安徽璟玥贸易有限公司
拟增资北京泰禾嘉兴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 000052 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

二〇一八年四月十八日

安徽璟玥贸易有限公司

拟增资北京泰禾嘉兴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.....5

三、估值对象和估值范围.....5

四、价值类型及其定义.....6

五、估值基准日.....6

六、估值依据.....6

七、估值方法.....7

八、估值程序实施过程和情况.....10

九、估值假设.....13

十、估值结论.....13

十一、特别事项说明.....14

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
拟增资北京泰禾嘉兴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000052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，对委托人拟引进的安徽璟玥贸易有限公司拟增资北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司涉及的北京泰禾嘉兴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日时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兴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：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91110114MA001N3Q76

住　　所：北京市昌平区南邵镇社区服务中心198房间

法定代表人：葛勇

注册资本：50000.00万元

企业类型：其他有限责任公司

营业期限：2015-11-03至无固定期限

经营范围：房地产开发；机动车公共停车场经营管理；施工总承包、专业承包、劳务分包；销售自行开发的商品房、建筑材料、五金交电。（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

北京泰禾嘉兴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50000万人民币。

截至基准日2018年2月28日，北京泰禾嘉兴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	50000万	货币	100.00

3、2018年2月28日资产负债及经营状况

北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司2018年2月28日、2017年财务报表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）第020144号无保留意见审计报告。2016年、2015年财务报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所审定，报告号分别为瑞华珠海审字【2017】40070197号、瑞华珠海审字【2016】40020044号，北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司近年资产

负债及经营状况如下：

①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 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	1,063,415.68	980,668.33	467,254.06	317,480.31
负债	784,118.33	700,137.88	268,574.87	219,347.01
净资产	279,297.35	280,530.45	467,254.06	317,480.31

②经营业绩

金额单位：人民币万元

项目 \ 期间	2018 年 2 月	2017 年	2016 年	2015 年
营业收入	-	-	-	-
营业成本	1,145.13	3,607.53	1,331.12	1,459.42
税金及附加	85.80	104.56	6.72	
销售费用	816.86	2,127.68	542.23	
管理费用	225.25	1,363.01	780.87	193.16
财务费用	2.17	-21.10	0.41	1,266.26
资产减值损失	15.05	33.39	0.89	
营业利润	-1,145.13	-3,607.53	-1,331.12	1,459.42
营业外收入	0.99	0.17		
营业外支出	500.00	111.49		
利润总额	-1,644.14	-3,718.85	-1,331.12	-1,459.42
所得税费用	-411.04	-901.70	-332.73	-364.85
净利润	-1,233.11	-2,817.15	-998.39	-1,094.56

（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兴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，委托人为北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司关联公司。股权关系结构如下：

泰禾集团股份有限公司

↓100%持股

福州泰禾房地产开发有限公司

↓100%持股

北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司

（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拟增资北京泰禾嘉兴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：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司股东全部权益价值。

估值范围：北京泰禾嘉兴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，并发表了无保留意见审计报告。北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司账面资产总额为10,634,156,750.53 元、负债总额为 7,841,183,285.58 元、净资产为2,792,973,464.95 元。

（二）估值范围内主要资产情况

北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司的主要资产为货币资金、预付账款、其他应收款、存货-在产品（开发成本）、其他流动资产、固定资产-设备和递延所得税资产。

（1）货币资金

估值基准日时，北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司货币资金账面值为945,433,367.56 元，为银行存款，其中银行账户共 14 个，均为人民币账户。

（2）应收款项

应收款项为预付账款、其他应收款。

估值基准日，预付账款账面值为 762,773,033.08 元，主要为预付的建安工程款、基础设施款以及设备公积金等，共 4 项；其他应收款账面余额为4,835,191,015.03 元，计提坏账准备 493,262.61 元，账面值为 4,834,697,752.42元，主要是为集团内部往来款、备用金和保证金等。

（3）存货

截止估值基准日，北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司存货-在产品（开发成本）账面价值为 3,977,796,093.54 元，为位于昌平区南邵镇南环南路与双营西路交界处 0303-54 地块 F1 住宅混合公建用地（配建限价商品房）项目开发成本，

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。

（4）其他流动资产

估值基准日时，北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司其他流动资产账面值90,267,668.22元，主要是待抵扣的增值税进项税额等。

（5）固定资产-设备类

估值基准日时，北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司设备类资产账面原值为3,742,372.22元，账面净值为3,085,603.91元，全部为电子设备，共57项，主要为电脑、扫描仪等办公设备以及办公家具等。

（6）递延所得税资产

截止基准日时，北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司递延所得税资产账面价值20,103,231.80元，为年度可抵扣的暂时性亏损和坏账准备产生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、估值依据

（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与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。

北京泰禾嘉兴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，故北京泰禾嘉兴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：

股东全部权益估值＝全部资产估值－全部负债估值

综上所述，对北京泰禾嘉兴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。

（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。

（4）其他流动资产

估值人员首先获取其他流动资产申报表，与明细账、总账、报表进行核对，并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。

2、非流动资产

（1）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。本次估值的设备为通用电子设备，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。对于办公家具类固定资产，由于无明确的明细进行对照，估值人员查阅了部分合同及购置发票，并由企业资产管理人员的陪同下在办公区进行了查勘，故本次以账面值为估值。

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

重置现价一般通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产估值价格信息》、《中国机电设备估值价格信息》等资料或直接向生产制造厂家询价取得；

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=经济使用年限-已使用年限。

（2）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。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、估值程序实施过程和情况

