

安徽璟玥贸易有限公司
拟增资北京泰禾嘉信房地产开发有限公司项目
涉及其股东全部权益价值
估值报告

中瑞咨报字[2018]第 000051 号

(报告共分一册，本册为第一册)

中瑞世联资产评估（北京）有限公司

二〇一八年四月十七日

安徽璟玥贸易有限公司

拟增资北京泰禾嘉信房地产开发有限公司项目

涉及其股东全部权益价值

估值报告

目录

一、委托人、被估值单位及估值委托合同约定的其他估值报告使用者概况	2
二、估值目的	4
三、估值对象和估值范围	5
四、价值类型及其定义	7
五、估值基准日	7
六、评估依据	7
七、估值方法	8
八、估值过程	11
九、估值假设	13
十、估值结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、估值报告使用限制说明	16
十三、估值报告日	16

安徽璟玥贸易有限公司

拟增资北京泰禾嘉信房地产开发有限公司项目

涉及其股东全部权益价值

估值报告正文

中瑞咨报字[2018]第 000051 号

泰禾集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规的规定，本着独立、公正、客观的原则，采用成本途径的资产基础法，按照必要的估值程序，对为委托人拟引进的安徽璟玥贸易有限公司增资北京泰禾嘉信房地产开发有限公司所涉及的北京泰禾嘉信房地产开发有限公司股东全部权益价值于估值基准日 2018 年 2 月 28 日的市场价值进行了估值。现将资产估值情况报告如下：

一、委托人、被估值单位及估值委托合同约定的其他估值报告使用者概况

本次估值的委托人为泰禾集团股份有限公司，被估值单位为北京泰禾嘉信房地产开发有限公司，估值委托合同约定的其他估值报告使用者为法律、法规规定的其他估值报告使用者。

（一）委托人及被估值单位概况

1) 委托人

企业名称：泰禾集团股份有限公司

统一社会信用代码：91350000155584573M

注册资本：124445.072000万人民币

住 所：三明市梅列区徐碧

法定代表人：黄其森

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

营业期限：1992年12月29日至无固定期限

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）

2) 被估值单位

1、基本情况

企业名称：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91110115098697626X

住 所：北京市大兴区黄村镇政府东配楼105室

法定代表人：葛勇

注册资本：1000.00万元

企业类型：有限责任公司(法人独资)

营业期限：2014年04月23日 - 2034年04月22日

经营范围：房地产开发；销售商品房；出租商业用房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、历史沿革、主要股东及持股比例

北京泰禾嘉信房地产开发有限公司系由泰禾集团股份有限公司子公司福州泰禾房地产开发有限公司出资组建的有限责任公司，公司注册资本为1000万人民币。

截至基准日2018年2月28日，北京泰禾嘉信房地产开发有限公司股权比例情况见下表：

序号	股东	认缴出资额	认缴出资方式	股权比例(%)
1	福州泰禾房地产开发有限公司	1000万	货币	100.00

3、2018年2月28日资产负债及经营状况

北京泰禾嘉信房地产开发有限公司2018年2月28日、2017年年度、2016年年度和2015年年度财务报表经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所和瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所审定，并分别发表了中兴华专字[2018]020142号、瑞华珠海审字[2017]40070189号和瑞华珠海审字[2016]40020043号无保留意见审计报告。北京泰禾嘉信房地产开发有限公司2018

年2月28日以及近三年年度资产负债及经营状况如下：

①近三年财务状况

金额单位：人民币万元

项目\日期	2018年2月28日	2017年12月	2016年12月	2015年12月
总资产	1,148,329.56	1,117,736.34	757,202.62	484,049.79
负债	1,127,995.62	1,096,789.88	749,885.32	485,256.13
净资产	20,333.94	20,946.46	7,317.30	-1,206.35

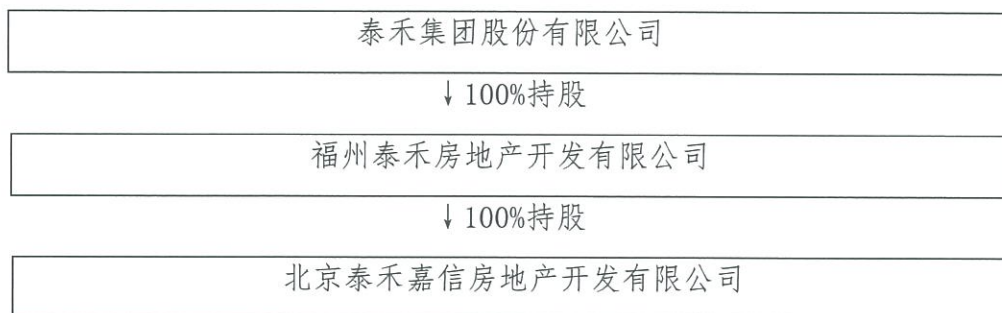
②近三年经营业绩

金额单位：人民币万元

项目期间	2018年2月28日	2017年12月	2016年12月	2015年12月
营业收入	-	100,447.25	25,820.60	-
营业成本	-	69,933.57	17,629.61	-
税金及附加	100.37	1,875.92	1,738.10	-
销售费用	578.10	8,627.42	723.19	1,039.09
管理费用	197.45	1,449.08	915.60	415.68
财务费用	1.06	29.45	3.51	-18.95
资产减值损失	-100.27	356.74	594.10	-5.17
加：公允价值变动收益		-36.00		
营业利润	-677.22	18,139.07	4,216.50	-1440.99
营业外收入	89.77	35.15	3.27	-
营业外支出		2.00	63.62	11.06
利润总额	-587.46	18,172.22	4,156.11	-1,452.05
所得税费用	25.07	4,543.05	1,039.18	-363.01
净利润	-612.52	13,629.16	3,116.96	-1,089.04

(二)委托人和被估值单位之间的关系

本次估值的被估值单位北京泰禾嘉信房地产开发有限公司为泰禾集团股份有限公司的子公司福州泰禾房地产开发有限公司初始设立。股权关系结构如下：



(三)合同约定的其他报告使用者

本估值报告仅供委托人和法律、法规规定的估值报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、估值目的

为委托人拟引进的安徽璟玥贸易有限公司增资北京泰禾嘉信房地产开发有限公司提供价值参考。

三、估值对象和估值范围

(一) 估值对象与估值范围内容

估值对象：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司股东全部权益价值。

估值范围：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债等。

经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所审定,并发表了中兴华专字[2018]020142 号无保留意见审计报告。北京泰禾嘉信房地产开发有限公司账面资产总额为 11,483,295,643.03 元、负债总额为 11,279,956,240.78 元、净资产为 203,339,402.25 元。

(二) 估值范围内主要资产情况

北京泰禾嘉信房地产开发有限公司的主要资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货-在产品(开发成本)、产成品、固定资产-机器设备及可供出售金融资产—其他投资和递延所得税资产。

(1) 货币资金

估值基准日时,货币资金账面值为 1,361,519,623.40 元,为银行存款;银行存款共 15 个银行账户,均为人民币账户,账面值合计为 1,361,519,623.40 元。

(2) 应收款项

应收款项为应收账款、预付账款和其他应收款。

估值基准日,应收账款账面余额为 171,146,431.00 元,计提坏账准备 8,557,321.55 元,账面值为 162,589,109.45 元,主要为房款;预付账款账面值为 189,600.00 元,主要为预付的公积金;其他应收款账面余额为 3,535,880,466.36 元,计提坏账准备 0 元,账面值为 3,535,880,466.36 元,主要是为集团内部往来款、保证金等。

