



房地产估价报告

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处 投资性房地产市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2020年3月25日

www.cushmanwakefield.com

房地产估价报告

估价项目名称：

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处投资性
房地产之市场价值

估价委托人：

金融街控股股份有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

于红（1120150022）

李峰（1120110039）

估价报告出具日期：

二〇二〇年三月二十五日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2020/BJ/F2）第0071号

致估价委托人函

敬启者 金融街控股股份有限公司

承蒙贵公司委托，我们根据为贵公司年终审计提供投资性房地产公允价值参考依据而评估房地产市场价值之估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用市场比较法和收益法，对金融街控股股份有限公司拥有位于中国的十四处投资性房地产的市场价值进行了专业分析、测算和判断。估价结果如下：

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处投资性房地产，总建筑面积为 872,291.78 平方米，于 2019 年 12 月 31 日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币 **42,383,000,000 元**（人民币肆佰贰拾叁亿捌仟叁佰万元整），详见下页《估价结果明细表》。

注：

- 1、本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二〇年三月二十五日至二〇二一年三月二十四日，若外部市场环境有较大波动或超过一年时需重新进行估价。
- 2、本估价报告仅供委托方、当事方、报告使用人及法律法规规定的其他使用人为本次估价目的使用，除有法律法规规定外未经我们授权不得转载，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司



法定代表人

程家龙

二〇二〇年三月二十五日

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象	市场价值 (元)	单价 (元/平方米)
1	北京市西城区金融大街9号楼等3幢「金融街中心」办公房地产	11,553,000,000	82,700
2	北京市西城区月坛南街1号院「金融街月坛中心」办公房地产	2,540,000,000	59,400
3	北京市西城区金城坊街2号、金融大街18号「金融街购物中心」商业房地产	4,992,000,000	53,500
4	北京市西城区西单北大街110号综合楼「美晟国际广场」商业房地产	2,283,000,000	46,600
5	北京市西城区德胜门外大街77号「德胜国际中心」B幢、E幢部分办公及商业配套房地产	1,787,000,000	57,300
6	北京市西城区金城坊街1号、3号、5号、7号、9号、11号、太平桥大街27号底商「金树街」商业房地产	844,000,000	57,100
7	北京市西城区丁章胡同1号、3号「E2四合院」房地产	788,000,000	163,800
8	北京市西城区金融大街甲23号、乙23号「C3四合院」房地产	309,000,000	148,500
9	天津市和平区大沽北路2号「天津环球金融中心」办公房地产	2,632,000,000	26,900
10	北京市西城区金城坊街1号、3号、5号、7号、9号、11号、太平桥大街27号「金融街公寓A1、E、F、G座」公寓房地产	1,331,000,000	101,400
11	北京市西城区阜成门内大街410号楼「金融大厦」办公房地产	818,000,000	67,200
12	上海市虹口区四平路以东、天水路以南、同嘉路以西、海伦路以北「金融街海伦中心」商业、办公及地下车位房地产	5,360,000,000	42,100
13	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场2号楼「金融街南开中心」办公、商业及地下车库房地产	2,029,000,000	19,200
14	北京市丰台区汽车博物馆东路2号院「金融街·万科丰科中心」办公房地产	5,117,000,000	37,000
	合计	42,383,000,000	—

备注：估价结果总价取整至百万位、单价取整至百位。

目录

页码

1	注册房地产估价师声明	1
2	估价假设和限制条件	2
3	估价结果报告	5
3.1	估价委托人	5
3.2	房地产估价机构	5
3.3	评估当事方和报告使用人	5
3.4	估价目的	5
3.5	估价对象	5
3.6	价值时点	21
3.7	价值类型	21
3.8	估价原则	22
3.9	估价依据	23
3.10	估价方法	24
3.11	估价结果	24
3.12	注册房地产估价师	26
3.13	协助估价的人员	26
3.14	实地查勘期	26
3.15	估价作业日期	26
4	附件	27

1 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的资产状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

物业的权利人依法拥有估价对象的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准。

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

价值时点为 2019 年 12 月 31 日，实地查勘日期为 2019 年 12 月 18 日，本次评估假设估价对象于价值时点与实地查勘日状况一致。

估价对象土地使用权面积及权属情况以委托方提供的《国有土地使用证》、《房地产权证》及《不动产权证书》为依据。

估价对象建筑面积及规划用途以委托方提供的《房屋所有权证》、《房地产权证》、《不动产权证书》及《房屋面积测算技术报告书》或委托方提供其他资料为依据。

委托方提供了项目租赁台账，租赁台账信息显示了部分租赁信息，如单元号、计租面积、合同期限及租金价格等。估价师现场勘查时，对部分租赁信息进行了抽样比对，未发现与台账显示信息有重大差异。但是，委托人未提供租赁合同原件或者复印件，评估师无法对比台账信息与租赁合同的一致性。本次估价假设委托人提供的租赁台账中记载的对评估值有重大影响的数据如租赁面积、租赁价格及租期等与实际情况不存在重大差异。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费金额以相关部门核定价格为准。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得委托方或权利人提供给我们的估价对象权属证明复印件，但我们并未进行该权属文件的查证及确认，也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

