公寓	
49	朝阳区东四环中路58号楼601-6	1401321	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	6	83.28	酒店式服务公寓	
50	朝阳区东四环中路58号楼601-7	1401268	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	6	107.74	酒店式服务公寓	
51	朝阳区东四环中路58号楼601-8	1401420	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	6	87.64	酒店式服务公寓	
52	朝阳区东四环中路58号楼601-9	1401379	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	6	80.06	酒店式服务公寓	
53	朝阳区东四环中路58号楼601-10	1401198	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	6	80.06	酒店式服务公寓	
54	朝阳区东四环中路58号楼601-11	1401390	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	6	80.06	酒店式服务公寓	
55	朝阳区东四环中路58号楼601-12	1401391	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	6	99.64	酒店式服务公寓	
56	朝阳区东四环中路58号楼601-13	1401242	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	6	82.89	酒店式服务公寓	
57	朝阳区东四环中路58号楼601-14	1401295	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	6	75.83	酒店式服务公寓	
58	朝阳区东四环中路58号楼701-1	1401369	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	7	88.04	酒店式服务公寓	
59	朝阳区东四环中路58号楼701-2	1401337	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	7	80.06	酒店式服务公寓	
60	朝阳区东四环中路58号楼701-3	1401226	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	7	80.06	酒店式服务公寓	
61	朝阳区东四环中	1401199	京朝国用（2008	2007	钢	7	80.06	酒店式服	

	路58号楼701-4		出）第0096号		混			务公寓	
62	朝阳区东四环中路58号楼701-5	1401241	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	7	99.81	酒店式服务公寓	
63	朝阳区东四环中路58号楼701-6	1401230	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	7	83.28	酒店式服务公寓	
64	朝阳区东四环中路58号楼701-7	1401382	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	7	107.74	酒店式服务公寓	
65	朝阳区东四环中路58号楼701-8	1401384	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	7	87.64	酒店式服务公寓	
66	朝阳区东四环中路58号楼701-9	1401316	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	7	80.06	酒店式服务公寓	
67	朝阳区东四环中路58号楼701-10	1401305	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	7	80.06	酒店式服务公寓	
68	朝阳区东四环中路58号楼701-11	1401261	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	7	80.06	酒店式服务公寓	
69	朝阳区东四环中路58号楼701-12	1401272	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	7	99.64	酒店式服务公寓	
70	朝阳区东四环中路58号楼701-13	1401234	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	7	82.89	酒店式服务公寓	
71	朝阳区东四环中路58号楼701-14	1401253	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	7	75.83	酒店式服务公寓	
72	朝阳区东四环中路58号楼801-1	1401427	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	8	88.04	酒店式服务公寓	
73	朝阳区东四环中路58号楼801-2	1401341	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	8	80.06	酒店式服务公寓	
74	朝阳区东四环中路58号楼801-3	401255	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	8	80.06	酒店式服务公寓	
75	朝阳区东四环中路58号楼801-4	1401276	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	8	80.06	酒店式服务公寓	
76	朝阳区东四环中路58号楼801-5	1401302	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	8	99.81	酒店式服务公寓	
77	朝阳区东四环中路58号楼801-6	1401342	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	8	83.28	酒店式服务公寓	
78	朝阳区东四环中路58号楼801-7	1401407	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	8	107.74	酒店式服务公寓	
79	朝阳区东四环中路58号楼801-8	1401388	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	8	87.64	酒店式服务公寓	
80	朝阳区东四环中路58号楼801-9	1401327	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	8	80.06	酒店式服务公寓	
81	朝阳区东四环中路58号楼801-10	1401297	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	8	80.06	酒店式服务公寓	
82	朝阳区东四环中路58号楼801-11	1401239	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	8	80.06	酒店式服务公寓	
83	朝阳区东四环中路58号楼801-12	1401417	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	8	99.64	酒店式服务公寓	
84	朝阳区东四环中路58号楼801-13	1401399	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	8	82.89	酒店式服务公寓	

85	朝阳区东四环中路58号楼801-14	1401422	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	8	75.83	酒店式服务公寓	
86	朝阳区东四环中路58号楼901-1	1401381	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	9	88.04	酒店式服务公寓	
87	朝阳区东四环中路58号楼901-2	1401254	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	9	80.06	酒店式服务公寓	
88	朝阳区东四环中路58号楼901-3	1401353	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	9	80.06	酒店式服务公寓	
89	朝阳区东四环中路58号楼901-4	1401361	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	9	80.06	酒店式服务公寓	
90	朝阳区东四环中路58号楼901-5	1401232	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	9	99.81	酒店式服务公寓	
91	朝阳区东四环中路58号楼901-6	1401287	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	9	83.28	酒店式服务公寓	
92	朝阳区东四环中路58号楼901-7	1401289	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	9	107.74	酒店式服务公寓	
93	朝阳区东四环中路58号楼901-8	1401298	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	9	87.64	酒店式服务公寓	
94	朝阳区东四环中路58号楼901-9	1401401	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	9	80.06	酒店式服务公寓	
95	朝阳区东四环中路58号楼901-10	1401227	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	9	80.06	酒店式服务公寓	
96	朝阳区东四环中路58号楼901-11	1401311	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	9	80.06	酒店式服务公寓	
97	朝阳区东四环中路58号楼901-12	1401405	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	9	99.64	酒店式服务公寓	
98	朝阳区东四环中路58号楼901-13	1401324	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	9	82.89	酒店式服务公寓	
99	朝阳区东四环中路58号楼901-14	1401229	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	9	75.83	酒店式服务公寓	
100	朝阳区东四环中路58号楼1001-1	1401204	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	10	88.04	酒店式服务公寓	
101	朝阳区东四环中路58号楼1001-2	1401336	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	10	80.06	酒店式服务公寓	
102	朝阳区东四环中路58号楼1001-3	1401355	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	10	80.06	酒店式服务公寓	
103	朝阳区东四环中路58号楼1001-4	1401418	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	10	80.06	酒店式服务公寓	
104	朝阳区东四环中路58号楼1001-5	1401279	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	10	99.81	酒店式服务公寓	
105	朝阳区东四环中路58号楼1001-6	1401357	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	10	83.28	酒店式服务公寓	
106	朝阳区东四环中路58号楼1001-7	1401245	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	10	107.74	酒店式服务公寓	
107	朝阳区东四环中路58号楼1001-8	1401260	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	10	87.64	酒店式服务公寓	
108	朝阳区东四环中	1401333	京朝国用（2008	2007	钢	10	80.06	酒店式服	

	路58号楼1001-9		出）第0096号		混			务公寓	
109	朝阳区东四环中路58号楼1001-10	1401184	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	10	80.06	酒店式服务公寓	
110	朝阳区东四环中路58号楼1001-11	1401270	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	10	80.06	酒店式服务公寓	
111	朝阳区东四环中路58号楼1001-12	1401210	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	10	99.64	酒店式服务公寓	
112	朝阳区东四环中路58号楼1001-13	1401344	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	10	82.89	酒店式服务公寓	
113	朝阳区东四环中路58号楼1001-14	1401274	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	10	75.83	酒店式服务公寓	
114	朝阳区东四环中路58号楼1101-1	1401350	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	11	88.04	酒店式服务公寓	
115	朝阳区东四环中路58号楼1101-2	1401200	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	11	80.06	酒店式服务公寓	
116	朝阳区东四环中路58号楼1101-3	1401277	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	11	80.06	酒店式服务公寓	
117	朝阳区东四环中路58号楼1101-4	1401404	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	11	80.06	酒店式服务公寓	
118	朝阳区东四环中路58号楼1101-5	1401213	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	11	99.81	酒店式服务公寓	
119	朝阳区东四环中路58号楼1101-6	1401396	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	11	83.28	酒店式服务公寓	
120	朝阳区东四环中路58号楼1101-7	1401228	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	11	107.74	酒店式服务公寓	
121	朝阳区东四环中路58号楼1101-8	1401294	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	11	87.64	酒店式服务公寓	
122	朝阳区东四环中路58号楼1101-9	1401348	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	11	80.06	酒店式服务公寓	
123	朝阳区东四环中路58号楼1101-10	1401322	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	11	80.06	酒店式服务公寓	
124	朝阳区东四环中路58号楼1101-11	1401360	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	11	80.06	酒店式服务公寓	
125	朝阳区东四环中路58号楼1101-12	1401318	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	11	99.64	酒店式服务公寓	
126	朝阳区东四环中路58号楼1101-13	1401303	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	11	82.89	酒店式服务公寓	
127	朝阳区东四环中路58号楼1101-14	1401383	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	11	75.83	酒店式服务公寓	
128	朝阳区东四环中路58号楼1201-1	1401338	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	12	88.04	酒店式服务公寓	
129	朝阳区东四环中路58号楼1201-2	1401235	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	12	80.06	酒店式服务公寓	
130	朝阳区东四环中路58号楼1201-3	1401414	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	12	80.06	酒店式服务公寓	
131	朝阳区东四环中路58号楼1201-4	1401231	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	12	80.06	酒店式服务公寓	

