

## 金融街控股股份有限公司 关于 2022 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。

2023 年 4 月 27 日，公司第九届董事会第四十六次会议以 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 2022 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。

2022 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 2022 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、2022 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并经致同会计师事务所审计确认，截至 2022 年末，公司投资性房地产账面价值为 394.32 亿元，其中，完工投资性房地产的账面价值为 377.75 亿元，在建投资性房地产的账面价值为 16.57 亿元。

### 二、2022 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

项目	地理位置
金融大厦	北京市西城区阜成门内大街 410 号楼
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	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
重庆嘉粼融府	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 114 万平米。

## 2. 投资性房地产公允价值评估方法

(1) 2022 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) 2022 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) 2022 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

2022 年度，公司投资性房地产产生公允价值变动损益 2.86 亿元（税前），变化原因：一是上海静安融悦中心部分办公楼、商业及配套车位在报告期内竣工并对项目成本税费进行核算调整，产生公允价值变动收益-0.37 亿元（税前）；二是金融街区域写字楼（金融街中心、金融街（月坛）中心和金融大厦）2022 年度续租/新租的租金价格均有所提高，产生公允价值变动收益 2.73 亿元（税前）；三是 2022 年金融街购物中心和金融街中心工程成本结算调整，产生公允价值变动收益 0.50 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 2021 年持平。

### 三、备查文件

1. 公司第九届董事会第四十六次会议决议；
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**

**2023 年 4 月 29 日**