我们已获得委托方或权利人提供给我们的估价对象的包括但不限于规划许可、法定通

告、地役权、土地使用年期、土地与建筑物辨识、建筑物竣工日期、地块面积、建筑面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们的权属证明复印件所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

截至报告日，2019 新型冠状病毒疫情还在变化演化过程中，对于被评估对象的影响，目前可以观察到的或者可预见的特别是长期影响还无法完全估计，本报告期内没有考虑此事项对估值的影响。

2.2 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.3 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.4 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.5 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告仅供委托方、当事方、报告使用人及法律法规规定的其他使用人为本次估价目的使用，除有法律法规规定外未经我们授权不得转载，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

众所周知的 2019 新型冠状病毒（2019-nCoV）全球大流行已经对全世界范围内的经济产生了重大的破坏和影响。截止目前，全球疫情仍在发展变化中，虽然世界各国及时采取了积极的金融措施来缓解疫情的影响，但是疫情是否造成全球经济的衰退和对经济深层次的影响目前尚无法充分估计。我国政府采取了有效的疫情防控工作，截至目前疫情的传播得到了有效的控制，各地政府正在积极地运用金融和财政政策扶助各地企业恢复生产和经营。但是，疫情仍然对我国国内生活和生产经营产生了明显的影响，几乎涉及每个企业的生产、融资及投资活动。

对于评估报告的使用，需要提示报告使用人在应用报告结论实施经济行为时，应充分判断疫情对经济的影响程度是否明显加深或者出现了评估过程中未能预计的情况，如果符合上述情形必须进行重新评估。需要声明的是评估师不应承担报告期后发生的且评估过程中未能预见的由于疫情造成的对评估结果的影响，在此情况下估价师亦不承担报告使用人执行相关经济行为而造成的损失。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处
投资性房地产

价值时点：2019年12月31日

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：金融街控股股份有限公司
联系地址：西城区金城坊街7号金融街公寓D座
法定代表人：高靓

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
法定代表人：程家龙
地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A, 502B1
资质等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200022
有效期限：至2020年12月11日止

3.3 评估当事方和报告使用人

委托人为金融街控股股份有限公司，物业产权持有单位为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的担任2019年度财务报告的审计机构及法律法规规定的其他使用人。

3.4 估价目的

为贵公司年终审计提供投资性房地产公允值参考依据而评估房地产市场价值。

3.5 估价对象

3.5.1 基本状况

估价对象	建筑面积 (平方米)	用途	建筑面积明细 (平方米)
北京市西城区金融大街9号楼等 3幢「金融街中心」办公房地产	139,616.60	其中：办公	99,487.86
		其中：商业及配套	11,382.92
		其中：车库（496个）	24,473.00
		其中：其他	4,272.82
北京市西城区月坛南街1号院 「金融街月坛中心」办公房地产	42,793.18	其中：办公	16,199.43
		其中：商业及配套	12,045.75
		其中：车库（306个）	14,548.00
北京市西城区金城坊街2号、金融大街18号「金融街购物中心」商业房地产	93,378.29	其中：商业	93,378.29

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处
投资性房地产

价值时点：2019年12月31日

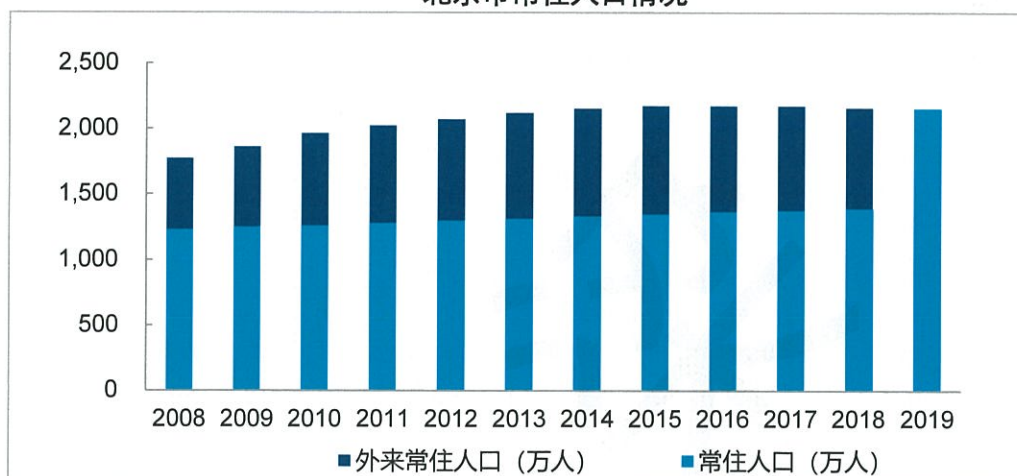
北京市西城区西单北大街 110 号 综合楼「美晟国际广场」商业房 地产	48,977.93	其中：商业	48,977.93
北京市西城区德胜门外大街 77 号 「德胜国际中心」B 幢、E 幢部 分办公及商业配套房地产	31,205.88	其中：办公	20,205.57
		其中：商业及配套	11,000.31
北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、 太平桥大街 27 号底商「金树街」 商业房地产	14,771.14	其中：商业	14,771.14
北京市西城区丁章胡同1号、3号 「E2四合院」房地产	4,811.42	丁章胡同1号	2,576.63
		丁章胡同3号	2,234.79
北京市西城区金融大街甲 23 号、 乙 23 号「C3 四合院」房地产	2,080.56	其中：商业	2,080.56
天津市和平区大沽北路 2 号「天 津环球金融中心」办公房地产	97,970.72	其中：办公	92,304.72
		其中：商业	5,666.00
北京市西城区金城坊街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、 太平桥大街 27 号「金融街公寓 A1、E、F、G 座」公寓房地产	13,131.41	其中：公寓	13,131.41
北京市西城区阜成门内大街 410 号楼「A1 金融大厦」办公、车位 房地产	12,175.34	其中：办公	11,076.41
		其中：车库（23 个）	817.29
		其中：其他	281.64
上海市虹口区四平路以东、天水 路以南、同嘉路以西、海伦路以 北「金融街海伦中心」商业、办 公及地下车位房地产	127,235.02	其中：办公	75,946.32
		其中：商业	13,672.11
		其中：地下车位（637 个）	37,616.59
天津市南开区长江道与南开三马 路交口融汇广场 2 号楼「金融街 南开中心」办公、商业及地下车 库房地产	105,881.25	其中：办公	80,736.64
		其中：商业	8,263.42
		其中：车位（400 个）	16,881.19
北京市丰台区科技园东区三期 「金融街·万科丰科中心」办公 房地产	138,263.04	其中：办公	102,142.74
		其中：商业	13,247.97
		其中：车位（445 个）	22,872.02
合计	872,291.78	—	872,291.78