132	朝阳区东四环中路58号楼1201-5	1401296	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	12	99.81	酒店式服务公寓	
133	朝阳区东四环中路58号楼1201-6	1401335	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	12	83.28	酒店式服务公寓	
134	朝阳区东四环中路58号楼1201-7	1401366	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	12	107.74	酒店式服务公寓	
135	朝阳区东四环中路58号楼1201-8	1401306	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	12	87.64	酒店式服务公寓	
136	朝阳区东四环中路58号楼1201-9	1401359	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	12	80.06	酒店式服务公寓	
137	朝阳区东四环中路58号楼1201-10	1401397	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	12	80.06	酒店式服务公寓	
138	朝阳区东四环中路58号楼1201-11	1401211	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	12	80.06	酒店式服务公寓	
139	朝阳区东四环中路58号楼1201-12	1401282	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	12	99.64	酒店式服务公寓	
140	朝阳区东四环中路58号楼1201-13	1401244	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	12	82.89	酒店式服务公寓	
141	朝阳区东四环中路58号楼1201-14	1401291	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	12	75.83	酒店式服务公寓	
142	朝阳区东四环中路58号楼1301-1	1401406	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	13	88.04	酒店式服务公寓	
143	朝阳区东四环中路58号楼1301-2	1401281	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	13	80.06	酒店式服务公寓	
144	朝阳区东四环中路58号楼1301-3	1401259	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	13	80.06	酒店式服务公寓	
145	朝阳区东四环中路58号楼1301-4	1401425	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	13	80.06	酒店式服务公寓	
146	朝阳区东四环中路58号楼1301-5	1401215	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	13	99.81	酒店式服务公寓	
147	朝阳区东四环中路58号楼1301-6	1401392	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	13	83.28	酒店式服务公寓	
148	朝阳区东四环中路58号楼1301-7	1401380	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	13	107.74	酒店式服务公寓	
149	朝阳区东四环中路58号楼1301-8	1401219	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	13	87.64	酒店式服务公寓	
150	朝阳区东四环中路58号楼1301-9	1401273	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	13	80.06	酒店式服务公寓	
151	朝阳区东四环中路58号楼1301-10	1401343	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	13	80.06	酒店式服务公寓	
152	朝阳区东四环中路58号楼1301-11	1401280	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	13	80.06	酒店式服务公寓	
153	朝阳区东四环中路58号楼1301-12	1401394	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	13	99.64	酒店式服务公寓	
154	朝阳区东四环中路58号楼1301-13	1401313	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	13	82.89	酒店式服务公寓	
155	朝阳区东四环中	1401365	京朝国用（2008	2007	钢	13	75.83	酒店式服	

	路58号楼1301-14		出）第0096号		混			务公寓	
156	朝阳区东四环中路58号楼1401-1	1401320	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	14	168.13	酒店式服务公寓	
157	朝阳区东四环中路58号楼1401-2	1401206	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	14	160.12	酒店式服务公寓	
158	朝阳区东四环中路58号楼1401-3	1401356	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	14	186.4	酒店式服务公寓	
159	朝阳区东四环中路58号楼1401-4	1401339	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	14	107.51	酒店式服务公寓	
160	朝阳区东四环中路58号楼1401-5	1479730	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	14	167.7	酒店式服务公寓	
161	朝阳区东四环中路58号楼1401-6	1401258	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	14	159.73	酒店式服务公寓	
162	朝阳区东四环中路58号楼1401-7	1401330	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	14	186.21	酒店式服务公寓	
163	朝阳区东四环中路58号楼1401-8	1401386	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	14	75.84	酒店式服务公寓	
164	朝阳区东四环中路58号楼1501-1	1401395	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	15	168.13	酒店式服务公寓	
165	朝阳区东四环中路58号楼1501-2	1401413	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	15	160.12	酒店式服务公寓	
166	朝阳区东四环中路58号楼1501-3	1479728	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	15	186.4	酒店式服务公寓	
167	朝阳区东四环中路58号楼1501-4	1401246	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	15	107.51	酒店式服务公寓	
168	朝阳区东四环中路58号楼1501-5	1401377	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	15	167.7	酒店式服务公寓	
169	朝阳区东四环中路58号楼1501-6	1401267	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	15	159.73	酒店式服务公寓	
170	朝阳区东四环中路58号楼1501-7	1401358	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	15	186.21	酒店式服务公寓	
171	朝阳区东四环中路58号楼1501-8	1401212	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	15	75.84	酒店式服务公寓	
172	朝阳区东四环中路58号楼1601-1	1401292	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	16	168.13	酒店式服务公寓	
173	朝阳区东四环中路58号楼1601-2	1401262	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	16	160.12	酒店式服务公寓	
174	朝阳区东四环中路58号楼1601-3	1401314	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	16	186.4	酒店式服务公寓	
175	朝阳区东四环中路58号楼1601-4	1401328	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	16	107.51	酒店式服务公寓	
176	朝阳区东四环中路58号楼1601-5	1401423	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	16	167.7	酒店式服务公寓	
177	朝阳区东四环中路58号楼1601-6	1401238	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	16	159.73	酒店式服务公寓	
178	朝阳区东四环中路58号楼1601-7	1401367	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	16	186.21	酒店式服务公寓	

179	朝阳区东四环中路58号楼1601-8	1401243	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	16	75.84	酒店式服务公寓	
180	朝阳区东四环中路58号楼1701-1	1401310	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	17	168.13	酒店式服务公寓	
181	朝阳区东四环中路58号楼1701-2	1401214	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	17	160.12	酒店式服务公寓	
182	朝阳区东四环中路58号楼1701-3	1401224	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	17	186.4	酒店式服务公寓	
183	朝阳区东四环中路58号楼1701-4	1401317	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	17	107.51	酒店式服务公寓	
184	朝阳区东四环中路58号楼1701-5	1401249	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	17	167.7	酒店式服务公寓	
185	朝阳区东四环中路58号楼1701-6	1401372	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	17	159.73	酒店式服务公寓	
186	朝阳区东四环中路58号楼1701-7	1401223	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	17	186.21	酒店式服务公寓	
187	朝阳区东四环中路58号楼1701-8	1401252	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	17	75.84	酒店式服务公寓	
188	朝阳区东四环中路58号楼1801-1	1401332	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	18	168.13	酒店式服务公寓	
189	朝阳区东四环中路58号楼1801-2	1401363	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	18	160.12	酒店式服务公寓	
190	朝阳区东四环中路58号楼1801-3	1401325	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	18	186.4	酒店式服务公寓	
191	朝阳区东四环中路58号楼1801-4	1401207	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	18	107.51	酒店式服务公寓	
192	朝阳区东四环中路58号楼1801-5	1401398	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	18	167.7	酒店式服务公寓	
193	朝阳区东四环中路58号楼1801-6	1401371	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	18	159.73	酒店式服务公寓	
194	朝阳区东四环中路58号楼1801-7	1401352	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	18	186.21	酒店式服务公寓	
195	朝阳区东四环中路58号楼1801-8	1401284	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	18	75.84	酒店式服务公寓	
196	朝阳区东四环中路58号楼1901-1	1401329	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	19	168.13	酒店式服务公寓	
197	朝阳区东四环中路58号楼1901-2	1401349	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	19	160.12	酒店式服务公寓	
198	朝阳区东四环中路58号楼1901-3	1401304	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	19	186.4	酒店式服务公寓	
199	朝阳区东四环中路58号楼1901-4	1401240	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	19	107.51	酒店式服务公寓	
200	朝阳区东四环中路58号楼1901-5	1401247	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	19	167.7	酒店式服务公寓	
201	朝阳区东四环中路58号楼1901-6	1401275	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	19	159.73	酒店式服务公寓	
202	朝阳区东四环中	1401389	京朝国用（2008	2007	钢	19	186.21	酒店式服	

	路58号楼1901-7		出）第0096号		混			务公寓	
203	朝阳区东四环中路58号楼1901-8	1401203	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	19	75.84	酒店式服务公寓	
204	朝阳区东四环中路58号楼2001-1	1401378	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	20	168.13	酒店式服务公寓	
205	朝阳区东四环中路58号楼2001-2	1401340	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	20	160.12	酒店式服务公寓	
206	朝阳区东四环中路58号楼2001-3	1401001	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	20	186.4	酒店式服务公寓	
207	朝阳区东四环中路58号楼2001-4	1401217	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	20	107.51	酒店式服务公寓	
208	朝阳区东四环中路58号楼2001-5	1401202	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	20	167.7	酒店式服务公寓	
209	朝阳区东四环中路58号楼2001-6	1401278	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	20	159.73	酒店式服务公寓	
210	朝阳区东四环中路58号楼2001-7	1401264	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	20	186.21	酒店式服务公寓	
211	朝阳区东四环中路58号楼2001-8	1401424	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	20	75.84	酒店式服务公寓	
212	朝阳区东四环中路58号楼2101-1	1401222	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	21	168.22	酒店式服务公寓	
213	朝阳区东四环中路58号楼2101-2	1401312	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	21	160.29	酒店式服务公寓	
214	朝阳区东四环中路58号楼2101-3	1401293	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	21	293.85	酒店式服务公寓	
215	朝阳区东四环中路58号楼2101-4	1401208	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	21	167.79	酒店式服务公寓	
216	朝阳区东四环中路58号楼2101-5	1401225	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	21	160.29	酒店式服务公寓	
217	朝阳区东四环中路58号楼2101-6	1401403	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	21	261.28	酒店式服务公寓	
218	朝阳区东四环中路58号楼2201-1	1401265	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	22	168.22	酒店式服务公寓	
219	朝阳区东四环中路58号楼2201-2	1401331	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	22	160.29	酒店式服务公寓	
220	朝阳区东四环中路58号楼2201-3	1401346	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	22	291.82	酒店式服务公寓	
221	朝阳区东四环中路58号楼2201-4	1401307	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	22	167.79	酒店式服务公寓	
222	朝阳区东四环中路58号楼2201-5	1401375	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	22	160.29	酒店式服务公寓	
223	朝阳区东四环中路58号楼2201-6	1401419	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	22	261.28	酒店式服务公寓	
224	朝阳区东四环中路58号楼2301-1	1401315	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	23	168.22	酒店式服务公寓	
225	朝阳区东四环中路58号楼2301-2	1401237	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	23	160.29	酒店式服务公寓	