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）实施项目培训

A、对被估值单位人员培训

为使被估值单位的财务与资产管理人员理解并做好资产估值材料的填报工作，确保估值申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被估值单位相关人员进行了培训，并派专人对资产估值材料填报中碰到的问题进行解答。

B、对估值人员培训

为了保证估值项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产估值操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、估值对象涉及资产的特点、估值技术思路和具体操作要求等。

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、假设估值基准日后被估值单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设估值基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3、假设和被估值单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等估值基准日后不发生重大变化；

4、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；

5、假设被估值单位完全遵守所有相关的法律法规；

6、假设估值基准日后无不可抗力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，北京泰禾嘉兴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1,063,415.67万元，估值价值1,184,530.97

万元，估值增值 121,115.30 万元，增值率 11.39 %；负债总额账面值 784,118.33 万元，估值价值 784,118.33 万元，无差异；股东全部权益价值账面值 279,297.34 万元，估值价值 400,412.64 万元，估值增值 121,115.30 万元，增值率 43.36%。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	1,061,096.79	1,182,228.23	121,131.44	11.42
非流动资产	2	2,318.88	2,302.74	-16.14	-0.70
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
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	-	-	-	
固定资产	8	308.56	292.41	-16.15	-5.23
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	2,010.32	2,010.32	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	**1,063,415.67**	**1,184,530.97**	**121,115.30**	**11.39**
流动负债	21	784,118.33	784,118.33	-	-
非流动负债	22	-	-	-	
负债总计	23	**784,118.33**	**784,118.33**	**-**	**-**
净资产（所有者权益）	24	**279,297.34**	**400,412.64**	**121,115.30**	**43.36**

经采用资产基础法估值，北京泰禾嘉兴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）时的市场价值为人民币 400,412.64 万元（大写**人民币肆拾亿零肆佰壹拾贰万陆仟肆佰元整**）。

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]020144号《审计报告》为依据，上述审计报告的意见：北京泰禾嘉兴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兴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、估值对象产权持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、估值对象产权持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）五矿国际信托有限公司与北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司共同签订了贷款协议，根据信托合同，五矿国际信托有限公司为北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司提供801,000,000.00元人民币的贷款，由泰禾集团股份有公司及其法人黄其森进行担保。

（5）北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司的土地使用权于2017年8月30日，原证明号京（2016）昌平区不动产证明第0000063号变更为京（2017）昌不动产第0000035号（全部土地面积，抵毕，权利顺序：第一），抵押给兴业银行北京分行。

（6）根据企业取得土地使用权时的摘牌文件、土地使用权出让合同及附件等，估值范围内的限价房建筑面积49,269.51平方米，售价为不得高于11,000.00元/平方米（可以上下浮动5%）。

（7）根据企业提供的销售台账，商品房部分主要分为高层板楼和叠拼两种，截至估值基准日，均已有销售，已销售总面积为94,126.53平方米，已销售总价

为483,782.90万元。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。

（8）对于办公家具类固定资产，大约购置于2017年，估值人员查阅了部分合同及购置发票，并由企业资产管理人员的陪同下在办公区进行了查勘，但由于无明确的明细进行对照，故本次以账面值为估值。

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 18 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

二〇一八年四月十八日

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！

泰禾集团股份有限公司

2018 年 4 月 10 日

资 产 估 值 结 果 汇 总 表

估值基准日：2018年2月28日

表1

被估值单位：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司　　金额单位：人民币万元

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	1,061,096.79	1,182,228.23	121,131.44	11.42
非流动资产	2	2,318.88	2,302.74	-16.14	-0.70
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
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	-	-	-	
固定资产	8	308.56	292.41	-16.15	-5.23
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	2,010.32	2,010.32	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	**1,063,415.67**	**1,184,530.97**	**121,115.30**	**11.39**
流动负债	21	784,118.33	784,118.33	-	-
非流动负债	22	-	-	-	
负债总计	23	**784,118.33**	**784,118.33**	-	-
净资产（所有者权益）	24	**279,297.34**	**400,412.64**	**121,115.30**	**43.36**

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

被估值单位：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
1	**一、流动资产合计**	**10,610,967,914.82**	**11,822,282,321.28**	**1,211,314,406.46**	**11.42**
2	货币资金	945,433,367.56	945,433,367.56	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付账款	762,773,033.08	762,773,033.08	-	-
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	4,834,697,752.42	4,834,697,752.42	-	-
10	存货	3,977,796,093.54	5,189,110,500.00	1,211,314,406.46	**30.45**
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	90,267,668.22	90,267,668.22	-	-
13	**二、非流动资产合计**	**23,188,835.71**	**23,027,376.71**	**-161,459.00**	**-0.70**
14	可供出售金融资产	-	-	-	
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	-	-	-	
19	固定资产	3,085,603.91	2,924,144.91	-161,459.00	**-5.23**
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	20,103,231.80	20,103,231.80	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	
31	**三、资产总计**	**10,634,156,750.53**	**11,845,309,697.99**	**1,211,152,947.46**	**11.39**

资产估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年2月28日

表2

被估值单位：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

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**	**7,841,183,285.58**	**7,841,183,285.58**	-	-
33	短期借款	3,300,000,000.00	3,300,000,000.00	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	
35	应付票据	-	-	-	
36	应付账款	52,866,198.49	52,866,198.49	-	-
37	预收款项	1,560,737,638.00	1,560,737,638.00	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	
39	应交税费	3,091,719.42	3,091,719.42	-	-
40	应付利息	211,543,497.50	211,543,497.50	-	-
41	应付股利	-	-	-	
42	其他应付款	2,712,944,232.17	2,712,944,232.17	-	-
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**	-	-	-	
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	-	-	-	
52	其他非流动负债	-	-	-	
53	**六、负债总计**	**7,841,183,285.58**	**7,841,183,285.58**	-	-
54	**七、净资产（所有者权益）**	**2,792,973,464.95**	**4,004,126,412.41**	**1,211,152,947.46**	**43.36**