3.5.2 区位状况（以中国北京市为例）

人口

根据北京市统计局数据显示，2019年末北京市常住人口2,153.6万人，比上年末减少0.6万人，下降0.03%。2018年末北京市常住人口2,154.2万人，比上年末减少16.5万人，下降0.76%。

北京市常住人口情况



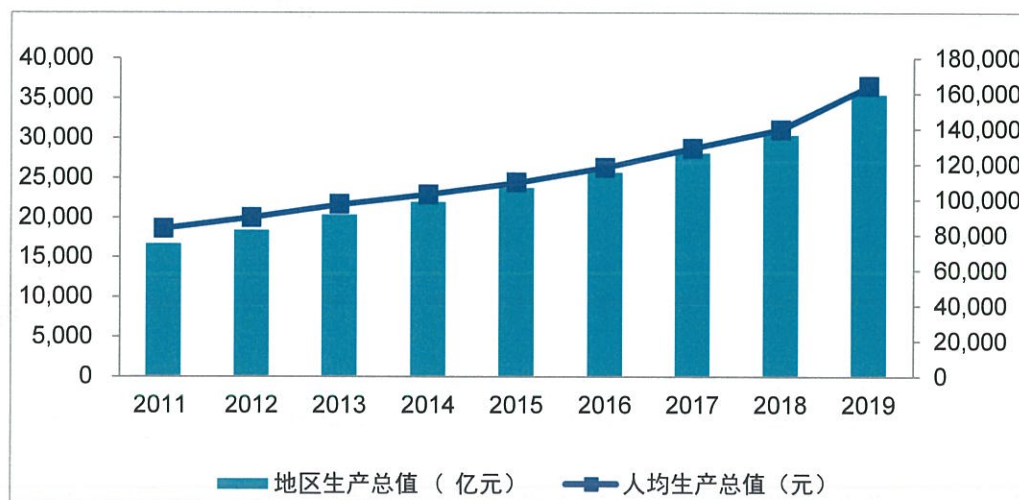
数据来源：北京市统计局

注：2019年外来常住人口数据暂未公布

北京市地区生产总值

北京市的总体经济发展水平在中国大陆地区排名靠前。根据初步核算，2019年全市实现地区生产总值35,371.3亿元，按可比价格计算，同比增长6.1%，增速比上年回落0.5个百分点，继续运行在合理区间。其中，第一产业增加值113.7亿元，同比下降2.5%；第二产业增加值5,715.1亿元，增长4.5%；第三产业增加值29,542.5亿元，增长6.4%。

北京市GDP与人均GDP



数据来源：北京市统计局

全社会固定资产投资额

根据核算，2018年北京市全年完成全社会固定资产投资8,062.2亿元，比上年下降9.9%。房地产开发投资3,873.2亿元，比上年增长3.4%，其中，住宅投资2,025.7亿元，上涨17.4%；写字楼投资522.3亿元，同比下降29.7%；商业、非公益用房及其他投资1,116.5亿元，下降12.6%。根据初步核算，2019年全市固定资产投资(不含农户)同比下降2.4%，其中，房地产开发投资下降0.9%。



数据来源：北京市统计局

注：2019年北京市固定资产投资额数据暂未公布

居民家庭人均可支配收入

据北京市统计局数据显示，2018年北京市居民人均可支配收入62,361元，同比增长9.0%。其中，城镇居民人均可支配收入67,990元，同比增长8.9%。2019年全市居民人均可支配收入67,756元，同比增长8.7%。其中，城镇居民人均可支配收入73,849元，同比增长8.6%。

