



## 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个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

2016年4月27日

## 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个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：**

胡峰（3620060059）

于红（1120150022）

**估价报告出具日期：**

二〇一六年四月二十七日

**估价报告编号：**

F/BJH/1604/2171/JY

## 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个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个投资性房地产，总建筑面积为 507,072.78 平方米，于 2015 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 **22,578,090,000** 元（人民币**贰佰贰拾伍亿柒仟捌佰零玖万元整**），详见下页《估价结果明细表》。

注：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，自二〇一六年四月二十七日至二〇一七年四月二十六日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

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

二〇一六年四月二十七日

### 房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估值结果	市场价值
中国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	总价（元）	7,737,750,000
	单价（元/平方米）	54,600
中国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	总价（元）	2,448,090,000
	单价（元/平方米）	46,000
中国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	总价（元）	4,300,280,000
	单价（元/平方米）	47,200
中国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	总价（元）	2,283,000,000
	单价（元/平方米）	46,600
中国北京市西城区德胜门外大街77号 「德胜国际中心」办公房地产	总价（元）	1,048,250,000
	单价（元/平方米）	33,600
中国北京市西城区菜市口东南角大吉片危 改小区C「广安中心C座」办公房地产	总价（元）	827,430,000
	单价（元/平方米）	34,800
中国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	总价（元）	729,050,000
	单价（元/平方米）	49,400
中国北京市西城区丁章胡同3号 「E2四合院」房地产	总价（元）	320,680,000
	单价（元/平方米）	143,500
中国北京市西城区金融大街甲23号、乙23 号「C3四合院」房地产	总价（元）	277,850,000
	单价（元/平方米）	133,500
中国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	总价（元）	2,605,710,000
	单价（元/平方米）	26,600
<b>合计</b>	<b>总价</b>	<b>22,578,090,000</b>

备注：估价结果总价取整至万位、单价取整至百位。

## 目录

	页码
<b>1 注册房地产估价师声明</b> .....	<b>1</b>
<b>2 估价假设和限制条件</b> .....	<b>2</b>
<b>3 估价结果报告</b> .....	<b>5</b>
3.1 估价委托人.....	5
3.2 房地产估价机构.....	5
3.3 估价目的.....	5
3.4 估价对象.....	5
3.5 价值时点.....	18
3.6 价值类型.....	18
3.7 估价原则.....	19
3.8 估价依据.....	19
3.9 估价方法.....	20
3.10 估价结果.....	20
3.11 注册房地产估价师 .....	22
3.12 协助估价的人员 .....	22
3.13 实地查勘期.....	22
3.14 估价作业日期.....	22
<b>4 附件</b> .....	<b>23</b>

## 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 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。
- 1.3 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 1.4 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

## 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 2015 年 12 月 31 日，实地查勘日期为 2015 年 12 月，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《国有土地使用证》为依据。

估价对象建筑面积及规划用途以《房屋所有权证》或《房地产权证》为依据；未取得《房屋所有权证》或《房地产权证》的规划用途以《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等为依据；建筑面积以委托方提供的“房屋面积测算技术报告书”为依据，准确建筑面积以最终取得的《房屋所有权证》或《房地产权证》为准，未考虑其在办理相关证件过程中可能涉及税费对估价对象价值的影响，在此提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括营业税及附加、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。

## **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，自二〇一六年四月二十七日至二〇一七年四月二十六日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新



金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2015年12月31日

---

进行估价。

本估价报告仅供委托方为本次估价目的使用，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。

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个  
投资性物业房地产

价值时点：2015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：刘世春

#### 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：深圳市福田区中心四路1号嘉里建设广场2座18楼03B、04室  
 资质等级：壹级  
 证书编号：粤建房估证字[2015]006  
 有效期限：至2018年2月11日

#### 3.3 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

#### 3.4 估价对象

##### 3.4.1 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)
中国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	141,641.50	其中：办公	90,669.97
		其中：商业及配套	27,482.81
		其中：车库（483个）	23,488.72
中国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	53,224.00	其中：办公	16,199.43
		其中：商业及配套	20,914.05
		其中：车库（339个）	16,110.52
中国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	91,164.53	其中：商业	91,164.53
中国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
中国北京市西城区德胜门外大街77号「德胜国际中心」办公房地产	31,205.88	其中：办公	20,205.57
		其中：商业及配套	11,000.31

