

泰禾集团股份有限公司拟收购济南信豪房地产开发有限公司位于济南市历城区东都国际广场公寓、写字楼、商铺、车位及济南市历城区东都尚城住宅、储藏间、车位房地产项目

估值报告

闽中兴估字（2017）第 014 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

二〇一七年三月一日

泰禾集团股份有限公司拟收购济南信豪房地产开发有限公司位于济南市历城区东都国际广场公寓、写字楼、商铺、车位及济南市历城区东都尚城住宅、储藏间、车位房地产项目

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.....	7
一、估值目的.....	7
二、估值基准日.....	7
三、估值假设.....	7
四、估值方法的选择.....	8
第四部分 行业市场分析.....	10
第五部分 估值分析.....	13
第六部分 估值结论及其分析.....	23
一、估值结果.....	23
二、风险提示.....	23
三、估值报告使用限制.....	25
四、估值报告日期.....	26

第一部分 估值报告声明

因泰禾集团股份有限公司拟收购济南信豪房地产开发有限公司位于济南市历城区东都国际广场公寓、写字楼、商铺、车位及济南市历城区东都尚城住宅、储藏间、车位房地产之经济行为，福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司接受泰禾集团股份有限公司的委托，在由委托方提供《中华人民共和国不动产权证书》等资料的基础上，按照通行的估值方法，对所涉及的济南市历城区东都国际广场公寓、写字楼、商铺、车位及济南市历城区东都尚城住宅、储藏间、车位房地产在估值基准日 2016 年 12 月 31 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《中华人民共和国不动产权证书》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：泰禾集团股份有限公司

统一社会信用代码：91350000155584573M

类 型：股份有限公司（上市）

住 所：三明市梅列区徐碧

法定代表人：黄其森

注册资本：壹拾贰亿肆仟肆佰肆拾伍万零柒佰贰拾圆整

成立日期：1992 年 12 月 29 日

营业期限：1992 年 12 月 29 日至长期

经营范围：房地产开发经营；本公司商标特许经营；酒店管理；物业管理；园林绿化工程的设计、施工；商业物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）；对外贸易；技术开发及技术转让；对第一产业、第二产业及第三产业的投资及投资管理；营养健康咨询服务；金融信息服务；企业管理咨询。（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

东都国际广场及东都尚城系济南信豪房地产开发有限公司开发建设商品房，建成时间为 2014 年和 2015 年，坐落于济南市历城区奥体中路与工业北路交叉口东，东都国际广场有 3 幢公寓楼及 1 幢办公写字楼，东都尚城有 5 幢住宅楼，现由山东彼得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：济南信豪房地产开发有限公司

住 所：济南市历城区王舍人街道建委路

法定代表人：张铁军

注册资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2011 年 04 月 14 日

营业期限：2011 年 04 月 14 日至无固定期限

经营范围：房地产开发、销售、营销策划，物业管理（凭资质证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）估值对象及估值范围

本次估值对象为济南信豪房地产开发有限公司申报的位于济南市历城区东都国际广场公寓、写字楼、商铺、车位及济南市历城区东都尚城住宅、储藏间、车位房地产价值；

估值范围为位于济南市历城区东都国际广场公寓、写字楼、商铺、车位及济南市历城区东都尚城住宅、储藏间、车位房产及其分摊的土地使用权，商务公寓建筑面积小计为 44,397.78 平方米、写字楼建筑面积小计为 14,624.34 平方米、住宅建筑面积小计为 13,964.96 平方米、商业店铺建筑面积小计为 9,854.05 平方米、储藏间建筑面积小计为 5,870.90 平方米、车位为 1,532.00 个，不包含室内家具、家电等动产。

明细如下：

序号	权证编号	坐落	建筑物名称	结构	用途	建成年份	套数	计量单位	数量
1	鲁（2016）济南市不动产权第 0053665 号	历城区东都国际广场	1 号楼	钢混	公寓	2015 年	576.00	平方米	24,543.36
2	鲁（2016）济南市不动产权第 0053665 号	历城区东都国际广场	2 号楼	钢混	公寓	2015 年	26.00	平方米	1,278.22
3	济房权证历城字第 194018 号	历城区东都国际广场	3 号楼	钢混	公寓	2015 年	395.00	平方米	18,576.20
小计							997.00	平方米	44,397.78
4	鲁（2016）济南市不动产权第 0006902 号	历城区东都国际广场	4 号楼	钢混	写字楼	2014 年	35.00	平方米	14,624.34
小计							35.00	平方米	14,624.34
5	鲁（2016）济南市不动产权第 0068378 号	历城区东都尚城	3 号楼	钢混	住宅	2015 年	2.00	平方米	170.08
6	鲁（2016）济南市不动产权第 0068845 号	历城区东都尚城	4 号楼	钢混	住宅	2015 年	94.00	平方米	12,719.01