(3) 存货

截止估值基准日,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司存货账面价值为

5,841,843,972.43 元,为企业位于大兴区 4 号线地铁义和庄站东北角 017 地块的开发成本和 021 地块开发产品,上述两地块毗邻,其中:017 地块全部为开发成本,总建筑面积 163,278.56 平方米(另有人防面积 27,176.57 平方米,全计总面积为 190,455.13 平方米),土地面积为 29,931.62 平方米,包括土地成本、开发前期费、建筑安装工程费、基础设施费、配套设施费、开发间接费等;021 号地块总建筑面积 74,549.00 平方米,土地面积 17,939.81 平方米,为开发产品,包括车位、地下底商和办公 SOHO 等四部分,估值基准日,企业已销售办公部分 29,566.74 平方米,销售总价为 156,055.10 万元,已结转 25,958.11 平方米,结转金额为 136,474.96 万元,估值基准日,根据泰禾集团股份有限公司总经理办公室会议,首层商业及地下商业总面积合计为 8103.4 平方米为企业自持部分,按投资性房地产——房屋(公允价值)进行核算;办公及地下车位部分为开发产品,开发产品建筑面积为 36,147.55 平方米,账面值为 1,055,747,905.54 元。

(4) 可供出售金融资产——其他投资

估值基准日时,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司可供出售金融资产——其他投资账面值为 70,000,000.00 元,为中海信托股份有限公司的信迹 3 产品,投资日期为 2017 年 10 月 28 日,收益率为 5.7%。

(5) 投资性房地产——房屋

估值基准日时,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司投资性房地产——房屋账面值为 320,120,000.00 元,为北京泰禾嘉信房地产开发有限公司位于大兴区 4 号线地铁义和庄站东北角 021 号地块中尚未销售的地上商业和地下商业部分,面积分别为 4219.24 平方米和 3884.16 平方米,具体详见存货——开发成本。

(6) 固定资产——设备类

估值基准日时,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司设备类资产为电子设备,账面原值为 1,415,863.00 元,账面净值为 1,124,071.78 元,为电子设备 49 项,主要为电脑、扫描仪、空调等办公设备。

(7) 递延所得税资产

截止基准日时,北京泰禾嘉信房地产开发有限公司递延所得税资产账面价值 2,139,330.39 元,为坏帐准备形成的递延所得税资产。

委托估值对象和估值范围与经济行为涉及的估值对象和估值范围一致。

四、价值类型及其定义

估值价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经估值人员与委托人充分沟通后,根据本次估值目的、市场条件及估值对象自身条件等因素,最终确定估值对象的价值类型为市场价值。

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

五、估值基准日

本项目估值基准日为 2018 年 2 月 28 日。该估值基准日为委托人根据实现经济行为的总体时间确定。

本次估值工作中所采用的价格及其参数为估值基准日时的有效标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、《资产估值委托合同》
- 2、泰禾集团股份有限公司《关于对三家北京项目公司进行增资行为的说明》。

(二) 法律、法规依据

- 1、中华人民共和国主席令第 8 号《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日);
- 2、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日);
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
- 5、其他与资产估值有关的法律、法规文件。

(三) 权属依据

- 1、被估值单位提供的工商登记资料、公司章程等产权证明文件;
- 2、被估值单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、原始入账发票等其他权属证明资料。

七、估值方法

（一）估值方法的选择

企业价值估值的方法一般有资产基础法、市场法和收益法三种途径。

1、企业价值估值中的市场法，是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定估值对象价值的估值方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

经查阅沪深交易所及其他股权交易类资讯，目前缺乏与被估值单位在所处发展阶段、经营范围、经营区域、资产规模、盈利能力、管理水平以及客户资源和企业风险等方面具有可比性的可比上市公司，相关指标难以获得并进行合理化的修正；同时，近期市场上也未能收集到和被估值单位处于同一行业公司的股权买卖、转让及合并案例，因此不宜采用市场法估值。

2、企业价值估值中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定估值对象价值的估值方法。通常运用收益法对企业价值进行估值时，将预期的企业未来收益（如股利、红利、现金流量等）通过反映企业风险程度的资本化率或折现率来计算估值对象的价值。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。应用收益法必须具备的前提条件是：①收益法适用于估值具有稳定获利能力的企业，未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量；②可以获得被估值企业的财务报表，并对估值过程和估值结论具有影响的相关事项进行必要的分析调整，以合理反映企业的财务状况和盈利能力；③企业未来的经营风险是可以量化的；④能够使用合适的估价模型并形成合理的估值结论。

北京泰禾嘉信房地产开发有限公司近年来，经营未形成稳定收入，不具备稳定获利能力，其经营能力未能得到正常体现，故北京泰禾嘉信房地产开发有限公司不具备收益法估值的必备前提条件。

3、企业价值估值中的资产基础法，是指在合理估值企业各项资产价值和负债的基础上确定估值对象价值的估值思路。资产基础法通过分别求出企业各项资产的估值并累加求和，再扣减负债估值，得出估值对象价值的思路。具体模型如下：

股东全部权益 = 全部资产估值 - 全部负债估值

综上所述，对北京泰禾嘉信房地产开发有限公司的股东全部权益价值，只能

采用资产基础法（成本法）进行估值。

（二）资产基础法下各项资产和负债的具体估值方法

1、流动资产

（1）货币资金

基准日时，货币资金为银行存款。估值人员首先获取银行存款申报表，与明细账、总账、报表进行核对；随后，对银行存款，获取银行对账单，并对银行存款进行函证。以核实后的账面值作为估值价值。

（2）应收款项

基准日时，应收款项为应收账款、预付账款和其他应收款。估值应收款项时，估值人员首先获取应收款项申报表，与明细账、总账、报表进行核对；随后分析应收款项的用途，抽查相关业务合同以及会计凭证，对款项进行核实，以核实后的账面值作为估值；对于坏账准备评估为零，估值人员根据企业会计政策进行账龄分析，计算预计风险损失。

（3）存货

1) 本次选用成本法和假设开发法进行估值。原因：

a. 选用成本法的理由

估值对象为正在开发项目，项目开发过程中所发生的各项土地费用及建设费用可作较精确的测算，符合成本法的应用条件及适用范围，故选取成本法。

b. 选用假设开发法的理由

估值对象为正在开发建设项目，且已取得相关规划条件，项目建成后可取得收益，符合假设开发法的应用条件及适用范围，故选用假设开发法。

2) 技术路线

a. 采用基准地价修正法估算土地价值；

b. 采用成本法估算投入部分房屋建筑价值；

c. 采用上述方法测算的土地价值与建筑物价值加总，测算出估值对象成本法测算结果；

d. 采用假设开发法测算出估值对象价值；

e. 将成本法的测算结果与假设开发法的测算结果加权平均，最终求出估值对象价值。

2、非流动资产

(1) 可供出售金融资产

包括可供出售金融资产-其他投资。通过核对明细账与总账的一致性、核实购买合同内容、查阅原始凭证等财务资料进行核实，以核实后的账面值和收益作为估值价值。

(2) 设备类

根据本次估值项目固定资产的特点，本次估值方法采用重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被估值资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被估值资产的估值的一种资产估值方法。本次估值设备不存在功能性贬值，因采用更新重置成本，所以不再考虑经济性贬值。以全新成本与成新率相乘，得到的乘积作为估值。

被估值单位为增值税一般纳税人企业，设备重置全价不含增值税。

计算公式：

估值=重置全价×成新率

① 重置全价的确定：

购设备重置全价的确定：

重置全价=现行市场价/1.11

本次估值的设备均为电子设备，一般直接向销售商询价；

② 成新率确定

年限法

成新率=（1-已使用年限÷规定使用年限）×100%

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

式中已使用年限是指日历年限，规定使用年限采用设备的经济寿命年限，尚可使用年限一般适用于超期服役设备。

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

尚可使用年限=法定使用年限-已使用年限。

(3) 递延所得税资产

估值人员通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等财务资料进行核实，以核实后的账面值作为估值价值。

3、负债估值

包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应交税费、应付利息和其他应付款等，非流动负债为递延所得税负债。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等财务资料进行核实，以核实后的账面值作为估值价值。

八、估值过程

估值人员于2018年4月2日至2018年4月10日对估值对象涉及的资产和负债进行了估值，主要估值程序实施过程和情况如下：

1、接受委托

我公司与委托人就估值目的、估值对象和估值范围、估值基准日等估值业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的估值计划。

