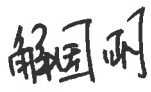




十一、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
崔锴	2010110070	
王鹏	2002110030	
其他评估专业人员		
姓名	相关资格或职称	签名
解国明	_____	

十二、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一八年七月二十二日



元

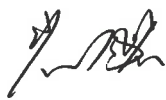
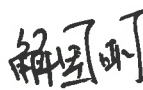
大写金额：人民币壹拾叁亿捌仟柒佰捌拾叁万元整

备注：

1. 估价对象不存在估价师所知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款。

2. 上述“抵押担保权已注销时的出让国有建设用地使用权抵押价格”未考虑抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用的等。

八、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
崔锴	2010110070	
王鹏	2002110030	
其他评估专业人员		
姓名	相关资格或职称	签名
解国明	——	



十一、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
崔锴	2010110070	
王鹏	2002110030	
其他评估专业人员		
姓名	相关资格或职称	签名
解国明	_____	

十二、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一八年八月二日



八、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
崔锴	2010110070	
王鹏	2002110030	
其他评估专业人员		
姓名	相关资格或职称	签名
解国明	_____	

九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年八月二日



十一、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
崔锴	2010110070	
王鹏	2002110030	
其他评估专业人员		
姓名	相关资格或职称	签名
解国明	——	
	——	

十二、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年八月二日



大写金额：人民币捌亿玖仟玖佰捌拾捌万元整

备注：

1. 估价对象不存在估价师所知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款。

2. 上述“抵押担保权已注销时的出让国有建设用地使用权抵押价格”未考虑抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费等。

八、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
崔锴	2010110070	
王鹏	2002110030	
其他评估专业人员		
姓名	相关资格或职称	签名
解国明	——	
	——	



单位面积地价：62219 元/平方米

楼面地价：9158 元/平方米

抵押担保权已注销时的出让国有建设用地使用权抵押价格：83068 万元

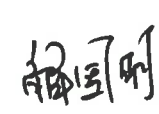
大写金额：人民币捌亿叁仟零陆拾捌万元整

备注：

1. 估价对象不存在估价师所知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款。

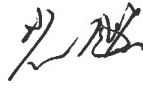
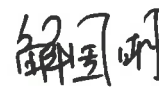
2. 上述“抵押担保权已注销时的出让国有建设用地使用权抵押价格”未考虑抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费等。

八、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
崔锴	2010110070	
王鹏	2002110030	
其他评估专业人员		
姓名	相关资格或职称	签名
解国明	——	



十一、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
崔锴	2010110070	
王鹏	2002110030	
其他评估专业人员		
姓名	相关资格或职称	签名
解国明	——	

十二、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一八年八月二日



一、上述估价结果的限定条件

- (一) 土地权利限制：截至估价期日，估价对象已设定抵押、未设定租赁等他项权利；
- (二) 基础设施条件：估价对象实际开发程度为宗地外红线外市政基础设施达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地红线内已开始进行土方建设；本次评估设定土地开发程度为宗地红线外市政基础设施达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地红线内场地平整；
- (三) 规划限制条件：详见《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：1101002013B01640]、《国有土地使用证》[京通国用（2015出）第00061号]以及《建设工程规划许可证》及附件[2017规（通）建字0047号]；
- (四) 影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2018年8月2日



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00033 估价期日：2017年10月27日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