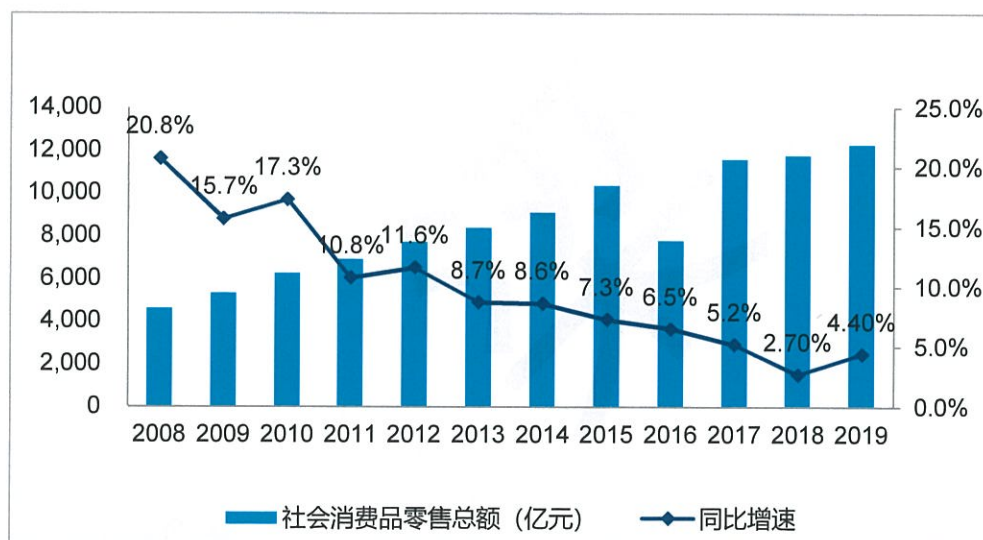


数据来源：北京市统计局

社会消费品零售总额及人均消费支出情况

2019年，北京市社会消费品零售总额约12,270.10亿元，同比增长4.4%。2018年全年，全市居民人均消费支出达到39,843元，同比增长6.5%。其中，城镇居民人均消费支出达到42,926元，同比增长6.4%；农村居民人均消费支出达到20,195元，同比增长7.4%。2019年全市居民人均消费支出43,038元，同比增长8.0%；其中，城镇居民人均消费支出46,358元，同比增长8.0%。

北京市消费品零售总额



数据来源：北京市统计局

北京城市规划

依据《北京城市总体规划(2016年-2035年)》，规划指明了北京未来的发展方向，对人口、空间、交通、市政、绿化、旧城保护等各项重要问题做出了解答。规划由6个部分组成，紧扣城市的战略定位、空间布局、要素配置、城乡统筹4个中心环节，紧紧牵住疏解非首都功能。为了对接京津冀区域“一核、双城、三轴、四区、多节点”的空间格局，北京市对城市集中建设空间和功能结构进行优化重组，也就形成了“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构。

一核：首都功能核心区

首都功能核心区总面积约92.5平方公里。

一主：中心城区

中心城区即城六区，包括东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区，总面积约1,378平方公里。

一副：北京城市副中心

北京城市副中心规划范围为原通州新城规划建设区，总面积约155平方公里。

两轴：中轴线及其延长线、长安街及其延长线

中轴线及其延长线为传统中轴线及其南北向延伸，传统中轴线南起永定门，北至钟鼓楼，长约7.8公里，向北延伸至燕山山脉，向南延伸至北京新机场、永定河水系。长安街及其延长线以天安门广场为中心东西向延伸，其中复兴门到建国门之间长约7公里，向西延伸至首钢地区、永定河水系、西山山脉，向东延伸至北京城市副中心和北运河、潮白河水系。