2、前期准备

(1) 拟定估值方案

针对本项目特点，为了保证估值质量，统一估值方法和参数，结合以往同类企业估值工作的经验和估值范围内不同类型企业资产的特点，拟定了估值计划和资产估值企业培训材料。

(2) 组建估值团队

根据估值范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据估值计划组建了估值小组，分别配备了流动资产估值人员、固定资产估值人员。

3、现场调查

估值人员于2018年4月3日至2018年4月6日对估值对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被估值单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

4、资产核实

(1) 指导被估值单位填表和准备应向估值机构提供的资料

估值人员指导被估值单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照估值机构提供的“资产估值申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入估值范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被估值单位填报的资产估值申报表

估值人员通过查阅有关资料，了解纳入估值范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产估值申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产估值申报表”有无漏项等，同时反馈给被估值单位对“资产估值申报表”进行完善。

5、现场实地勘查

(1) 根据纳入估值范围的资产类型、数量和分布状况，估值人员在被估值单位相关人员的配合下，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(2) 补充、修改和完善资产估值申报表

估值人员根据现场实地勘查结果，并和被估值单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产估值申报表”，以做到：账、表、实相符。

(3) 查验产权证明文件资料

估值人员对纳入估值范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

6、尽职调查

估值人员为了充分了解被估值单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被估值单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被估值单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被估值单位的经营计划、发展规划和财务信息；

(4) 估值对象、被估值单位以往的估值及交易情况；

(5) 影响被估值单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被估值单位所在行业的发展状况与前景;

(7) 其他相关信息资料。

7、资料收集

估值人员根据估值项目的具体情况进行了估值资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的估值资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

8、估算

估值人员针对各类资产的具体情况,根据选用的估值方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步估值结论。项目负责人对各类资产估值初步结论进行汇总,撰写并形成估值报告草稿。

9、内部审核

根据我公司估值业务流程管理办法规定,项目负责人在完成估值报告草稿一审后形成估值报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成估值报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成估值报告正式稿并提交委托人。

九、估值假设

(一) 一般假设

1. 假设基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设基准日后被估值单位持续经营。

3. 假设估值基准日后被估值单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务。

4. 假设被估值单位完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设估值基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被估值单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1、假设被估值单位未来采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政

策在重要方面基本一致；

- 2、被估值单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 3、不考虑将来可能承担的抵押、担保事宜对被估值企业未来持续经营的影响；
- 4、假设被估值单位未来会正常取得不动产权证。

本估值报告估值结论在上述假设条件下在估值基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，估值人员及本估值机构将不承担由于前提条件改变而推导出不同估值结论的责任。

十、估值结论

经采用资产基础法估值，北京泰禾嘉信房地产开发有限公司在估值基准日2018年2月28日时资产总额账面值1,148,329.56万元，估值价值1,237,937.61万元，估值增值89,608.05万元，增值率7.80%；负债总额账面值1,127,995.62万元，估值价值1,127,995.62万元，无差异；净资产账面值20,333.94万元，估值价值109,941.99万元，估值增值89,608.05万元，增值率440.68%。具体如下：

估值结果汇总表

估值基准日：2018年2月28日

金额单位：万元

项目		账面价值	估值价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,108,991.22	1,184,185.64	75,194.42	6.78
非流动资产	2	39,338.34	53,751.97	14,413.63	36.64
其中：可供出售金融资产	3	7,000.00	7,134.46	134.46	1.92
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	32,012.00	46,304.42	14,292.42	44.65
固定资产	8	112.41	99.16	-13.25	-11.79
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	-	-	-	
开发支出	15	-	-	-	

商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	-	-	-	
递延所得税资产	18	213.93	213.93	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	1,148,329.56	1,237,937.61	89,608.05	7.80
流动负债	21	1,126,040.75	1,126,040.75	-	-
非流动负债	22	1,954.87	1,954.87	-	-
负债总计	23	1,127,995.62	1,127,995.62	-	-
净资产（所有者权益）	24	20,333.94	109,941.99	89,608.05	440.68

经采用资产基础法估值，北京泰禾嘉信房地产开发有限公司股东全部权益于估值基准日（2018年2月28日）时的市场价值为人民币109,941.99万元（大写人民币壹拾亿零玖仟玖佰肆拾壹万玖仟玖佰元）。

十一、特别事项说明

本估值报告存在以下特别事项可能对估值结论产生影响，提请估值报告使用者予以重点关注：

（1）本估值说明的资产类型与账面金额以中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所审定，并出具的中兴华专字[2018]020142号《审计报告》为依据，上述审计报告的意见：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司财务报告在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了北京泰禾嘉信房地产开发有限公司2018年2月28日的财务状况以及2018年2月的经营成果。

（2）估值人员和机构的法律责任是对本报告所述估值目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到估值人员和机构对该项估值目的所对应的经济行为做出任何判断。估值工作在很大程度上依赖于委托人、估值对象产权所有者及其管理层提供的有关资料。因此，估值工作是以委托人、估值对象产权所有者及其管理层提供的经营模式、有关经济行为文件、有关资产所有权文件、证件及会计凭证、有关法律文件的真实、合法、合理为前提。

（3）估值人员对估值分析对象的法律权属给予了必要的关注，但不是对估值对象的法律权属提供保证。提供必要的资料并保证提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用估值说明是委托人和相关当事方的责任。对企业存在的可能影响估值的瑕疵事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而估值人员已履行估值程序仍无法获知的情况下，机构及估值人员不承担相关责

任。

(4) 山东省国际信托股份有限公司与北京泰禾嘉信房地产开发有限公司共同签订了贷款协议,根据信托合同,山东省国际信托股份有限公司为北京泰禾嘉信房地产开发有限公司提供955,000,000.00元人民币的贷款,由泰禾集团股份有限公司及其法人黄其森进行担保。

(5) 北京泰禾嘉信房地产开发有限公司持有的京(2015)大兴区不动产权第0000011号、第0000014号、第0000013号土地使用权于2015年6月18日至2017年3月26日进行抵押,抵押权人为渤海银行股份有限公司大连分行,并于2016年3月29日注销,2016年4月1日,该土地使用权进行一般抵押,证明书为京(2016)大兴区不动产权证明书0000082号、0000081号、0000080号。

(6) 截至估值基准日,开发成本中,企业已销售67,633.26平方米,已销售总价为367,618.18万元,由于企业未结转收入,本次估值时涉及上述已销售范围的物业,我们在进行开发完成后价值估算时,以上述金额作为对应的开发完成后物业价值。

(7) 截至估值基准日,开发产品中,企业已销售29,566.74平方米,已销售总价为156,055.10万元,至估值基准日,企业已结转面积25,958.11平方米,结转收入136,474.96万元,我们在进行开发完成后价值估算时,扣除已结转部分,同时以未结转的金额作为对应开发完成后价值。

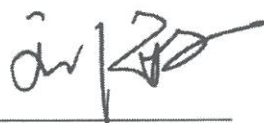
十二、估值报告使用限制说明

- 1、本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途;
- 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、本估值报告经估值机构盖章后方可正式使用;
- 4、本估值报告所揭示的估值结论仅对估值报告中描述的估值目的有效,估值结论使用有效期为自估值基准日起一年。

十三、估值报告日

本估值报告提出日期为2018年4月17日。

(本页无正文，为签字盖章页)

估值人员： 

估值人员： 

中瑞世联资产评估（北京）有限公司

二〇一八年四月十七日



估值报告附件

1. 被估值单位审计报告复印件
2. 委托人和被估值单位营业执照复印件
3. 委托人和被估值单位承诺函
4. 估值机构资格证书及营业执照复印件
5. 资产估值明细表
6. 主要权属资料及相关规划文件

关于对三家北京项目公司进行增资行为的说明

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

针对近期外部独立第三方公司拟对我司下属的三家北京项目公司进行增资的经济行为，我司专门委托贵司对这三家增资主体进行评估并出具相关评估报告，

具体明细如下：

增资方	增资主体
安徽璟玥贸易有限公司	北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司
安徽璟玥贸易有限公司	北京泰禾嘉信房地产开发有限公司
福建灏宇智通实业有限公司	北京中维房地产开发有限公司

