



## 房地产估价报告

# 金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六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

2026年3月31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及其子公司拥有的位于中国的二十六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)

史心怡 (1120210090)

**估价报告出具日期：**

二〇二六年三月三十一日

**估价报告编号：**

粤戴德梁行评报字 (2026/BJ/F2) 第 028 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、收益法及成本法，对金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六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及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产，总建筑面积为1,332,731.09平方米房屋建筑和在建工程所有权及其占用分摊的土地使用权，于2025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**49,493,090,000元**（人民币肆佰玖拾肆亿玖仟叁佰零玖万元整），详见下页《估价结果明细表》。

特别提示：

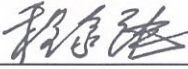
- 1、本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二六年三月三十一日至二〇二七年三月三十日，若外部市场环境有较大波动或超过一年时需重新进行估价。
- 2、本估价报告仅供委托方、当事方、报告使用人及法律法规规定的其他使用人为本次估价目的使用，除有法律法规规定外未经我们授权不得转载，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。
- 3、估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响。



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

二〇二六年三月三十一日

**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	建筑面积 (平方米)	评估总价 <sup>1</sup> (元)	评估单价 <sup>2</sup> (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」	139,616.60	12,046,000,000	86,300
2.	北京市西城区月坛南街 1 号院「金融街月坛中心」	42,085.08	2,542,700,000	60,400
3.	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」	13,131.41	1,314,000,000	100,100
4.	北京市西城区阜成门内大街 410 号楼「金融大厦」	12,175.34	838,000,000	68,800
5.	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」	93,378.29	4,992,000,000	53,500
6.	北京市西城区西单北大街 110 号综合楼「美晟国际广场」	48,977.93	2,238,000,000	45,700
7.	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」	14,771.14	844,000,000	57,100
8.	北京市西城区丁章胡同 1 号、3 号「E2 四合院」	4,811.42	788,000,000	163,800
9.	北京市西城区金融大街甲 23 号、乙 23 号「C3 四合院」	2,080.56	309,000,000	148,500
10.	北京市石景山区石景山路 54 号院 7 幢、城通街 26 号院 9 幢「长安中心」部分地下商业房地产	12,570.91	145,000,000	11,500
11.	北京市门头沟区永定镇紫金路 20 号院 1 号楼「融悦中心」	39,203.94	576,000,000	14,700

<sup>1</sup> 评估总价取整至百万位

<sup>2</sup> 评估单价取整至百位

序号	估价对象	建筑面积	评估总价 <sup>1</sup>	评估单价 <sup>2</sup>
		(平方米)	(元)	(元/平方米)
12.	天津市和平区大沽北路 2 号「天津环球金融中心」	97,970.72	2,374,000,000	24,200
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」	101,990.53	1,752,000,000	17,200
14.	上海市虹口区海伦路 440 号、天水路 162 号、142 号、146.158 号、166.188 号、152 号、172 号、同嘉路 82 号、四平路 126 号「金融街海伦中心」	127,235.02	5,108,000,000	40,100
15.	上海市青浦区盈浦街道淀湖路 528 弄 2、14 号等「远洋金融街西郊宸章」	7,445.50	275,000,000	36,900
16.	上海市静安区天目西路街道 212 街坊 12 丘「金融街融悦中心」	201,616.40	8,567,000,000	42,500
17.	重庆市沙坪坝区宝轮路 7、9、10、11、12、14 号，磁器口横街 167 号，磁器口后街 1、3-12 号、14、16 号，磁兴街 1、2 号，幸福街 89-94 号「磁器口后街」	148,458.19	2,146,600,000	14,500
18.	重庆市两江新区嘉果街 1 号「金融街·嘉粼融府」	15,658.90	312,500,000	20,000
19.	武汉市武昌区临江大道与彭刘杨路交汇处「融御滨江」	20,531.01	196,000,000	9,500
20.	东莞市茶山镇下朗村「金悦府」	722.66	11,000,000	15,200
21.	佛山市三水区云东海街道驿南路 7 号「金悦郡」	1,050.12	10,000,000	9,500
22.	成都市锦江区暑袜北二街 60 号「金融街融御」	21,430.90	300,290,000	14,000
23.	北京市房山区良乡镇中心区「金悦郡」	7,940.41	103,000,000	13,000
24.	苏州市吴中区太湖新城塔韵路东侧、天颜路北侧「融悦湾」	107,206.06	1,240,000,000	11,600

序号	估价对象	建筑面积 (平方米)	评估总价 <sup>1</sup> (元)	评估单价 <sup>2</sup> (元/平方米)
25.	天津市武清区黄庄街道滨河道东侧「金悦府」	10,672.05	198,000,000	18,600
26.	重庆市两江新区水土组团 B 分区「两江融府」	40,000.00	267,000,000	6,700
<b>总计</b>		<b>1,332,731.09</b>	<b>49,493,090,000</b>	—

## 目 录

1.	估价师声明.....	1
2.	估价的假设和限制条件.....	2
3.	估价结果报告.....	5
3.1	委托人概况.....	5
3.2	房地产估价机构.....	5
3.3	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.....	20
3.7	价值类型.....	20
3.8	估价依据.....	20
3.9	估价原则.....	21
3.10	估价方法.....	22
3.11	估价结果.....	23
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
4.1	委托评估合同.....	27
4.2	估价对象照片.....	28
4.3	委托人营业执照复印件.....	31
4.4	估价机构营业执照复印件.....	32
4.5	估价机构相关资质复印件.....	33
4.6	估价人员相关专业执业资格复印件.....	34

## 1. 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. 估价的假设和限制条件

### 2.1 一般假设

(1) 本次估价假设国家及估价对象所在地区的经济、政治和社会环境无重大变化，基础设施项目所在的行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

(2) 公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易或拟在市场上交易的资产，交易双方均以知晓行情、谨慎的方式参与，无强制因素影响，以公平交易的方式自愿进行交易。

(3) 本次估价假设估价对象的实际用途符合相关土地及规划政策、估价对象的建设及运营合法合规、土地出让金缴纳完毕；在估价过程中，我们假设宗地内没有影响经营利用的地质及或重大自然灾害影响因素。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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，最终税费全额以相关部门核定价格为准。除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