评估机构：中瑞世联资产评估（北京）有限公司

流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年2月28日

表3

被估值单位：北京泰禾嘉兴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%
3-1	货币资金	945,433,367.56	945,433,367.56	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	
3-3	应收票据	-	-	-	
3-4	应收账款	-	-	-	
3-5	预付账款	762,773,033.08	762,773,033.08	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	
3-7	应收股利	-	-	-	
3-8	其他应收款	4,834,697,752.42	4,834,697,752.42	-	-
3-9	存货	3,977,796,093.54	5,189,110,500.00	1,211,314,406.46	30.45
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
3-11	其他流动资产	90,267,668.22	90,267,668.22	-	-
3	**流动资产余额合计**	**10,611,461,177.43**	**11,822,775,583.89**	**1,211,314,406.46**	**11.42**
	减：减值准备	493,262.61	-	-493,262.61	-100.00
3	**流动资产净值合计**	**10,610,967,914.82**	**11,822,775,583.89**	**1,211,314,406.46**	**11.42**

被估值单位填表人：姚振敏　　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

货币资金估值汇总表

估值基准日：2018年2月28日

表3-1

被估值单位：北京泰禾嘉兴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%
3-1-1	现金	-	-	-	
3-1-2	银行存款	945,433,367.56	945,433,367.56	-	-
3-1-3	其他货币资金	-	-	-	
3-1	**货币资金合计**	**945,433,367.56**	**945,433,367.56**	**-**	**-**

被估值单位填表人：姚振敏　　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

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-

被估值单位：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司　　金额单位：人民币

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国工商银行北京西单支行	0200210319200087626	人民币			80,937.41	80,937.41		-	
2	招商银行北京建国路支行	110919595310901	人民币			2,493,326.34	2,493,326.34		-	
3	招商银行北京通州支行	110919595310702	人民币			48,409,050.00	48,409,050.00		-	
4	中信银行北京新兴支行	8110701013201199701	人民币			128,358,783.29	128,358,783.29		-	
5	兴业银行北京分行营业部	326660100100366488	人民币			18,183.41	18,183.41		-	
6	兴业银行北京分行营业部	326660100100393669	人民币			300.65	300.65		-	
7	兴业银行北京分行营业部	326660100100479244	人民币			200,000,000.00	200,000,000.00		-	
8	兴业银行北京分行营业部	326660100100479368	人民币			44,457,096.01	44,457,096.01		-	
9	兴业银行北京分行营业部	326660100100479125	人民币			177,828,384.01	177,828,384.01		-	
10	兴业银行月坛支行	321150100100173894	人民币			243,069,509.07	243,069,509.07		-	
11	兴业银行月坛支行	321150100100173772	人民币			95,762,908.52	95,762,908.52		-	
12	南京银行北京呼家楼支行	0512270000000123	人民币			4,905,650.69	4,905,650.69		-	
13	北京农商银行南邵支行	0604000103000014523	人民币			70.13	70.13		-	
14	恒丰银行福州分行	859110010122200828	人民币			49,168.03	49,168.03		-	
合　　计						**945,433,367.56**	**945,433,367.56**		-	

被估值单位填表人：姚振敏　　估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

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：北京泰禾嘉兴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	中城建设有限责任公司北京分公	建安工程款项	2018/02	1年以内	否	760,000,000.00	760,000,000.00		-	房地产项目:BJ10
2	北京市京昌二次供水有限公司	基础设施款项	2017/07	1-2年	否	2,000,000.00	2,000,000.00		-	房地产项目:BJ10
3	北京住房公积金管理中心	预缴公积金	2018/02	1年以内	否	210,480.00	210,480.00		-	
4	代交社保费	社保	2018/02	1年以内	否	562,553.08	562,553.08		-	
账面余额合计						**762,773,033.08**	**762,773,033.08**		-	
减：坏账准备										
账面净值合计						**762,773,033.08**	**762,773,033.08**		-	

被估值单位填表人：姚振敏　　估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

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：北京泰禾嘉兴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	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	泰禾集团股份有限公司	内部往来款	2018/02	1年以内	2,204,316,081.43	2,204,316,081.43		-	
2	福建中维房地产开发有限公司	内部往来款	2018/02	1年以内	345,361,500.00	345,361,500.00		-	
3	北京中维泰禾置业有限公司	内部往来款	2018/02	1年以内	594,865,000.00	594,865,000.00		-	
4	北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司	内部往来款	2018/02	1年以内	59,025,123.20	59,025,123.20		-	
5	北京中维房地产开发有限公司	内部往来款	2018/02	1年以内	212,574,340.01	212,574,340.01		-	
6	北京泰禾嘉华房地产开发有限公司	内部往来款	2018/02	1年以内	320,325,000.00	320,325,000.00		-	
7	北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	内部往来款	2018/02	1年以内	151,984,070.50	151,984,070.50		-	
8	张家口泰禾房地产开发集团有限公司	内部往来款	2018/02	1年以内	1,671,154.62	1,671,154.62		-	
9	郑州泰禾置业集团有限公司	内部往来款	2018/02	1年以内	89,807,512.11	89,807,512.11		-	
10	张家口崇礼区亚龙湾生态度假村有限	内部往来款	2018/02	1年以内	114,740.00	114,740.00		-	
11	张家口鸿运房地产开发有限公司	内部往来款	2018/02	1年以内	482,680,000.00	482,680,000.00		-	
12	廊坊市泰禾锦鸿房地产开发集团有限	内部往来款	2018/02	1年以内	120,000.00	120,000.00		-	
13	北京泰禾锦绣置业有限公司	内部往来款	2018/02	1年以内	1,747,537.00	1,747,537.00		-	
14	泰禾集团股份有限公司北京分公司	内部往来款	2017/12	1年以内	17,358,400.00	17,358,400.00		-	
15	北京泰禾中维物业管理有限公司	内部往来款	2017/07	1年以内	19,068,154.00	19,068,154.00		-	
16	北京泰禾锦辉置业有限公司	内部往来款	2017/12	1年以内	324,445,000.00	324,445,000.00		-	
17	河北泰禾房地产开发集团有限公司	内部往来款	2017/12	1年以内	39,960.00	39,960.00		-	
18	五矿国际信托有限公司	外部往来款	2018/01	1年以内	8,010,000.00	8,010,000.00		-	
19	北京我爱我家房地产经纪有限公司	保证金	2016/07	1-2年	6,500.00	6,500.00		-	