226	朝阳区东四环中路58号楼2301-3	1401351	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	23	291.82	酒店式服务公寓	
227	朝阳区东四环中路58号楼2301-4	1401209	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	23	167.79	酒店式服务公寓	
228	朝阳区东四环中路58号楼2301-5	1401421	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	23	160.29	酒店式服务公寓	
229	朝阳区东四环中路58号楼2301-6	1401216	京朝国用（2008出）第0096号	2007	钢混	23	261.28	酒店式服务公寓	
合计							26965.79		

商业房地产位于1-2层，建筑面积未进行分割；酒店式服务公寓共计228套，一居室168套，主要分布在3-13层，二居室54套，主要分布在14-20层，三居室6套，分布在21-23层。土地使用权终止日期：商业2044年3月31日；公寓2074年3月31日。

第三部分 估值技术思路

一、估值目的

本次估值目的是为福州泰禾锦兴置业有限公司拟收购天津欧神诺置业有限公司位于北京市朝阳区东四环中路58号楼酒店式服务公寓及配套商业房地产，本次估值目的是为委托方确定估值对象房地产价值提供参考。

二、估值基准日

本次估值基准日为2016年12月15日，该基准日由委托方确定。

三、估值假设

本估值报告的分析和结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）估值前提：本次估值是以资产按规划用途继续使用为估值假设前提。

（二）基本假设：

1. 以委托方及产权持有方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. 以经营业务及估值所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响估值结论的重大变化为假设条件。

4. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对估值结论产生的影响为假设条件。

5. 除已知悉并披露的事项外，本次估值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，且目标单位对列入估值范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设：

1. 估值结论是以列入估值范围的资产按现有规模、规划用途不变的条件下，在估值基准日2016年12月15日的价值反映为假设条件。

2.本次估值对象大部分已对外出租，考虑本次收购前提是产权持有方必须终止目前的租赁合同和委托经营合同，所以本次假设估值对象不存在租约限制。

3.列入估值范围的资产数量以产权持有方申报数量为依据。

4.本次估值是根据基准日的市场情况进行的，假设未来房地产市场不发生重大变化。

5.本公司在估值过程中，接受了部分由委托方福州泰禾锦兴置业有限公司及产权持有者提供的估值人员认为是估值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委托方负责，估值人员均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次估值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。

若上述前提和假设条件发生变化时，本估值报告及估值结论一般会自行失效。

五、估值方法的选择

（一）估值基本方法有市场法、收益法和成本法。

1．市场法

市场法指将估值对象与在市场上类似房地产已有交易案例进行比较以确定估值对象价值的估值思路。其使用的基本前提有：

（1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；

（2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；

（3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

2．收益法

收益法是指通过将目标单位预期收益折现以确定估值对象价值的估值思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

（1）估值对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；

（2）获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

（3）估值对象预期获利年限可以预测。

3．成本法

成本法是求取估值对象在估值基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此确定估值对象客观合理价格或价值的估值思路。采用成本法的前提条件有：

（1）估值对象处于持续使用状态；

（2）可以调查取得购建估值对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）估值方法的选用

根据本次特定经济行为所确定的估值目的及所采用的价值类型，估值对象及获利能力状况，估值时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，估价对象虽具有收益或潜在收益，但同类房地产现行市场租售比严重背离，租金收益率甚至低于现行银行存款利率，该类房地产的投资购买者更注重的是房地产保值增值的特性，预期收益更多源于对未来的涨价预期；再者该类房地产的价格主要受供求关系主导，收益法测算的结果不能真正反映该类房地产现时的市场价格；成本法注重的是均衡原理，而现时该类房地产价格主要受供求关系主导，该类房地产的价格与其成本构成关联性较弱，成本法测算的结果不能真正反映该类房地产的价值，故不选用成本法；估值对象属于商品房，当地房地产市场发育充分，其周边同类房地产交易活跃，类似房地产的可比实例较多，故本次可选用市场法。

鉴于以上原因，本项目采用市场法对福州泰禾锦兴置业有限公司拟收购天津欧神诺置业有限公司位于北京市朝阳区东四环中路58号楼酒店式服务公寓及配套商业房地产进行估值。

第四部分 行业市场分析

一、当地经济社会发展简况

2016年上半年，北京市经济运行总体平稳。北京市实现地区生产总值11413.8亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%，虽比1季度略有回落，但仍保持在合理区间。同时，就业、价格保持稳定，城镇登记失业率为1.49%，处于较低水平；居民消费价格同比上涨1.2%，涨幅为2010年以来同期最低。居民收入持续增长。城乡居民收入均实际增长7.4%，比1季度分别提高1个和0.4个百分点，快于经济增长速度。企业效益整体较好。1-5月，北京市规模以上工业企业实现利润536.5亿元，同比增长17.7%，高于全国11.3个百分点。从定期监测的重点服务业企业情况看，1-5月实现营业利润1627.9亿元，同比增长44.9%，高于全国33.4个百分点。财政收入较快增加。上半年，北京市一般公共预算收入2869.1亿元，同比增长12.8%。

北京市加快构建“高精尖”经济结构，创新创业为经济转型升级增添新动力。一是中关村创新引领作用显现。1-5月，中关村开展科技活动的规模以上高新技术企业占比超过7成，比1季度提高0.9个百分点。互联网门户和电子商务、健康服务、大数据和云计算等新兴领域增势良好，收入分别增长55.4%、32.9%和19.8%。二是“双创”活力逐步释放。上半年，北京市新设企业10.7万家，增长6.2%。其中，金融、文化、科技类新设企业分别增长82.8%、26.4%和22.1%，创业呈现“高精尖”趋势。专项调查结果显示，“互联网+”成为创业主流，近4成大学生创业与互联网相关。小微企业创新意愿增强，开展创新活动的小微企业比例接近4成，同比提高6.7个百分点。三是“新经济”加快成长。以“互联网+”为代表的新产业、新业态发展势头良好。1-5月，北京市规模以上互联网和相关服务业保持较快增长，收入增长13.5%，快于信息服务业收入增速1.4个百分点；互联网金融增势良好，其中非金融机构支付服务业和金融信息服务业营业收入分别增长47.9%和85.6%。

在轨道交通、环境整治、老旧小区改造等项目带动下，上半年北京市基础设施投资增长13.6%，明显高于北京市投资增速。二是财政加大对公共服务的支持力度。上

半年，北京市基本公共服务支出占一般公共预算支出的64.7%，比1季度提高1.5个百分点。

2014年以来，京津冀加大交通一体化、生态环境联防联治和产业对接协作力度。从推进情况看，三地产业结构继续优化，2016年1季度，北京、天津、河北第三产业占地区生产总值比重分别达到81.4%、54.4%和42.3%，分别比上年同期提高1.4个、3.7个和3个百分点。同时，功能定位趋于强化。北京文化中心和科技创新中心建设成效不断显现，天津装备制造业发展较快，河北高新技术产业和物流基地建设加快。

二、当地房地产市场总体状况

（一）房地产开发投资完成情况

1-10月，全市完成房地产开发投资3231亿元，同比下降8%。其中，住宅投资完成1593.9亿元，同比下降0.5%；写字楼投资完成559.6亿元，下降20.9%；商业、非公益用房及其他投资完成1077.5亿元，下降10.3%。

（二）房地产市场供给情况

截至10月末，全市商品房施工面积为12717万平方米，同比增长2.1%。其中，住宅施工面积为5793.1万平方米，下降4.6%；写字楼为2414.1万平方米，增长4.7%；商业、非公益用房及其他为4509.8万平方米，增长10.7%。

1-10月，全市商品房新开工面积为2401.4万平方米，同比增长11.5%。其中，住宅新开工面积为1013.5万平方米，增长10.1%；写字楼为404.9万平方米，增长17.2%；商业、非公益用房及其他为983万平方米，增长31.9%。

全市商品房竣工面积为1308.5万平方米，同比下降8.4%。其中，住宅竣工面积为714.2万平方米，下降5.9%；写字楼为218.9万平方米，增长3.9%；商业、非公益用房及其他为375.4万平方米，下降18.1%。