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2015年12月31日

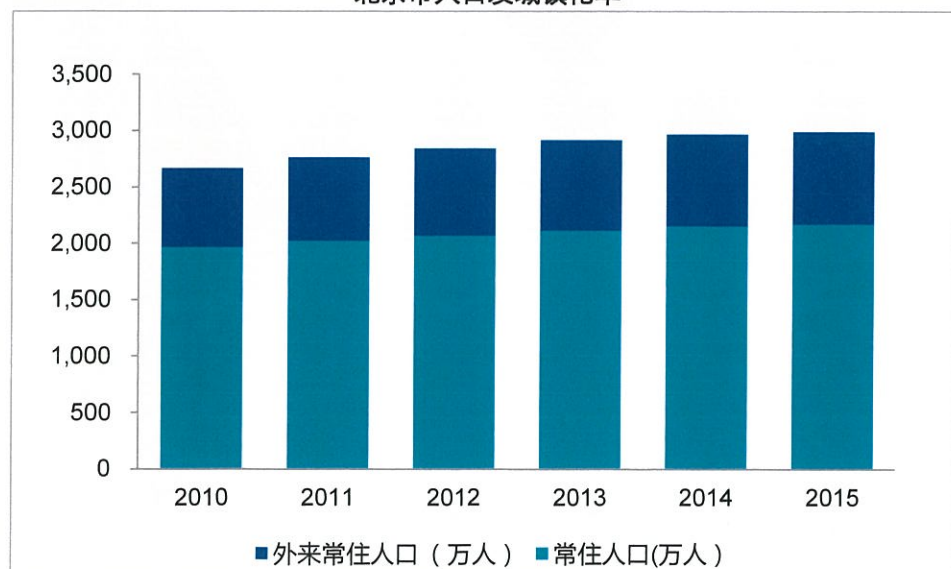
中国北京市西城区菜市口东南角大吉片危改小区C「广安中心C座」办公房地产	23,801.73	其中：办公	13,298.91
		其中：商业及配套	3,609.77
		其中：车库（89个）	6,893.05
中国北京市西城区金城坊街1号、3号、5号、7号、9号、11号、太平桥大街27号底商「金树街」商业房地产	14,771.14	其中：商业	14,771.14
中国北京市西城区丁章胡同3号「E2四合院」房地产	2,234.79	其中：商业	2,234.79
中国北京市西城区金融大街甲23号、乙23号「C3四合院」房地产	2,080.56	其中：商业	2,080.56
中国天津市和平区大沽北路2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
<b>合计</b>	<b>507,072.78</b>	<b>—</b>	<b>507,072.78</b>

### 3.4.2 区位状况（以中国北京市为例）

#### 北京市人口

根据初步核算，2015年末北京市常住人口2,170.5万人，比上年末增加18.9万人。其中，常住外来人口822.6万人，占常住人口的比重为37.9%，与2010年全国第六次人口普查相比，外来人口占北京市常住人口的比重仍在增长，但增长速率有些减缓。在经历了多个城市化发展阶段后，北京城市化率位居全国第二，达到80%以上。

