

金融街控股股份有限公司 关于确定 2020 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。

2021 年 3 月 29 日，公司第九届董事会第十二次会议以 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 2020 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：2020 年，公司通过股权转让方式销售的金融街·万科丰科中心，公司根据协议价格确认该项目投资性房地产公允价值；其他投资性房地产由公司聘请第三方机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司进行评估并出具评估报告，相关评估结果已经公司聘请的致同会计师事务所审计确认，详情如下：

一、2020 年末投资性房地产总体情况

经致同会计师事务所审计确认，截至 2020 年末，公司投资性房地产账面价值 408.32 亿元，其中，完工投资性房地产的账面价值 334.20 亿元，在建投资性房地产的账面价值 74.12 亿元。

二、2020 年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	中国北京市西城区金融大街 9 号楼
金融街月坛中心	中国北京市西城区月坛南街 1 号院
德胜国际中心	中国北京市西城区德胜门外大街 77 号
金融街公寓	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

金融大厦	中国北京市西城区阜成门内大街 410 号楼
金融街·万科丰科中心	中国北京市丰台区花乡四合庄(中关村科技园丰台园东区三期)
金融街海伦中心	中国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	中国天津市和平区大沽北路 2 号
金融街南开中心	中国天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场 2 号楼
金融街购物中心	中国北京市西城区金城坊街 2 号、金融大街 18 号
金融街西单购物中心 (美晟国际广场)	中国北京市西城区西单北大街 110 号综合楼
金树街底商	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
E2 四合院	中国北京市西城区丁章胡同 1 号、3 号
C3 四合院	中国北京市西城区金融大街甲 23 号、乙 23 号
青浦西郊宸章	上海市青浦区盈浦街道盈港路 1118 号
重庆嘉粼融府	重庆市两江新区礼嘉组团 A 标准分区
重庆磁器口后街一期	重庆市沙坪坝区沙坪坝组团 A 标准分区
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
注：2020 年 12 月，经公司第九届董事会第七次会议审议批准，公司和另一股东方北京万科企业有限公司将金丰万晟置业有限公司（持有金融街·万科丰科中心）100% 股权及相应债权转让予中国平安人寿保险股份有限公司，相关事项按协议约定办理中。	

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为 105 万平米。

2. 公允价值评估方法

(1) 2020 年度，公司投资性房地产公允价值的评估方法采用市场法及收益法，评估方法与以往年度保持一致。

(2) 2020 年度，公司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、市场租金以及出租率。

(3) 2020 年度，公司投资性房地产公允价值变动依据为投资性房地产项目所在地区经济环境、项目经营情况、项目发展趋势。

3. 公允价值变动情况及影响

2020 年，公司投资性房地产公允价值变动收益为-4.53 亿元（税前），变化原因：一是北京门头沟融悦中心、重庆嘉粼融府、重庆磁器口后街一期及上海青浦

西郊宸章竣工，转入完工投资性房地产，前述项目公允价值变动损益增加 2.69 亿元（税前）；二是公司通过股权转让方式销售金融街·万科丰科中心，根据协议价格，金融街·万科丰科中心公允价值变动收益为-6.83 亿元（税前）；三是其他项目公允价值变动影响-0.39 亿元（税前）。

三、备查文件

公司第九届董事会第十二次会议。

特此公告。

金融街控股股份有限公司

董事会

2021 年 3 月 31 日