泰禾集团股份有限公司拟收购济南信豪房地产开发有限公司位于济南市历城区东都国际广场公寓、写字楼、商铺、车位及济南市历城区东都尚城住宅、储藏间、车位房地产项目估值报告

7	鲁(2016)济南市不动产权第0068856号	历城区东都尚城	5号楼	钢混	住宅	2015年	8.00	平方米	1,075.87
小计							104.00	平方米	13,964.96
8	鲁(2016)济南市不动产权第0053665号	历城区东都国际广场	1号楼	钢混	商业	2015年	5.00	平方米	3,704.16
9	鲁(2016)济南市不动产权第0053665号	历城区东都国际广场	2号楼	钢混	商业	2015年	4.00	平方米	2,219.62
10	济房权证历城字第194018号	历城区东都国际广场	3号楼	钢混	商铺	2015年	4.00	平方米	2,022.37
11	鲁(2016)济南市不动产权第0006902号	历城区东都国际广场	4号楼	钢混	商铺	2014年	4.00	平方米	1,907.90
小计							17.00	平方米	9,854.05
12	鲁(2016)济南市不动产权第0068294号	历城区东都尚城	1号楼	钢混	储藏	2015年	100.00	平方米	1,107.92
13	鲁(2016)济南市不动产权第0068291号	历城区东都尚城	2号楼	钢混	储藏	2015年	151.00	平方米	1,788.64
14	鲁(2016)济南市不动产权第0068378号	历城区东都尚城	3号楼	钢混	储藏	2015年	58.00	平方米	754.35
15	鲁(2016)济南市不动产权第0068845号	历城区东都尚城	4号楼	钢混	储藏	2015年	120.00	平方米	1,407.19
16	鲁(2016)济南市不动产权第0068856号	历城区东都尚城	5号楼	钢混	储藏	2015年	88.00	平方米	812.80
小计							517.00	平方米	5,870.90
17	鲁(2016)济南市不动产权第0082734号	历城区东都尚城	地下车库	钢混	停车位	2015年	602.00	个	602.00
18	无产权	历城区东都尚城	地下车库	钢混	停车位	2015年	151.00	个	151.00
19	无产权	历城区东都国际广场	地下车库	钢混	停车位	2015年	779.00	个	779.00
小计							1532.00	个	1,532.00

商务公寓及写字楼主要分布在3-26层；住宅主要分布在3-34层；商业房地产位于1-2层；储藏间主要分布在地下1-2层；车位为地下车位。土地使用权终止日期：商业2051年9月29日；住宅2081年10月12日。

第三部分 估值技术思路

一、估值目的

本次估值目的是为泰禾集团股份有限公司拟收购济南信豪房地产开发有限公司位于济南市历城区东都国际广场公寓、写字楼、商铺、车位及济南市历城区东都尚城住宅、储藏间、车位房地产，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 31 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 31 日的价值反映为假设条件。
2. 本次部分估值对象处于抵押登记状态，本次估值未考虑该事项对估值的影响。

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泰禾集团股份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。

四、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泰禾集团股份有限公司拟收购济南信豪房地产开发有限公司位于济南市历城区东都国际广场公寓、写字楼、商铺、车位及济南市历城区东都尚城住宅、储藏间、车位房地产进行估值。

第四部分 行业市场分析

一、当地经济社会发展简况

1-11 月份，济南市经济运行继续保持总体平稳、稳中有进态势。

工业经济稳定增长。1-11 月份，济南市规模以上工业增加值同比增长 7.11%。规模以上工业主营业务收入 5178.4 亿元，增长 7.26%；实现利税 664.4 亿元，增长 8.77%；实现利润 338.5 亿元，增长 15.33%。