估价期日 土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证 编号	估价期日的用途			容积率		估价期 日的实 际土地 开发程 度	估价设 定的土 地开发 程度	土地使 用年 限/年	土地面积 /m²	规划建筑 面积/m²	单位面积 地价/ 元/m²	楼面地价 /元/m²	总地价/ 万元
				证载 (或批 准)	实际	设定	规划	实际								
鹏瑞利美 融加六 (北京) 置业有限 公司	11 01 12 00 20 02 G B 01 02 9	北京市通州区运 河核心区VIII-12 地块F3其他类 多功能用地项目 商务金融(办公 (商务型公 寓)、商业及地 下车库)用地出 让国有建设用地 使用权	京通国用 (2015 出)第 00061号	商务金融 用地(F3 其他类多 功能用 地)	办公 (商 务型 公 寓)、商 业及下 车库	办公 (商 务型 公 寓)、商 业及下 车库	4.52	4.52	宗地红 线外达 “七 通”、宗 地红线 内已开 始进行 土方建 设	宗地红 线外达 “七 通”、宗 地红线 内场地 平整	商业 35.6 年、办公 (商务型 公寓)及 地下车库 45.6 年	13351	90707.6 7	62219	9158	83068
抵押担保权已注销时的抵押价格																
币种：人民币																
83068																

(转下页)



九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一八年八月二日



附

估价结果一览表

估价期 土地 使用者	宗地 编号	宗地名称	土地 使用 证 编 号	估价期日的用途			容积率			估价期 日的实 际土地 开发程 度	估价设 定的土 地开发 程度	土地 使用 年限/年	分摊土 地面积/ m²	规划建筑 面积/m²	单位面 积地价/ 元/m²	楼面地 价/元/ m²	总地价/ 万元
				证载 (或批 准)	实际	设定	规划	实际	设定								
鹏瑞利 美融加 一(北 京)置 业有限 公司	110 112 002 002 GB 010 37	北京市通州区运 河核心区VIII-14- 2地块F3其他 类多功能用地 目商务金融用地 出让国有建设用 地使用权	京通国用 (2015 出)第 00056号	商务金融 用地(F3 其他类多 功能用 地)	商 业、办 公及地 下车 库	商 业、办 公及地 下车 库	11.03	11.03	11.03	宗地红线外达“七通”、已开始进行土方建设	宗地红线外达“七通”、宗地红线内场地平整	商业35 年、办公 及地下车 库45年	9969.7 6	130076.7 2	139204	10669	138783
抵押担保权已注销时的抵押价格																	138783

币种：人民币

(转下页)



一、上述估价结果的限定条件

（一）土地权利限制：截至估价期日，设定估价对象存在抵押、不存在租赁等他项权利；

（二）基础设施条件：估价对象实际开发程度为宗地红线外市政基础设施达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地红线内已开始进行土方建设；本次评估设定土地开发程度为宗地红线外市政基础设施达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地红线内场地平整；

（三）规划限制条件：详见《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：1101002012B20559]、《国有土地使用证》[京通国用（2015出）第00056号]以及《建设工程规划许可证》及附件[2015规（通）建字0103号]；

（四）影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2018年7月22日



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00027 估价期日：2017年10月27日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

估价期 日土地 使用者	宗地 编号	宗地名称	土地 使用 证 编 号	估价期日的用途			容积率			估价期 日的实 际土地 开发程 度	估价设 定的土 地开发 程度	土地 使用 年限/年	分摊土 地面积/ m²	规划建筑 面积/m²	单位面 积地价/ 元/m²	楼面地 价/元/ m²	总地价/ 万元
				证载 (或批 准)	实际	设定	规划	实际	设定								
鹏瑞利 美融加 一(北 京)置 业有限 公司	110 112 002 002 GB 010 37	北京市通州区运河核心区VIII-14-2地块F3其他类多功能用地项目商务金融用地出让国有建设用地使用权	京通国用 (2015 出)第 00056号	商务金融 用地(F3 其他类多 功能用 地)	商业、办 公及地 下车 库	商业、办 公及地 下车 库	11.03	11.03	11.03	宗地红线外达“七 通”、已 开始进 行土方 建设	宗地红线外达“七 通”、宗 地红线 内场地 平整	商业35 年、办 公及地 下车 库45 年	9969.7 6	130076.7 2	139204	10669	138783
抵押担保权已注销时的抵押价格																	138783