特此说明！



资产估值结果汇总表

估值基准日：2018年2月28日

表1

金额单位：人民币万元

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

项 目		账面价值	估值价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,108,991.22	1,184,185.64	75,194.42	6.78
非流动资产	2	39,338.34	53,751.97	14,413.63	36.64
其中：可供出售金融资产	3	7,000.00	7,134.46	134.46	1.92
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	32,012.00	46,304.42	14,292.42	44.65
固定资产	8	112.41	99.16	-13.25	-11.79
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	-	-	-	
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	-	-	-	
递延所得税资产	18	213.93	213.93	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	1,148,329.56	1,237,937.61	89,608.05	7.80
流动负债	21	1,126,040.75	1,126,040.75	-	-
非流动负债	22	1,954.87	1,954.87	-	-
负债总计	23	1,127,995.62	1,127,995.62	-	-
净资产（所有者权益）	24	20,333.94	109,941.99	89,608.05	440.68

评估机构：中瑞世联资产评估（北京）有限公司

资产估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年2月28日

表2

金额单位：人民币元

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
		11,089,912,240.86	11,841,856,419.84	751,944,178.98	6.78
1	一、流动资产合计				
2	货币资金	1,361,519,623.40	1,361,519,623.40	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	162,589,109.45	162,589,109.45	-	-
6	预付账款	189,600.00	189,600.00	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	3,535,880,466.36	3,535,880,466.36	-	-
10	存货	5,841,843,972.43	6,593,788,151.41	751,944,178.98	12.87
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	187,889,469.22	187,889,469.22	-	-
13	二、非流动资产合计	393,383,402.17	537,519,718.73	288,272,633.12	73.28
14	可供出售金融资产	70,000,000.00	71,344,575.34	1,344,575.34	1.92
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	320,120,000.00	463,044,200.00	142,924,200.00	44.65
19	固定资产	1,124,071.78	991,613.00	-132,458.78	-11.78
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	2,139,330.39	2,139,330.39	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	11,483,295,643.03	12,379,376,138.57	1,040,216,812.10	9.06

资产估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年2月28日

表2

金额单位：人民币元

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	11,260,407,539.47	11,260,407,539.47	-	-
33	短期借款	5,509,520,000.00	5,509,520,000.00	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	50,000,000.00	50,000,000.00	-	-
36	应付账款	399,651,190.66	399,651,190.66	-	-
37	预收款项	2,675,920,523.66	2,675,920,523.66	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	1,480,113.82	1,480,113.82	-	-
40	应付利息	181,438,632.46	181,438,632.46	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	2,442,397,078.87	2,442,397,078.87	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	19,548,701.31	19,548,701.31	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	19,548,701.31	19,548,701.31	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	11,279,956,240.78	11,279,956,240.78	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	203,339,402.25	1,099,419,897.79	1,040,216,812.10	511.57



评估机构：中瑞世联资产评估（北京）有限公司

估值基准日：2018年2月28日

估值基准日：2018年2月28日

金额单位：人民币元

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司					
编号	科目名称	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	1,361,519,623.40	1,361,519,623.40	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	162,589,109.45	162,589,109.45	-	-
3-5	预付账款	189,600.00	189,600.00	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-
3-8	其他应收款余额	3,535,880,466.36	3,535,880,466.36	-	-
	减：坏账准备	-	-	-	-
3-8	其他应收款	3,535,880,466.36	3,535,880,466.36	-	-
3-9	存货	5,841,843,972.43	6,593,788,151.41	751,944,178.98	12.87
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	187,889,469.22	187,889,469.22	-	-
3	流动资产余额合计	11,098,469,562.41	11,850,413,741.39	751,944,178.98	6.78
	减：减值准备	8,557,321.55	-	-8,557,321.55	-100.00
3	流动资产净值合计	11,089,912,240.86	11,850,413,741.39	751,944,178.98	6.78

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳
共 1 页 第 1 页

被估值单位填表人：于珊

填表日期：2018年4月2日

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

货币资金估值汇总表

估值基准日：2018年2月28日

表3-1

金额单位：人民币元

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
3-1-1	现金	-	-	-	-
3-1-2	银行存款	1,361,519,623.40	1,361,519,623.40	-	-
3-1-3	其他货币资金	-	-	-	-
3-1	货币资金合计	1,361,519,623.40	1,361,519,623.40	-	-

被估值单位填表人：于珊

填表日期：2018年4月2日

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

货币资金—银行存款估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表3-1-

金额单位：人民币：

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

[illegible]

被估值单位填表人：于珊

填表日期: 2018年4月2日

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

应收账款估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表3-4

金额单位：人民币元

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司										备注
序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	是否内部往来	账面价值	估值价值	增减值	增值率%	
1	房地产项目:BJ09 大兴02地块	房款	2018/02	1年以内	否	34,556,432.00	34,556,432.00		-	
2	房地产项目:BJ09 大兴02地块	房款	2018/02	1年以内	否	42,740,000.00	42,740,000.00		-	
3	房地产项目:BJ09 大兴02地块	房款	2018/02	1年以内	否	28,290,000.00	28,290,000.00		-	
4	房地产项目:BJ09 大兴02地块	房款	2018/02	1年以内	否	65,559,999.00	65,559,999.00		-	
						171,146,431.00	171,146,431.00		-	
账面余额合计						8,557,321.55	-	-8,557,321.55	-100.00	
减：坏账准备							8,557,321.55	8,557,321.55		
减：预计风险损失						162,589,109.45	162,589,109.45		-	
账面净值合计										

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳
 共 1 页 第 1 页

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

被估值单位填表人：于珊

填表日期: 2018年4月2日

预付账款估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表3-5

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	是否内部往来	账面价值	估值价值	增减值	增值率%	备注
1	北京住房公积金管理中心	预付公积金	2018/02	1年以内	否	189,600.00	189,600.00		-	
账面余额合计						189,600.00	189,600.00		-	
减：坏账准备										
账面净值合计						189,600.00	189,600.00		-	

被估值单位填表人：于珊

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

填表日期：2018年4月2日

其他应收款估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表3-8

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值价值	增减值	增值率%	备注
1	泰禾集团股份有限公司	内部往来	2018/02	1年以内	1,946,299,396.45	1,946,299,396.45		-	
2	福州泰禾房地产开发有限公司	内部往来	2017/08	1-2年	985,320,000.00	985,320,000.00		-	
3	北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	内部往来	2018/02	1年以内	113,000,000.00	113,000,000.00		-	
4	北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	内部往来	2018/02	1年以内	72,999,990.52	72,999,990.52		-	
5	张家口泰禾房地产开发集团有限公司	内部往来	2018/02	1年以内	10,900,000.00	10,900,000.00		-	
6	郑州泰禾置业集团有限公司	内部往来	2018/02	1年以内	28,000,000.00	28,000,000.00		-	
7	怀来泰禾房地产开发有限公司	内部往来	2018/02	1年以内	590,000.00	590,000.00		-	
8	济南泰禾置业集团有限公司	内部往来	2018/02	1年以内	8,000,000.00	8,000,000.00		-	
9	天津泰禾鸿运集团有限公司	内部往来	2017/12	1年以内	32,222,158.00	32,222,158.00		-	
10	承德泰禾置业集团有限公司	内部往来	2018/02	1年以内	2,600,000.00	2,600,000.00		-	
11	廊坊市泰禾锦鸿房地产开发集团有限公司	内部往来	2018/02	1年以内	2,080,000.00	2,080,000.00		-	
12	北京泰禾锦绣置业有限公司	内部往来	2018/02	1年以内	205,301,621.39	205,301,621.39		-	
13	泰禾集团股份有限公司北京分公司	内部往来	2017/09	1年以内	113,000,000.00	113,000,000.00		-	
14	北京泰禾锦润置业有限公司	内部往来	2018/02	1年以内	1,000,000.00	1,000,000.00		-	
15	泰禾集团股份有限公司北京分公司	内部往来	2018/02	1年以内	1,700,000.00	1,700,000.00		-	
16	河北泰禾房地产开发集团有限公司	内部往来	2017/11	1年以内	1,788,000.00	1,788,000.00		-	
17	耿华	员工借款	2018/02	1年以内	30,000.00	30,000.00		-	
18	北京兴创投资有限公司	保证金	2016/12	1-2年	1,499,300.00	1,499,300.00		-	
19	山东省国际信托股份有限公司	保证金	2018/02	1年以内	9,550,000.00	9,550,000.00		-	
账面余额合计					3,535,880,466.36	3,535,880,466.36		-	
减：坏账准备						-			
减：预计风险损失						-			
账面净值合计					3,535,880,466.36	3,535,880,466.36		-	