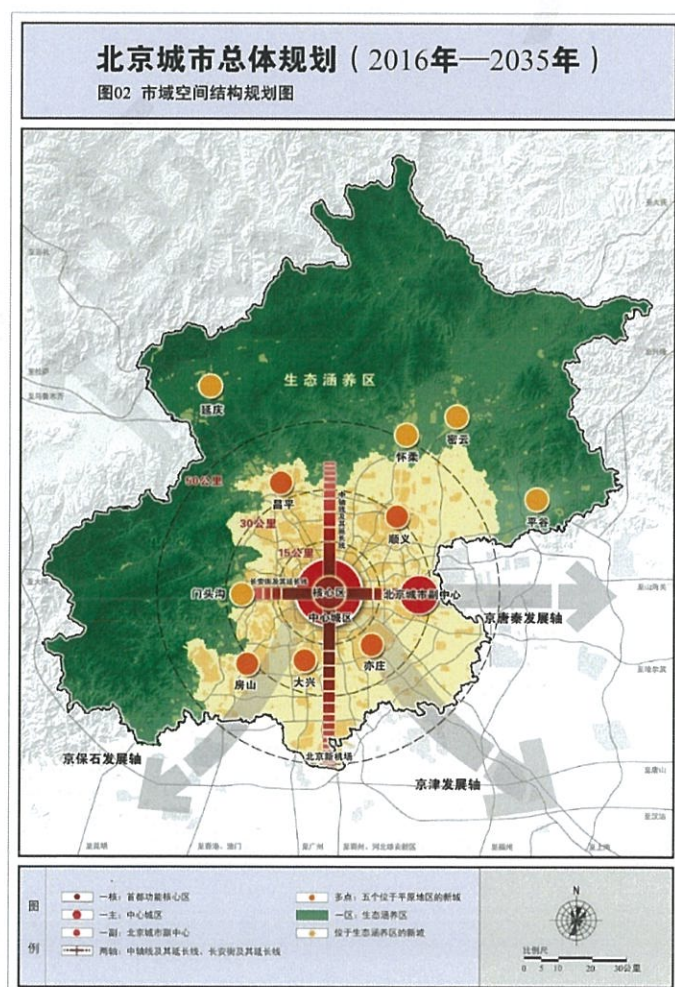
多点：5个位于平原地区的新城

多点包括顺义、大兴、亦庄、昌平、房山新城，是承接中心城区适宜功能和人口疏解的重点地区，是推进京津冀协同发展的重要区域。

一区：生态涵养区

生态涵养区包括门头沟区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区，以及昌平区 and 房山区的山区，是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分，是北京的大氧吧，是保障首都可持续发展的关键区域。

“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构模型



城市交通发展

航空

北京首都国际机场位于北京市东北方，距离市区大约25公里，联通了世界51个国家和地区，包括国内通航点128个，国际及地区通航点108个。截至2018年末，首都机场实现年旅客吞吐量超过1亿人次，年处理航空货运1,674万吨，目标建设成为亚太地区及国际重要的航空枢纽。

另外，位于北京市大兴区与河北省廊坊市广阳区之间的超大型国际航空综合交通枢纽——北京大兴国际机场已于2019年9月25日通航投入运营。截至2019年11月，北京大兴国际机场拥有航站楼综合体建筑共计140万平方米，可停靠飞机的指廊展开长度超过4,000米，有“三纵一横”四条跑道（远期规划“四纵两横”6条民用跑道），拥有机位共268个，共开通国内外航线119条。



铁路

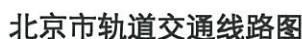
北京是中国北方最大的铁路枢纽，通过多条铁路干线可通达国内各大城市。目前的北京铁路枢纽是以5个客运站，包括北京站、客运新站、北京南站、北京北站及北京西站与6个货运站组成的大型铁路枢纽。正在规划以北京为中心，以京津为主轴，以石家庄、秦皇岛为两翼的区域快速铁路网构架。



轨道交通

1969年10月1日北京第一条地铁线路建成通车，使北京成为中国第一个拥有轨道交通的城市。截至目前，北京地铁已开通的线路包括1号线、2号线、4号线、5号线、6号线、7号线、8号线、9号线、10号线、13号线、14号线、15号线、16号线、八通线、昌平线、大兴线、房山线、亦庄线和机场线。另有地铁新线——北京首条磁悬浮地铁S1线、国内首条全自动运行地铁燕房线和现代有轨电车西郊线。2019年末北京市地铁运营线路达到23条，运营里程达699.3公里。





- 北京市西城区金融大街9号楼等3幢「金融街中心」东临金融大街，南临武定侯街，西邻金融街洲际酒店、北邻新盛大厦。
- 北京市西城区月坛南街1号院「金融街月坛中心」东临西二环，南邻月坛南街，西邻月坛公园、南礼士路，北临月坛大厦。
- 北京市西城区金城坊街2号、金融大街18号「金融街购物中心」西临金融大街、北邻金融街中心广场、南临金城坊东街、东临太平桥大街。
- 北京市西城区西单北大街110号综合楼「美晟国际广场」东邻中组部机关、西临西单北大街、南邻西单商场、北临灵境胡同。
- 北京市西城区德胜门外大街77号「德胜国际中心」东临德胜门外大街，南邻德胜科技大厦，西邻德胜里二区住宅区，北邻德胜里一区住宅区。
- 北京市西城区金城坊街1号、3号、5号、7号、9号、11号、太平桥大街27号底商「金树街」东至太平桥大街，南至金树街，西至金融大街，北至武定侯街。
- 北京市西城区丁章胡同3号「E2四合院」和丁章胡同1号「E2四合院（5、7号院）」东临太平桥大街，南邻恒奥中心，西临什锦坊街，北临阜成门内大街。
- 北京市西城区金融大街甲23号、乙23号「C3四合院」东临金融大街，南临学院胡同，西邻投资广场，北邻平安大厦。
- 天津市和平区大沽北路2号「天津环球金融中心」东至大沽北路，南至兴安路，西邻

津塔公寓，北至张自忠路。

- 北京市西城区金城坊街1号、3号、5号、7号、9号、11号、太平桥大街27号「金融街公寓A1、E、F、G座」东临锦什坊街，南临金城坊街，西临金城坊北街、北临武定侯街。

- 北京市西城区阜成门内大街410号楼「A1金融大厦」西邻二环路、北邻阜成门内大街、东南均临通道。

- 上海市虹口区四平路以东、天水路以南、同嘉路以西、海伦路以北「金融街海伦中心」东邻同嘉路，南邻海伦路，西邻四平路、北邻天水路。

- 天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场2号楼「金融街南开中心」东邻新天地大厦，南邻凯立花园，西邻玉泉北里小区，北临长江道。