被估值单位填表人：姚振敏　　估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

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：北京泰禾嘉兴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	评估价值	增减值	增值率%	备注
20	北京招商局航华科贸中心有限公司	保证金	2016/09	1-2年	161,398.35	161,398.35		-	
21	招商局航华科贸中心有限公司	保证金	2016/09	1-2年	253,326.15	253,326.15		-	
22	北京招商局物业管理有限公司	保证金	2016/07	1-2年	39,717.66	39,717.66		-	
23	北京市地铁运营有限公司	保证金	2016/07	1-2年	1,200,000.00	1,200,000.00		-	
24	富盛科技股份有限公司	保证金	2016/11	1-2年	16,500.00	16,500.00		-	
账面余额合计					**4,835,191,015.03**	**4,835,191,015.03**		-	
减：坏账准备					493,262.61	-	-493,262.61	-100.00	
减：预计风险损失						493,262.61			
账面净值合计					**4,834,697,752.42**	**4,834,697,752.42**		-	

被估值单位填表人：姚振敏　　估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

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：北京泰禾嘉兴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）	-	-	-	
3-9-2	原材料	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	
3-9-5	产成品（库存商品）	-	-	-	
3-9-6	在产品（开发成本）	3,977,796,093.54	5,189,110,500.00	1,211,314,406.46	30.45
3-9-7	发出商品	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	
3-9	**存货余额合计**	**3,977,796,093.54**	**5,189,110,500.00**	**1,211,314,406.46**	**30.45**
	减：跌价准备	-	-	-	
3-9	**存货净值合计**	**3,977,796,093.54**	**5,189,110,500.00**	**1,211,314,406.46**	**30.45**

被估值单位填表人：姚振敏　　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—在产品（开发成本）估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表3-9-

被估值单位：北京泰禾嘉兴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
								实际数量	估值单价	金额			
1	土地出让金	昌平区南邵镇		京(2017)昌不动产权第0000055号	209,730.00	83,893.00	2,872,281,506.00			5,189,110,500.00	1,211,314,406.46	30.45	
2	市政配套费						41,739,743.10						
3	契税						86,168,445.18						
4	勘察测绘						1,418,771.33						
5	规划设计费						21,426,015.01						
6	报批报建费						1,749,550.00						
7	七通一平费用						3,732,495.30						
8	临时设施费						959,393.31						
9	建筑安装工程费						203,397,233.73						
10	基础设施费						17,648,629.19						
11	开发间接费用						727,274,311.39						
账面余额合计							3,977,796,093.54			5,189,110,500.00	1,211,314,406.46	30.45	
减：跌价准备													
账面净值合计							3,977,796,093.54			5,189,110,500.00	1,211,314,406.46	30.45	

被估值单位填表人：姚振敏
填表日期：2018年4月2日

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

其他流动资产估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表3-11

被估值单位：北京泰禾嘉兴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	估值价值	增减值	增值率%	备注
1	待抵扣的增值税	2018/02	待抵扣的增值税进项税额	90,267,668.22	90,267,668.22	90,267,668.22			
合　　计				**90,267,668.22**	**90,267,668.22**	**90,267,668.22**	-	-	

被估值单位填表人：姚振敏　　估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

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：北京泰禾嘉兴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	-	-	-	
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	-	-	-	
4-6	固定资产	3,085,603.91	2,924,144.91	-161,459.00	-5.23
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	20,103,231.80	20,103,231.80	-	-
4-17	其他非流动资产				
4	**非流动资产余额合计**	**23,188,835.71**	**23,027,376.71**	**-161,459.00**	**-0.70**
4	减：减值准备	-	-	-	
4	**非流动资产净值合计**	**23,188,835.71**	**23,027,376.71**	**-161,459.00**	**-0.70**

被估值单位填表人：姚振敏　　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：北京泰禾嘉兴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		3,742,372.22	3,085,603.91	3,557,366.15	2,924,144.91	-185,006.07	-161,459.00	-4.94	-5.23
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	3,742,372.22	3,085,603.91	3,557,366.15	2,924,144.91	-185,006.07	-161,459.00	-4.94	-5.23
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-		
4-6	**固定资产余额合计**	**3,742,372.22**	**3,085,603.91**	**3,557,366.15**	**2,924,144.91**	**-185,006.07**	**-161,459.00**	**-4.94**	**-5.23**
	减：减值准备	-	-	-	-	-	-		
4-6	**固定资产净值合计**	**3,742,372.22**	**3,085,603.91**	**3,557,366.15**	**2,924,144.91**	**-185,006.07**	**-161,459.00**	**-4.94**	**-5.23**