北京市人口及城镇化率

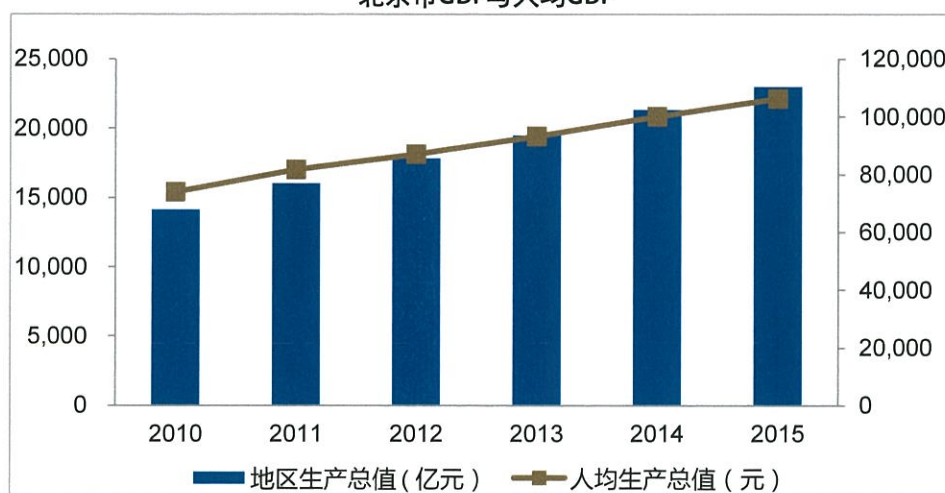


数据来源：北京市统计局

### 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，2015年全市实现地区生产总值22,968.6亿元，按可比价格计算，比上年增长6.9%。其中，第一产业增加值140.2亿元，下降9.6%；第二产业增加值4,526.4亿元，增长3.3%；第三产业增加值18,302亿元，增长8.1%。按常住人口计算，2015年全市人均地区生产总值达到106,284元（按年平均汇率折合17,064美元）。

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

根据初步核算，2015年北京市全年完成全社会固定资产投资7,990.9亿元，比上年增长5.7%。其中，完成基础设施投资2,174.5亿元，增长7.7%，从投向上看，交通运输投资827亿元，所占比重为38.0%，公共服务业投资494.4亿元，所占比重为22.7%。房地产开发投资4,226.3亿元，比上年增长8.1%，其中，住宅投资1,962.7亿元，与上年持平；写字楼投资906.6亿元，增长20.8%；商业、非公益用房及其他投资1,357亿元，增长13.2%。