被估值单位填表人：于珊

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

填表日期：2018年4月2日

存货估值汇总表

估值基准日：2018年2月28日

表3-9

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）余额	-	-	-	
	减：跌价准备	-	-	-	
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-9-2	原材料余额	-	-	-	
	减：跌价准备	-	-	-	
3-9-2	原材料	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料余额	-	-	-	
	减：跌价准备	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	
3-9-4	委托加工物资余额	-	-	-	
	减：跌价准备	-	-	-	
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	
3-9-5	开发产品余额	1,055,747,905.54	714,658,416.77	-341,089,488.77	-32.31
	减：跌价准备	-	-	-	
3-9-5	开发产品	1,055,747,905.54	714,658,416.77	-341,089,488.77	-32.31
3-9-6	开发成本余额	4,786,096,066.89	5,879,129,734.64	1,093,033,667.75	22.84
	减：跌价准备	-	-	-	
3-9-9	开发成本	4,786,096,066.89	5,879,129,734.64	1,093,033,667.75	22.84
3-9	存货余额合计	5,841,843,972.43	6,593,788,151.41	1,503,888,357.96	12.87
	减：跌价准备	-	-	-	
3-9	存货净值合计	5,841,843,972.43	6,593,788,151.41	1,503,888,357.96	12.87

被估值单位填表人：于珊

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

填表日期：2018年4月2日

存货—开发成本估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表3-9-6

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	位置	房产证号	土地证号	建筑面积	土地面积	账面价值	估值价值	增减值	增值率%	备注
							金额	金额			
1	土地成本	大兴区4号线地铁义和庄站东北角	无	京（2015）大兴区不动产权第0000011号	163,278.56	29931.62	3,852,677,830.07	5,879,129,734.64	-5,467,162,753.02	-48.18	
2	开发前期费	大兴区4号线地铁义和庄站东北角	无	京（2015）大兴区不动产权第0000011号			46,647,103.87				
3	建筑安装工程费	大兴区4号线地铁义和庄站东北角	无	京（2015）大兴区不动产权第0000011号			846,523,630.91				
4	基础设施费	大兴区4号线地铁义和庄站东北角	无	京（2015）大兴区不动产权第0000011号			63,031,569.02				
5	配套设施费	大兴区4号线地铁义和庄站东北角	无	京（2015）大兴区不动产权第0000011号							
6	开发间接费用	大兴区4号线地铁义和庄站东北角	无	京（2015）大兴区不动产权第0000011号			1,751,316,286.90				
7	暂估工程成本	大兴区4号线地铁义和庄站东北角	无	京（2015）大兴区不动产权第0000011号			414,378,733.79				
8	结转	大兴区4号线地铁义和庄站东北角	无	京（2015）大兴区不动产权第0000011号			-2,188,479,087.67				
账面余额合计							4,786,096,066.89	5,879,129,734.64	1,093,033,667.75	22.84	
减：跌价准备											
账面净值合计							4,786,096,066.89	5,879,129,734.64	1,093,033,667.75	22.84	

被估值单位填表人：于珊

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

填表日期：2018年4月2日

估值基准日：2018年2月28日

表3-9
金额单位：人民币

单位填表人：于珊
期：2018年4月2日

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

其他流动资产评估明细表

估值基准日：2018年2月28日

表3-11

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	预缴的企业所得税	2018/02	预缴的企业所得税	90,107,864.85	90,107,864.85	90,107,864.85		-	
2	预缴的土地增值税	2018/02	预缴的土地增值税	51,126,006.42	51,126,006.42	51,126,006.42		-	
3	待抵扣的增值税进项税额	2018/02	待抵扣的增值税进项税额	42,408,501.90	42,408,501.90	42,408,501.90		-	
4	预缴的城市维护建设税	2018/02	预缴的城市维护建设税	2,123,548.03	2,123,548.03	2,123,548.03		-	
5	预缴的教育费附加	2018/02	预缴的教育费附加	2,123,548.02	2,123,548.02	2,123,548.02		-	
合 计				187,889,469.22	187,889,469.22	187,889,469.22	-	-	

被估值单位填表人：于珊

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

填表日期：2018年4月2日

非流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年2月28日

表4

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	70,000,000.00	71,344,575.34	1,344,575.34	1.92
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	320,120,000.00	463,044,200.00	142,924,200.00	44.65
4-6	固定资产	1,124,071.78	991,613.00	-132,458.78	-11.78
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	2,139,330.39	2,139,330.39	-	-
4-17	其他非流动资产				
4	非流动资产余额合计	393,383,402.17	537,519,718.73	144,136,316.56	36.64
4	减：减值准备	-	-	-	
4	非流动资产净值合计	393,383,402.17	537,519,718.73	144,136,316.56	36.64

被估值单位填表人：于珊

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

填表日期：2018年4月2日

可供出售金融资产估值汇总表

估值基准日：2018年2月28日

表4-1

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
4-1-1	可供出售金融资产-股票投资	-	-	-	
4-1-2	可供出售金融资产-债券投资	-	-	-	
4-1-3	可供出售金融资产-其他投资	70,000,000.00	71,344,575.34	1,344,575.34	1.92
4-1	可供出售金融资产余额合计	70,000,000.00	71,344,575.34	1,344,575.34	1.92
	减：减值准备	-	-	-	
4-1	可供出售金融资产净值合计	70,000,000.00	71,344,575.34	1,344,575.34	1.92

被估值单位填表人：于珊

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

填表日期：2018年4月2日

可供出售金融资产—其他投资估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表4-1-3

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	金融资产名称	投资日期	持有数量	基准日市价	成本	账面价值	估值价值	增减值	增值率%	备注
1	中海信托股份有限公司	信迹3	2017/10	70,000,000.00	70,000,000.00	70,000,000.00	70,000,000.00	71,344,575.34	1,344,575.34	1.92	
账面余额合计							70,000,000.00	71,344,575.34	1,344,575.34	1.92	
减：减值准备											
账面净值合计							70,000,000.00	71,344,575.34	1,344,575.34	1.92	

被估值单位填表人：于珊

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

填表日期：2018年4月2日

估值基准日：2018年2月28日

金额单位：人民币元

共 1 页 第 1 页

固定资产估值汇总表

估值基准日：2018年2月28日

表4-6

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		估值价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计		-	-	-	-	-	-		
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
设备类合计		1,415,863.00	1,124,071.78	1,249,700.00	991,613.00	-166,163.00	-132,458.78	-11.74	-11.78
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	1,415,863.00	1,124,071.78	1,249,700.00	991,613.00	-166,163.00	-132,458.78	-11.74	-11.78
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-		
4-6	固定资产余额合计	1,415,863.00	1,124,071.78	1,249,700.00	991,613.00	-166,163.00	-132,458.78	-11.74	-11.78
	减：减值准备	-	-	-	-	-	-		
4-6	固定资产净值合计	1,415,863.00	1,124,071.78	1,249,700.00	991,613.00	-166,163.00	-132,458.78	-11.74	-11.78