(7) 未经调查确认或无法调查确认的资料数据。根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取相关机构提供给我们有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以上述文件所载内容作为估价依据，我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，并不对其真实性、合法性和完整性负责。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。评估机构估价人员实地查勘估价对象，并于可能情况下查勘其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。我们未曾进行测绘测量，无法查证估价对象实际建筑面积及租赁面积与我们获取的相关文件及数据是否存在重大差异。

(8) 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转让时，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

(1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

(3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。

(4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造

成的后果不承担责任。

(6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日

### 3. 估价结果报告

#### 3.1 委托人概况

单 位 名 称：金融街控股股份有限公司  
住 所：北京市西城区金城坊街7号  
统一社会信用代码：9111000020283066XF  
法 定 代 表 人：杨扬

#### 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2026年10月11日

#### 3.3 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2025年度财务报告的审计机构以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。

#### 3.5 估价对象

##### 3.5.1 基本状况

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日

贵公司及贵公司合并范围内子公司拥有的投资性房地产截至 2025 年 12 月 31 日共计二十六个项目，其中完工项目合计 22 个、在建项目合计 4 个。项目主要位于北京、上海、天津、重庆等城市，物业性质主要为办公、商业、住宅及公寓物业，具体统计如下所示：

序号	项目名称	建筑面积 (平方米)	主要用途
1.	北京市西城区金融大街 9 号楼等 3 幢「金融街中心」	139,616.60	办公及配套
2.	北京市西城区月坛南街 1 号院「金融街月坛中心」	42,085.08	办公及配套
3.	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」	13,131.41	公寓
4.	北京市西城区阜成门内大街 410 号楼「A1 金融大厦」	12,175.34	办公及配套
5.	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」	93,378.29	商业
6.	北京市西城区西单北大街 110 号综合楼「美晟国际广场」	48,977.93	商业
7.	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」	14,771.14	商业
8.	北京市西城区丁章胡同 1 号、3 号「E2 四合院」	4,811.42	办公
9.	北京市西城区金融大街甲 23 号、乙 23 号「C3 四合院」	2,080.56	办公
10.	北京市石景山区石景山路 54 号院 7 幢、城通街 26 号院 9 幢「长安中心」部分地下商业房地产	12,570.91	商业
11.	北京市门头沟区永定镇紫金路 20 号院 1 号楼「融悦中心」	39,203.94	商业及配套
12.	天津市和平区大沽北路 2 号「天津环球金融中心」	97,970.72	办公
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」	101,990.53	办公及配套
14.	中国上海市虹口区海伦路 440 号、天水路 162 号、142 号、146.158 号、166.188 号、152 号、172 号、同嘉路 82 号、四平路 126 号「金融街海伦中心」	127,235.02	办公及配套

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日

序号	项目名称	建筑面积 (平方米)	主要用途
15.	中国上海市青浦区盈浦街道淀湖路 528 弄 2、14 号等「远洋金融街西郊宸章」	7,445.50	住宅及配套
16.	上海市静安区天目西路街道 212 街坊 12 丘「金融街融悦中心」A 栋、B 栋、F 栋、G 栋	201,616.40	办公、商业及配套
17.	重庆市沙坪坝区宝轮路 7、9、10、11、12、14 号，磁器口横街 167 号，磁器口后街 1、3-12 号、14、16 号，磁兴街 1、2 号，幸福街 89-94 号「磁器口后街」	148,458.19	商业及配套
18.	重庆市两江新区嘉果街 1 号「金融街·嘉粼融府」	15,658.90	住宅及配套
19.	武汉市武昌区临江大道与彭刘杨路交汇处「融御滨江」	20,531.01	商业
20.	东莞市茶山镇下朗村「金悦府」	722.66	商业
21.	佛山市三水区云东海街道驿南路 7 号「金悦郡」	1,050.12	住宅
22.	成都市锦江区暑袜北二街 60 号「金融街融御」	21,430.90	公寓及配套
23.	北京市房山区良乡镇中心区「金悦郡」	7,940.41	商业
24.	苏州市吴中区太湖新城塔韵路东侧、天颜路北侧「融悦湾」	107,206.06	商业及公寓
25.	天津市武清区黄庄街道滨河道东侧「金悦府」	10,672.05	商业
26.	重庆市两江新区水土组团 B 分区「两江融府」	40,000.00	商业
<b>总计</b>		<b>1,332,731.09</b>	

### 3.5.2 区位状况（以中国北京市为例）

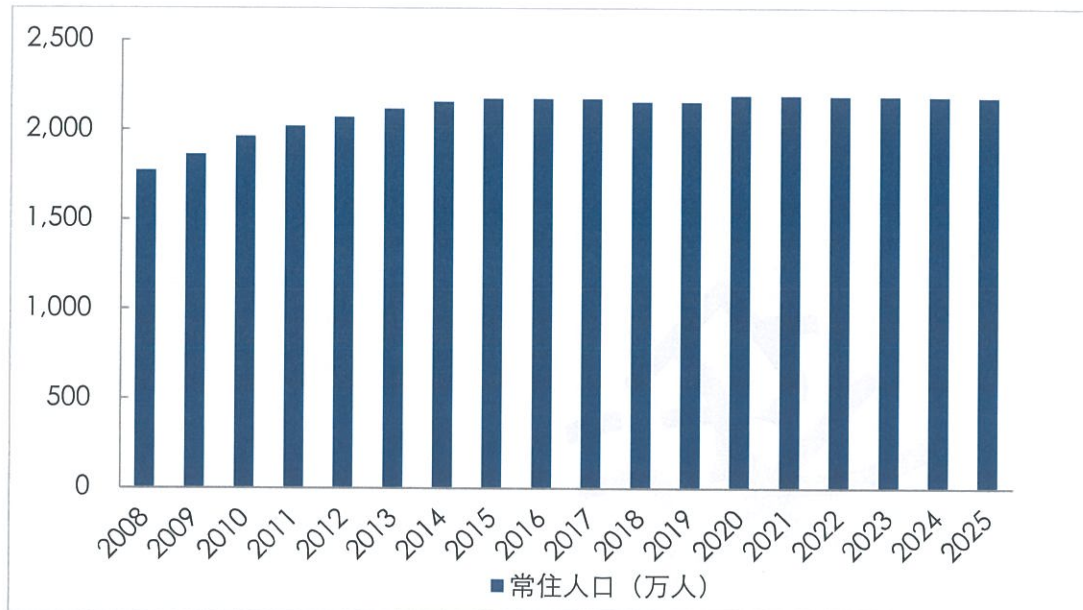
#### 人口

根据北京市统计局数据显示，2025 年末北京市常住人口 2,180.0 万人，比上年末减少 3.2 万人。其中，城镇人口 1,924.9 万人，占常住人口的比重为 88.3%。