北京市固定资产投资



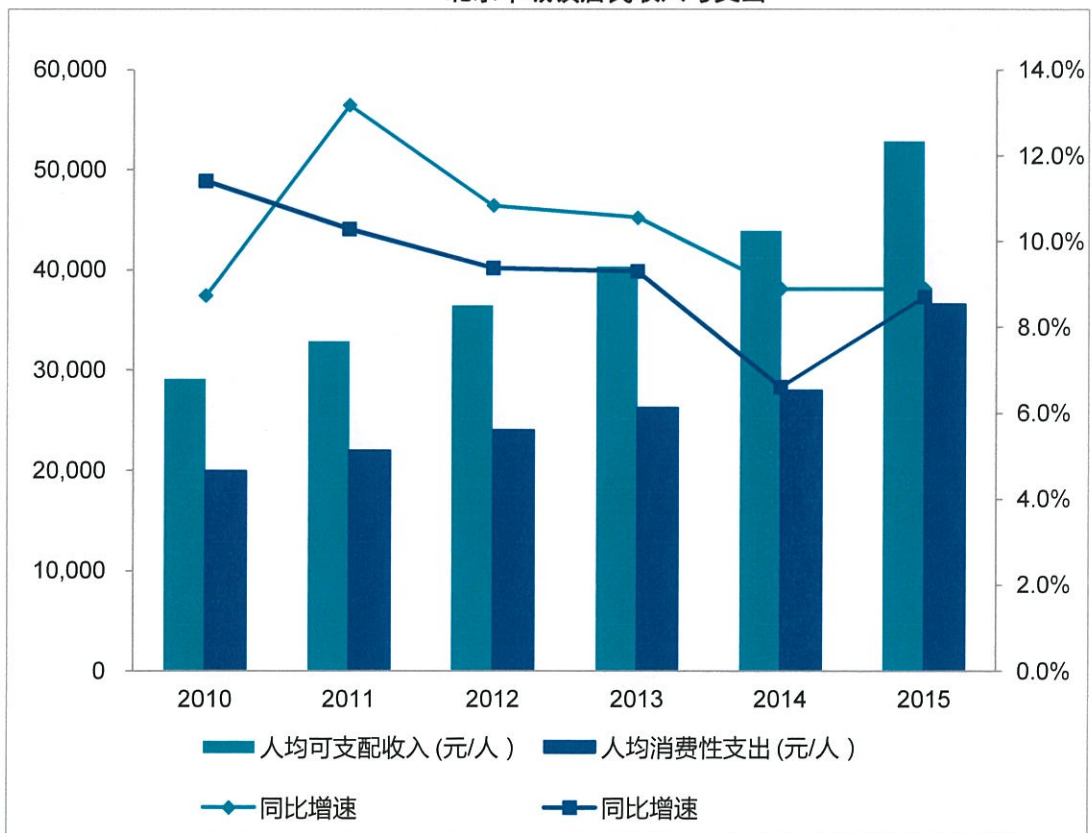
数据来源：北京市统计局

### 城镇居民家庭人均可支配收入

根据初步核算，2015年北京市居民人均可支配收入48,458元，同比增长8.9%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入52,859元，同比增长8.9%；农村居民人均可支配收入20,569元，同比增长9.0%。

2015年全市居民人均消费支出达到33,803元，比上年增长8.7%；恩格尔系数为22.4%，比上年下降1.6个百分点。城镇居民人均消费支出达到36,642元，比上年增长8.7%；恩格尔系数为22.1%，比上年下降1.7个百分点。农村居民人均消费支出达到15,811元，比上年增长8.8%；恩格尔系数为27.7%，比上年下降0.2个百分点。

北京市城镇居民收入与支出



数据来源：北京市统计局

### 社会消费品零售总额情况

2009年以来，北京市的零售业一直发展迅速，极大促进了北京零售商业物业市场发展。具体而言，北京市的社会消费品零售总额由2010年的6,229.3亿元快速增长至2015年的10,338.0亿元，复合年增长率超过12.6%。城镇地区可支配收入的提高促进了北京市消费需求的旺盛增长。北京市零售总额的增长自2010年起一直保持着稳定态势，并超过了同时期CPI的增长。

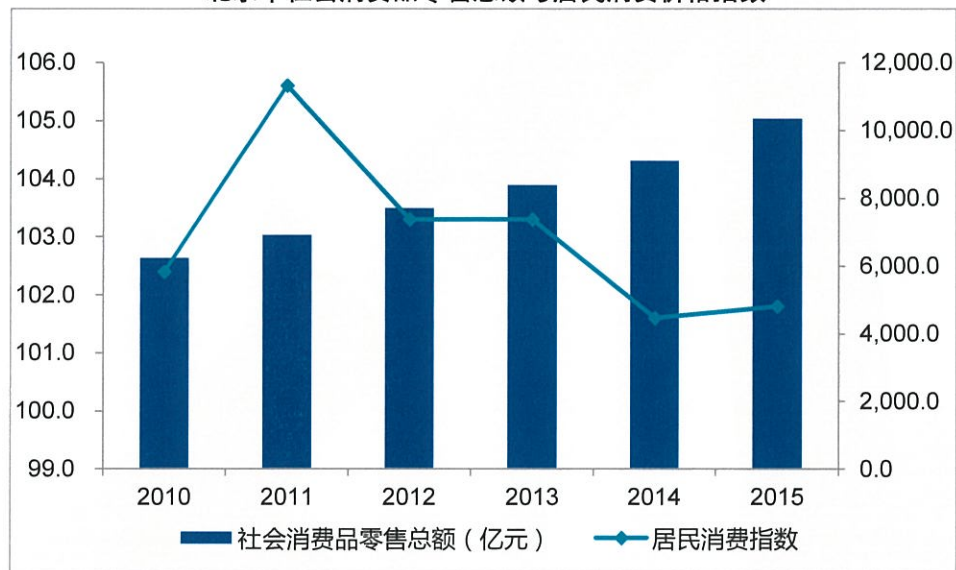
2011年，北京市居民消费价格指数达到较高值，之后平稳下降。2015年，全市居民消费价格总水平同比上涨1.8%，涨幅为近5年较低水平。其中，消费品价格上涨0.3%，服务项目价格上涨4.2%。八大类商品和服务项目价格“七升一降”：食品类价格上涨1.6%，烟酒及用品类上涨2%，衣着类上涨3.6%，家庭设备用品及维修服务类下降0.1%，医疗保健和个人用品类上涨0.2%，交通和通信类上涨2.8%，娱乐教育文化用品及服务类上涨0.8%，居住类上涨2.6%。12