- 北京市丰台区科技园东区三期「金融街·万科丰科中心」东邻中国通号大厦，南临汽车博物馆南路，西邻北京汽车博物馆、北临南四环西路辅路。

估价对象位置及周边示意图如下：

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处
投资性房地产

价值时点：2019年12月31日



估价对象在北京市的位置

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处
投资性房地产

价值时点：2019年12月31日



估价对象在天津市的位置

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处
投资性房地产

价值时点：2019年12月31日



估价对象在上海市的位置

交通状况

估价对象均位于市内人口聚集区，周边有多条公交线路及城市轨道经过并在其附近设站；周边所临道路多为城市快速路或城市主干道，交通便捷，无交通限制等影响出行的情况；商圈内有相应的停车位向社会有偿开放，停车设施充足，可以满足商户、商务以及临时停车的需要。

周边环境状况

估价对象所在商圈，周边汇集有众多办公及商业项目，且人文环境质量良好，自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境良好。

周边配套状况

估价对象所在商圈周边商业配套完备，有众多购物中心、酒店等，且附近配有文化设施、公园，以及众多的便利店、餐饮店、小吃店。此外，多家银行在商圈及周边设有营业网点。估价对象所在区域的基础设施均已达到“七通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、燃气、电信（电话、网络）、热力。

3.5.3 权益状况

中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2004年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房屋所有权证》或《房地产权证》，以证明估价对象的土地使用权及房屋所有权。

自2016年1月1日起，《不动产登记暂行条例实施细则》正式施行。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权证书。

估价对象之权属证明复印件摘录（摘自委托方或权利人提供的权属证明复印件）

《国有土地使用证》、《房地产权证》及《不动产权证书》复印件摘录

项目名称	证书编号	发证日期	土地面积 (平方米)	用途	终止日期
金融街中心	京(2018)西不动产权第0014667号	2018年3月20日	13,767.47	商业、办公、地下商业、地下办公、地下车库、地下仓储	商业、地下商业：2044年8月30日； 办公、地下办公、地下车库和地下仓储：2054年8月30日
金融街月坛中心	京西国用(2013出)第00012号	2013年1月25日	17,667.64	商业金融用地等	商业：2052年10月30日 综合：2062年10月30日
	京西国用(2013出)第00010号	2013年1月25日	9,951.62	商业金融用地等	商业：2052年10月14日 综合：2062年10月14日
金融街购	京西国用(2005出)第20193号	2005年4月27日	7,422.45	商业、地下车库	商业：2043年8月19日 地下车库：2053年8月19日

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处
投资性房地产

价值时点：2019年12月31日

物中心	京西国用 (2006 更) 第 20338 号	2006 年 11 月 9 日	14,528.59	商业、地 下车库	商业：2043 年 8 月 9 日 地下车库：2053 年 8 月 9 日
	京西国用 (2007 更) 第 20422 号	2007 年 7 月 31 日	7,169.57	商业、地 下车库	商业：2043 年 8 月 9 日 地下车库：2053 年 8 月 9 日
美晟 国际 广场	京西国用 (2010 出) 第 20737 号	2010 年 11 月 19 日	12,279.79	商业，办 公，地下 商业，地 下车库， 地下办公	商业：2044 年 12 月 28 日； 办公：2054 年 12 月 28 日； 地下商业：2044 年 12 月 28 日； 地下车库：2054 年 12 月 28 日； 地下办公（物业管理用房）：2054 年 12 月 28 日
德胜 国际 中心	京西国用 (2006 出) 第 20298 号	2006 年 4 月 3 日	35,296.97	办公、商 业、地下 车库	办公：2054 年 8 月 29 日 商业：2044 年 8 月 29 日 地下车库：2054 年 8 月 29 日
金树 街	京西国用 (2005 出) 第 20222 号	2005 年 6 月 20 日	17,961.51	公寓、办 公、商 业、地下 车库	公寓：2073 年 8 月 19 日 办公：2053 年 8 月 19 日 商业：2043 年 8 月 19 日 地下车库：2053 年 8 月 19 日
	京西国用 (2005 出) 第 20206 号	2005 年 5 月 30 日	10,537.07	商业、住 宅、公 寓、地下 车库	商业：2043 年 4 月 18 日 住宅：2073 年 4 月 18 日 公寓：2073 年 4 月 18 日 地下车库：2053 年 4 月 18 日
E2 四 合院	京西国用 (2012 出) 第 00027 号	2012 年 3 月 23 日	9,102.84	商业等	商业：2051 年 1 月 13 日； 地下商业：2051 年 1 月 13 日 地下车库：2061 年 1 月 13 日
C3 四 合院	京西国用 (2006 出) 第 20354 号	2006 年 12 月 18 日	3,343.82	四合院、 地下商业	四合院：2073 年 12 月 22 日 地下商业：2043 年 12 月 22 日
津塔	和单国用 (2006) 第 163 号	2006 年 8 月 5 日	22,257.90	写字楼、 商服、高 级公寓	写字楼、商服：2056 年 8 月 4 日 高级公寓：2076 年 8 月 4 日