固定资产投资保持较快增势。1-11 月份，济南市固定资产投资 3492.9 亿元，同比增长 13.6%。分产业看，第一产业投资 92.7 亿元，增长 13.8%；第二产业投资 1117 亿元，增长 8.2%，其中：工业投资 1079.1 亿元，增长 7%；第三产业投资 2283.1 亿元，增长 16.4%，其中：房地产开发投资 1085.4 亿元，增长 13.2%。

消费品市场增速持续回升。1-11 月份，济南市限额以上法人企业零售额 1279.3 亿元，同比增长 6.6%。分城乡看，城镇实现零售额 1265.0 亿元，增长 6.5%，乡村实现零售额 14.3 亿元，增长 20.9%。

对外经济有新的进展。1-11 月份，济南市完成进出口总值 599.7 亿元，同比增长 19.1%，其中：完成出口总值 391.7 亿元，增长 19.2%；进口总值 208 亿元，增长 19%。济南市新签合同项目 96 个，实现合同外资额 79 亿元，下降 41.2%；实际到帐外资 104.9 亿元，增长 17.3%。

财政收入平稳增长。1-11 月份，济南市一般公共预算收入 593.9 亿元，同比增长 10.9%，其中：增值税增长 73.2%，营业税下降 15.5%。一般公共预算支出 703.4 亿元，增长 14.6%。

金融存贷款规模继续扩大。11 月末，济南市金融机构本外币各项存款余额 16135.2 亿元，同比增长 9.8%；金融机构本外币各项贷款余额 12801.0 亿元，增长 13.9%。

居民消费价格指数、工业生产者价格延续回升势头。1-11 月份，居民消费价格同比上涨 2.7%，11 月份上涨 3.4%。11 月份，工业生产者出厂价格上涨 1.6%，1-11 月份下降 0.8%；11 月份，工业生产者购进价格上涨 5.8%，1-11 月份下降 1.9%。

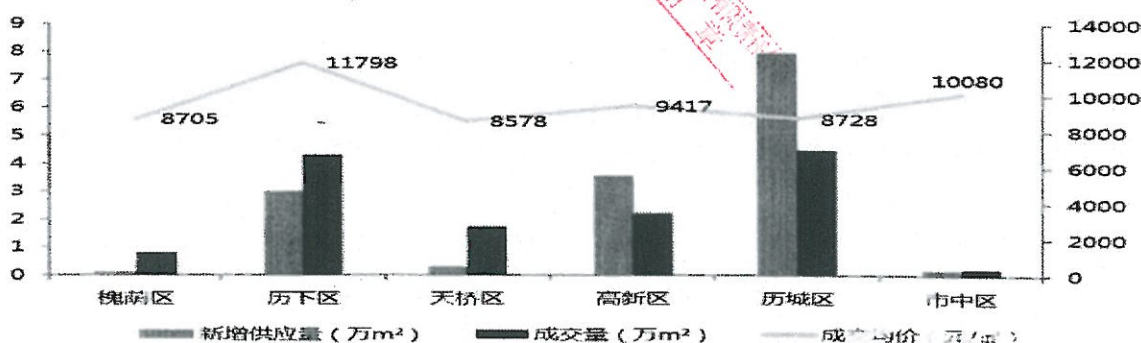
二、当地房地产市场总体状况

2016年1月-10月的济南商品房成交量，我们可以明显看出，从3月开始，济南楼市就进入了“高温状态”，商品房成交量5次突破2万套大关，虽然7月、8月出现小幅下滑，但在传统的淡季能有如此成绩，也绝对算的上是表现突出；到了9月，楼市热度空前，23740套的成交量创下了近5年来月度成交的新纪录。

三、当地同类房地产市场状况

(一) 2016年上半年济南市公寓市场成交向好，成交量14.19万 m^2 ，同比上涨超过九成；但新增供应量同样高达12万 m^2 ，为2015年同期六倍。上半年公寓市场整体成交均价约为9633元/ m^2 ，同比上涨7.61%。历城区公寓物业集中放量，历下、高新区为传统公寓热点板块，成交量较高，具体如下图：

2016年上半年济南市各区公寓供求及价格图



2016年下半年，济南市公寓市场状况如下：1、东部区域成交热度不减，为市场主力，市场整体以去库存为主要基调。公寓市场成交逐月向好，但供远大于求的市场格局没有发生本质转变，随着东部中央商务区重点商办项目相继落地，未来或迎来新一轮的公寓入市高潮。2、产品同质化日趋严重，未来公寓或以差异化物业增值服务取胜。济南市场公寓产品同质化现象明显，单纯从产品本身出发难以吸引客户，提供高附加值的一站式物业服务或托管模式的引入或成为未来市场主流。

