

金融街控股股份有限公司 关于 2023 年计提存货跌价准备的公告

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。

公司第十届董事会第十六次会议以 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 2023 年计提存货跌价准备的议案》。公司依据《企业会计准则第 1 号——存货》的规定，对截至 2023 年 12 月 31 日的存货进行减值测试，并经致同会计师事务所审计确认。详情如下：

一、相关规定

根据《企业会计准则第 1 号——存货》的规定，资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

二、本次计提资产减值准备合理性的说明

报告期内，公司房产开发业务采取包括调整销售价格在内的多种销售策略，积极促进项目销售去化，部分项目销售价格未达预期。公司按照会计谨慎性的原则计提存货跌价准备。

1. 存在明显减值迹象的项目

截止 2023 年底已签约售价（不含税）低于成本的项目，或以后年度预计出现亏损的项目。

2. 减值测试方法

存货减值测试单位的确定标准为：对于已经完工的项目，分业态进行减值测试；对于尚未完工的项目，按项目整体为单位进行减值测试。

公司根据整体经营预测，对项目可变现净值进行测算。经测算后出现亏损，

亏损部分在 2023 年末确认存货跌价准备。

3. 主要假设及重要参数的选取

在确定存货可变现净值时，对主要假设和重要参数的考虑因素是：

——对于已完工的开发产品，公司采用预计销售价格减去相关费用及税金金额确定；

——对于在建的开发成本，公司按照预计开发完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、相关费用及税金金额确定；

——预计售价区分为已售未结转收入及未售部分，已售未结转收入部分使用实际签约金额确定预计销售价格，未售部分参照当地房地产市场的价格趋势，结合项目自身定位、品质、项目开发周期、销售计划及策略等因素综合确定预计销售价格；

——按照目标成本、关键节点计划，考虑相关税费等因素编制项目估计总成本。

三、项目减值测算结果

截止 2023 年末，公司在廊坊、佛山、天津、无锡、武汉、北京、重庆、上海八个区域共 11 个项目存在存货减值的情况，2023 年共需计提存货跌价准备 4.29 亿元。具体如下：

单位：亿元

序号	项目名称	所处位置	计提减值业态	持股比例	计提存货跌价准备金额
1	廊坊金悦郡	河北省廊坊市	住宅	80%	2.19
2	佛山金悦郡	广东省佛山市	住宅	100%	0.73
3	天津武清金悦府	天津市武清区	住宅	100%	0.56
4	其余项目	武汉、无锡、佛山、北京、重庆、上海	车位、商业、公寓等		0.81
合计					4.29

四、本次计提存货跌价准备的影响

根据上述各项目减值测算的结果，2023 年公司需计提存货跌价准备金额为

4.29 亿元，对净利润的影响金额为-3.25 亿元，对归母净利润的影响金额为-2.83 亿元。

五、备查文件

1. 公司第十届董事会第十六次会议决议；
2. 公司第十届监事会第四次会议决议。

特此公告。

金融街控股股份有限公司

董事会

2024 年 4 月 12 日