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2015年12月31日

月份，居民消费价格总水平同比上涨2%，环比上涨0.2%。

北京市社会消费品零售总额与居民消费价格指数

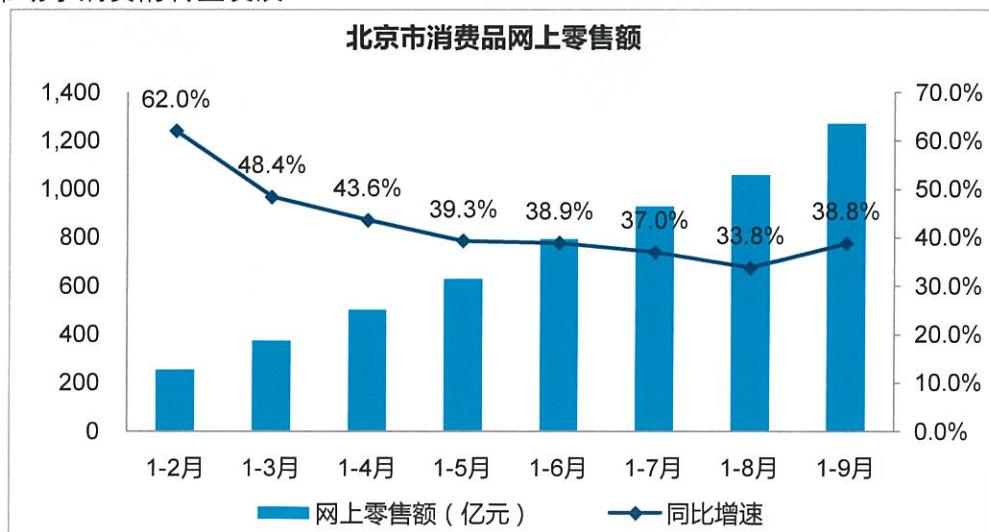


数据来源：北京市统计局

### 消费品网上零售额

从2010年到今年，本市网上零售额实现了多级跳。从2010年首次突破百亿元大关，到2014年10月突破千亿元大关，再到2015年8月突破千亿元大关，5年内本市网上零售额实现快速增长。2015年1-9月各月累计网上零售额同比增速均高于30%。网上零售额在全市社零额中的占比已从2010年的2%提高到现在的17.2%，对于社会商品零售总额增量的贡献度也跃升至8成以上，带动了消费的转型发展。

北京市消费品网上零售额



数据来源：北京市统计局

### 北京城市规划

2005年1月国务院审核批准《北京城市总体规划（2004-2020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。根据该规划，未来北京的发展目标定位于：国家首都、世界城市、文化名城，并首次提出“宜居城市”概念。

#### “两轴－两带－多中心”城市空间结构模型



#### 城市结构定位

规划确定了“两轴－两带－多中心”的新型城市空间结构，两轴指沿长安街的东西轴和传统中轴线的南北轴，两带指东部发展带和西部发展带。传统中轴上包括奥运公园、南苑两个重要功能区；东西轴上有石景山综合文化娱乐区、石景山体育文化区、商务中心区、传统运河四个重要节点。“多中心”包括中关村高科技园区核心区、奥林匹克中心区、商务中心区、海淀山后地区科技创新中心、顺义现代制造业基地、通州综合服务中心、亦庄高新技术产业发展中心和石景山综合服务中心等8大城市职能中心区。