(二) 2016年上半年济南市写字楼市场供应量达到206万 m^2 ，半年成交36万 m^2 ，处于历史高位。供应压力过大导致价格上涨空间仍然有限，上半年均价约11000元/ m^2 。CBD及高新区中心区成交量占主力地位，西客站板块迎来开发热点。

2016年下半年，济南市写字楼市场状况如下：1、成交有明显向好趋势，均价将保持相对稳定，但库存量依旧高企，市场继续以去化库存为主。受2015年末及2016

年上半年写字楼大量新批售因素影响，济南市写字楼市场库存量进一步飙升，库存始终高企。从成交方面来看，上半年成交不断向好，均价波动幅度也有所收窄且有上涨趋势。2、历下区和高新区仍保持市场供求主力地位，长期来看，西客站具有一定发展潜力。由区域市场供求分析，目前历下区和高新区为写字楼热点区域，预计短期内历下区和高新区仍将保持市场供求主力地位；长期来看，随着西客站进入商业商务的发展期，后期槐荫区也将成为写字楼热点发展区域。

（三）2016年上半年商品住宅整体市场持续高温，供需两旺，成交量达744万 m^2 ，同比上涨超过60%。济南住宅市场成交均价9056元/ m^2 ，超过青岛，同比涨幅11%。开发热点逐渐东移，其中历城区和高新区为主要供求区域，占比近五成。小面积段需求逐渐减少，140 m^2 以上面积段产品继续扩容。

2016年下半年，济南市商品住宅市场状况如下：1、东部继续唱“主角”。随着济南城市空间不断扩大，发展重心逐渐向东倾斜，依托CBD、新东站、轻轨等不断利好，以及上半年“地王”的出现，东部区域发展进一步得到加强。2、改善型需求将继续放量。随着年龄结构，政策空间，置业周期的影响，未来几年内，改善型需求将继续放量。

（四）2016年上半年济南市商业市场状况向好，总成交量达36.82万 m^2 ，同比大涨70%。住宅底商市场供求表现相对稳定，纯商业市场月度变化幅度较大，供求关系受单项目成交影响显著。历下、槐荫、历城等区域住宅市场的繁荣促进了住宅底商的发展；受单项目影响，历城、天桥区纯商业市场表现突出。底商市场：槐荫区项目密度高，且即将进入集中交付季节，商业需求较高。项目底商集中放量，推高了市场成交规模。纯商业市场：2016年上半年历城区时代国际项目成交量4.47万 m^2 ，天桥区名泉春晓项目成交量4.49万 m^2 ，占比均超过本区域纯商业总成交量的95%以上。商业市场成交均价开始逐步稳定上升，维持在19500元/ m^2 水平。

2016年下半年，济南市商业市场状况如下：1、高新区及历下区CBD板块将成为商业市场核心发展区域。随着汉峪金谷、中宏广场、华润中心大体量商办项目相继入市，东部商业氛围将继续成熟，商业发展潜力巨大。2、市场竞争压力并未显著降低，且应小心应对微观市场环境变化。商业项目去化状况与区域发展预期、产品规划及后期运营等多种因素密切相关，虽然商业市场开始向好，但个案竞争压力并未真正减轻。3、消费观念继续转变，体验式商业种类及总量将继续增加。消费模式将会继续转变，线上消费接纳程度开始显著提升，体验式商业将迎来加速发展时期。

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、住宅以基准东都尚城 4 号楼 1 单元 1703 室测算为例

(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
	东都尚城 4 号楼 1 单元 1001 单元	东都尚城 4 号楼 1 单元 2601 单元	钢城新苑 12 层南北朝向单元
坐落	济南市历城区	济南市历城区	济南市历城区飞跃大道
用途	住宅	住宅	住宅
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积 (m²)	140.68	140.68	135.00

泰禾集团股份有限公司拟收购济南信豪房地产开发有限公司位于济南市历城区东都国际广场公寓、写字楼、商铺、车位及济南市历城区东都尚城住宅、储藏间、车位房地产项目估值报告