（三）房地产市场销售情况

1-10月，全市商品房销售面积为1250万平方米，同比增长13.2%。其中，住宅销售面积为725.1万平方米，下降18%；写字楼为342.7万平方米，增长1.7倍；商业、非公益用房及其他为182.2万平方米，增长97.8%。

（四）保障性住房和自住型商品房建设情况

1-10月，全市保障性住房完成投资749.1亿元，同比增长16.4%。保障房施工面

积为3798.5万平方米，增长4.2%，其中新开工面积为887.6万平方米，增长88.9%。保障房竣工面积为290.5万平方米。

1-10月，全市自住型商品房完成投资185.4亿元，施工面积为677.2万平方米，其中新开工面积为95万平方米。

（五）房地产开发企业项目资金到位情况

1-10月，全市房地产开发企业项目到位资金为6316.9亿元，同比增长14.3%。其中，自筹资金为1601.6亿元，下降6.8%；金融贷款为1641.8亿元，增长2.1%；定金及预收款为1956.4亿元，增长51.1%。

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司 估价专用章

三、当地同类房地产市场状况

2016年以来，北京新房、二手房价格交替攀升，总价偏高的改善型项目占据市场主流，刚需需求没有得到释放，再加上其他条件的限制，商务公寓产品迅速成为刚需人群和部分投资人群关注的焦点。虽然目前北京只有通州的商住产品被限购，但这也恰恰证明了其价值，越是稀缺的就越是具有高价值的。

第五部分 市场法估值分析

一、估值技术路线

1. 选取可比实例；
2. 可比实例比较因素条件说明；
3. 建立比较基础；
4. 比较因素的修正或调整；
5. 比较价值的确定。

二、估值测算过程

1. 公寓以基准1301-4单元测算为例

（1）计算步骤：

①选取可比实例；②可比实例比较因素条件说明；③建立比较基础；④比较因素的修正或调整；⑤比较价值的确定。

（2）计算过程：

①选取可比实例

根据估值人员对估值对象周边区域的房地产市场调查，目前估值对象所在区域房地产市场发育较充分，区域内类似物业的市场交易案例较多，我们搜集了与估值对象同一供求范围内，在用途、规模、结构、档次、权利性质等方面相同或相似的房地产交易实例，从搜集的交易实例中选取三个与估值基准日相近且成交价格为正常市场价格的可比实例，各比较案例基本情况如下表：

可比实例基本情况表

项目 \ 可比实例	可比实例A	可比实例B	可比实例C
	公园1872国际公寓	大悦城公寓	大悦城公寓
坐落	北京市朝阳区东四环八里庄北里218号	北京市朝阳区朝阳北路99号	北京市朝阳区朝阳北路99号
用途	公寓	公寓	公寓

建筑结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积（㎡）	73	92	88
成交总价（元）	3,100,000	3,970,000	4,180,000
成交单价（元/㎡）	42,408.00	43,168.00	47,500.00
成交日期	2016/6/22	2016/11/17	2016/10/21
室内装修	精装修	简单装修	精装修
交易情况	正常	正常	正常
资料来源	北京市二手房中介	北京市二手房中介	北京市二手房中介

可比实例的具体区位、实物、权益状况详见下表。

②可比实例比较因素条件说明

区位状况比较因素条件说明表

项目	估值对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
坐落	北京市朝阳区东四环中路58号楼，北京市二级居住用地	北京市朝阳区东四环八里庄北里218号，北京市二级居住用地	北京市朝阳区朝阳北路99号，北京市二级居住用地	北京市朝阳区朝阳北路99号，北京市二级居住用地
方位	位于慈云寺社区	位于八里庄北里	位于朝青社区	位于朝青社区
楼宇位置	临近东四环中路	临近红领巾公园	临近朝阳北路	临近朝阳北路
楼层/总楼层	13/23	11/21	11/29	15/29
朝向	东南	朝西	朝北	朝东
交通状况	周边有东四环中路、朝阳路、京通快速路等主次干道构成其对外交通路网，道路状况较为通畅；附近设有"慈云寺桥"、"慈云寺"公交站点，有450路；496路；605路；648路；657路；671路；740内；740外；740外公益西桥；989路；特9外环，112路；115路；411路；419路；488路；517路；595路；605路；615路；635路；639路；690路；95路；夜13路，快速公交2线，快速公交2线区间等多路公交车经过，出租车过往频率较高，距离轨道交通地铁1号四惠站700米左右，交通便捷度较便捷；设有地下停	周边有朝阳北路、十里堡里、石佛营西路等主次干道构成其对外交通路网，道路状况较为通畅；附近设有"八里庄南里"，有126路；140路；306路；486路；640路；682路；75路；夜6路等多路公交车经过，出租车过往频率较高，距离轨道交通地铁6号青年路站200米左右，交通便捷度较便捷；设有地下停车位，临路设有地上停车位，停车较方便，交通条件较好。与估值对象相比略差。	周边有朝阳北路、青年路等主次干道构成其对外交通路网，道路状况较为通畅；附近设有"青年路口"，有126路；306路；675路；682路；75路；911路；991路；夜3路；夜6路；快速直达专线101路等多路公交车经过，出租车过往频率较高，距离轨道交通地铁6号青年路站200米左右，交通便捷度较便捷；设有地下停车位，临路设有地上停车位，停车较方便，交通条件较好。与估值对象相比略差。	周边有朝阳北路、青年路等主次干道构成其对外交通路网，道路状况较为通畅；附近设有"青年路口"，有126路；306路；675路；682路；75路；911路；991路；夜3路；夜6路；快速直达专线101路等多路公交车经过，出租车过往频率较高，距离轨道交通地铁6号青年路站200米左右，交通便捷度较便捷；设有地下停车位，临路设有地上停车位，停车较方便，交通条件较好。与估值对象相比略差。

	车位，临路设有地上停车位，停车较方便，交通条件较好。			
基础及公共配套设施	基础设施已达“六通”：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖，基础设施完善。区域内商场超市有尚街商场、苏宁易购、家乐福、华贸购物中心等；银行有中国银行、北京银行、建设银行等；学校有八里庄中心小学，北京教育学院朝阳分院附属学校、北京国际商务学院等；医院有朝阳区第二医院，北京金台中医院等；写字楼有住邦2000商务中心，公园1872商务中心，华务中心等公共服务配套设施齐全。	基础设施已达“六通”：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖，基础设施完善。区域内商场超市有大悦城购物广场，等；银行有中国银行、中国邮政银行、建设银行等；学校有八里庄第三中学、嘉德蒙台梭利双语幼儿园、北京耀中国际学校等；医院有朝阳区第二医院，北京英智康复医院、北京玉林中医院等；大厦有公园1872商务大厦等公共服务配套设施齐全。与估值对象相似。	基础设施已达“六通”：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖，基础设施完善。区域内商场超市有大悦城购物广场，等；银行有中国银行、中国民生银行、建设银行等；学校有朝阳区实验小学等；医院有朝阳区第二医院，北京俪婴妇产医院等；大厦有世丰国际大厦、豪庭国际酒店等公共服务配套设施齐全。与估值对象相似。	基础设施已达“六通”：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖，基础设施完善。区域内商场超市有大悦城购物广场，等；银行有中国银行、中国民生银行、建设银行等；学校有朝阳区实验小学等；医院有朝阳区第二医院，北京俪婴妇产医院等；大厦有世丰国际大厦、豪庭国际酒店等公共服务配套设施齐全。与估值对象相似。
环境状况	自然环境和空气质量一般，人文环境较好，区域绿化率一般，整体环境状况一般。	自然环境和空气质量一般，人文环境较好，区域绿化率一般，整体环境状况一般。与估值对象相似	自然环境和空气质量一般，人文环境较好，区域绿化率一般，整体环境状况一般。与估值对象相似	自然环境和空气质量一般，人文环境较好，区域绿化率一般，整体环境状况一般。与估值对象相似。

实物状况比较因素条件说明表

项目	估值对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建筑面积（㎡）	80.6	73	92	88
户型	1室1厅	1室1厅	1室1厅	1室1厅
层高	3	3	3	3
楼宇档次	较高	较高	较高	较高
实用率	公摊面积较大	与估值对象相似	与估值对象相似	与估值对象相似
单元配套	无	无	无	无
小区品牌档次	高	高	高	高
楼宇配套	电梯房	电梯房	电梯房	电梯房
小区环境及配套	绿化环境一般，设有地下停车位	与估值对象相似	与估值对象相似	与估值对象相似
小区物业	专业物业公司	专业物业管理	专业物业管理	专业物业管理
新旧程度	2007	2008	2010	2010

权益状况比较因素条件说明表

项目	估值对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
土地使用期限	约剩余年限57年	约60年	约62年	约62年
规划条件	公寓用地	与估值对象相似	与估值对象相似	与估值对象相似
租赁、占用情况	无	无	无	无
他项权利限制	无	无	无	无
其他权利限制	无	无	无	无

③建立比较基础

可比实例A、B、C的成交价格均包含有套内二次装修的价值，而估价结果要求考虑估值对象套内二次装修的价值，所以应将可比实例中套内二次装修的价值调整为与估值对象相同装修状态下，才能与估值对象财产范围相同。