#### 北京市常住人口情况

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日



数据来源：北京市统计局

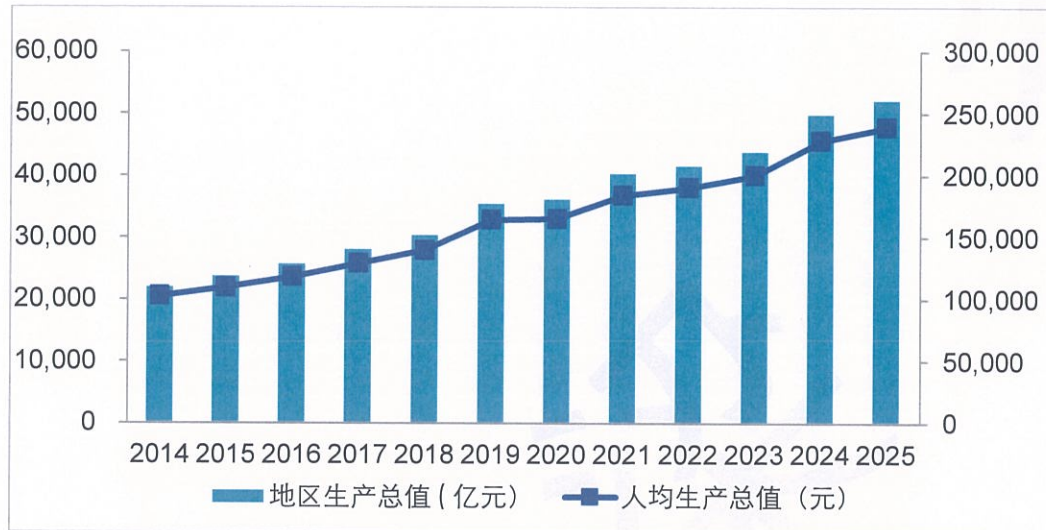
### 北京市地区生产总值

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，2025年北京市实现地区生产总值（GDP）52,073.4 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%。其中，第一产业实现增加值 109.2 亿元，下降 0.7%；第二产业实现增加值 7,187.4 亿元，增长 3.5%；第三产业实现增加值 44,776.9 亿元，增长 5.8%。

### 北京市 GDP 与人均 GDP

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日



数据来源：北京市统计局

### 全社会固定资产投资额

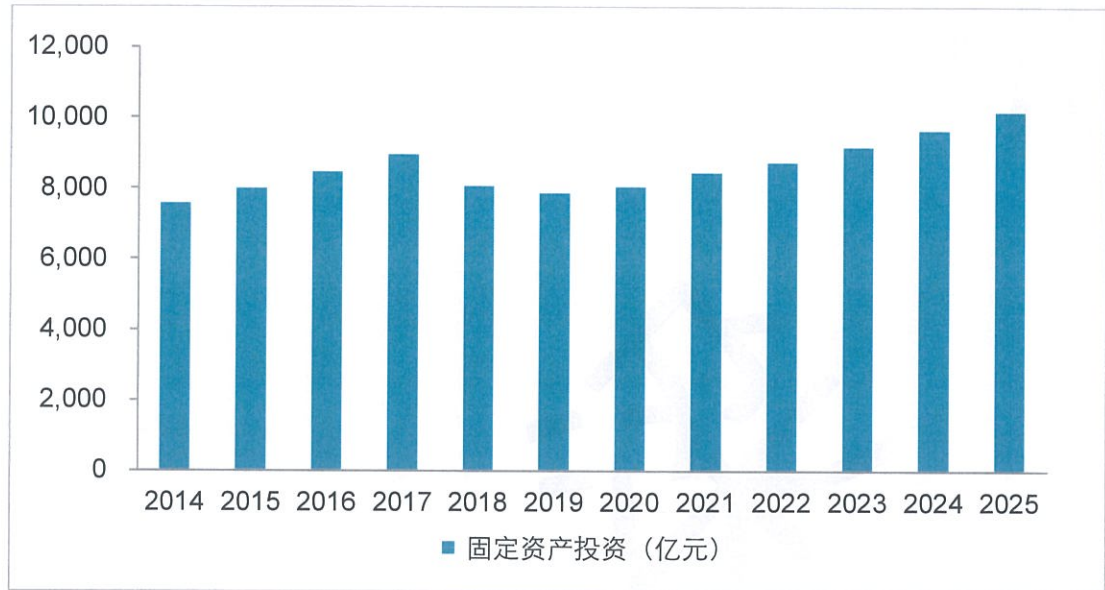
2025 年北京市固定资产投资（不含农户）同比上涨 5.5%，其中，基础设施投资下降 1.6%，房地产开发投资下降 15.5%。分产业看，第一产业投资增长 6.3%；第二产业投资增长 4.3%；第三产业投资增长 5.6%。高技术产业投资增长 40.1%，其中，高技术服务业投资增长 64.9%。

2025 年末，全市房屋施工面积 10,307.8 万平方米，比上年末下降 8.9%，其中，住宅施工面积 5,149.6 万平方米，下降 9.1%。全年商品房销售面积 1,041.0 万平方米，下降 6.9%，其中，住宅销售面积 724 万平方米，下降 7.9%。