成交总价(元)	1,742,533	1,727,058	1,600,000
成交单价(元/m ²)	12,386.50	12,276.50	11,852.00
成交日期	2016.10.06	2016.10.11	2016.12.17
室内装修	无装修	无装修	中档装修
交易情况	正常	正常	正常
资料来源	济南市一手房	济南市一手房	济南市二手房中介

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	济南市历城区, 济南市IV级居住用地	济南市历城区, 济南市IV级居住用地	济南市历城区, 济南市IV级居住用地	济南市历城区飞跃大道, 济南市IV级居住用地
方位	位于王舍人街道	位于王舍人街道	位于王舍人街道	位于王舍人街道
楼宇位置	临小区内道路	临小区内道路	临小区内道路	临小区内道路
楼层/总楼层	17/34	10/34	26/34	12/17
朝向	南北朝向, 中间单元	南北朝向, 东端单元	南北朝向, 东端单元	南北朝向, 中间单元
交通状况	周边有奥体中路、工业北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“张马屯”公交站点, 有 8 路、40 路、97 路、106 路、307 路、309 路、313 路、315 路、316 路、327 路、328 路、K57 路等多路公交车经过, 出租车过往频率略高, 交通便捷度略便捷; 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。	周边有奥体中路、工业北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“张马屯”公交站点, 有 8 路、40 路、97 路、106 路、307 路、309 路、313 路、315 路、316 路、327 路、328 路、K57 路等多路公交车经过, 出租车过往频率略高, 交通便捷度略便捷; 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。与估值对象相似。	周边有奥体中路、工业北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“张马屯”公交站点, 有 8 路、40 路、97 路、106 路、307 路、309 路、313 路、315 路、316 路、327 路、328 路、K57 路等多路公交车经过, 出租车过往频率略高, 交通便捷度略便捷; 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。与估值对象相似。	周边有飞跃大道、工业北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“济钢东门”公交站点, 有 10 路、99 路、106 路、307 路、309 路、313 路、315 路、316 路、327 路、328 路、K57 路等多路公交车经过, 出租车过往频率略高, 交通便捷度略便捷; 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。与估值对象相似。

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。区域内商场超市有佳源超市、联华超市大莘庄店等；农村商业银行等；学校有张马屯小学、宿家幼儿园、济南明德中学等；医院有济南电力医院等；周边公共服务配套设施较齐全。	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。区域内商场超市有佳源超市、联华超市大莘庄店等；农村商业银行等；学校有张马屯小学、宿家幼儿园、济南明德中学等；医院有济南电力医院等；周边公共服务配套设施较齐全。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。区域内商场超市有佳源超市、联华超市大莘庄店等；农村商业银行等；学校有张马屯小学、宿家幼儿园、济南明德中学等；医院有济南电力医院等；周边公共服务配套设施较齐全。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。区域内商场超市有佳源超市、联华超市大莘庄店等；农村商业银行等；学校有张马屯小学、宿家幼儿园、济南明德中学等；医院有济南电力医院等；周边公共服务配套设施较齐全。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 (m ²)	134.49	140.68	140.68	135.00
户型	3.5 室 2 厅	3.5 室 2 厅	3.5 室 2 厅	3.5 室 2 厅
层高	3	3	3	3
楼宇档次	略高	略高	略高	略高
实用率	公摊面积适中	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	略高	与估值对象相似	与估值对象相似	与估值对象相似
楼宇配套	电梯房	电梯房	电梯房	电梯房
小区环境及配套	绿化环境略好，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	2015	2015	2015	2011

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 65 年	约 65 年	约 65 年	约 63 年

规划条件	住宅用地	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 C 的成交价格包含有套内二次装修的价值，而估值对象住宅为毛坯房，即住宅估值结果不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 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/m ²)	12,386.50	12,276.50	11,852.00
装修重置单价 (元/m ²)	0.00	0.00	1,000.00
装修成新率	0	0	70%
不同装修档次之间的差额 (元/m ²)	0.00	0.00	700.00
统一比较基础后的单价 (元/m ²)	12,386.50	12,276.50	11,152.00

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济南市新建住宅价格定基指数如下表（以 2015 年为基准），本次估值对象对应的指数为 2016 年 12 月份的新建住宅价格定基指数。

济南市新建住宅价格定基指数

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. 31	2016. 10. 06	2016. 10. 11	2016. 12. 17
对应价格指数	120. 6	119. 6	119. 6	120. 6