被估值单位填表人：于珊

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

填表日期：2018年4月2日

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

表4-6-
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		估值价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	新科空调	1P-26GMCQ3、3P-72LM	江苏新科电子集团有限公司	台	15	2014/09	2014/09	44,800.00	14,380.25	23,100.00	43	9,933.00	-30.93	
2	保险柜	齐心BGX-78I加固型GA认证电子密码保管箱	齐心公司	个	1	2014/07	2014/07	1,399.00	403.72	900.00	27	243.00	-39.81	
3	班台	主台：2000W*1000D*760H 副台：1204W*424D*655H	意林公司	个	1	2014/09	2014/09	61,000.00	19,580.04	5,700.00	31	1,767.00	13.99	
4	班椅	高背	意林公司	个	1	2014/09	2014/09			2,300.00	31	713.00		
5	单人位沙发	单人位	意林公司	个	2	2014/09	2014/09			5,600.00	31	1,736.00		
6	三人位沙发	三人位	意林公司	个	1	2014/09	2014/09			5,600.00	31	1,736.00		
7	长茶几	1200W*600D*450H	意林公司	个	1	2014/09	2014/09			1,300.00	31	403.00		
8	班前椅	标准	意林公司	个	8	2014/09	2014/09			6,400.00	31	1,984.00		
9	直桌员工位	W1400*D700*H750	意林公司	个	10	2014/09	2014/09			12,700.00	31	3,937.00		
10	员工椅	标准	意林公司	个	20	2014/09	2014/09			10,000.00	31	3,100.00		
11	文件柜	900*400*1050	意林公司	个	6	2014/09	2014/09			12,700.00	31	3,937.00		
12	文件柜	900*400*1800	意林公司	个	3	2014/09	2014/09			4,800.00	31	1,488.00		
13	文件柜	900*400*1050	意林公司	个	3	2014/09	2014/09			2,800.00	31	868.00		
14	圆桌	700CM*750CM	意林公司	个	2	2014/09	2014/09			2,100.00	31	651.00		
15	新科空调	1P-26GMCQ3	江苏新科电子集团有限公司	台	1	2014/09	2014/09	1,900.00	609.76	1,500.00	43	645.00	5.78	
16	新科空调	1P-26GMCQ3	江苏新科电子集团有限公司	台	1	2014/09	2014/09	1,900.00	609.76	1,500.00	43	645.00	5.78	
17	新科空调	1P-26GMCQ3	江苏新科电子集团有限公司	台	1	2014/09	2014/09	1,900.00	609.76	1,500.00	43	645.00	5.78	
18	新科空调	1P-26GMCQ3	江苏新科电子集团有限公司	台	1	2014/09	2014/09	1,900.00	609.76	1,500.00	43	645.00	5.78	
19	新科空调	1P-26GMCQ3	江苏新科电子集团有限公司	台	1	2014/09	2014/09	1,900.00	609.76	1,500.00	43	645.00	5.78	
20	新科空调	1P-26GMCQ3	江苏新科电子集团有限公司	台	2	2014/09	2014/09	3,800.00	1,219.94	3,100.00	43	1,333.00	9.27	
21	新科空调	1P-26GMCQ3	江苏新科电子集团有限公司	台	2	2014/09	2014/09	3,800.00	1,219.94	3,100.00	43	1,333.00	9.27	
22	新科空调	1P-26GMCQ3	江苏新科电子集团有限公司	台	1	2014/09	2014/09	1,900.00	609.76	1,500.00	43	645.00	5.78	
23	新科空调	1P-26GMCQ3	江苏新科电子集团有限公司	台	1	2014/09	2014/09	1,900.00	609.76	1,500.00	43	645.00	5.78	

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

表4-6-6
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		估值价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
24	新科空调	1P-26GMCQ3	江苏新科电子集团有限公司	台	1	2014/09	2014/09	1,900.00	609.76	1,500.00	43	645.00	5.78	
25	新科空调	1P-26GMCQ3	江苏新科电子集团有限公司	台	2	2014/09	2014/09	10,800.00	3,466.80	7,700.00	43	3,311.00	-4.49	
26	新科空调	1P-26GMCQ3	江苏新科电子集团有限公司	台	2	2014/09	2014/09	10,800.00	3,466.80	7,700.00	43	3,311.00	-4.49	
27	电脑惠普400G	400G	中国惠普有限公司	台	21	2014/11	2014/11	58,800.00	43,665.42	39,500.00	35	13,825.00	-68.34	
28	ThinkPad笔记本电脑	ThinkPad	联想控股股份有限公司	台	2	2014/12	2014/12	9,000.00	3,325.50	7,700.00	35	2,695.00	-18.96	
29	台式电脑	hp 3330	惠普公司	台	7	2015/03	2015/03	23,000.00	9,613.76	16,800.00	41	6,888.00	-28.35	
30	Thinkpad笔记本电脑	Thinkpad	联想控股股份有限公司	台	3	2015/03	2015/03	13,500.00	5,643.00	11,500.00	42	4,830.00	-14.41	
31	台式电脑	hp 3330	惠普公司	台	6	2015/04	2015/04	16,800.00	7,293.65	14,400.00	43	6,192.00	-15.10	
32	笔记本电脑	thinkpad E470	联想控股股份有限公司	台	5	2015/04	2015/04	22,500.00	9,768.40	19,200.00	43	8,256.00	-15.48	
33	笔记本电脑及电脑	thinkpad E470	联想控股股份有限公司	台	19	2015/05	2015/05	54,500.00	24,542.60	73,100.00	45	32,895.00	34.03	
34	笔记本电脑	thinkpad E470	联想控股股份有限公司	台	1	2015/12	2015/12	4,467.00	2,517.06	3,800.00	57	2,166.00	-13.95	
35	税控器	APB-2000	联想控股股份有限公司	台	1	2016/04	2016/04	3,980.00	2,500.18	3,200.00	62	1,984.00	-20.65	
36	电脑	hp 3330	惠普公司	台	23	2017/04	2017/04	112,700.00	92,657.78	88,500.00	83	73,455.00	-20.72	
37	电脑LX	联想X250	联想控股股份有限公司	台	10	2017/05	2017/05	48,500.00	40,659.00	38,500.00	85	32,725.00	-19.51	
38	电脑LX	联想X250	联想控股股份有限公司	台	10	2017/05	2017/05	39,500.00	33,114.00	38,500.00	85	32,725.00	-1.17	
39	四斗卡片柜	四斗卡片柜JDW-031	定制	台	1	2017/05	2017/05	20,628.00	17,293.10	17,100.00	85	14,535.00	-15.95	
40	苹果一体机	mac 27	苹果公司	台	1	2017/05	2017/05	12,688.00	10,636.70	10,300.00	85	8,755.00	-17.69	
41	乐事一体机	Mars C550	乐事公司	台	1	2017/06	2017/06	6,999.00	5,980.65	6,000.00	87	5,220.00	-12.72	
42	笔记本电脑	thinkpad E470	联想控股股份有限公司	台	20	2017/08	2017/08	107,400.00	95,245.62	76,900.00	90	69,210.00	-27.34	
43	台式电脑	thinkpad E450	联想控股股份有限公司	台	21	2017/08	2017/08	90,980.00	80,684.12	80,800.00	90	72,720.00	-9.87	
44	电脑液晶显示器	BDM3270QP 32英寸	联想控股股份有限公司	台	1	2017/09	2017/09	2,799.00	2,527.50	2,400.00	92	2,208.00	-12.64	
45	笔记本电脑	thinkpad E470	联想控股股份有限公司	台	26	2017/10	2017/10	139,620.00	128,333.80	100,000.00	93	93,000.00	-27.53	
46	笔记本电脑	thinkpad E470	联想控股股份有限公司	台	4	2017/10	2017/10	18,800.00	17,280.30	15,400.00	93	14,322.00	-17.12	
47	台式电脑	thinkpad E450	联想控股股份有限公司	台	4	2017/10	2017/10	15,200.00	13,971.30	15,200.00	93	14,136.00	1.18	