重点发展通州顺义亦庄在“两轴－两带－多中心”的基础上，形成“中心城-新城-镇”的市域城镇结构。新城是在原有的卫星城基础上，承担疏散中心城人口和功能、集聚新的产业，带动区域发展的规模化城市地区，具有相对独立性。规划新城11个，分别为通州、顺义、亦庄、大兴、房山、昌平、怀柔、密云、平谷、延庆、门头沟。其中，重点发展位于东部发展带上的通州、顺义和亦庄3个新城。重点发展的3个新城应成为中心城人口和职能疏散及新的产业集聚的主要地区，形成规模效益和聚集效益，共同构筑中心城的反磁力系统。在市郊形成10个边缘集团，分别为石景山、西苑、清河、北苑、酒仙桥、东坝、定福庄、垡头、南苑、丰台。

### **城市发展目标**

2004年至2008年构建国际大都市的基本框架；

2009年至2020年，确立具有鲜明特色的国际大都市地位；

2021年至2050年左右，将建设成为经济、社会、生态全面协调可持续发展的城市，进入世界城市行列。

### **城市交通发展**

预计到2020年，北京市民用机动车拥有量达500万辆左右，北京市出行总量将达5,200万-5,500万人次/天。中心城市公共交通出行占出行总量的比例，由2000年的27%，提高到50%以上，其中轨道交通及地面快速公交承担的比重占公共交通的50%以上。

北京市交通由铁路交通枢纽、区域快速轨道交通、公共系统等组成。北京市将调整完善客运站设施，继续改造并完善北京南站及北站。以北京站、北京西站、南站和北站为主要客站，丰台站和新北京东站（通州站）为辅助客站，形成“四主两辅”的总体布局。

### **北京城市基础设施规划**

北京市通过开放市场、特许经营、引入社会资本等方式，使得北京城市基础设施已初具现代化，供给能力显著增强。根据北京市统计局统计数据，2015年1-3季度北京市完成全社会固定资产投资5,465.7亿元，同比增长4.7%。其中完成房地产开发投资3,070.1亿元，同比增长10.4%。

北京正在构建全方位的立体交通网络。截至2015年12月26日，北京地铁共有18条运营线路（包括17条地铁线路和1条机场轨道），运营线路总长度554公里，车站278座，换乘站数量56座。预计到2016年北京市轨道交通运营里程将达到664公里。预计2020年北京地铁线路将达31条，总长超过1,000公里。届时，北京四通八达的交通网络会给人们出行带来极大方便，将大大缩短交通时间。



金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2015年12月31日



### 价对象之位置状况

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。

北京市西城区菜市口东南角大吉片危改小区C「广安中心C座」东临果子巷，南邻中信禧园，西临米市胡同、北临骡马市大街。

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」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」四合院东临金融大街，南临学院胡同，