则各可比实例市场状况调整系数如下：

可比实例 A: $120.6/119.6 \approx 101/100$; 可比实例 B: $120.6/119.6 \approx 101/100$; 可比实例 C: $120.6/120.6 \approx 100/100$ 。

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	相似	相似	相似
		楼层	基准	略差	略差	略差
		朝向	基准	稍好	稍好	相似
		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
		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	相似	相似	相似
		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

泰禾集团股份有限公司拟收购济南信豪房地产开发有限公司位于济南市历城区东都国际广场公寓、写字楼、商铺、车位及济南市历城区东都尚城住宅、储藏间、车位房地产项目估值报告

	权益状况	新旧程度	基准	相似	相似	略旧
		土地使用期限	基准	相似	相似	略短
		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	0	0	0
		楼层	-1	-2	-1
		朝向	+4	+4	0
		交通状况	0	0	0
		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	+3	+2	-1
		调整系数小计	100/103	100/102	100/99
	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	0	0	0
		小区环境及配套	0	0	0
		小区物业	0	0	0
		新旧程度	0	0	-4
		调整值小计	0	0	-4
		调整系数小计	100/100	100/100	100/96
	权益 状况	土地使用期限	0	0	-1
		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	0	0	-1
		调整系数小计	100/100	100/100	100/99

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/m ²)	12,386.50	12,276.50	11,152.00
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	101/100	101/100	100/100
区位状况调整系数	100/103	100/102	100/99
实物状况调整系数	100/100	100/100	100/96
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/99
比较单价 (元/m ²) (取整)	12,146.00	12,156.00	11,852.00

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 = (12,146.00 + 12,156.00 + 11,852.00) ÷ 3 = 12,051.00 (元/m²)。

2. 住宅估值结果的确定

其他估值对象住宅与测算案例基准单元住宅位于同一住宅小区内，用途相同，仅在楼层、面积和朝向存在差异，因此其他估值对象住宅的价格在东都尚城 4 号楼 1 单元 1703 室的基础上进行楼层、面积和朝向因素修正确定。具体如下：

序号	楼幢号	单元	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	估值单价 (元/m ²)	估值总价 (元)
1	3	1	33	3302	85.04	13,136.00	1,117,085.00
2	3	2	33	3302	85.04	13,136.00	1,117,085.00
3 号楼小计					170.08	13,136.00	2,234,170.00
3	4	1	1	101	140.78	12,172.00	1,713,574.00
4	4	1	1	103	134.49	11,689.00	1,572,054.00
5	4	1	2	201	140.78	12,292.00	1,730,468.00
6	4	1	2	203	134.49	11,810.00	1,588,327.00
7	4	1	3	301	140.78	12,292.00	1,730,468.00
8	4	1	3	303	134.49	11,810.00	1,588,327.00
9	4	1	4	401	140.78	12,413.00	1,747,502.00
10	4	1	4	403	134.49	11,930.00	1,604,466.00
11	4	1	5	501	140.78	12,413.00	1,747,502.00
12	4	1	5	503	134.49	11,930.00	1,604,466.00
13	4	1	6	603	134.49	11,930.00	1,604,466.00
14	4	1	7	703	134.49	11,930.00	1,604,466.00

泰禾集团股份有限公司拟收购济南信豪房地产开发有限公司位于济南市历城区东都国际广场公寓、写字楼、商铺、车位及济南市历城区东都尚城住宅、储藏间、车位房地产项目估值报告