币种：人民币



九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年七月二十二日



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00030 估价期日：2017年10月27日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

估价期 日土地 使用者	宗地 编号	宗地名称	土地使用 证编号	估价期日的用途			容积率		估价期 日的实 地开发 程度	估价设 定的土 地开发 程度	土地使 用年限/ 年	分摊土地 面积/m ²	规划建筑 面积/m ²	单位面 积地价/ 元/m ²	楼面地 价/元/ m ²	总地价/ 万元
				证载 (或批 准)	实际	设定	规划	实际								
鹏瑞利 美融加 二(北 京)置 业有限 公司	110 112 002 002 GB0 103 3	北京市通州区运 河核心区VIII-13 地块F3其他类 多功能用地项目 商务金融(办公 (商务型公 寓)、商业及地 下车库)用地出 让国有建设用地 使用权	京通国用 (2015 出)第 00057号	商务金融 用地(F3 其他类多 功能用 地)	办公 (商务 型公 寓)、 商业及 地下车 库	办公 (商务 型公 寓)、 商业及 地下车 库	6.32	6.32	宗地红 线外达 “七通”、 宗地红 线内场 地平整	宗地红 线外达 “七通”、 宗地红 线内场 地平整	商业35 年、办 公(商 务型公 寓)及 地下车 库45 年	15721.96	147819.42	90917	9670	142939
抵押担保权已注销时的抵押价格																142939

币种：人民币



一、上述估价结果的限定条件

- (一) 土地权利限制：截至估价期日，估价对象已设定抵押、未设定租赁等他项权利；
- (二) 基础设施条件：估价对象实际开发程度为宗地红线外市政基础设施达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地红线内已开始进行土方建设；本次评估设定土地开发程度为宗地红线外市政基础设施达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地红线内场地平整；
- (三) 规划限制条件：详见《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：1101002012B20567]、《国有土地使用证》[京通国用（2015出）第00057号]以及《建设工程规划许可证》及附件[2015规（通）建字0100号]；
- (四) 影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2018年8月2日



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00030 估价期日：2017年10月27日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

估价期 土地 使用者	宗地 编号	宗地名称	土地使用 证编号	估价期日的用途			容积率			估价期 日的实 际土地 开发程 度	估价设 定的土 地开发 程度	土地使 用年限/ 年	分摊土地 面积/m²	规划建筑 面积/m²	单位面 积地价/ 元/m²	楼面地 价/元/ m²	总地价/ 万元
				证载 (或批 准)	实际	设定	规划	实际	设定								
鹏瑞利 美融加 二(北 京)置 业有限 公司	110 112 002 002 GB0 103 3	北京市通州区运 河核心区VIII-13 地块F3其他类 多功能用地项目 商务金融(办公 (商务型公 寓)、商业及地 下车库)用地出 让国有建设用地 使用权	京通国用 (2015 出)第 00057号	商务金融 用地(F3 其他类多 功能用 地)	办公 (商务 型公 寓)、 商业及 地下车 库	办公 (商务 型公 寓)、 商业及 地下车 库	6.32	6.32	6.32	宗地红 线外达 “七通”、 宗地红 线内场 地平整	宗地红 线外达 “七通”、 宗地红 线内场 地平整	商业35 年、办 公(商 务型公 寓)及 地下车 库45 年	15721.96	147819.42	90917	9670	142939
抵押担保权已注销时的抵押价格																	142939

币种：人民币

(转下页)



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00032 估价日期：2017年10月27日 估价期间的国有建设用地使用权性质：出让