可比实例套内二次装修价值采用重置成本法确定，先根据成交日期装饰工程的定额造价、人工、材料市场价格以及可比实例的设计建造标准等具体情况，分析测算其套内二次装修工程的重置成本，综合考虑使用年限及维护状况计算折旧后，确定可比实例A、B、C室内二次装修工程现值。

可比实例成交单价统一比较基础后的换算结果见下表。

可比实例成交价格标准化处理表

项目	可比实例A	可比实例B	可比实例C
成交单价（元/㎡）	42408.00	43168.00	47500.00
不同装修档次之间的差额（元/㎡）	0	1500	0
统一比较基础后的单价（元/㎡）	42408.00	44668.00	47500.00

④比较因素的修正或调整

a.交易情况修正

由于可比实例A、B、C均为正常的二手房公开市场交易，故不做修正，交易情况修正系数均为100/100。（采用的修正方法为百分率法）

b.市场状况调整

根据国家统计局公布的《70个大中城市二手住宅价格指数》，估值对象和可比实例成交日期所对应的北京市二手住宅价格定基指数如下表（以2016年90㎡平方米以

下为基准），由于国家统计局尚未公布2016年12月份的价格指数，本次估值对象对应的指数为2016年11月份的二手住宅价格定基指数。

北京市二手住宅价格定基指数

项目名称	估值对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
成交日期	2016/12/15	2016/6/22	2016/11/17	2016/10/21
对应价格指数	150.4	132.6	150.4	150.0

则各可比实例市场状况调整系数如下：

可比实例A：150/132.6≈113/100；可比实例B：150.4/150.4≈100/100；可比实例C：150.4/150≈100/100。

c.房地产状况调整

房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况，以估值对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析描述一般用“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”，相应的调整值范围如下：略好（差）：±3；稍好（差）：±（4-6）；较好（差）：±（7-10）；好（差）：±（11-20）。具体调整情况见下表（区位、实物、权益状况采用的调整方法均为百分率法）。

房地产状况因素比较分析表

修正因素 \ 项目名称			评估对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
房地产状况	区位状况	坐落	基准	相似	相似	相似
		方位	基准	相似	相似	相似
		楼宇位置	基准	较好	相似	相似
		楼层	基准	略差	略差	略好
		朝向	基准	相似	略差	相似
		交通状况	基准	略差	略差	略差
		基础及公共配套设施	基准	相似	相似	相似
		周围环境状况	基准	相似	相似	相似
	实物状况	建筑结构	基准	相似	相似	相似
		建筑面积	基准	相似	相似	相似
		户型	基准	相似	相似	相似
		层高	基准	相似	相似	相似
		楼宇档次	基准	相似	相似	相似
		实用率	基准	相似	相似	相似
		单元配套	基准	相似	相似	相似
		小区品牌档次	基准	相似	相似	相似
		楼宇配套	基准	略差	略差	略差

		小区环境及配套	基准	相似	相似	相似
		小区物业	基准	相似	相似	相似
		新旧程度	基准	略好	略好	略好
	权益状况	土地使用期限	基准	略好	销好	销好
		规划条件	基准	相似	相似	相似
		租赁、占用情况	基准	相似	相似	相似
		他项权利限制	基准	相似	相似	相似
		其他权利限制	基准	相似	相似	相似

房地产状况比较因素条件指数表

项目名称修正因素			可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房地产状况	区位状况	坐落	0	0	0
		方位	0	0	0
		楼宇位置	8	0	0
		楼层	-2	-2	2
		朝向	0	-2	0
		交通状况	-1	-1	-1
		基础及公共服务设施	0	0	0
		周围环境状况	0	0	0
		调整值小计	5	-5	1
		调整系数小计	100/105	100/95	100/101
	实物状况	建筑结构	0	0	0
		建筑面积	0	0	0
		户型	0	0	0
		层高	0	0	0
		室内装修	0	0	0
		实用率	0	0	0
		单元配套	0	0	0
		小区品牌档次	0	0	0
		楼宇配套	-2	-2	-2
		小区环境及配套	0	0	0
		小区物业	0	0	0
		新旧程度	1	3	3
		调整值小计	-1	1	1
		调整系数小计	100/99	100/101	100/101
	权益状况	土地使用期限	3	4	4
		规划条件	0	0	0
		租赁、占用情况	0	0	0
		他项权利限制	0	0	0
		其他权利限制	0	0	0

		调整值小计	3	4	4
		调整系数小计	100/103	100/104	100/104

⑤比较价值的确定

a. 可比实例比较单价的确定

市场法测算过程表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立统一比较基础后的价格（元/m²）	42408	44668	47500
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	113/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/105	100/95	100/101
实物状况调整系数	100/99	100/101	100/101
权益状况调整系数	100/103	100/104	100/104
比较单价（元/m²）（取整）	44757	44763	44773

b. 估值对象比较价值的确定

可比实例的三个比较单价较接近，故以三者的简单算术平均数确定估值对象比较价值。即：

估值对象比较单价=（44757+44763+44773）÷3=44764（元/m²）。

2. 公寓估值结果的确定

其他估值对象公寓与测算案例基准单元公寓位于同一栋楼宇，用途相同，仅在楼层、户型和位置存在差异，因此其他估值对象公寓的价格在 1301-4 单元的基础上进行楼层、户型和位置因素修正确定。具体如下：

序号	单元	楼层	建筑面积	修正后单价（元）	估值结果（元）	备注
1	朝阳区东四环中路 58 号楼 301-1	3	88.04	41093	3617800	
2	朝阳区东四环中路 58 号楼 301-2	3	80.06	40288	3225500	
3	朝阳区东四环中路 58 号楼 301-3	3	80.06	40288	3225500	
4	朝阳区东四环中路 58 号楼 301-4	3	80.06	40288	3225500	
5	朝阳区东四环中路 58 号楼 301-5	3	99.81	41093	4101500	
6	朝阳区东四环中路 58 号楼 301-6	3	83.28	41093	3422200	
7	朝阳区东四环中路 58 号楼 301-7	3	107.74	40288	4340600	
8	朝阳区东四环中路 58 号楼 301-8	3	87.64	41093	3601400	
9	朝阳区东四环中路 58 号楼 301-9	3	80.06	40288	3225500	
10	朝阳区东四环中路 58 号楼 301-10	3	80.06	40288	3225500	
11	朝阳区东四环中路 58 号楼 301-11	3	80.06	40288	3225500	
12	朝阳区东四环中路 58 号楼 301-12	3	99.64	41093	4094500	
13	朝阳区东四环中路 58 号楼 301-13	3	82.89	41093	3406200	
14	朝阳区东四环中路 58 号楼 301-14	3	75.83	40288	3055000	

15	朝阳区东四环中路58号楼401-1	4	88.04	41550	3658100	
16	朝阳区东四环中路58号楼401-2	4	80.06	40735	3261200	
17	朝阳区东四环中路58号楼401-3	4	80.06	40735	3261200	
18	朝阳区东四环中路58号楼401-4	4	80.06	40735	3261200	
19	朝阳区东四环中路58号楼401-5	4	99.81	41550	4147100	
20	朝阳区东四环中路58号楼401-6	4	83.28	41550	3460300	
21	朝阳区东四环中路58号楼401-7	4	107.74	40735	4388800	
22	朝阳区东四环中路58号楼401-8	4	87.64	41550	3641400	
23	朝阳区东四环中路58号楼401-9	4	80.06	40735	3261200	
24	朝阳区东四环中路58号楼401-10	4	80.06	40735	3261200	
25	朝阳区东四环中路58号楼401-11	4	80.06	40735	3261200	
26	朝阳区东四环中路58号楼401-12	4	99.64	41550	4140000	
27	朝阳区东四环中路58号楼401-13	4	82.89	41550	3444100	
28	朝阳区东四环中路58号楼401-14	4	75.83	40735	3088900	
29	朝阳区东四环中路58号楼501-1	5	88.04	42007	3698300	
30	朝阳区东四环中路58号楼501-2	5	80.06	41183	3297100	
31	朝阳区东四环中路58号楼501-3	5	80.06	41183	3297100	
32	朝阳区东四环中路58号楼501-4	5	80.06	41183	3297100	
33	朝阳区东四环中路58号楼501-5	5	99.81	42007	4192700	
34	朝阳区东四环中路58号楼501-6	5	83.28	42007	3498300	
35	朝阳区东四环中路58号楼501-7	5	107.74	41183	4437100	
36	朝阳区东四环中路58号楼501-8	5	87.64	42007	3681500	
37	朝阳区东四环中路58号楼501-9	5	80.06	41183	3297100	
38	朝阳区东四环中路58号楼501-10	5	80.06	41183	3297100	
39	朝阳区东四环中路58号楼501-11	5	80.06	41183	3297100	
40	朝阳区东四环中路58号楼501-12	5	99.64	42007	4185600	
41	朝阳区东四环中路58号楼501-13	5	82.89	42007	3482000	
42	朝阳区东四环中路58号楼501-14	5	75.83	41183	3122900	
43	朝阳区东四环中路58号楼601-1	6	88.04	42463	3738400	
44	朝阳区东四环中路58号楼601-2	6	80.06	41631	3333000	
45	朝阳区东四环中路58号楼601-3	6	80.06	41631	3333000	
46	朝阳区东四环中路58号楼601-4	6	80.06	41631	3333000	
47	朝阳区东四环中路58号楼601-5	6	99.81	42463	4238200	
48	朝阳区东四环中路58号楼601-6	6	83.28	42463	3536300	
49	朝阳区东四环中路58号楼601-7	6	107.74	41631	4485300	
50	朝阳区东四环中路58号楼601-8	6	87.64	42463	3721500	
51	朝阳区东四环中路58号楼601-9	6	80.06	41631	3333000	
52	朝阳区东四环中路58号楼601-10	6	80.06	41631	3333000	
53	朝阳区东四环中路58号楼601-11	6	80.06	41631	3333000	
54	朝阳区东四环中路58号楼601-12	6	99.64	42463	4231000	
55	朝阳区东四环中路58号楼601-13	6	82.89	42463	3519800	
56	朝阳区东四环中路58号楼601-14	6	75.83	41631	3156900	
57	朝阳区东四环中路58号楼701-1	7	88.04	42920	3778700	