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

表4-6-
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		估值价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
48	吧台	1800*800*1100	定制	台	1	2017/11	2017/11	3,256.00	3,045.44	3,200.00	95	3,040.00	-0.18	
49	班台	2000*1000*760	定制	台	1	2017/11	2017/11	4,878.00	4,562.56	4,800.00	95	4,560.00	-0.06	
50	会议桌	木	定制	个	2	2017/11	2017/11	56,209.00	52,574.08	35,000.00	95	33,250.00	1.19	
51	会议椅	皮	定制	个	30	2017/11	2017/11			15,000.00	95	14,250.00		
52	茶几	木	定制	个	2	2017/11	2017/11			6,000.00	95	5,700.00		
53	挂式空调	新科-KFRD-36GWFC	新科公司	台	4	2017/12	2017/12	11,040.00	10,504.56	11,000.00	96	10,560.00	0.53	
54	挂式空调	新科 KFRD-35GWFC	新科公司	台	4	2017/12	2017/12	11,040.00	10,504.56	11,000.00	96	10,560.00	0.53	
55	立式空调	新科-KFED-72LWPCB-N3	新科公司	台	1	2017/12	2017/12	5,850.00	5,566.26	5,800.00	96	5,568.00	0.03	
56	笔记本电脑	thinkpad E470	联想控股股份有限公司	台	19	2018/01	2018/01	89,300.00	86,412.58	89,300.00	98	87,514.00	1.27	
57	笔记本电脑	thinkpad E470	联想控股股份有限公司	台	9	2018/01	2018/01	48,330.00	46,767.30	48,300.00	98	47,334.00	1.21	
58	电脑	m4550	联想控股股份有限公司	台	5	2018/01	2018/01	19,000.00	18,385.66	19,000.00	98	18,620.00	1.27	
59	笔记本电脑	联想E470	联想控股股份有限公司	台	29	2018/02	2018/02	136,300.00	134,096.44	136,300.00	99	134,937.00	0.63	
60	笔记本电脑	thinkpad E470	联想控股股份有限公司	台	5	2018/02	2018/02	26,850.00	26,415.92	26,800.00	99	26,532.00	0.44	
61	电脑	m4550	联想控股股份有限公司	台	6	2018/02	2018/02	23,400.00	23,021.69	23,400.00	99	23,166.00	0.63	
62	笔记本电脑	thinkpad x270	联想控股股份有限公司	台	1	2018/02	2018/02	6,450.00	6,345.72	6,400.00	99	6,336.00	-0.15	
账面余额合计								1,415,863.00	1,124,071.78	1,249,700.00		991,613.00	-11.78	
减：减值准备														
账面净值合计								1,415,863.00	1,124,071.78	1,249,700.00		991,613.00	-11.78	

被估值单位填表人：于珊
填表日期：2018年4月2日

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共3页

递延所得税资产估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

表4-16

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	发生日期	账面价值	估值价值	增减值	增值率%	备注
1	坏帐准备形成的递延所得税资产	2018/02	2,139,330.39	2,139,330.39		-	
合 计			2,139,330.39	2,139,330.39		-	

被估值单位填表人：于珊

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

填表日期：2018年4月2日

流动负债估值汇总表

估值基准日：2018年2月28日

表5

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	5,509,520,000.00	5,509,520,000.00	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-
5-3	应付票据	50,000,000.00	50,000,000.00	-	-
5-4	应付账款	399,651,190.66	399,651,190.66	-	-
5-5	预收款项	2,675,920,523.66	2,675,920,523.66	-	-
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	-
5-7	应交税费	1,480,113.82	1,480,113.82	-	-
5-8	应付利息	181,438,632.46	181,438,632.46	-	-
5-9	应付股利	-	-	-	-
5-10	其他应付款	2,442,397,078.87	2,442,397,078.87	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	-
5	流动负债合计	11,260,407,539.47	11,260,407,539.47	-	-

被估值单位填表人：于珊

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

填表日期：2018年4月2日

短期借款估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

表5-1

金额单位：人民币元

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	月利率%	担保方式	币种	外币金额	账面价值	基准日汇率	估值价值	备注
1	山东省国际信托股份有限公司	2017/10/24	2018/04/24	0.69%	保证	人民币		180,700,000.00		180,700,000.00	
2	山东省国际信托股份有限公司	2017/10/27	2018/04/27	0.69%	保证	人民币		196,500,000.00		196,500,000.00	
3	山东省国际信托股份有限公司	2017/11/16	2018/05/16	0.69%	保证	人民币		92,100,000.00		92,100,000.00	
4	山东省国际信托股份有限公司	2017/12/07	2018/06/07	0.69%	保证	人民币		22,000,000.00		22,000,000.00	
5	山东省国际信托股份有限公司	2018/01/12	2018/07/12	0.72%	保证	人民币		237,000,000.00		237,000,000.00	
6	山东省国际信托股份有限公司	2018/01/19	2018/07/19	0.72%	保证	人民币		88,000,000.00		88,000,000.00	
7	山东省国际信托股份有限公司	2018/01/25	2018/07/25	0.72%	保证	人民币		53,900,000.00		53,900,000.00	
8	山东省国际信托股份有限公司	2018/02/01	2018/08/01	0.72%	保证	人民币		36,500,000.00		36,500,000.00	
9	山东省国际信托股份有限公司	2018/02/12	2018/08/12	0.72%	保证	人民币		48,300,000.00		48,300,000.00	
10	泰禾集团股份有限公司	2015/12/25		0.66%	统借统还	人民币		177,420,000.00		177,420,000.00	
11	泰禾集团股份有限公司	2015/08/13		0.67%	统借统还	人民币		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
12	泰禾集团股份有限公司	2017/09/11		0.63%	统借统还	人民币		1,417,100,000.00		1,417,100,000.00	
13	泰禾集团股份有限公司	2017/10/10		0.63%	统借统还	人民币		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	
14	北京泰禾房地产开发有限公司	2016/08/01		0.73%	统借统还	人民币		460,000,000.00		460,000,000.00	
合 计								5,509,520,000.00		5,509,520,000.00	

被估值单位填表人：于珊

填表日期：2018年4月2日

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

应付票据估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表5-3

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	到期日	票面利率%	账面价值	估值价值	备注
1	中城建设有限责任公司	2017/11/22	2018/11/22	0%	50,000,000.00	50,000,000.00	
合 计					50,000,000.00	50,000,000.00	

被估值单位填表人：于珊

估值人员：赵鸿、刘敏 共 1 页 第 1 页

填表日期：2018年4月2日

应付账款估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表5-4

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值价值	备注
1	派力工程有限公司	2016/06	前期工程款	9,285.50	9,285.50	
2	北京路旺兴电器设备安装有限公司	2015/12	建安工程款	130,679.60	130,679.60	
3	泰禾集团股份有限公司北京分公司	2017/12	开发间接费用	1,015,800.00	1,015,800.00	
4	北京泰禾中维物业管理有限公司	2016/01	开发间接费用	348,231.76	348,231.76	
5	暂估工程款	2018/02	暂估	397,878,733.79	397,878,733.79	
6	北京北斗丽天广告有限公司	2016/12	营销款项	180,000.00	180,000.00	
7	北京华野模型有限公司	2017/12	营销款项	6,450.00	6,450.00	
8	北京天机恒业广告有限公司	2017/12	营销款项	9,500.00	9,500.00	
9	丝路视觉科技股份有限公司北京分公司	2017/12	营销款项	32,000.00	32,000.00	
10	蔚来空间（北京）科技有限公司	2017/12	营销款项	37,510.01	37,510.01	
11	广州毛毛虫网络科技有限公司	2017/01	其他	3,000.00	3,000.00	
合 计				399,651,190.66	399,651,190.66	