15	4	1	8	803	134.49	11,930.00	1,604,466.00
16	4	1	9	901	140.78	12,413.00	1,747,502.00
17	4	1	9	903	134.49	11,930.00	1,604,466.00
18	4	1	10	1003	134.49	11,930.00	1,604,466.00
19	4	1	11	1101	140.78	12,413.00	1,747,502.00
20	4	1	11	1103	134.49	11,930.00	1,604,466.00
21	4	1	12	1201	140.78	12,413.00	1,747,502.00
22	4	1	12	1203	134.49	11,930.00	1,604,466.00
23	4	1	13	1301	140.78	12,533.00	1,764,396.00
24	4	1	13	1303	134.49	12,051.00	1,620,739.00
25	4	1	14	1401	140.78	12,533.00	1,764,396.00
26	4	1	14	1403	134.49	12,051.00	1,620,739.00
27	4	1	15	1501	140.78	12,533.00	1,764,396.00
28	4	1	15	1503	134.49	12,051.00	1,620,739.00
29	4	1	16	1601	140.78	12,533.00	1,764,396.00
30	4	1	16	1603	134.49	12,051.00	1,620,739.00
31	4	1	17	1701	140.78	12,533.00	1,764,396.00
32	4	1	17	1703	134.49	12,051.00	1,620,739.00
33	4	1	18	1801	140.78	12,413.00	1,747,502.00
34	4	1	18	1803	134.49	11,930.00	1,604,466.00
35	4	1	19	1901	140.78	12,413.00	1,747,502.00
36	4	1	19	1903	134.49	11,930.00	1,604,466.00
37	4	1	20	2003	134.49	11,930.00	1,604,466.00
38	4	1	21	2101	140.78	12,413.00	1,747,502.00
39	4	1	21	2103	134.49	11,930.00	1,604,466.00
40	4	1	22	2203	134.49	11,930.00	1,604,466.00
41	4	1	23	2301	140.78	12,413.00	1,747,502.00
42	4	1	23	2303	134.49	11,930.00	1,604,466.00
43	4	1	24	2401	140.78	12,413.00	1,747,502.00
44	4	1	24	2403	134.49	11,930.00	1,604,466.00
45	4	1	25	2501	140.78	12,413.00	1,747,502.00
46	4	1	25	2503	134.49	11,930.00	1,604,466.00
47	4	1	26	2603	134.49	11,930.00	1,604,466.00
48	4	1	27	2701	140.78	12,292.00	1,730,468.00
49	4	1	27	2703	134.49	11,810.00	1,588,327.00
50	4	1	28	2803	134.49	11,810.00	1,588,327.00
51	4	1	29	2901	140.78	12,292.00	1,730,468.00
52	4	1	29	2903	134.49	11,810.00	1,588,327.00
53	4	1	30	3001	140.78	12,292.00	1,730,468.00
54	4	1	30	3003	134.49	11,810.00	1,588,327.00
55	4	1	31	3101	140.78	12,292.00	1,730,468.00
56	4	1	31	3103	134.49	11,810.00	1,588,327.00
57	4	1	32	3203	134.49	11,810.00	1,588,327.00

泰禾集团股份有限公司拟收购济南信豪房地产开发有限公司位于济南市历城区东都国际广场公寓、写字楼、商铺、车位及济南市历城区东都尚城住宅、储藏间、车位房地产项目估值报告

58	4	1	33	3301	140.78	12,292.00	1,730,468.00
59	4	1		3302	90.95	13,136.00	1,194,719.00
60	4	1		3303	134.49	11,810.00	1,588,327.00
61	4	1	34	3401	140.78	12,172.00	1,713,574.00
62	4	1		3402	90.95	13,015.00	1,183,714.00
63	4	1		3403	134.49	11,689.00	1,572,054.00
64	4	2	1	101	134.49	11,689.00	1,572,054.00
65	4	2		103	140.78	12,172.00	1,713,574.00
66	4	2	2	201	134.49	11,810.00	1,588,327.00
67	4	2		203	140.78	12,292.00	1,730,468.00
68	4	2	3	301	134.49	11,810.00	1,588,327.00
69	4	2		303	140.78	12,292.00	1,730,468.00
70	4	2	6	601	134.49	11,930.00	1,604,466.00
71	4	2	7	701	134.49	11,930.00	1,604,466.00
72	4	2	8	801	134.49	11,930.00	1,604,466.00
73	4	2	9	901	134.49	11,930.00	1,604,466.00
74	4	2	11	1101	134.49	11,930.00	1,604,466.00
75	4	2	13	1301	134.49	12,051.00	1,620,739.00
76	4	2		1303	140.78	12,533.00	1,764,396.00
77	4	2	14	1401	134.49	12,051.00	1,620,739.00
78	4	2		1403	140.78	12,533.00	1,764,396.00
79	4	2	17	1701	134.49	12,051.00	1,620,739.00
80	4	2	18	1801	134.49	11,930.00	1,604,466.00
81	4	2		1803	140.78	12,413.00	1,747,502.00
82	4	2	20	2001	134.49	11,930.00	1,604,466.00
83	4	2	21	2101	134.49	11,930.00	1,604,466.00
84	4	2	22	2201	134.49	11,930.00	1,604,466.00
85	4	2	23	2301	134.49	11,930.00	1,604,466.00
86	4	2	24	2401	134.49	11,930.00	1,604,466.00
87	4	2	25	2501	134.49	11,930.00	1,604,466.00
88	4	2	28	2801	134.49	11,810.00	1,588,327.00
89	4	2	30	3001	134.49	11,810.00	1,588,327.00
90	4	2	31	3101	134.49	11,810.00	1,588,327.00
91	4	2	32	3201	134.49	11,810.00	1,588,327.00
92	4	2	33	3301	134.49	11,810.00	1,588,327.00
93	4	2		3303	140.78	12,292.00	1,730,468.00
94	4	2	34	3401	134.49	11,689.00	1,572,054.00
95	4	2		3402	90.95	13,015.00	1,183,714.00
96	4	2		3403	140.78	12,172.00	1,713,574.00
4号楼小计					12,719.01	12,096.00	153,843,259.00
97	5	1	18	1803	133.64	11,930.00	1,594,325.00
98	5	1	29	2903	133.64	11,810.00	1,578,288.00
99	5	1	32	3203	133.64	11,810.00	1,578,288.00