### 北京市固定资产投资

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日

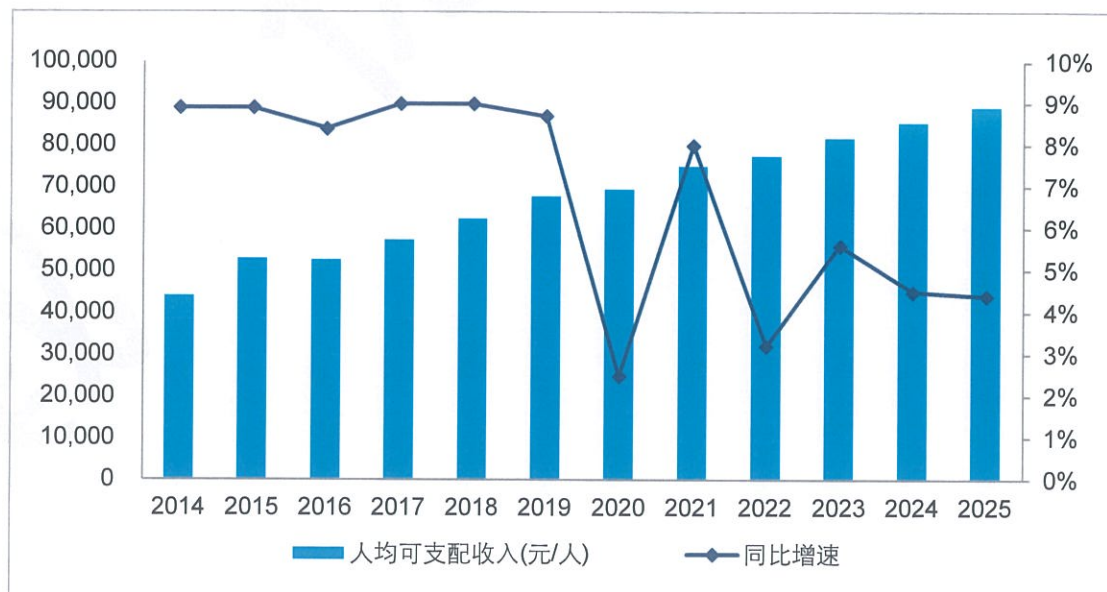


数据来源：北京市统计局

### 居民家庭人均可支配收入

据北京市统计局数据显示，2025 年全市居民人均可支配收入 89,090 元，比上年名义增长 4.4%。其中，城镇居民人均可支配收入 96,292 元，增长 4.1%。

### 北京市居民人均可支配收入



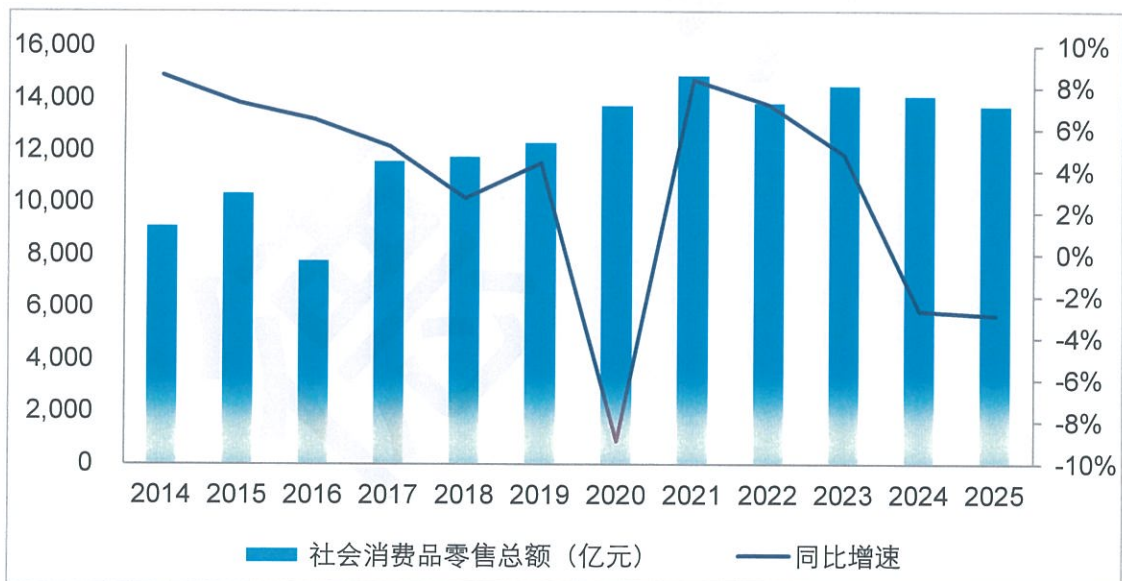
数据来源：北京市统计局

### 社会消费品零售总额及人均消费支出情况

2025 年，全市消费品市场整体恢复放缓，全年实现社会消费品零售总额 13,677.0 亿元，同比下降 2.9%。部分升级类商品较快增长，新型消费表现较为活跃，消费品以旧换新政策显成效。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售 12,353.5 亿元，下降 2.9%，餐饮收入 1,323.5 亿元，下降 3.0%。

2025 年，全市居民人均消费支出 50,667 元，比上年增长 1.8%，其中，城镇居民人均消费支出 54,122 元，增长 1.7%。

北京市消费品零售总额



数据来源：北京市统计局

### 产业结构

北京市是中国第三产业最发达的城市，也是中国重要的商业和金融中心之一。2025 全年，第三产业增加值 44,776.9 亿元，占 GDP 的 86%，增长 5.4%。其中，金融、信息、科技等优势行业发挥了重要支撑作用，增速均快于全市经济增速。

近年来，北京市第三产业比重逐年增加，预计未来北京市三大产业将继续保持稳定增长的趋势。服务型经济特征更加稳固。

## 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。

## 估价对象之位置状况

1. 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，西邻北京国际金融中心、北邻新盛大厦。
2. 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，西临南礼士路，北邻月坛体育馆。
3. 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。
4. 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、东临民康胡同，南临通道。
5. 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。
6. 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。
7. 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，南至金城坊街，西至金融大街，北至武定侯街。
8. 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，南临丁章胡同，西临什锦坊街，北临阜成门内大街。
9. 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。
10. 北京市石景山区石景山路54号院7幢、城通街26号院9幢「长安中心」东至古城南街，南至古汇路，西至城通街，北至石景山路。
11. 北京市门头沟区永定镇紫金路20号院1号楼「融悦中心」东至G108辅线，南至紫金新园二区，西至小园路，北至紫金路。
12. 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。
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」东邻新天地大厦，南邻融府住宅小区，西邻玉泉北里小区，北临长江道。
14. 上海市虹口区海伦路440号、天水路162号、142号、146.158号、166.188号、152号、