被估值单位填表人：姚振敏

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

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

表4-6-6

被估值单位：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司

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	笔记本电脑	thinkpadE450	联想	台	2	2016/2/2	2016/2/2	9,000.00	5,469.75	8,120.00	59	4,791.00	-12.41	
2	笔记本电脑（4台）	thinkpadE450	联想	台	4	2016/4/5	2016/4/5	18,000.00	11,532.91	16,239.00	62	10,068.00	-12.70	
3	彩色打印机	M176N	惠普	台	1	2016/4/5	2016/4/5	2,630.00	1,685.08	2,393.00	62	1,484.00	-11.93	
4	笔记本电脑（2台）	thinkpadE450	联想	台	2	2016/4/5	2016/4/5	9,000.00	5,766.57	8,120.00	62	5,034.00	-12.70	
5	网络设备及门禁	3100，S1024R,600	华三，图腾，	台	1	2016/4/19	2016/4/19	7,900.00	5,061.69	7,094.00	63	4,469.00	-11.71	
6	投影仪	X29	爱普生	台	1	2016/4/19	2016/4/19	4,100.00	2,627.07	3,675.00	63	2,315.00	-11.88	
7	笔记本（4台）	thinkpadE450	联想	台	4	2016/4/27	2016/4/27	18,000.00	11,532.91	16,239.00	63	10,231.00	-11.29	
8	笔记本thinkpad	X250	联想	台	1	2016/5/24	2016/5/24	6,900.00	4,534.82	6,239.00	65	4,055.00	-10.58	
9	信号放大器	三网通	3AN	台	1	2016/5/24	2016/5/24	7,100.00	4,666.11	6,410.00	65	4,167.00	-10.70	
10	笔记本thinkpad	thinkpadE450	联想	台	9	2016/5/24	2016/5/24	40,500.00	26,617.19	36,496.00	65	23,722.00	-10.88	
11	电脑	HP400G1	联想	台	10	2016/5/18	2016/5/18	28,000.00	18,401.87	25,214.00	64	16,137.00	-12.31	
12	网络设备	RG-AC32,RG-AP	锐捷	台	1	2016/6/1	2016/6/1	55,850.00	37,626.25	50,342.00	65	32,722.00	-13.03	
13	网络设备	RG-AC32,RG-AP	锐捷	台	1	2016/6/8	2016/6/8	24,216.00	16,314.39	21,795.00	65	14,167.00	-13.16	
14	笔记本电脑联想	朝阳k20-80	联想	台	14	2016/6/24	2016/6/24	66,500.00	44,801.16	59,915.00	66	39,544.00	-11.73	
15	thinkpad电脑	x250,e460,HP400	联想，惠普	台	9	2016/6/17	2016/6/17	31,300.00	21,086.84	28,205.00	66	18,615.00	-11.72	
16	打印机	HP1020	惠普	台	1	2016/7/15	2016/7/15	1,096.00	756.43	1,026.00	68	698.00	-7.72	
17	笔记本电脑	K20-80，X250	联想	台	9	2016/7/15	2016/7/15	44,900.00	30,989.65	40,427.00	68	27,490.00	-11.29	
18	惠普打印机	M176N	惠普	台	1	2016/8/18	2016/8/18	2,630.00	1,858.56	2,393.00	69	1,651.00	-11.17	
19	投影仪	X31	爱普生	台	1	2016/8/18	2016/8/18	3,400.00	2,402.68	3,077.00	69	2,123.00	-11.64	
20	thinkpad电脑	X250，E460	联想	台	8	2016/8/22	2016/8/22	42,600.00	30,104.81	38,376.00	70	26,863.00	-10.77	
21	联想笔记本	X250，E460	联想	台	8	2016/9/1	2016/9/1	38,400.00	27,769.94	34,615.00	70	24,231.00	-12.74	
22	笔记本	E450，HP400G1	联想，惠普，	台	7	2016/9/1	2016/9/1	37,398.00	27,045.33	33,675.00	70	23,573.00	-12.84	
23	笔记本电脑	E450	联想	台	20	2016/9/22	2016/9/22	94,000.00	67,978.33	84,701.00	71	60,138.00	-11.53	
24	笔记本	340G3	惠普	台	11	2016/10/13	2016/10/13	55,000.00	40,681.46	49,573.00	72	35,693.00	-12.26	
25	笔记本电脑	thinkpadE450	联想	台	20	2016/10/31	2016/10/31	92,000.00	68,049.20	82,906.00	73	60,521.00	-11.06	

