

金融街控股股份有限公司 关于确定 2019 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。

2020 年 4 月 28 日，公司第八届董事会第五十九次会议以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了《公司 2019 年度投资性房地产公允价值的议案》，根据公司《投资性房地产公允价值计量管理办法》的相关要求，公司聘请了第三方机构戴德梁行对公司 2019 年度所持有的投资性房地产进行评估并出具评估报告，以确定公司 2019 年度投资性房地产的公允价值，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、2019 年末投资性房地产总体情况

根据戴德梁行的评估报告并经致同会计师事务所审计确认，截至 2019 年末，公司投资性房地产账面余额 396.86 亿元，其中，完工投资性房地产的账面余额 315.91 亿元，在建投资性房地产的账面余额 80.95 亿元。

二、2019 年投资性房地产公允价值变动情况

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

项目	地理位置
金融街·万科丰科中心	北京市丰台区花乡四合庄（中关村科技园丰台园东区三期）
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	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	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	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

公司已完工存量投资性房地产项目位于北京、上海等中心城市核心区域，项目规划建筑面积合计约为87万平方米，资产价值相对较高。

2、公允价值评估方法

（1）2019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，与以往年度保持一致。

（2）2019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、市场租金及出租率。

（3）2019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、投资性房地产项目经营情况、投资性房地产项目发展趋势。

3、公允价值变动情况

2019年，公司投资性房地产公允价值变动收益（税前）为6.32亿元，一是受益于北京、上海核心区域写字楼和商业项目租金收入和资产价格上涨，公司完工存量投资性房地产公允价值变动产生收益（税前）为9.96亿元，主要为金融街中心产生公允价值变动收益（税前）3.96亿元，德胜国际中心产生公允价值变动收益（税前）1.81亿元，金融街月坛中心产生公允价值变动收益（税前）1.12亿元，金融街购物中心产生公允价值变动收益（税前）0.97亿元，金融街海伦中心产生公允价值变动收益（税前）0.66亿元；二是公司将金融街月坛中心、金融街海伦中心部分面积由持有经营转为对外销售，调减公允价值变动收益（税前）3.64亿元。

三、对上市公司的影响

公司一直坚持“开发销售业务+资产管理业务”双轮驱动发展战略，受益于北京、上海核心区域写字楼和商业项目租金收入和资产价格上涨，公司投资性房地产公允价值变动产生损益，为公司正常经营成果。

四、备查文件

公司第八届董事会第五十九次会议

特此公告。

金融街控股股份有限公司

董事会

2020年4月30日