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处
投资性房地产

价值时点：2019年12月31日

	房地证津字第 1010114017 29号	2014年4 月9日	5,282.1	商业、写 字楼	2056年8月4日
金融 街公 寓	京西国用 (2005出) 第20222号	2005年 06月20 日	17,961.51	公寓、办 公、商 业、地下 车库	公寓：2073年8月19日 办公：2053年8月19日 商业：2043年8月19日 地下车库：2053年8月 19日
	京西国用 (2005出) 第20206号	2005年5 月30日	10,537.07	商业、住 宅、公 寓、地下 车库	商业：2043年4月18日 住宅：2073年4月18日 公寓：2073年4月18日 地下车库：2053年4月 18日
A1金 融大 厦	京西国用 (2012出) 第00094号	2012年 06月29 日	2,597.28	商务金 融、地下 车库	2062年3月29日
金融 街海 伦中 心	沪(2017) 虹字不动产权 第009032、 011436、 011437号	2017年9 月28 日、2017 年11月 10日	28,057.00 28,103.00	商办、文 体、市政 设施	商业：2050年4月29日 止 办公：2060年4月29日 止 其他：2060年4月29日 止
金融 街南 开中 心	房地证津字第 1040815003 391号等若干	2015年9 月30日	分摊面积合 计 19,035.82	商务金融 用地、其 它商服用 地	2052年2月26日
金融 街丰 科中 心	京(2018) 丰不动产权第 0038851号 等若干	2018年7 月16日	27,500.00	商务金融 用地(商 业、办 公、地下 办公(公 共服务设 施)、地 下车库)	商业：2015年8月19日 至2055年8月18日止； 办公、地下办公(公共服 务设施)、地下车库： 2015年8月19日至2065 年8月18日止；

注：由于《国有土地使用证》、《房地产权证》、《不动产权证书》未做拆分，估价对象为以上产权证书中的部分。

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处
投资性房地产

价值时点：2019年12月31日

《房屋所有权证》、《房地产权证》、《不动产权证书》复印件摘录

项目名称	证书编号	发证日期	用途
金融街中心	京（2018）西不动 产权第 0014667 号	2018 年 3 月 20 日	办公、车位等 6 种用途
金融街 月坛中心	X 京房权证西字第 177169 号	2015 年 9 月 17 日	办公，办公（员工餐 厅），办公（员工活 动），车位，商业戊类用 房
	X 京房权证西字第 177173 号	2015 年 9 月 17 日	办公
金融街 购物中心	X 京房权证西字第 080701 号	2012 年 3 月 22 日	商业用房
	X 京房权证西字第 080703 号	2012 年 3 月 22 日	车库，商业用房，体育健 身中心
	X 京房权证西字第 087922 号	2012 年 7 月 6 日	商业、地下车库
德胜国际中 心	X 京房权证西字第 013796 号	2009 年 1 月 9 日	车位，配套服务用房，其 它，商业、配套服务用 房，商业用房，写字楼， 自行车库
金树街	X 京房权证西股字第 078379 号	2012 年 2 月 22 日	公寓，商业用房
	京房权证西股字第 160969 号	2006 年 11 月 8 日	配套商业、住宅、公寓、 地下车库
E2 四合院	X 京房权证西字第 124156 号	2013 年 11 月 11 日	商业、地下车库
	X 京房权证西字第 124155 号	2013 年 11 月 11 日	商业、地下车库
C3 四合院	京房权证西股字第 160070 号	2006 年 6 月 8 日	四合院、商业用房
津塔	房地产津字第 101011200721 号等 461 份	2012 年 1 月 20 日	写字楼
	房地证津字第 101011401729 号	2014 年 4 月 9 日	非居住
金融街公寓	京房权证西股字第 160969 号	2006 年 11 月 8 日	配套商业、住宅、公寓
	X 京房权证西字第 078379 号	2012 年 2 月 22 日	公寓，商业用房
A1 金融大 厦	X 京房权证西字第 167250 号	2015 年 6 月 5 日	办公用房，车位

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处
投资性房地产

价值时点：2019年12月31日

金融街海伦中心	沪（2017）虹字不动产权第 009032、011436、011437 号	2017 年 9 月 28 日、2017 年 11 月 10 日	店铺、办公楼、其他
金融街南开中心	房地证津字第 1040815003391 号等若干	2015 年 9 月 30 日	非居住
金融街丰科中心	京（2018）丰不动产权第 0038851 号等若干	2018 年 7 月 16 日	办公、商业、设备用房

注：由于《房屋所有权证》、《房地产权证》、《不动产权证书》未做拆分，估价对象为以上产权证书中的部分。

土地权益状况

估价对象土地的性质为出让的国有建设用地使用权，批准用途为办公、商业、地下办公、地下商业、地下车库等。

建筑物权益状况

估价对象房屋的设计用途为办公、商业及配套、地下车库、四合院等，估价对象于估价时点均已竣工。

占用状况

根据现场勘查及委托方介绍，估价对象于价值时点为办公、商业及配套、地下车库、四合院房地产，主要用于出租，作为写字楼、购物中心、餐饮、车库等经营。

3.5.4 实物状况

土地状况

估价对象项目所在地块地势平坦。

估价对象所在地块基础设施已达到“七通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、燃气、电信（电话、网络）、热力。

建筑物状况

估价对象的建筑物总建筑面积为872,291.78平方米。

估价对象于价值时点均已竣工。建筑物的主要工程结构形式为现浇钢筋混凝土框架剪力墙结构，用途为写字楼、购物中心、配套商业、地下车位、四合院等。

3.6 价值时点

价值时点为2019年12月31日，实地查勘日期为2019年12月18日，价值时点与实地查勘日期接近，本次评估假设估价对象于价值时点与实地查勘日期的状况一致。

3.7 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的估计金额。（估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值日期进行交易的估计金额。）