被估值单位填表人：姚振敏

填表日期：2018年4月2日

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表4-6-6

被估值单位：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司　　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		
26	笔记本	thinkpadE450	联想	台	17	2016/11/3	2016/11/3	78,200.00	59,131.29	70,513.00	74	52,180.00	-11.76	
27	电脑	thinkpadE450	联想	台	23	2016/11/30	2016/11/30	105,800.00	80,001.15	95,385.00	75	71,539.00	-10.58	
28	复印机复合机	4608N,2265	夏普，施乐	台	2	2016/12/31	2016/12/31	48,800.00	37,705.08	44,017.00	77	33,893.00	-10.11	
29	会议设备	X31，AUCTOPU	爱普生，音络	台	5	2016/12/31	2016/12/31	71,700.00	55,398.72	64,615.00	77	49,754.00	-10.19	
30	佳能打印机	LBP611Cn	佳能	台	1	2017/1/31	2017/1/31	2,900.00	2,288.55	2,735.00	78	2,133.00	-6.80	
31	笔记本	thinkpadE450	联想	台	2	2017/1/31	2017/1/31	9,200.00	7,259.99	8,632.00	78	6,733.00	-7.26	
32	笔记本	thinkpadE450	联想	台	13	2017/1/31	2017/1/31	59,800.00	47,190.25	56,154.00	78	43,800.00	-7.18	
33	笔记本	thinkpadE450	联想	台	18	2017/1/31	2017/1/31	82,800.00	65,340.38	77,778.00	78	60,667.00	-7.15	
34	台式机	HP280G2+V194	惠普	台	24	2017/1/31	2017/1/31	64,320.00	50,757.21	60,427.00	78	47,133.00	-7.14	
35	笔记本电脑E450	thinkpadE450	联想	台	20	2017/2/24	2017/2/24	92,000.00	74,117.63	86,410.00	80	69,128.00	-6.73	
36	笔记本电脑	thinkpadE450	联想	台	16	2017/2/10	2017/2/10	73,600.00	56,657.03	69,145.00	79	54,625.00	-3.59	
37	打印复印一体机	MX4608N,2265	夏普，施乐	台	2	2017/2/28	2017/2/28	49,800.00	40,120.12	46,752.00	80	37,402.00	-6.77	
38	笔记本电脑	thinkpadE450	联想	台	20	2017/3/10	2017/3/10	92,000.00	75,634.74	86,410.00	81	69,992.00	-7.46	
39	联想笔记本	thinkpadE450	联想	台	1	2017/3/14	2017/3/14	4,800.00	3,946.18	4,530.00	81	3,669.00	-7.02	
40	台式机	HP280G2+V194	惠普	台	13	2017/3/20	2017/3/20	34,840.00	28,642.51	32,735.00	81	26,515.00	-7.43	
41	视频会议设备	X31，AUCTOPU	爱普生，音络	台	1	2017/3/31	2017/3/31	34,800.00	28,609.66	32,650.00	82	26,773.00	-6.42	
42	电脑	IMAC一体机	苹果	台	3	2017/3/31	2017/3/31	24,488.00	20,131.95	21,026.00	82	17,241.00	-14.36	
43	笔记本电脑	thinkpadE450	联想	台	14	2017/4/27	2017/4/27	68,600.00	57,528.36	64,444.00	83	53,489.00	-7.02	
44	惠普台式电脑	HP280G2+V194	惠普	台	15	2017/4/27	2017/4/27	40,200.00	33,712.02	37,778.00	83	31,356.00	-6.99	
45	视频会议设备一套	X31，AUCTOPU	爱普生，音络	台	1	2017/4/27	2017/4/27	64,860.00	54,392.05	60,940.00	83	50,580.00	-7.01	
46	会议设备	X31，AUCTOPU	爱普生，音络	台	1	2017/5/31	2017/5/31	46,671.97	39,909.01	43,846.00	85	37,269.00	-6.62	
47	电脑设备	HP280G2+V194	惠普	台	24	2017/5/31	2017/5/31	70,320.00	60,130.45	66,068.00	85	56,158.00	-6.61	
48	笔记本电脑	thinkpadE470	联想	台	20	2017/5/31	2017/5/31	98,000.00	83,799.45	92,051.00	85	78,243.00	-6.63	
49	办公家具	木质		套	1	2017/5/31	2017/5/31	274,744.00	240,206.79	274,744.00		240,206.79	-	
50	办公家具	木质		套	1	2017/5/31	2017/5/31	112,367.00	96,084.64	112,367.00		96,084.64	-	

被估值单位填表人：姚振敏　　估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

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

表4-6-6

被估值单位：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司　　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		
51	办公家具	木质		套	1	2017/5/31	2017/5/31	24,435.00	20,894.30	24,435.00		20,894.30	-	
52	E470笔记本电脑	thinkpadE470	联想	台	46	2017/6/26	2017/6/26	225,400.00	196,455.77	213,675.00	86	183,761.00	-6.46	
53	办公家具	木质		套	1	2017/6/28	2017/6/28	274,744.00	239,463.32	274,744.00		239,463.32	-	
54	办公家具	木质		套	1	2017/7/31	2017/7/31	387,346.00	343,993.31	387,346.00		343,993.31	-	
55	办公家具	木质		套	1	2017/11/29	2017/11/29	167,761.54	160,051.04	167,761.54		160,051.04	-	
56	办公家具	木质		套	1	2017/11/29	2017/11/29	82,637.61	78,839.51	82,637.61		78,839.51	-	
57	电脑	thinkpadE470	联想	台	36	2018/2/27	2018/2/27	134,017.10	131,850.45	127,350.00	99	126,077.00	-4.38	
												-		
账面余额合计								3,742,372.22	3,085,603.91	3,557,366.15		2,924,144.91	-5.23	
减：减值准备														
账面净值合计								3,742,372.22	3,085,603.91	3,557,366.15		2,924,144.91	-5.23	

被估值单位填表人：姚振敏　　估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

填表日期：2018年4月2日

递延所得税资产估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表4-16

被估值单位：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司

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	年度可抵扣的暂时性亏损形成的递延所得税	2018/02	19,979,916.15	19,979,916.15		-	
2	坏帐准备形成的递延所得税资产	2018/02	123,315.65	123,315.65		-	
合　　计			**20,103,231.80**	**20,103,231.80**		-	

被估值单位填表人：姚振敏

填表日期：2018年4月2日

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

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：北京泰禾嘉兴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	3,300,000,000.00	3,300,000,000.00	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	
5-4	应付账款	52,866,198.49	52,866,198.49	-	-
5-5	预收款项	1,560,737,638.00	1,560,737,638.00	-	-
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	
5-7	应交税费	3,091,719.42	3,091,719.42	-	-
5-8	应付利息	211,543,497.50	211,543,497.50	-	-
5-9	应付股利	-	-	-	
5-10	其他应付款	2,712,944,232.17	2,712,944,232.17	-	-
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**	**7,841,183,285.58**	**7,841,183,285.58**	**-**	**-**