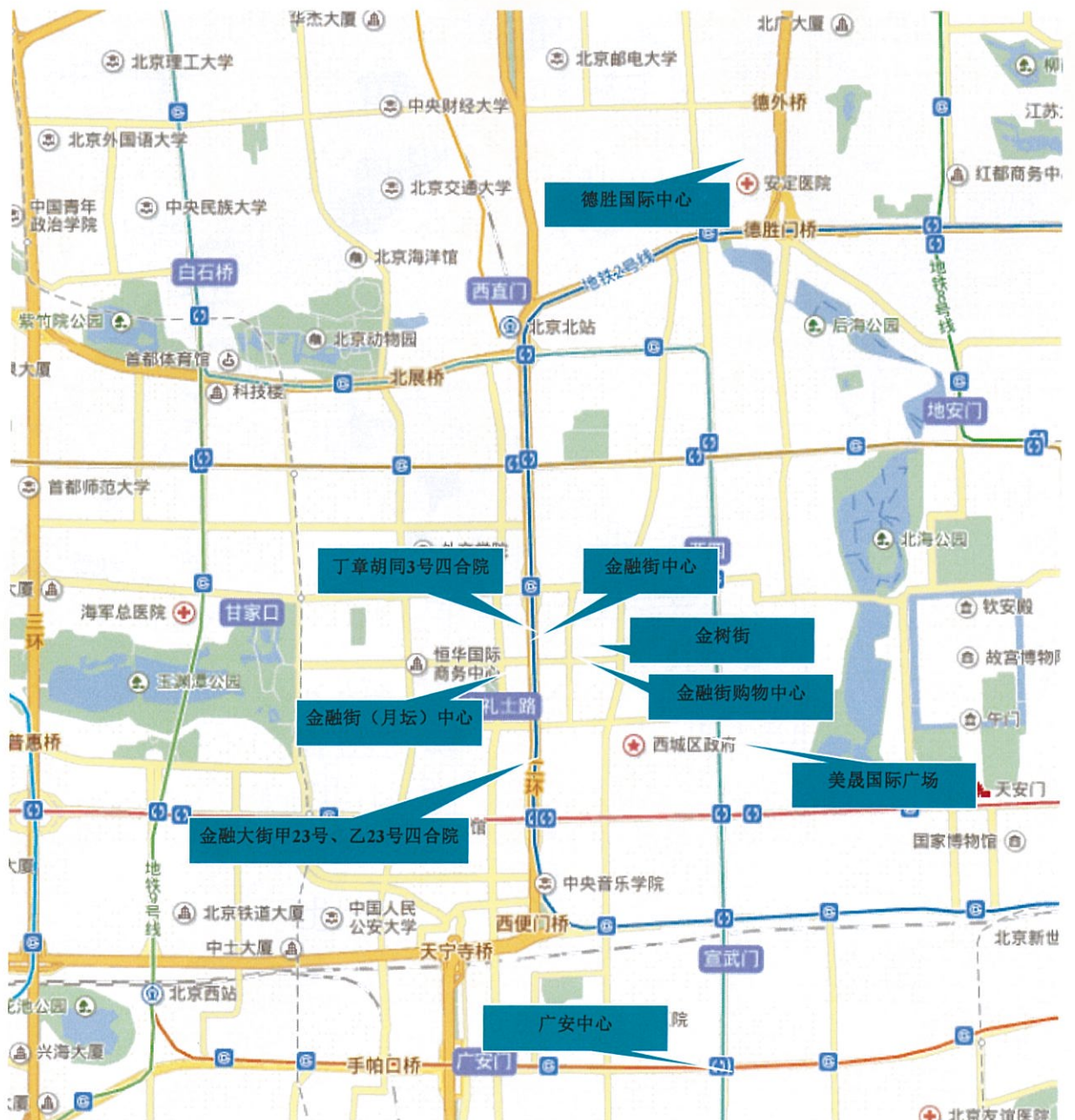
金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2015年12月31日

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。

估价对象位置及周边示意图如下：



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个  
投资性物业房地产

价值时点：2015年12月31日



估价对象在天津市的位置

### 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。

### 3.4.3 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》（一九八八年修订案）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》，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。

#### 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》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	京西国用 (2007转) 第20404号	2007年5 月31日	13,767.90	办公、商业、地下商业、地下车库	办公：2054年8月30日 商业：2044年8月30日 地下车库：2054年8月30日 地下商业：2044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
金融街购物中心	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
	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

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2015年12月31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
广安中心C座	京(2015) 西城区不动 产权第 0000012号	2015年11 月9日	9,049.44	非配套公 建(办 公)、非 配套公建 (仓 储)、地 下车库、 地下商业	非配套公建(办公)、非配 套公建(仓储)、地下车 库: 2004年8月31日至2054 年8月30日; 地下商业: 2004年8月31日 至2044年8月30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
	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
合计	-	-	195,619.21	-	-

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2015年12月31日

**《房屋所有权证》、《房地产权证》复印件摘录**

项目名称	证书编号	发证日期	用途	建筑面积 (平方米)
金融街中心	X京房权证西字第 097206号	2012年11月 22日	办公、车位、地上 商业、地下商业	92,445.47
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	156,734.59
	X京房权证西字第 177173号	2015年9月17 日	办公	35,176.98
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	47,636.74
	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	70,452.26
	X京房权证西字第 087922号	2012年7月6 日	商业、地下车库	22,501.99
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	207,137.14
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	2,234.79
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	2,080.56
津塔	房地产津字第 101011200721号等 461份	2012年1月20 日	写字楼	92,304.72
	房地证津字第 101011401729号	2014年4月9 日	非居住	81,560.9
合计	-	-	-	<b>810,266.14</b>