58	朝阳区东四环中路58号楼701-2	7	80.06	42078	3368800	
59	朝阳区东四环中路58号楼701-3	7	80.06	42078	3368800	
60	朝阳区东四环中路58号楼701-4	7	80.06	42078	3368800	
61	朝阳区东四环中路58号楼701-5	7	99.81	42920	4283800	
62	朝阳区东四环中路58号楼701-6	7	83.28	42920	3574400	
63	朝阳区东四环中路58号楼701-7	7	107.74	42078	4533500	
64	朝阳区东四环中路58号楼701-8	7	87.64	42920	3761500	
65	朝阳区东四环中路58号楼701-9	7	80.06	42078	3368800	
66	朝阳区东四环中路58号楼701-10	7	80.06	42078	3368800	
67	朝阳区东四环中路58号楼701-11	7	80.06	42078	3368800	
68	朝阳区东四环中路58号楼701-12	7	99.64	42920	4276500	
69	朝阳区东四环中路58号楼701-13	7	82.89	42920	3557600	
70	朝阳区东四环中路58号楼701-14	7	75.83	42078	3190800	
71	朝阳区东四环中路58号楼801-1	8	88.04	43376	3818800	
72	朝阳区东四环中路58号楼801-2	8	80.06	42526	3404600	
73	朝阳区东四环中路58号楼801-3	8	80.06	42526	3404600	
74	朝阳区东四环中路58号楼801-4	8	80.06	42526	3404600	
75	朝阳区东四环中路58号楼801-5	8	99.81	43376	4329400	
76	朝阳区东四环中路58号楼801-6	8	83.28	43376	3612400	
77	朝阳区东四环中路58号楼801-7	8	107.74	42526	4581800	
78	朝阳区东四环中路58号楼801-8	8	87.64	43376	3801500	
79	朝阳区东四环中路58号楼801-9	8	80.06	42526	3404600	
80	朝阳区东四环中路58号楼801-10	8	80.06	42526	3404600	
81	朝阳区东四环中路58号楼801-11	8	80.06	42526	3404600	
82	朝阳区东四环中路58号楼801-12	8	99.64	43376	4322000	
83	朝阳区东四环中路58号楼801-13	8	82.89	43376	3595400	
84	朝阳区东四环中路58号楼801-14	8	75.83	42526	3224700	
85	朝阳区东四环中路58号楼901-1	9	88.04	43833	3859100	
86	朝阳区东四环中路58号楼901-2	9	80.06	42973	3440400	
87	朝阳区东四环中路58号楼901-3	9	80.06	42973	3440400	
88	朝阳区东四环中路58号楼901-4	9	80.06	42973	3440400	
89	朝阳区东四环中路58号楼901-5	9	99.81	43833	4375000	
90	朝阳区东四环中路58号楼901-6	9	83.28	43833	3650400	
91	朝阳区东四环中路58号楼901-7	9	107.74	42973	4629900	
92	朝阳区东四环中路58号楼901-8	9	87.64	43833	3841500	
93	朝阳区东四环中路58号楼901-9	9	80.06	42973	3440400	
94	朝阳区东四环中路58号楼901-10	9	80.06	42973	3440400	
95	朝阳区东四环中路58号楼901-11	9	80.06	42973	3440400	
96	朝阳区东四环中路58号楼901-12	9	99.64	43833	4367500	
97	朝阳区东四环中路58号楼901-13	9	82.89	43833	3633300	
98	朝阳区东四环中路58号楼901-14	9	75.83	42973	3258600	
99	朝阳区东四环中路58号楼1001-1	10	88.04	44290	3899300	
100	朝阳区东四环中路58号楼1001-2	10	80.06	43421	3476300	

101	朝阳区东四环中路58号楼1001-3	10	80.06	43421	3476300	
102	朝阳区东四环中路58号楼1001-4	10	80.06	43421	3476300	
103	朝阳区东四环中路58号楼1001-5	10	99.81	44290	4420600	
104	朝阳区东四环中路58号楼1001-6	10	83.28	44290	3688500	
105	朝阳区东四环中路58号楼1001-7	10	107.74	43421	4678200	
106	朝阳区东四环中路58号楼1001-8	10	87.64	44290	3881600	
107	朝阳区东四环中路58号楼1001-9	10	80.06	43421	3476300	
108	朝阳区东四环中路58号楼1001-10	10	80.06	43421	3476300	
109	朝阳区东四环中路58号楼1001-11	10	80.06	43421	3476300	
110	朝阳区东四环中路58号楼1001-12	10	99.64	44290	4413100	
111	朝阳区东四环中路58号楼1001-13	10	82.89	44290	3671200	
112	朝阳区东四环中路58号楼1001-14	10	75.83	43421	3292600	
113	朝阳区东四环中路58号楼1101-1	11	88.04	44746	3939400	
114	朝阳区东四环中路58号楼1101-2	11	80.06	43869	3512200	
115	朝阳区东四环中路58号楼1101-3	11	80.06	43869	3512200	
116	朝阳区东四环中路58号楼1101-4	11	80.06	43869	3512200	
117	朝阳区东四环中路58号楼1101-5	11	99.81	44746	4466100	
118	朝阳区东四环中路58号楼1101-6	11	83.28	44746	3726400	
119	朝阳区东四环中路58号楼1101-7	11	107.74	43869	4726400	
120	朝阳区东四环中路58号楼1101-8	11	87.64	44746	3921500	
121	朝阳区东四环中路58号楼1101-9	11	80.06	43869	3512200	
122	朝阳区东四环中路58号楼1101-10	11	80.06	43869	3512200	
123	朝阳区东四环中路58号楼1101-11	11	80.06	43869	3512200	
124	朝阳区东四环中路58号楼1101-12	11	99.64	44746	4458500	
125	朝阳区东四环中路58号楼1101-13	11	82.89	44746	3709000	
126	朝阳区东四环中路58号楼1101-14	11	75.83	43869	3326600	
127	朝阳区东四环中路58号楼1201-1	12	88.04	45203	3979700	
128	朝阳区东四环中路58号楼1201-2	12	80.06	44316	3547900	
129	朝阳区东四环中路58号楼1201-3	12	80.06	44316	3547900	
130	朝阳区东四环中路58号楼1201-4	12	80.06	44316	3547900	
131	朝阳区东四环中路58号楼1201-5	12	99.81	45203	4511700	
132	朝阳区东四环中路58号楼1201-6	12	83.28	45203	3764500	
133	朝阳区东四环中路58号楼1201-7	12	107.74	44316	4774600	
134	朝阳区东四环中路58号楼1201-8	12	87.64	45203	3961600	
135	朝阳区东四环中路58号楼1201-9	12	80.06	44316	3547900	
136	朝阳区东四环中路58号楼1201-10	12	80.06	44316	3547900	
137	朝阳区东四环中路58号楼1201-11	12	80.06	44316	3547900	
138	朝阳区东四环中路58号楼1201-12	12	99.64	45203	4504000	
139	朝阳区东四环中路58号楼1201-13	12	82.89	45203	3746900	
140	朝阳区东四环中路58号楼1201-14	12	75.83	44316	3360500	
141	朝阳区东四环中路58号楼1301-1	13	88.04	45659	4019800	
142	朝阳区东四环中路58号楼1301-2	13	80.06	44764	3583800	
143	朝阳区东四环中路58号楼1301-3	13	80.06	44764	3583800	