被估值单位填表人：姚振敏　　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

短期借款估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表5-1

被估值单位：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司　　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	账面价值	估值价值	备注
1	五矿国际信托有限公司	2017/12/28	2018/12/27	1.29%	保证	人民币	801,000,000.00	801,000,000.00	
2	泰禾集团股份有限公司	2016/03/10	2018/12/31	0.65%、0.52%	统借统还	人民币	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	其中10亿利率为7.75%，2亿利率为6.2%
3	石狮泰禾广场投资有限公司	2017/09/06	2018/12/26	0.74%	统借统还	人民币	840,000,000.00	840,000,000.00	
4	福州泰禾房地产开发有限公司	2017/10/24	2018/12/20	0.63%、0.6%	统借统还	人民币	459,000,000.00	459,000,000.00	其中26230万利率为7.6%，19670万利率为7.2%
合　　计							**3,300,000,000.00**	**3,300,000,000.00**	

被估值单位填表人：姚振敏　　估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

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：北京泰禾嘉兴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	北京岩土工程勘察院	2018/02	土方工程款	176,359.88	176,359.88	
2	中城建设有限责任公司北京分公司	2017/12	总包工程款	46,524,623.00	46,524,623.00	
3	北京中联泰建设工程有限公司	2018/02	土方款	1,819,574.39	1,819,574.39	
4	北京市基础设施投资有限公司	2016/12	南邵地铁站连通费	2,950,000.00	2,950,000.00	
5	北京泰禾中维物业管理有限公司	2017/02	物业服务费	354,967.22	354,967.22	
6	北京今久广告传播有限责任公司	2017/12	广告费用	300,000.00	300,000.00	
7	北京市山之田模型设计有限公司	2017/12	营销费用	10,680.00	10,680.00	
8	北京试金石广告有限公司	2017/12	广告费用	48,840.00	48,840.00	
9	北京华彩盛典广告传媒有限公司	2017/12	广告费用	150,000.00	150,000.00	
10	北京维客广告传媒有限公司	2017/12	广告费用	326,154.00	326,154.00	
11	丝路视觉科技股份有限公司北京分公司	2017/12	广告费用	155,000.00	155,000.00	
12	北京豌豆芽数字科技有限公司	2016/12	营销费用	50,000.00	50,000.00	
合　　计				**52,866,198.49**	**52,866,198.49**	

被估值单位填表人：姚振敏　　估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

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：北京泰禾嘉兴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:010311-012 12#商品房（叠拼）	2018/02	业主交款	30,085,379.00	30,085,379.00	
2	楼栋:010311-013 13#商品房（叠拼）	2018/02	业主交款	25,213,668.00	25,213,668.00	
3	楼栋:010311-014 14#商品房（叠拼）	2018/02	业主交款	54,844,212.00	54,844,212.00	
4	楼栋:010311-015 15#商品房（叠拼）	2018/02	业主交款	82,391,617.00	82,391,617.00	
5	楼栋:010311-016 16#商品房（叠拼）	2018/02	业主交款	69,346,286.00	69,346,286.00	
6	楼栋:010311-017 17#商品房（叠拼）	2018/02	业主交款	94,418,073.00	94,418,073.00	
7	楼栋:010311-019 19#商品房（叠拼）	2018/02	业主交款	127,709,842.00	127,709,842.00	
8	楼栋:010311-020 20#商品房（叠拼）	2018/02	业主交款	99,671,235.00	99,671,235.00	
9	楼栋:010311-021 21#商品房（叠拼）	2018/02	业主交款	76,116,378.00	76,116,378.00	
10	楼栋:010311-022 22#商品房（叠拼）	2018/02	业主交款	88,570,998.00	88,570,998.00	
11	楼栋:010311-023 23#商品房（叠拼）	2018/02	业主交款	88,401,273.00	88,401,273.00	
12	楼栋:010311-006 6#商品房（高板）	2018/02	业主交款	167,538,810.00	167,538,810.00	
13	楼栋:010311-011 11#商品房（高板）	2018/02	业主交款	102,769,948.00	102,769,948.00	
14	楼栋:010311-018 18#商品房（高板）	2018/02	业主交款	136,867,924.00	136,867,924.00	
15	楼栋:010311-024 24#商品房（高板）	2018/02	业主交款	203,751,995.00	203,751,995.00	
16	楼栋:010311-015 15#商品房（叠拼）	2018/02	银行按揭款	9,030,000.00	9,030,000.00	
17	楼栋:010311-016 16#商品房（叠拼）	2018/02	银行按揭款	18,330,000.00	18,330,000.00	
18	楼栋:010311-017 17#商品房（叠拼）	2018/02	银行按揭款	5,360,000.00	5,360,000.00	
19	楼栋:010311-019 19#商品房（叠拼）	2018/02	银行按揭款	19,420,000.00	19,420,000.00	
20	楼栋:010311-020 20#商品房（叠拼）	2018/02	银行按揭款	15,970,000.00	15,970,000.00	
21	楼栋:010311-021 21#商品房（叠拼）	2018/02	银行按揭款	27,150,000.00	27,150,000.00	
22	楼栋:010311-023 23#商品房（叠拼）	2018/02	银行按揭款	17,780,000.00	17,780,000.00	
合　　计				**1,560,737,638.00**	**1,560,737,638.00**	