- 172号、同嘉路82号、四平路126号「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。
15. 上海市青浦区盈浦街道淀湖路528弄2、14号等「远洋金融街西郊宸章」东邻胜利路，南邻盈港路，西邻淀湖路、北邻贺桥村路。
16. 上海市静安区天目西路街道212街坊12丘「金融街融悦中心」东临普善路，南临中兴路，西临恒丰北路，北临沪太路。
17. 重庆市沙坪坝区宝轮路7、9、10、11、12、14号，磁器口横街167号，磁器口后街1、3-12号、14、16号，磁兴街1、2号，幸福街89-94号「磁器口后街」西临童家桥正街，北临融创滨江壹号住宅区，南临磁童路，东临沙滨路。
18. 重庆市两江新区嘉果街1号「金融街·嘉粼融府」西邻雅居乐滨爵府、北临金海大道、南邻雅居乐滨爵府、东邻嘉景湾地产。
19. 湖北省武汉市武昌区临江大道与彭刘杨路交汇处「金融街·融御滨江」东临花堤街、南临彭刘杨西路、西临临江大道、北至江畔新城小区。
20. 东莞市茶山镇下朗村「金悦府」21号楼商业房地产东临空地、南临寒溪河、西邻时代天荟、北至石大路。
21. 佛山市三水区云东海街道驿南路7号「金悦郡」10座住宅房地产东临河涌、南临驿南路、西邻南丰大道、北临桃园西路。
22. 成都市锦江区暑袜北二街60号「金融街融御」公寓、商业及车位房地产东临华兴苑、南邻总府大厦、西临暑袜北二街、北临华兴上街。
23. 北京市房山区良乡镇中心区「金悦郡」商业房地产东临邢江大街、南临通武线、西临良旭街、北临刘东路。
24. 苏州市吴中区太湖新城塔韵路东侧、天颜路北侧「融悦湾」商业、公寓房地产东临溪霞街、南临天颜路、西临晓韵路、北临景周路。
25. 天津市武清区黄庄街道滨河道东侧「金悦府」住宅、商业房地产东临泉尚路、南临泉京路、西临龙凤河故道、北临金科博翠湾。
26. 重庆市两江新区水土组团B分区「两江融府」商业、公寓及车位房地产东临云生大道、南临万宝大道、西邻两江融府三期小区、北临万中路。

估价对象中位于北京市西城区项目的位置示意图如下：

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日



上图为估价对象在北京市西城区的位置

### 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交通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大部分已达到“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

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。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利证书。

### 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

序号	项目名称	证书编号 <sup>3</sup>	土地面积 (平方米)	用途	终止日期
1.	金融街中心	京（2018）西不动产权第0014667号	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：2044/8/30； 办公、地下办公、地下车库和地下仓储：2054/8/30
2.	金融街月坛中心	京西国用（2013出）第00012号	17,667.64	商业金融用地等	商业：2052/10/30 综合：2062/10/30
		京西国用（2013出）第00010号	9,951.62	商业金融用地等	商业：2052/10/14 综合：2062/10/14
3.	金融街公寓	京西国用（2011出）第20794号	10,537.07	商业、住宅、公寓、地下车库、地下商业、地下办公（物业管理用房）	商业：2043/4/18 住宅、公寓：2073/4/18 地下车库：2053/4/18 地下商业：2043/4/18 地下办公（物业管理用房）：2053/4/18

<sup>3</sup> 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及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日

序号	项目名称	证书编号 <sup>3</sup>	土地面积 (平方米)	用途	终止日期
		京(2017)西不动产权第0023396号	17,961.51	商业用房、公寓等2种用途	商业：2043/8/19 公寓：2073/8/19
4.	A1 金融大厦	京(2017)西不动产权第0015866号	5,735.17	商务金融、地下车库	2062/3/29
5.	金融街购物中心	京(2017)西不动产权第0032718号	-	商业	2043/8/9
		京(2018)西不动产权第0021812号	-	商业、地下车库	商业：2043/8/9 地下车库：2053/8/9
		京(2018)西不动产权第0021179号	-	商业、地下车库	商业：2043/8/19 地下车库：2053/8/19
6.	美晟国际广场	京西国用(2010出)第20737号	12,279.79	商业，办公，地下商业，地下车库，地下办公	商业：2044/12/28； 办公：2054/12/28； 地下商业：2044/12/28； 地下车库：2054/12/28； 地下办公(物业管理用房)：2054/12/28
7.	金树街	京(2017)西不动产权第0023396号	17,961.51	商业用房、公寓	公寓：2073/8/19 商业：2043/8/19
		京西国用(2011出)第20794号	10,537.07	商业、住宅、公寓、地下车库、地下商业、地下办公	商业：2043/4/18 住宅、公寓：2073/4/18 地下商业：2043/4/18 地下办公(物业管理用房)：2053/4/18 地下车库：2053/4/18
8.	E2 四合院	京(2017)西不动产权第0026637号 京(2017)西不动产权第0026638号	9,102.84	商业等	商业：2051/1/13； 地下车库：2061/1/13
9.	C3 四合院	京(2017)西不动产权第0017613号	5,889.66	四合院、地下商业	四合院：2073/12/22 商务金融：2043/12/22
10.	金融街长安中心	京(2020)石不动产权第0012724号等若干	32,347.74	商业	-
		京(2020)石不动产权第0012814号等若干	20,386.52	商业	-
11.	门头沟融悦中心	京(2021)门不动产权第0005470号	13,695.51	商业	2058/4/2
				办公	2068/4/2
				地下仓储、地下车库	2068/4/2
12.	环球金融中心	房地证津字第101011200721号等若干	5,992.90	非居住	2056/8/4
		房地证津字第101011401729号	5,285.1	商业、写字楼	2056/8/4
13.	金融街南开中心	房地证津字第1040815003391号等若干	分摊面积合计 19,035.82	其他商服用地、城镇住宅用地	办公：2052/2/26 车位：2082/2/26