估价日期 土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证 编号	估价期间的用途			容积率		估价日期 的实际土地 开发程度	估价设定 的土地开 发程度	土地使用年限/年	分摊土地 面积/m²	规划建筑面 积/m²	单位面积 地价/元/ m²	楼面地价 /元/m²	总地价/万 元
				证载（或批 准）	实际	设定	规划	设定								
鹏瑞利美 融加三 （北京） 置业有限 公司	11011 20020 02GB 01036	北京市通州区运河 核心区VIII-14-1地 块F3其他类多功 能用地项目商务金 融（办公、商业及 地下车库）用地出 让国有建设用地使 用权	京通国用 （2015 出）第 00058号	商务金融用 地（F3其他 多功能用 地）	商业、 办公及 地下车 库	商业、 办公及 地下车 库	7.13	7.13	宗地红线 外达“七 通”、已 开始进行 土方建设	宗地红线 外达“七 通”、宗 地红线内 场地平整	商业 36.7 年、办公及 地下车库 46.7年	9522.63	95241.88	94499	9448	89988
抵押担保权已注销时的抵押价格																89988

币种：人民币



一、上述估价结果的限定条件

- (一) 土地权利限制：截至估价期日，估价对象已设定抵押、未设定租赁等他项权利；
- (二) 基础设施条件：估价对象实际开发程度为宗地红线外市政基础设施达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地红线内已开始进行土方建设；本次评估设定土地开发程度为宗地红线外市政基础设施达“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）、宗地红线内场地平整；
- (三) 规划限制条件：详见《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：1101002012B20576]、《国有土地使用证》[京通国用（2015 出）第 00058 号]以及《建设工程规划许可证》及附件[2015 规（通）建字 0101 号]；
- (四) 影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2018 年 8 月 2 日



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00032 估价日期：2017年10月27日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

估价期日 土地使用者	宗地 编号	宗地名称	土地使用证 编号	估价期日的用途			容积率			估价期日 的实际土 地开发程 度	估价设定 的土地开 发程度	土地使用年限/年	分摊土地 面积/m²	规划建筑面 积/m²	单位面积 地价/元/ m²	楼面地价 /元/m²	总地价/万 元
				证载（或批 准）	实际	设定	规划	实际	设定								
鹏瑞利美 融加三 （北京） 置业有限 公司	11011 20020 02GB 01036	北京市通州区运河 核心区VIII-14-1地 块F3其他类多功 能用地项目商务金 融（办公、商业及 地下车库）用地出 让国有建设用地使 用权	京通国用 （2015 出）第 00058号	商务金融用 地（F3其他 多功能用 地）	商业、 办公及 地下车 库	商业、 办公及 地下车 库	7.13	7.13	7.13	宗地红线 外达“七 通”、已 开始进行 土方建设	宗地红线 外达“七 通”、宗 地红线内 场地平整	商业36.7 年、办公及 地下车库 46.7年	9522.63	95241.88	94499	9448	89988
抵押担保权已注销时的抵押价格																	89988

币种：人民币

（转下页）



九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一八年八月二日



附

估价结果一览表

估价期日 土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证 编号	估价期日的用途			容积率		估价期 日的实地 开发程度	估价设 定的土发 程度	土地使 年限/年	土地面 积/m ²	规划建 筑面 积/m ²	单位面 积地 价/元/m ²	楼面地 价 /元/m ²	总地 价/ 万元
				证载 (或批 准)	实际	设定	规划	实际								
鹏瑞利美 融加六 (北京) 置业有 限公司	11 01 12 00 20 02 G B 01 02 9	北京市通州区运河核心区VIII-12地块F3其他类多功能用地项目(商务金融(办公(商务型公寓)、商业及地下车库)用地出让国有建设用地使用权	京通国用 (2015 出)第 00061号	商务金融 用地(F3 其他类多 功能用 地)	办公 (商 务公 寓)、商 业及 地下 车库	办公 (商 务公 寓)、商 业及 地下 车库	4.52	4.52	宗地红线外达“七通”、宗地红线内已开始土方建设	宗地红线外达“七通”、宗地红线内平整	商业35.6年、办公(商务型公寓)及地下车库45.6年	13351	90707.67	62219	9158	83068
抵押担保权已注销时的抵押价格																83068

币种：人民币