价值内涵

本次估价的的市场价值，是在价值时点2019年12月31日，用途为办公、商业及配套、地下车库、四合院，总建筑面积为872,291.78平方米的房屋所有权及相应分摊的土地用途为办公、商业、地下办公、地下商业、地下车库等，基础设施条件为“七通”（道路、供水、排水、电力、燃气、电信、热力），及相应分摊的土地性质为出让的国有建设用地使用权，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.8 估价原则

独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上评估出对各方当事人而言均是客观公平的价值。

合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权人带来不同的收益，且房地产产权人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

3.9 估价依据

- (a) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）
- (b) 《中华人民共和国土地管理法》
- (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）
- (d) 《中华人民共和国担保法》
- (e) 《中华人民共和国资产评估法》
- (f) 《不动产登记暂行条例》
- (g) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》
- (h) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》
- (i) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
- (j) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
- (k) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

估价标准

- (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
- (c) 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014
- (d) 《企业会计准则第3号——投资性房地产》

委托方及当事人提供的有关资料

《国有土地使用证》复印件
《房屋所有权证》复印件
《不动产权证书》复印件
《房地产权证》复印件
《建筑工程竣工验收备案表》复印件
《房屋面积测算技术报告书》复印件
物业经营收入数据

估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

估价人员实地查勘、摄影和记录。
北京市/天津市/上海市房地产市场信息。

3.10 估价方法

房地产估价常用的方法主要有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法。

我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用市场比较法、收益法评估物业之市场价值，与以往年度保持一致。

「市场比较法」定义：市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

「收益法」定义：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

2019年度投资性房地产公允价值评估主要参数包括：项目自身以及可比物业的交易价格、市场租金及出租率。

2019年度投资性房地产公允价值变动原因及依据：根据投资性房地产的经营情况、项目未来发展趋势，及项目所在地区的经济环境。

3.11 估价结果

估价对象总建筑面积为872,291.78平方米，于2019年12月31日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币**42,383,000,000**元（人民币肆佰贰拾叁亿捌仟叁佰万元整）。

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处
投资性房地产

价值时点：2019年12月31日

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象	市场价值 (元)	单价 (元/平方米)
1	北京市西城区金融大街9号楼等3幢「金融街中心」办公房地产	11,553,000,000	82,700
2	北京市西城区月坛南街1号院「金融街月坛中心」办公房地产	2,540,000,000	59,400
3	北京市西城区金城坊街2号、金融大街18号「金融街购物中心」商业房地产	4,992,000,000	53,500
4	北京市西城区西单北大街110号综合楼「美晟国际广场」商业房地产	2,283,000,000	46,600
5	北京市西城区德胜门外大街77号「德胜国际中心」B幢、E幢部分办公及商业配套房地产	1,787,000,000	57,300
6	北京市西城区金城坊街1号、3号、5号、7号、9号、11号、太平桥大街27号底商「金树街」商业房地产	844,000,000	57,100
7	北京市西城区丁章胡同1号、3号「E2四合院」房地产	788,000,000	163,800
8	北京市西城区金融大街甲23号、乙23号「C3四合院」房地产	309,000,000	148,500
9	天津市和平区大沽北路2号「天津环球金融中心」办公房地产	2,632,000,000	26,900
10	北京市西城区金城坊街1号、3号、5号、7号、9号、11号、太平桥大街27号「金融街公寓A1、E、F、G座」公寓房地产	1,331,000,000	101,400
11	北京市西城区阜成门内大街410号楼「金融大厦」办公房地产	818,000,000	67,200
12	上海市虹口区四平路以东、天水路以南、同嘉路以西、海伦路以北「金融街海伦中心」商业、办公及地下车位房地产	5,360,000,000	42,100
13	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场2号楼「金融街南开中心」办公、商业及地下车库房地产	2,029,000,000	19,200
14	北京市丰台区科技园东区三期「金融街·万科丰科中心」办公房地产	5,117,000,000	37,000
	合计	42,383,000,000	—

备注：估价结果总价取整至百万位、单价取整至百位。

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处
投资性房地产

价值时点：2019年12月31日

3.12 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
于红	1120150022	于红	2020 年 3 月 25 日
李峰	1120110039	李峰	2020 年 3 月 25 日

3.13 协助估价的人员

张超、王超逸、蔡雁翔、杜浩毓、田鹤、苏越

3.14 实地查勘期

二〇一九年十二月十八日

3.15 估价作业日期

二〇一九年十二月十八日至二〇二〇年三月二十五日

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处
投资性房地产

价值时点：2019年12月31日

4 附件



金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十四处
投资性房地产

价值时点：2019年12月31日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.


发证机关
No. 00163896

姓名 / Full name
于红
性别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
120104197604167646
注册号 / Registration No.
1120150022
执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry
2021-9-12
持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.


发证机关
No. 00140257

姓名 / Full name
李峰
性别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
110105198306065827
注册号 / Registration No.
1120110039
执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry
2020-8-31
持证人签名 / Bearer's signature
李峰