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日

序号	项目名称	证书编号 <sup>3</sup>	土地面积 (平方米)	用途	终止日期
14.	金融街海伦中心	沪(2017)虹字不动产权第009032、011436、011437号	28,057.00 28,103.00	商办、文体、市政设施	商业：2050/4/29止 办公：2060/4/29止 其他：2060/4/29止
15.	上海西郊宸章	沪(2021)青字不动产权第012241号	20,959.00	商业 住宅	2057/10/22 2087/10/22
16.	上海融悦中心	沪(2023)静字不动产权第009896号 沪(2024)静字不动产权第014798号 沪(2024)静字不动产权第014797号	31,331.81	商业、文化、办公	商业：2055/9/9 文化：2065/9/9 办公：2065/9/9
17.	磁器口后街	渝(2021)沙坪坝区不动产权第001232028号等19份	62,716.00	批发零售用地 其他商服用地	2057/9/16
		渝(2021)沙坪坝区不动产权第000172617号等5份	23,863.00	批发零售用地	2057/9/16
		渝(2023)沙坪坝区不动产权第000369806号等6份	11,098.00	零售商业用地	2057/9/29
		渝(2024)沙坪坝区不动产权第000267537号等4份	9,363.00	零售商业用地	2059/12/18
18.	礼嘉嘉洲融府	渝(2020)两江新区不动产权第001323854号	118,069.80	城镇住宅用地	2068/6/6
		渝(2020)两江新区不动产权第001324029号			
		渝(2020)两江新区不动产权第001324186号			
		渝(2018)两江新区不动产权第000646501号	7,465.90	批发零售用地	2058/6/6
19.	武汉融御滨江	鄂(2018)武汉市武昌不动产权第0024260号	28,711.58	其他商服用地	2058/5/15
20.	东莞金悦府	粤(2018)东莞不动产权第0451989号	66,653.72	商服用地、城镇住宅用地	城镇住宅：2088/11/15 商服：2058/11/15
21.	佛山金悦郡	粤(2023)佛三不动产权第0023790号	63,545.27	城镇住宅用地	2089/10/24
22.	成都金融街融御	川(2017)成都市不动产权第0013248号	5,029.66	城镇住宅用地、批发零售用地	城镇住宅：2086/2/4 批发零售：2056/2/4
在建1	北京房山金悦郡	京(2018)房不动产权第0000031号	6,365.23	城镇住宅用地、办公(公共服务设施)、商业、地下车库、地下仓储	商业：2058/1/22
在建2	苏州融悦湾	苏(2018)苏州市不动产权第6061388号	27,985.9	批发零售用地	商业：2058/2/15
		苏(2018)苏州市不动产权第6061387号	38,032.6	批发零售用地	商业：2058/2/15

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日

序号	项目名称	证书编号 <sup>3</sup>	土地面积 (平方米)	用途	终止日期
在建 3	天津武清金悦府	津 (2023) 武清区不动产权第 0983739 号等 6 份	185,850.10	城镇住宅用地	2087/12/5
		津 (2018) 武清区不动产权第 1013904 号	8,001.20	商服用地	2057/12/5
在建 4	重庆两江融府	渝 (2019) 两江新区不动产权第 000132118 号	20,521.00	批发零售用地	2058/7/22
		渝 (2019) 两江新区不动产权第 000132101 号	19,431.50	批发零售用地	2058/7/22

### 《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 <sup>4</sup>	用途
金融街中心	京 (2018) 西不动产权第 0014667 号	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	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	办公
金融街公寓	京房权证西股字第 160969 号	配套商业、住宅、公寓
	京 (2017) 西不动产权第 0023396 号	商业、公寓
A1 金融大厦	京 (2017) 西不动产权第 0015866 号	办公用房, 车位
金融街购物中心	京 (2017) 西不动产权第 0032718 号	商业用房
	京 (2018) 西不动产权第 0021812 号	商业用房、体育健身中心等 3 种用途
	京 (2018) 西不动产权第 0021179 号	商业、地下车库
金树街	京房权证西股字第 160969 号	配套商业、住宅、公寓
	京 (2017) 西不动产权第 0023396 号	商业、公寓
E2 四合院	京 (2017) 西不动产权第 0026637 号	商业、地下车库
	京 (2017) 西不动产权第 0026638 号	商业、地下车库
C3 四合院	京 (2017) 西不动产权第 0017613 号	四合院
金融街长安中心	京 (2020) 石不动产权第 0012724 号等若干	商业
门头沟融悦汇	京 (2021) 门不动产权第 0005470 号	车位, 商务办公, 商业
环球金融中心	房地产津字第 101011200721 号等 461 份	写字楼
	房地证津字第 101011401729 号	非居住
金融街南开中心	房地证津字第 1040815003391 号等若干	非居住
金融街海伦中心	沪 (2017) 虹字不动产权第 009032、011436、011437 号	店铺、办公楼、其他
上海青浦西郊宸章	沪 (2021) 青字不动产权第 012241 号	商业、住宅

<sup>4</sup> 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。部分估价对象于价值时点尚未取得不动产权证书。

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日

项目名称	证书编号 <sup>4</sup>	用途
上海融悦中心	沪（2023）静字不动产权第 009896 号 沪（2024）静字不动产权第 014798 号 沪（2024）静字不动产权第 014797 号	商业、文化、办公
磁器口后街	渝（2021）沙坪坝区不动产权第 001232028 号等 34 份	商业服务，停车用房
嘉陵融府	渝（2020）两江新区不动产权第 001323854 号 渝（2020）两江新区不动产权第 001324029 号 渝（2020）两江新区不动产权第 001324186 号	成套住宅
东莞金悦郡	粤（2025）东莞不动产权第 0059662 号	商业
佛山金悦郡	粤（2023）佛三不动产权第 0023790 号	住宅
成都金融街融御	川（2025）成都市不动产权第 0140496 号 川（2025）成都市不动产权第 0140601 号 川（2025）成都市不动产权第 0140631 号	公寓、商业、车位
天津金悦府	津（2023）武清区不动产权第 0983739 号等 6 份	住宅

### 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、住宅、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、住宅、地下车库、四合院、公寓等，项目实际用途与规划设计用途一致。

### **3.5.4 实物状况**

#### 土地状况

除位于重庆市的项目所在地块外其余项目所在地块地势平坦，宗地内基础设施已达到“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