被估值单位填表人：姚振敏　　估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

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：北京泰禾嘉兴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	北京市昌平区地方税务局	2018/02	个人所得税		3,049,772.92	3,049,772.92	
2	北京市昌平区地方税务局	2018/02	土地使用税		41,946.50	41,946.50	
合　　计					**3,091,719.42**	**3,091,719.42**	

被估值单位填表人：姚振敏

填表日期：2018年4月2日

估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

应付利息估值明细表

估值基准日：2018年2月28日

表5-8

被估值单位：北京泰禾嘉兴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	五矿国际信托有限公司	2018/02	801,000,000.00	2017.12.28-2018.2.28	15.50%	11,716,379.40	11,716,379.40	
2	泰禾集团股份有限公司	2018/02	1,200,000,000.00	2016.3.10-2018.2.28	7.75%、6.2%	95,761,986.27	95,761,986.27	其中10亿利率为7.75%，2亿利率为6.2%
3	石狮泰禾广场投资有限公司	2018/02	1,038,465,875.05	2017.9.6-2018.2.28	8.90%	43,010,437.11	43,010,437.11	
4	福州泰禾房地产开发有限公司	2018/02	2,959,000,000.00	2017.10.24-2018.2.28	7.6%、7.2%	54,741,234.46	54,741,234.46	其中26230万利率为7.6%，19670万利率为7.2%
5	泰禾投资集团有限公司	2017/09	482,680,000.00	2017.8.18-2017.9.19	11.50%	6,202,501.36	6,202,501.36	
6	福建三农新材料有限责任公司	2017/10	1,000,000,000.00	2017.10.20-2017.10.24	8.10%	110,958.90	110,958.90	
合　　计			**7,481,145,875.05**			**211,543,497.50**	**211,543,497.50**	

被估值单位填表人：姚振敏　　估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

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：北京泰禾嘉兴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	福州泰禾新世界房地产开发有限公司	2017/06	往来款	7,113.00	7,113.00	
2	石狮泰禾广场投资有限公司	2018/01	往来款	198,465,875.05	198,465,875.05	
3	福州泰禾房地产开发有限公司	2017/12	往来款	1,252,175,000.00	1,252,175,000.00	
4	福州泰航房地产开发有限公司	2017/07	往来款	740,794.11	740,794.11	
5	宁德市中维房地产开发有限公司东侨分公	2015/12	往来款	14,545,329.00	14,545,329.00	
6	北京泰禾房地产开发有限公司	2018/02	往来款	374,305,555.56	374,305,555.56	
7	北京中维泰禾房地产开发有限公司	2018/02	往来款	93,629,360.00	93,629,360.00	
8	北京泰禾置业有限公司	2018/02	往来款	255,857,575.79	255,857,575.79	
9	济南锦兴置业有限公司	2018/02	往来款	123,167,369.46	123,167,369.46	
10	山西俊嘉房地产开发有限公司	2018/02	往来款	219,524,797.00	219,524,797.00	
11	河南润天置业有限公司	2017/10	往来款	2,400.00	2,400.00	
12	郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	2017/10	往来款	2,009.00	2,009.00	
13	北京侨禧投资有限公司	2018/02	往来款	3,263.00	3,263.00	
14	上海泰维房地产开发有限公司	2017/03	往来款	25,000,000.00	25,000,000.00	
15	泰禾集团股份有限公司北京分公司	2018/02	往来款	100,222,389.89	100,222,389.89	
16	福州泰禾锦兴置业有限公司	2018/02	往来款	54,000,000.00	54,000,000.00	
17	北京市山之田模型设计有限公司	2017/11	工程质保金	5,616.00	5,616.00	
18	北京北航天华时代科技有限公司	2017/10	工程质保金	1,769.46	1,769.46	
19	北京世纪鑫宇广告有限公司	2017/11	工程质保金	10,260.00	10,260.00	
20	中建海峡建设发展有限公司（中建七局第	2016/03	招标保证金	300,000.00	300,000.00	
21	中冶地勘岩土工程有限责任公司	2017/01	招标保证金	50,000.00	50,000.00	
22	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	2017/10	招标保证金	20,000.00	20,000.00	
23	天津华安天建门业有限公司	2017/09	招标保证金	20,000.00	20,000.00	
24	北京海汇设备安装工程有限公司	2017/10	招标保证金	50,000.00	50,000.00	
25	明达海洋工程有限公司	2016/01	招标保证金	100,000.00	100,000.00	

被估值单位填表人：姚振敏　　估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

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：北京泰禾嘉兴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	张跃新	2016/03	招标保证金	300,000.00	300,000.00	
27	中联正安消防工程有限公司	2017/10	招标保证金	50,000.00	50,000.00	
28	北京中联泰建设工程有限公司	2017/07	招标保证金	50,000.00	50,000.00	
29	北京昌水建筑公司	2017/10	招标保证金	50,000.00	50,000.00	
30	斯特龙装饰股份有限公司	2017/08	招标保证金	50,000.00	50,000.00	
31	北京雄关建筑门窗有限公司	2017/09	招标保证金	20,000.00	20,000.00	
32	北京昌建建筑工程公司	2017/10	招标保证金	50,000.00	50,000.00	
33	医保	2018/02	代扣职工款	143.00	143.00	
34	基本养老保险费	2018/02	代扣职工款	560.00	560.00	
35	失业保险费	2018/02	代扣职工款	14.00	14.00	
36	招商银行北京建国路支行	2017/10	手续费返还	63,998.86	63,998.86	
37	北京市公积金管理中心	2018/02	内部职工公积金	103,039.99	103,039.99	
合　　计				**2,712,944,232.17**	**2,712,944,232.17**	

被估值单位填表人：姚振敏　　估值人员：赵鸿、刘敏、李阳

填表日期：2018年4月2日