泰禾集团股份有限公司拟收购济南信豪房地产开发有限公司位于济南市历城区东都国际广场公寓、写字楼、商铺、车位及济南市历城区东都尚城住宅、储藏间、车位房地产项目估值报告

100	5	1	33	3303	133.64	11,810.00	1,578,288.00
101	5	2	20	2001	133.64	11,930.00	1,594,325.00
102	5	2	29	2903	135.89	12,292.00	1,670,360.00
103	5	2	32	3203	135.89	12,292.00	1,670,360.00
104	5	2	33	3303	135.89	12,292.00	1,670,360.00
5号楼小计					1,075.87	12,022.00	12,934,594.00
住宅合计					13,964.96	11,9423.00	166,777,853.00

3. 估值结果确定

其他用途估值对象的估值过程参照住宅估值对象的估值过程。则估值对象房地产估值合计为 1,017,090,000.00 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泰禾集团股份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，泰禾集团股份有限公司委托的房地产于估值基准日 2016 年 12 月 31 日估值结果为 1,017,090,000.00 元（大写人民币壹拾亿壹仟柒佰零玖万元整）。

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. 截至估值基准日尚有部分估值对象处于抵押登记状态，本次估值未考虑该事项对估值的影响。尚处于抵押登记状态的估值对象统计情况表如下：

序号	用途	套数	建筑面积（m ² ）
1	公寓	958	42581.36
2	写字楼	35	14624.34
3	住宅	102	13690.54

4	商业店铺	13	7831.68
5	储藏间	516	5864.12

5. 本次估值对象中有 42 套房产由于济南信豪房地产开发有限公司与他人的债务纠纷，被法院冻结并进行拍卖，后由济南泰悦房地产开发集团有限公司竞拍取得，但并未办理网签、购房备案等手续，所以 42 套房产产权证记载的产权所有人仍为济南信豪房地产开发有限公司，由于济南泰悦房地产开发集团有限公司持有济南信豪房地产开发有限公司 100% 股权，因此同意将上述 42 套房产纳入此次转让范围，本次估值也将 42 套房产纳入估值范围，未考虑该事项对估值的影响。

此部分资产明细如下：

类别	数量	建筑面积 (m ²)
公寓	38	1,773.44
商铺	4	2,022.37
总计	42	3,795.81

6. 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。

7. 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。

8. 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，将造成房地产严重损坏及灭失，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。

9. 本次估值对象中有 929 个地下人防车位及 1 个无障碍车位，根据目前济南市政府政策该部分车位暂不能办理权属证书，本次估值未考虑地下人防车位及无障碍车位暂无产权事项对估值的影响。

10. 本估值未考虑估值对象未来处置可能产生的相关税费。

11. 本报告中的有关泰禾集团股份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。

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. 本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. 本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，本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 31 日至 2017 年 12 月 30 日。
5. 本资产评估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。

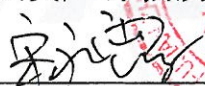
四、估值报告日期

本次估值报告日为 2017 年 03 月 01 日。

（本估值报告报告号为：闽中兴估字（2017）第 014 号，估值基准日 2016 年 12 月 31 日估值结果为 1,017,090,000.00 元，大写人民币壹拾亿壹仟柒佰零玖万元整）

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：

二〇一七年三月一日