项目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，主要用途为写字楼、购物中心、配套商业、住宅、公寓等，截至目前除项目 23-项目 26 仍在建设中以外，其余项目均已建成。

#### 使用状况

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、住宅、公寓、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、公寓、餐饮、车库等经营。

### 3.6 价值时点

价值时点为2025年12月31日。

### 3.7 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。会计上的公允价值与估价中的市场价值相当，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。（估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。）

本次估价的市场价值内涵为截至价值时点，估价对象总建筑面积为1,332,731.09平方米的房屋建筑所有权及相应分摊的出让国有建设用地使用权土地用途在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 估价依据

- (1) 国家和地方的有关法律、法规：
  - (a) 《中华人民共和国民法典》
  - (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》
  - (d) 《中华人民共和国资产评估法》
  - (e) 《不动产登记暂行条例》
  - (f) 《中华人民共和国增值税法》
  - (g) 《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》
  - (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
  - (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
  - (j) 《中华人民共和国印花税法》
  - (k) 其他有关法律法规及规章

- (2) 技术标准：
- (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》
- (3) 委托方及当事人提供的相关资料：
- (a) 《国有土地使用证》复印件
  - (b) 《房屋所有权证》复印件
  - (c) 《不动产权证书》复印件
  - (d) 《房地产权证》复印件
  - (e) 《建筑工程竣工验收备案表》复印件
  - (f) 《房屋面积测算技术报告书》复印件
  - (g) 物业租赁明细
  - (h) 产权方提供的其他资料
- (4) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料
- (a) 估价人员实地查勘、摄影和记录
  - (b) 北京市/天津市/上海市/重庆市/武汉市/东莞市/佛山市/成都市/苏州市房地产市场信息

### 3.9 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。

## **3.10 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，本次估价中完工项目采用市场比较法、收益法评估物业之市场价值，与以往年度保持一致。在建投资性房地产尚未完工，交易案例极少且不具备经营能力，不适用市场法和收益法，故采用成本法进行评估。

「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。

「成本法」定义：成本法是通过测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

2025年度投资性房地产市场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、出租率、可比土地的交易价格、建设工程的期间费用、利率及利润率。

2025年度投资性房地产市场价值评估结果变动原因及依据：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。除了个别项目外，大部分项目2025年末较2024年末出租情况保持相对稳定，因此评估结果较2024年末评估结果变动较小。

### 3.11 估价结果

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产，总建筑面积为1,332,731.09平方米房屋建筑和在建工程所有权及其占用分摊的土地使用权，于2025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49,493,090,000元。

#### 估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象	建筑面积 (平方米)	市场价值 <sup>5</sup> (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」	139,616.60	12,046,000,000	86,300
2.	北京市西城区月坛南街1号院「金融街月坛中心」	42,085.08	2,542,700,000	60,400
3.	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」	13,131.41	1,314,000,000	100,100
4.	北京市西城区阜成门内大街410号楼「金融大厦」	12,175.34	838,000,000	68,800
5.	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」	93,378.29	4,992,000,000	53,500

<sup>5</sup> 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及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日

序号	估价对象	建筑面积 (平方米)	市场价值 <sup>5</sup> (元)	单价 (元/平方米)
6.	北京市西城区西单北大街 110 号综合楼「美晟国际广场」	48,977.93	2,238,000,000	45,700
7.	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」	14,771.14	844,000,000	57,100
8.	北京市西城区丁章胡同 1 号、3 号「E2 四合院」	4,811.42	788,000,000	163,800
9.	北京市西城区金融大街甲 23 号、乙 23 号「C3 四合院」	2,080.56	309,000,000	148,500
10.	北京市石景山区石景山路 54 号院 7 幢、城通街 26 号院 9 幢「长安中心」部分地下商业房地产	12,570.91	145,000,000	11,500
11.	北京市门头沟区永定镇紫金路 20 号院 1 号楼「融悦中心」	39,203.94	576,000,000	14,700
12.	天津市和平区大沽北路 2 号「天津环球金融中心」	97,970.72	2,374,000,000	24,200
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」	101,990.53	1,752,000,000	17,200
14.	上海市虹口区海伦路 440 号、天水路 162 号、142 号、146.158 号、166.188 号、152 号、172 号、同嘉路 82 号、四平路 126 号「金融街海伦中心」	127,235.02	5,108,000,000	40,100
15.	上海市青浦区盈浦街道淀湖路 528 弄 2、14 号等「远洋金融街西郊宸章」	7,445.50	275,000,000	36,900
16.	上海市静安区天目西路街道 212 街坊 12 丘「金融街融悦中心」	201,616.40	8,567,000,000	42,500

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日

序号	估价对象	建筑面积 (平方米)	市场价值 <sup>5</sup> (元)	单价 (元/平方米)
17.	重庆市沙坪坝区宝轮路7、9、10、11、12、14号，磁器口横街167号，磁器口后街1、3-12号、14、16号，磁兴街1、2号，幸福街89-94号「磁器口后街」	148,458.19	2,146,600,000	14,500
18.	重庆市两江新区嘉果街1号「金融街·嘉粼融府」	15,658.90	312,500,000	20,000
19.	武汉市武昌区临江大道与彭刘杨路交汇处「融御滨江」	20,531.01	196,000,000	9,500
20.	东莞市茶山镇下朗村「金悦府」	722.66	11,000,000	15,200
21.	佛山市三水区云东海街道驿南路7号「金悦郡」	1,050.12	10,000,000	9,500
22.	成都市锦江区暑袜北二街60号「金融街融御」	21,430.90	300,290,000	14,000
23.	北京市房山区良乡镇中心区「金悦郡」	7,940.41	103,000,000	13,000
24.	苏州市吴中区太湖新城塔韵路东侧、天颜路北侧「融悦湾」	107,206.06	1,240,000,000	11,600
25.	天津市武清区黄庄街道滨河道东侧「金悦府」	10,672.05	198,000,000	18,600
26.	重庆市两江新区水土组团B分区「两江融府」	40,000.00	267,000,000	6,700
<b>总计</b>		<b>1,332,731.09</b>	<b>49,493,090,000</b>	—

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025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	2026.3.31
史心怡	1120210090	史心怡	2026.3.31