**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、餐饮等经营。

### 3.4.4 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

估价对象的建筑物为总建筑面积为507,072.78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。

### 3.5 价值时点

价值时点为 2015 年 12 月 31 日（委托方指定），实地查勘日期为 2015 年 12 月，价值时点与实地查勘日期接近。

### 3.6 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

本次估价的市场价值，是在价值时点2015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507,072.78平方米的房屋所有权及相应分摊的土地用途为办公、商业、地下车库、四合院等，基础设施条件为“七通”（道路、供水、排水、电力、燃气、电信、热力），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。

### 3.7 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的波动性，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。

### 3.8 估价依据

#### 国家和地方的有关法律、法规

《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）。

《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）。

#### 估价标准

《房地产估价规范》

《房地产估价基本术语标准》



### **委托方提供的有关资料**

《国有土地使用证》复印件  
《房屋所有权证》复印件  
《建设工程规划许可证》复印件  
《建筑工程施工许可证》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。  
北京市房地产市场信息。

## **3.9 估价方法**

房地产估价常用的方法主要有比较法、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，本次估价采用比较法、收益法评估物业之市场价值。

「比较法」定义：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。

## **3.10 估价结果**

估价对象总建筑面积为507,072.78平方米，于2015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22,578,090,000元（人民币贰佰贰拾伍亿柒仟捌佰零玖万元整），折合市场价值单价为人民币44,500元/平方米。

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2015年12月31日

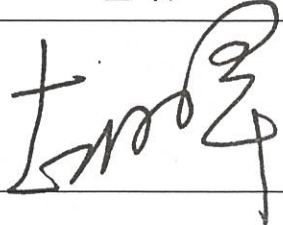

### 估价结果汇总表

估价对象	估值结果		市场价值
	总价 (元)	单价 (元/平方米)	
中国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	总价 (元)		7,737,750,000
	单价 (元/平方米)		54,600
中国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	总价 (元)		2,448,090,000
	单价 (元/平方米)		46,000
中国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	总价 (元)		4,300,280,000
	单价 (元/平方米)		47,200
中国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	总价 (元)		2,283,000,000
	单价 (元/平方米)		46,600
中国北京市西城区德胜门外大街77号 「德胜国际中心」办公房地产	总价 (元)		1,048,250,000
	单价 (元/平方米)		33,600
中国北京市西城区菜市口东南角大吉片危 改小区C「广安中心C座」办公房地产	总价 (元)		827,430,000
	单价 (元/平方米)		34,800
中国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	总价 (元)		729,050,000
	单价 (元/平方米)		49,400
中国北京市西城区丁章胡同3号 「E2四合院」房地产	总价 (元)		320,680,000
	单价 (元/平方米)		143,500
中国北京市西城区金融大街甲23号、乙23 号「C3四合院」房地产	总价 (元)		277,850,000
	单价 (元/平方米)		133,500
中国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	总价 (元)		2,605,710,000
	单价 (元/平方米)		26,600
<b>合计</b>	<b>总价</b>		<b>22,578,090,000</b>

金融街控股股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2015年12月31日

### 3.11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡峰	3620060059		2016年4月27日
于红	1120150022		2016年4月27日

### 3.12 协助估价的人员

姓名	签名	签名日期
王天会		2016年4月27日
张秀娟		2016年4月27日
葛丽娜		2016年4月27日
丁梓恩		2016年4月27日
李娜		2016年4月27日

### 3.13 实地查勘期

二〇一五年十二月

### 3.14 估价作业日期

二〇一五年十一月一日至二〇一六年四月二十七日

4 附件



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.

**中华人民共和国住房和城乡建设部**  
 发证机关  
 No. 00084023

姓名 / Full name  
**胡峰**

性别 / Sex  
**男**

身份证件号码 / ID No.  
**360481197807170099**

注册号 / Registration No.  
**3620060059**

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  
**2017-9-9**

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.

**中华人民共和国住房和城乡建设部**  
 发证机关  
 No. 00096810

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  
**2018-7-1**

持证人签名 / Bearer's signature  
**于红**