144	朝阳区东四环中路58号楼1301-4	13	80.06	44764	3583800	
145	朝阳区东四环中路58号楼1301-5	13	99.81	45659	4557200	
146	朝阳区东四环中路58号楼1301-6	13	83.28	45659	3802500	
147	朝阳区东四环中路58号楼1301-7	13	107.74	44764	4822900	
148	朝阳区东四环中路58号楼1301-8	13	87.64	45659	4001600	
149	朝阳区东四环中路58号楼1301-9	13	80.06	44764	3583800	
150	朝阳区东四环中路58号楼1301-10	13	80.06	44764	3583800	
151	朝阳区东四环中路58号楼1301-11	13	80.06	44764	3583800	
152	朝阳区东四环中路58号楼1301-12	13	99.64	45659	4549500	
153	朝阳区东四环中路58号楼1301-13	13	82.89	45659	3784700	
154	朝阳区东四环中路58号楼1301-14	13	75.83	44764	3394500	
155	朝阳区东四环中路58号楼1401-1	14	168.13	45194	7598500	
156	朝阳区东四环中路58号楼1401-2	14	160.12	44307	7094400	
157	朝阳区东四环中路58号楼1401-3	14	186.4	45194	8424200	
158	朝阳区东四环中路58号楼1401-4	14	107.51	45212	4860700	
159	朝阳区东四环中路58号楼1401-5	14	167.7	45194	7579000	
160	朝阳区东四环中路58号楼1401-6	14	159.73	44307	7077200	
161	朝阳区东四环中路58号楼1401-7	14	186.21	45194	8415600	
162	朝阳区东四环中路58号楼1401-8	14	75.84	45212	3428900	
163	朝阳区东四环中路58号楼1501-1	15	168.13	45641	7673600	
164	朝阳区东四环中路58号楼1501-2	15	160.12	44746	7164700	
165	朝阳区东四环中路58号楼1501-3	15	186.4	45641	8507500	
166	朝阳区东四环中路58号楼1501-4	15	107.51	45659	4908800	
167	朝阳区东四环中路58号楼1501-5	15	167.7	45641	7654000	
168	朝阳区东四环中路58号楼1501-6	15	159.73	44746	7147300	
169	朝阳区东四环中路58号楼1501-7	15	186.21	45641	8498800	
170	朝阳区东四环中路58号楼1501-8	15	75.84	45659	3462800	
171	朝阳区东四环中路58号楼1601-1	16	168.13	46088	7748800	
172	朝阳区东四环中路58号楼1601-2	16	160.12	45185	7235000	
173	朝阳区东四环中路58号楼1601-3	16	186.4	46088	8590800	
174	朝阳区东四环中路58号楼1601-4	16	107.51	46107	4957000	
175	朝阳区东四环中路58号楼1601-5	16	167.7	46088	7729000	
176	朝阳区东四环中路58号楼1601-6	16	159.73	45185	7217400	
177	朝阳区东四环中路58号楼1601-7	16	186.21	46088	8582000	
178	朝阳区东四环中路58号楼1601-8	16	75.84	46107	3496800	
179	朝阳区东四环中路58号楼1701-1	17	168.13	46536	7824100	
180	朝阳区东四环中路58号楼1701-2	17	160.12	45623	7305200	
181	朝阳区东四环中路58号楼1701-3	17	186.4	46536	8674300	
182	朝阳区东四环中路58号楼1701-4	17	107.51	46555	5005100	
183	朝阳区东四环中路58号楼1701-5	17	167.7	46536	7804100	
184	朝阳区东四环中路58号楼1701-6	17	159.73	45623	7287400	
185	朝阳区东四环中路58号楼1701-7	17	186.21	46536	8665500	
186	朝阳区东四环中路58号楼1701-8	17	75.84	46555	3530700	

187	朝阳区东四环中路58号楼1801-1	18	168.13	46983	7899300	
188	朝阳区东四环中路58号楼1801-2	18	160.12	46062	7375400	
189	朝阳区东四环中路58号楼1801-3	18	186.4	46983	8757600	
190	朝阳区东四环中路58号楼1801-4	18	107.51	47002	5053200	
191	朝阳区东四环中路58号楼1801-5	18	167.7	46983	7879000	
192	朝阳区东四环中路58号楼1801-6	18	159.73	46062	7357500	
193	朝阳区东四环中路58号楼1801-7	18	186.21	46983	8748700	
194	朝阳区东四环中路58号楼1801-8	18	75.84	47002	3564600	
195	朝阳区东四环中路58号楼1901-1	19	168.13	47431	7974600	
196	朝阳区东四环中路58号楼1901-2	19	160.12	46501	7445700	
197	朝阳区东四环中路58号楼1901-3	19	186.4	47431	8841100	
198	朝阳区东四环中路58号楼1901-4	19	107.51	47450	5101300	
199	朝阳区东四环中路58号楼1901-5	19	167.7	47431	7954200	
200	朝阳区东四环中路58号楼1901-6	19	159.73	46501	7427600	
201	朝阳区东四环中路58号楼1901-7	19	186.21	47431	8832100	
202	朝阳区东四环中路58号楼1901-8	19	75.84	47450	3598600	
203	朝阳区东四环中路58号楼2001-1	20	168.13	47878	8049700	
204	朝阳区东四环中路58号楼2001-2	20	160.12	46940	7516000	
205	朝阳区东四环中路58号楼2001-3	20	186.4	47878	8924500	
206	朝阳区东四环中路58号楼2001-4	20	107.51	47897	5149400	
207	朝阳区东四环中路58号楼2001-5	20	167.7	47878	8029100	
208	朝阳区东四环中路58号楼2001-6	20	159.73	46940	7497700	
209	朝阳区东四环中路58号楼2001-7	20	186.21	47878	8915400	
210	朝阳区东四环中路58号楼2001-8	20	75.84	47897	3632500	
211	朝阳区东四环中路58号楼2101-1	21	168.22	48326	8129400	
212	朝阳区东四环中路58号楼2101-2	21	160.29	47378	7594200	
213	朝阳区东四环中路58号楼2101-3	21	293.85	47340	13910900	
214	朝阳区东四环中路58号楼2101-4	21	167.79	48326	8108600	
215	朝阳区东四环中路58号楼2101-5	21	160.29	47378	7594200	
216	朝阳区东四环中路58号楼2101-6	21	261.28	47340	12369000	
217	朝阳区东四环中路58号楼2201-1	22	168.22	48773	8204600	
218	朝阳区东四环中路58号楼2201-2	22	160.29	47817	7664600	
219	朝阳区东四环中路58号楼2201-3	22	291.82	47778	13942600	
220	朝阳区东四环中路58号楼2201-4	22	167.79	48773	8183600	
221	朝阳区东四环中路58号楼2201-5	22	160.29	47817	7664600	
222	朝阳区东四环中路58号楼2201-6	22	261.28	47778	12483400	
223	朝阳区东四环中路58号楼2301-1	23	168.22	49221	8280000	
224	朝阳区东四环中路58号楼2301-2	23	160.29	48256	7735000	
225	朝阳区东四环中路58号楼2301-3	23	291.82	48216	14070400	
226	朝阳区东四环中路58号楼2301-4	23	167.79	49221	8258800	
227	朝阳区东四环中路58号楼2301-5	23	160.29	48256	7735000	
228	朝阳区东四环中路58号楼2301-6	23	261.28	48216	12597900	
合计			25370.11		1136052600	取整至百位

3. 商业配套测算过程

（1）计算步骤：

①选取可比实例；②可比实例比较因素条件说明；③建立比较基础；④比较因素的修正或调整；⑤比较价值的确定；⑥估值结果。

（2）计算过程：

①选取可比实例

根据估值人员对估值对象周边区域的房地产市场调查，目前估值对象所在区域房地产市场发育较充分，区域内类似物业的市场交易案例较多，我们搜集了与估值对象同一供求范围内，在用途、规模、结构、档次、权利性质等方面相同或相似的房地产交易实例，从搜集的交易实例中选取三个与估值基准日相近且成交价格为正常市场价格的可比实例，各比较案例基本情况如下表：

可比实例基本情况表

项目 \ 可比实例	可比实例A	可比实例B	可比实例C
	远洋天地一层店面	紫南家园一层店面	世纪东方城一层店面
坐落	东四环中路58号	东四环南路与京哈高速交叉口	东四环中路18号
用途	商业店面	商业店面	商业店面
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积（㎡）	1100	830	830
成交总价（万元）	4599.98	3599.96	3569
成交单价（元/㎡）	41800.00	43400.00	43000.00
成交日期	2016.11.23	2016.12.17	2016.12.17
交易情况	正常	正常	正常
资料来源	北京市二手房中介	北京市二手房中介	北京市二手房中介

可比实例的具体区位、实物、权益状况详见下表。

②可比实例比较因素条件说明

区位状况比较因素条件说明表

项目	可比实例A	可比实例B	可比实例C	估值对象
坐落	东四环中路58号，北京城区二级商服用地	东四环南路与京哈高速交叉口，北京城区四级商服用地	东四环中路18号，北京城区四级商服用地	东四环中路58号，北京城区二级商服用地
方位	位于城市中心地带，周边各类商业配套较齐全，日常人流车流量较大，	位于城市较中心地带，周边各类商业配套较较齐全，日常人流车流量	位于城市较中心地带，周边各类商业配套较齐全，日常人流车流量一	位于城市中心地带，周边各类商业配套较齐全，日常人流车流量较大，