### 3.13 协助估价的人员

田鹤、王一锴、吕晓蕊、许丽娅、祁蕊、张丽丽、苏越、胡瑜、尹秋悦、夏鑫

### 3.14 实地查勘期

二〇二五年十二月至二〇二六年三月

### 3.15 估价作业日期

二〇二五年十二月一日至二〇二六年三月三十一日

## 4. 附件

### 4.1 委托评估合同



本合同于2026年02月10日由甲乙双方在中国北京市签订：

委托人（以下简称“甲方”）：金融街控股股份有限公司  
地址：北京市西城区金城坊街7号

受托人（乙方）：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司  
地址：北京市朝阳区光华路1号（商业写字楼）4层408-414单元

#### 前文

甲方（证券代码000402）系根据《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的法人主体，具有委托独立估价机构提供相关服务评估的主体资格。

乙方系依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国资产评估法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的房地产估价机构，具有独立从事估价及相关服务的主体资格。

根据国家有关法律、法规和部门规章，为明确甲乙双方的权利和义务，甲乙双方经过友好协商，就甲方委托乙方进行评估业务的有关事宜，同意就下列条款签订《估价委托合同》（以下简称“本合同”）。

#### 1. 定义

##### 1.1 估价服务

本合同所称估价服务，是指房地产估价机构接受他人委托，选派注册房地产估价师对房地产价值或价格进行分析、测算和判断，并提供相关专业意见的活动。

##### 1.2 估价基本事项

估价基本事项是估价目的、价值时点、估价对象和价值类型的统称，当上述事项中有任何一项在本合同生效日之后发生变更，则认为估价业务发生变更。

##### 1.3 市场价值

估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### 2. 本次估价服务基本事项

##### 2.1 估价目的

甲方对其合并范围内子公司持有的投资性房地产项目进行委托评估，为年度财务报表计量提供价值参考依据。

##### 2.2 估价对象

估价对象为金融街控股股份有限公司（证券代码000402）及其合并范围内子公司所持有的投资性房地产项目，估价对象为上述项目中的全

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日

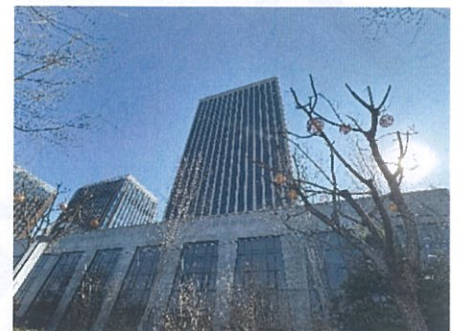
#### 4.2 估价对象照片



金融街中心



月坛中心



金融大厦



金融街公寓



金树街



金融街购物中心



美晟广场



C3 四合院



E2 四合院

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日



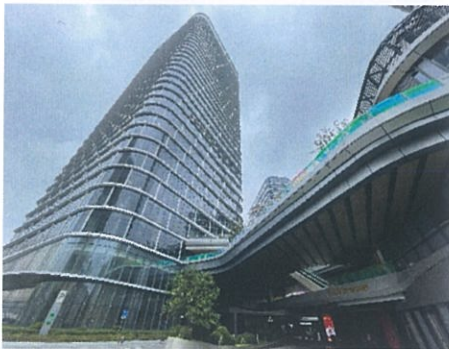
金融街长安中心



门头沟融悦汇



上海海伦中心



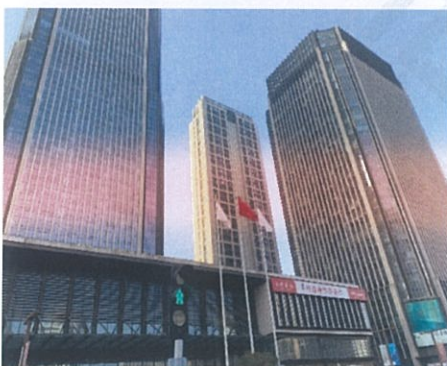
上海融悦中心



上海西郊宸章



天津环球金融中心



天津南开中心



重庆磁器口后街



重庆礼嘉嘉粼融府

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日



武汉融御滨江



东莞金悦府



佛山金悦郡



成都金融街融御



房山金悦郡



苏州融悦湾



天津金悦府



重庆两江融府

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日

### 4.3 委托人营业执照复印件

编号: 1 02713405



# 营业执照

(副本)<sub>(2-1)</sub>

统一社会信用代码 9111000020283066XF

<b>名称</b>	金融街控股股份有限公司
<b>类型</b>	其他股份有限公司(上市)
<b>住所</b>	北京市西城区金城坊街7号
<b>法定代表人</b>	高靓
<b>注册资本</b>	298892.9907万元
<b>成立日期</b>	1996年06月18日
<b>营业期限</b>	1996年06月18日至 长期
<b>经营范围</b>	以下项目仅限分公司经营：住宿、游泳池、网球场、中西餐、冷、热饮、糕点、美容美发、洗浴、零售卷烟、图书期刊；房地产开发，销售商品房；物业管理；新技术及产品项目投资；技术开发；技术服务；技术咨询；停车服务；出租办公用房、商业用房；健身服务；劳务服务；打字；复印；会议服务；技术培训；承办展览展示；饭店管理；餐饮管理；企业形象策划；组织文化交流活动；销售百货、工艺美术品、建筑材料、机械电气设备安装；货物进出口、技术进出口、代理进出口。 (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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 02 月 13 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：[qxy.baic.gov.cn](http://qxy.baic.gov.cn)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日

#### 4.4 估价机构营业执照复印件



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日

#### 4.5 估价机构相关资质复印件



广东省建设行业数据开放平台查询网址: <http://data.gdcic.net/dop>

金融街控股股份有限公司及其子公司拥有的位于中国的二十六处投资性房地产

价值时点：2025年12月31日

**4.6 估价人员相关专业执业资格复印件**

10

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。  
本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关  
No. 00300307

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  
2027-11-20

持证人签名 / Bearer's signature  
于红

6

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。  
本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关  
No. 00300102

姓名 / Full name  
史心怡

性别 / Sex  
女



身份证件号码 / ID No.  
13013119910202010X

注册号 / Registration No.  
1120210090

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  
2027-08-22

持证人签名 / Bearer's signature  
史心怡