

金融街控股股份有限公司 关于 2021 年度投资性房地产公允价值的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2022 年 3 月 29 日，公司第九届董事会第二十八次会议以 9 票赞成、0 票反对、0 票回避表决、0 票弃权审议通过了《公司 2021 年度投资性房地产公允价值的议案》。

根据《企业会计准则》以及公司《投资性房地产公允价值计量管理办法》的相关要求：公司投资性房地产本身有交易价格时，依据成交价格确认其公允价值；公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为其公允价值。

2021 年度，公司聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对投资性房地产进行评估并出具评估报告，确定公司 2021 年投资性房地产的公允价值，相关评估结果已经致同会计师事务所审计确认，详情如下：

一、2021 年末投资性房地产总体情况

经深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司评估，致同会计师事务所审计确认，截至 2021 年末，公司投资性房地产账面价值 387.41 亿元，其中，完工投资性房地产的账面价值 337.06 亿元，在建投资性房地产的账面价值 50.35 亿元。

二、2021 年已完工投资性房地产公允价值变动情况及影响

1. 项目地理位置

项目	地理位置
金融街中心	北京市西城区金融大街 9 号楼
金融街月坛中心	北京市西城区月坛南街 1 号院
金融大厦	北京市西城区阜成门内大街 410 号楼

项目	地理位置
金融街公寓	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
金融街海伦中心	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
天津环球金融中心	天津市和平区大沽北路2号
金融街南开中心	天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场2号楼
门头沟融悦中心	北京市门头沟区永定镇紫金路20号院1号楼
静安融悦中心A栋	上海市天目西路街道212街坊12丘
金融街购物中心	北京市西城区金城坊街2号、金融大街18号
美晟国际广场项目	北京市西城区西单北大街110号综合楼
E2四合院	北京市西城区丁章胡同1号、3号
金树街底商	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
C3四合院	北京市西城区金融大街甲23号、乙23号
石景山长安中心	北京市石景山区石景山路54号院7幢、城通街26号院9幢
重庆磁器口后街	重庆市沙坪坝区磁兴街、幸福街、宝轮路、磁器口后街及磁器口横街等
重庆嘉陵融府	重庆市两江新区礼嘉组团A标准分区
青浦西郊宸章	上海市青浦区盈浦街道盈港路1118号
黄村颐璟万和	北京市大兴区黄村镇颐璟万和6栋
黄鹤楼融御滨江	武汉市武昌区临江大道与彭刘杨路交汇处

公司已完工存量投资性房地产项目位于北京、上海、天津、重庆等国家中心城市，项目规划建筑面积合计约102万平方米。

2. 投资性房地产公允价值评估方法

(1) 2021年度投资性房地产公允价值的评估方法采用市场比较法以及收益法，与以往年度保持一致。

(2) 2021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。

(3) 2021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、项目所在地区的经济环境。

3. 投资性房地产公允价值变动情况及影响

2021年，公司完工投资性房地产产生公允价值变动损益8.20亿元（税前），变化原因：一是2021年上海静安融悦中心西区A栋办公楼、重庆磁器口后街（一期二批次、二期）、武汉融御滨江和黄村颐璟万和竣工，转入完工投资性房地产，前述项目公允价值变动损益增加8.19亿元（税前）；二是2021年金融街中心项目、天津环球金融中心项目、金融街购物中心项目及美晟国际广场项目有成本调整，公允价值变动损益增加0.17亿元（税前）；三是2021年公司出售金融街月坛中心部分自持商业面积，转回以前年度确认的公允价值变动损益0.16亿元（税前）。

除前述情况外，其余存量完工投资性房地产公允价值与2020年持平。

三、备查文件

1. 公司第九届董事会第二十八次会议；
2. 戴德梁行房地产估价报告。

特此公告。

金融街控股股份有限公司

董事会

2022年3月31日