被估值单位填表人：于珊

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

填表日期：2018年4月2日

被评估单位填表人：于珊

评估人员：赵鸿

共1页, 第1页

填表日期: 2018年4月2日

预收账款估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表5-5

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	估值价值	备注
1	楼栋:010308-001 21a号地块-1#办公	2018/02	业主交款	48,343,907.99	48,343,907.99	
2	楼栋:010308-002 21a号地块-2#办公	2018/02	业主交款	7,821,598.96	7,821,598.96	
3	楼栋:010308-003 21c号地块-1#办公	2018/02	业主交款	27,662,425.07	27,662,425.07	
4	楼栋:010308-004 21c号地块-2#办公	2018/01	业主交款	10,032,274.65	10,032,274.65	
5	楼栋:010308-005 17号地块—1号楼	2018/02	业主交款	301,139,743.56	301,139,743.56	
6	楼栋:010308-006 17号地块—2号楼	2018/02	业主交款	526,001,671.00	526,001,671.00	
7	楼栋:010308-007 17号地块—3号楼	2018/02	业主交款	512,845,062.00	512,845,062.00	
8	楼栋:010308-008 17号地块—4号楼	2018/02	业主交款	593,532,059.43	593,532,059.43	
9	楼栋:010308-009 17号地块—5号楼	2018/02	业主交款	592,421,781.00	592,421,781.00	
10	楼栋:010308-001 21a号地块-1#办公	2018/01	银行按揭款	12,480,000.00	12,480,000.00	
11	楼栋:010308-002 21a号地块-2#办公	2018/02	银行按揭款	6,950,000.00	6,950,000.00	
12	楼栋:010308-003 21c号地块-1#办公	2018/02	银行按揭款	3,860,000.00	3,860,000.00	
13	楼栋:010308-004 21c号地块-2#办公	2018/02	银行按揭款	32,830,000.00	32,830,000.00	
合 计				2,675,920,523.66	2,675,920,523.66	

被估值单位填表人：于珊

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

填表日期: 2018年4月2日

应交税费估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表5-7

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	税率	账面价值	估值价值	备注
1	大兴地税局黄村所	2018/02	个人所得税	-	1,480,113.82	1,480,113.82	
合	计				1,480,113.82	1,480,113.82	

被估值单位填表人：于珊
填表日期：2018年4月2日

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳
共 1 页 第 1 页

应付利息估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表5-

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	本金	利息所属期间	利息率%	账面价值	估值价值	备注
1	山东省国际信托股份有限公司	2017/10	9,550,000,000.00	2017.10.24-2017.12.31	8.30%	24,590,790.19	24,590,790.19	
2	泰禾集团股份有限公司	2015/12	177,420,000.00	2017.09.25-2018.02.28	7.95%	5,543,671.51	5,543,671.51	
3	泰禾集团股份有限公司	2015/08	1,000,000,000.00	2017.09.25-2018.02.28	8.00%	34,410,958.90	34,410,958.90	
4	泰禾集团股份有限公司	2017/09	1,417,100,000.00	2017.09.25-2018.02.28	7.50%	45,716,034.25	45,716,034.25	
5	泰禾集团股份有限公司	2017/10	1,500,000,000.00	2017.09.25-2018.02.28	7.50%	48,390,410.96	48,390,410.96	
6	北京泰禾房地产开发有限公司	2016/10	460,000,000.00	2016.10.01-2018.02.28	8.70%	22,786,766.65	22,786,766.65	
合 计			14,104,520,000.00			181,438,632.46	181,438,632.46	

被估值单位填表人：于珊

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

共 1 页 第 1 页

填表日期：2018年4月2日

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表5-10

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值价值	备注
1	福州中夏房地产开发有限公司	2015/12	内部单位往来	8,429,667.00	8,429,667.00	
2	福建中维房地产开发有限公司	2016/09	内部单位往来	792,413,008.57	792,413,008.57	
3	福州泰航房地产开发有限公司	2017/06	内部单位往来	67,346.23	67,346.23	
4	宁德市中维房地产开发有限公司东侨分	2015/12	内部单位往来	15,775,725.20	15,775,725.20	
5	北京泰禾房地产开发有限公司	2018/02	内部单位往来	900,953,042.84	900,953,042.84	
6	北京中维泰禾房地产开发有限公司	2018/02	内部单位往来	135,641,305.49	135,641,305.49	
7	北京中维泰禾置业有限公司	2018/02	内部单位往来	173,736,150.00	173,736,150.00	
8	北京泰禾置业有限公司	2018/02	内部单位往来	45,213,747.40	45,213,747.40	
9	北京中维房地产开发有限公司	2018/02	内部单位往来	1,500,000.00	1,500,000.00	
10	北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司	2018/02	内部单位往来	151,984,070.50	151,984,070.50	
11	北京泰禾中维物业管理有限公司	2017/12	内部单位往来	5,893,640.28	5,893,640.28	
12	福州泰禾锦兴置业有限公司	2018/02	内部单位往来	119,540,000.00	119,540,000.00	
13	北京泰禾锦辉置业有限公司	2018/02	内部单位往来	90,000,000.00	90,000,000.00	
14	中城建设有限责任公司	2017/09	其他单位往来	150,000.00	150,000.00	
15	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	2015/04	投标保证金	100,000.00	100,000.00	
16	北京都宇设备安装工程有限公司	2016/06	投标保证金	10,000.00	10,000.00	
17	北京东方华辉市政工程集团有限公司	2017/03	投标保证金	10,000.00	10,000.00	
18	北京港华国际建筑装饰工程有限公司	2017/05	投标保证金	100,000.00	100,000.00	
19	北京华威柯隆电气科技发展有限公司	2017/03	投标保证金	50,000.00	50,000.00	
20	施耐德电气（中国）有限公司	2016/08	投标保证金	30,000.00	30,000.00	
21	广东博德精工建材有限公司	2016/09	投标保证金	100,000.00	100,000.00	
22	广东兴辉陶瓷集团有限公司	2016/09	投标保证金	100,000.00	100,000.00	
23	北京中基路通电力建设股份有限公司	2017/01	投标保证金	50,000.00	50,000.00	
24	北京市金龙腾装饰股份有限公司	2017/05	投标保证金	100,000.00	100,000.00	
25	北京物美综合超市有限公司	2017/08	合作意向金	200,000.00	200,000.00	

被评估单位填表人：于珊
填表日期：2018年4月2日

评估人员：赵鸿

共2页，第1页

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表5-10

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值价值	备注
26	王沙沙	2017/11	合作意向金	24,194.93	24,194.93	
27	北京珍妮情国际贸易有限公司	2018/01	合作意向金	100,000.00	100,000.00	
28	北京尚绎装饰工程有限公司	2018/01	合作意向金	25,679.44	25,679.44	
29	会员押金	2018/01	会员押金	-21,936.00	-21,936.00	
30	代扣职工款	2015/07	代扣职工款	3,868.50	3,868.50	
31	其他	2017/07	其他	81,113.50	81,113.50	
32	工资	2017/01	工资	940.00	940.00	
33	北京大兴区地方税务局	2016/07	其他	35,514.99	35,514.99	
合 计				2,442,397,078.87	2,442,397,078.87	

被评估单位填表人：于珊
填表日期：2018年4月2日

评估人员：赵鸿

共2页，第2页

非流动负债估值汇总表

估值基准日：2018年2月28日

表6

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值价值	增值额	增值率%
6-1	长期借款	-	-	-	
6-2	应付债券	-	-	-	
6-3	长期应付款	-	-	-	
6-4	专项应付款	-	-	-	
6-5	预计负债	-	-	-	
6-6	递延所得税负债	19,548,701.31	19,548,701.31	-	-
6-7	其他非流动负债	-	-	-	
6	非流动负债合计	19,548,701.31	19,548,701.31	-	-

被估值单位填表人：于珊
填表日期：2018年4月2日

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

递延所得税负债估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表6-6

被估值单位：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容	发生日期	账面价值	估值价值	备注
1	投资性房产公允价值变动	2018/02	17,932,274.62	17,932,274.62	
2	投资性房地产折旧暂时性差异	2018/02	1,616,426.69	1,616,426.69	
合 计			19,548,701.31	19,548,701.31	

被评估单位填表人：于珊
填表日期：2018年4月2日

评估人员：赵鸿

共1页, 第1页