	临北京CBD，方位较好；	一般，周边无大型综合体，方位一般；	般，周边无大型综合体，方位一般；	临北京CBD，方位较好；
临路级别	交通型干道	交通型次干道	交通型次干道	交通型干道
临街状况	不直接临街	单面临支路	单面临支路	不直接临街
楼层	地上1层	地上1层	地上1层	地上1-2层
交通状况	区域内路网密集，公交线较多，过往出租车辆多，有地铁经过，交通便捷度较高；			
基础及公共配套设施	水、电、气供应充足，各项基础和公共配套设施完善；			
环境状况	周边绿化覆盖率一般，环境卫生治理及空气质量良好，整体商务环境良好；			

实物状况比较因素条件说明表

项目	可比实例A	可比实例B	可比实例C	估值对象
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建筑面积（㎡）	1100	820	830	1595.68
公摊比例	正常	正常	正常	正常
楼宇档次	较高	一般	一般	较高
利用状况	写字楼底商	住宅底商	住宅底商	公寓底商
面宽	适中	适中	适中	适中
宽深比	合理	合理	合理	合理
层高	5米	5米	5米	约5米
形状	较规则	较规则	较规则	不规则
内装修情况及配套	简单装修	简单装修	简单装修	精装修
新旧程度	2005年	2003年	2004年	2007年

权益状况比较因素条件说明表

项目	可比实例A	可比实例B	可比实例C	估值对象
土地使用期限	约25年	23年	约24年	27年
租赁、占用情况	无			
他项权利限制	无			
其他权利限制	无			

③建立比较基础

建立比较基础主要包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位，而本次选取的三个可比实例与估值对象比较基础在付款方式、融资条件、税费负担、财产范围和计价单位均已统一，无需调整。

④比较因素的修正或调整

a.交易情况修正

由于可比实例A、B、C均为正常的二手房公开市场交易，故不做修正，交易情况修正系数均为100/100。

b.市场状况调整

案例A、B、C均为近期交易，当地房地产市场变化不大，故不需修正。

c.房地产状况调整

房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况，以估值对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析描述一般用“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”，相应的调整值范围如下：略好（差）：±3；稍好（差）：±（4-6）；较好（差）：±（7-10）；好（差）：±（11-20）。具体调整情况见下表（区位、实物、权益状况采用的调整方法均为百分率法）。

房地产状况因素比较分析表

项目名称 / 修正因素			估值对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
房地产状况	区位状况	坐落	基准	相似	较差	较差
		方位	基准	相似	较差	较差
		临路级别	基准	相似	相似	相似
		临街状况	基准	相似	略好	略好
		楼层	基准	略好	略好	略好
		交通状况	基准	相似	相似	相似
		基础及公共配套设施	基准	相似	相似	相似
		环境状况	基准	相似	相似	相似
	实物状况	建筑结构	基准	相同	相同	相同
		建筑面积	基准	略好	稍好	稍好
		公摊比例	基准	相似	相似	相似
		楼宇档次	基准	较差	较差	较差
		利用状况	基准	相似	相似	相似
		面宽	基准	相似	相似	相似
		宽深比	基准	相似	相似	相似
		层高	基准	相似	相似	相似
		形状	基准	略好	略好	略好
		内装修情况及配套	基准	稍差	稍差	稍差
		新旧程度	基准	略差	稍差	稍差
	权益状况	土地使用期限	基准	略差	稍差	稍差
		租赁、占用情况	基准	相似	相似	相似
		他项权利限制	基准	相似	相似	相似
		其他权利限制	基准	相似	相似	相似

房地产状况比较因素条件指数表

项目名称 / 修正因素			可比实例A	可比实例B	可比实例C
房地	区位状	坐落	0	-7	-7
		方位	0	-7	-7
		临路级别	0	0	0

产状况	况	临街状况	0	+3	+3
		楼层	+3	+3	+3
		交通状况	0	0	0
		基础及公共配套设施	0	0	0
		环境状况	0	0	0
		调整值小计	+3	-8	-8
		调整系数小计	100/103	100/92	100/92
	实物状况	建筑结构	0	0	0
		建筑面积	+3	+4	+4
		公摊比例	0	0	0
		楼宇档次	-7	-7	-7
		利用状况	0	0	0
		面宽	0	0	0
		宽深比	0	0	0
		层高	0	0	0
		形状	+3	+3	+3
		内装修情况及配套	-5	-5	-5
		新旧程度	-3	-4	-4
		调整值小计	-9	-9	-9
		调整系数小计	100/91	100/91	100/91
	权益状况	土地使用期限	-3	-4	-4
		租赁、占用情况	0	0	0
		他项权利限制	0	0	0
		其他权利限制	0	0	0
		调整值小计	-3	-4	-4
		调整系数小计	100/97	100/96	100/96

⑤比较价值的确定

a. 可比实例比较单价的确定

市场法测算过程表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立统一比较基础后的价格（元/㎡）	41800.00	43400.00	43000.00
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/103	100/92	100/92
实物状况调整系数	100/91	100/91	100/91
权益状况调整系数	100/97	100/96	100/96
比较单价（元/㎡）（取整）	45975.00	53999.00	53502.00

b. 估值对象比较价值的确定

可比实例的三个比较单价较接近，故以三者的简单算术平均数确定估值对象比较价值。即：

估值对象比较单价=（45975.00 +53999.00 +53502.00）÷3=51159.00（元/㎡）。

⑥商业配套估值结果确定

商业配套估值=51159.00×1595.68=81,633,393.00 元，取整百位 81,633,400.00

元。

3. 估值结果确定

公寓与配套商业房地产估值合计=1136052600+81633400=1,217,686,000.00元

第六部分 估值结论及其分析

一、估值结果

本次估值报告的估值结论系基于估值对象不考虑未来可能的资产出售、周边房地产景气程度变化，并根据现状和本次假设所得出的，估值基准日后估值对象的经营方式、市场环境、企业经营的内外部因素均可能发生一定的变化，并对估值对象价值产生影响。

本公司采用了市场法对福州泰禾锦兴置业有限公司委托的房地产进行了估值，在满足本报告中全部假设和前提、限制条件的基础上，经估值后，福州泰禾锦兴置业有限公司委托的房地产于估值基准日2016年12月15日估值结果为1,217,686,000.00元（大写人民币壹拾贰亿壹仟柒佰陆拾捌万陆仟元整）。

二、风险提示

1.对被估值资产存在的可能影响资产估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而估值人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本估值机构及估值人员不承担相关责任。

2.本公司未对委托方和产权持有者提供的有关营业执照、权证、权属资料等证据资料进行一般性审查，由委托方及产权持有者对上述资料的真实性负责。

3.本项目估值过程中估值人员未发现被估值资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本估值报告的使用者应当不依赖于本估值报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

4.截至估值基准日估值对象1-2层配套商业尚未注销抵押登记，本次估值未考虑该事项对估值的影响，也未考虑配套商业将来可能进行面积分割转让对估值的影响。

5.本次估值以估值对象在估值基准日拥有合法、完全权利，未设立任何他项权利为前提，本次估值结果包含土地使用权价值，未考虑估值对象于估值基准日可能存在的抵押、担保等他项权利对估值结果的影响，也未考虑相关税费对估值的影响。

6.本次估值结果是反映估值对象在本次估值目的及限制条件下于估值基准日在公开市场上的客观合理房地产价格，未考虑快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响；由于房地产具有不易变现的特点，因此如要短期强制处分估值对象，则应充分考虑强制处分时的市场情况和估值对象的快速变现能力，以及房地产拍卖中介佣金等交易费用及房地产交易税费。

7.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，对所估值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，在运用本报告估值结果时，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。

8.本次估值过程中估值人员发现1401-5单元和1501-3单元登记在朋石（北京）投资有限公司名下，未作权属变更，本次估值未考虑该事项对估值的影响。

9.本估值未考虑估值对象未来处置可能产生的相关税费。

10.本报告中的有关福州泰禾锦兴置业有限公司及被估值对象描述性的文字均摘自委托方提供给估值人员的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作估值机构与估值人员对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

11.估值过程中估值人员发现估值对象大部分已对外出租，根据委托方提供的说明，本次收购交易前现有的租赁协议必须终止，所以本次估值未考虑租约限制对估值的影响，提请估值报告使用者注意。

12.本次估值结果不包含估值对象内的家具、家电等动产价值，提请报告使用者注意。

13.本报告仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的相关的经济行为需要而使用本报告，无其他估值报告使用者。

三、估值报告使用限制

1.估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途使用。

2.估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用者使用。

3. 未征得本机构同意，估值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、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本估值报告的使用有效期为一年，即从2016年12月15日至2017年12月14日。

5. 资产估值结论不应该被认为是对估值对象可实现价格的保证。

6. 当政策调整对估值结论产生重大影响时，应当重新确定估值基准日进行估值。

7. 本次估值结论是反映估值对象在本次估值目的下价值，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估值结果的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及估值中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，估值结论一般会失效。估值机构不承担由于这些条件的变化而导致估值结果失效的相关法律责任。

五、估值报告日期

本次估值报告日为2016年12月20日。

（本估值报告报告号为：闽中兴估字（2016）第019号，估值基准日2016年12月15日估值结果为1,217,686,000.00元，大写人民币壹拾贰亿壹仟柒佰陆拾捌万陆仟元整）

估值机构：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

估值项目负责人：

二〇一六年十二月二十日