

## 金融街控股股份有限公司 关于 2024 年半年度计提资产减值损失的公告

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二十四次会议、第十届监事会第八次会议和第十届董事会审计委员会 2024 年第六次会议分别审议通过了《公司 2024 年半年度计提资产减值损失的议案》。根据《企业会计准则》相关规定，公司 2024 年半年度分别对存货、固定资产计提减值准备。

### 一、存货减值准备

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。

#### （一）存货减值测试工作的执行情况说明

##### 1. 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。对可变现净值低于存货成本的差额，于 2024 年 6 月末确认存货跌价准备。

##### 2. 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。

## （二）存货减值测算结果

截止 2024 年 6 月末，公司涉及苏州、廊坊、天津三个区域三个项目存在需计提存货跌价准备的情况，共需计提存货跌价准备 9.75 亿元。相关项目情况如下：

单位：亿元

序号	资产名称	区位分布	账面成本	可变现净值	本期计提存货跌价准备的金额
1	金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）	苏州市	23.59	15.68	7.91
2	金融街·金悦郡（廊安土 2017-3）	廊坊市	2.42	1.04	1.38
3	津门项目（商业及车位）	天津市	0.90	0.44	0.46
<b>合计</b>					<b>9.75</b>

### 1. 金融街·融悦湾（苏州太湖新城项目）

参考 2024 年上半年该项目已签约合同中约定的价格，确定可变现净值，对办公、车位等业态计提相应的存货跌价准备 7.91 亿元。

### 2. 金融街·金悦郡（廊安土 2017-3）

参考 2024 年上半年该项目的实际成交价格 and 该区域未来房价的趋势预期，确定可变现净值，对住宅、商业等业态计提相应的存货跌价准备 1.38 亿元。

### 3. 津门项目（商业及车位）

为盘活存量资产，2024 年 5 月经公司第十届董事会第二十次会议审议通过，公司拟将金融街津门（天津）置业有限公司以股权交易转让的方式进行处置，根据本次拟转让标的的评估价格（其中：存货-开发产品的评估值 0.44 亿元），确定可变现净值，相应计提存货跌价准备 0.46 亿元。

## 二、固定资产减值准备

根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

### （一）固定资产减值测试工作的执行情况说明

对于公司拟以资产转让、股权转让等方式处置的资产，依据可获取信息中的相关金额为基础，预计资产的公允价值减去处置费用后的净额为其可收回金额。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

### （二）固定资产减值测算结果

截止2024年6月末，涉及天津、惠州两个区域两个项目存在需计提固定资产准备的情况，共需计提资产减值损失1.58亿元。相关项目情况如下：

单位：亿元

序号	资产名称	区位分布	本期计提固定资产减值准备的金额
1	津门瑞吉酒店	天津市	0.93
2	惠州喜来登酒店	惠州市	0.65
合计			<b>1.58</b>

#### 1. 津门瑞吉酒店

为盘活存量资产，2024年5月经公司第十届董事会第二十次会议审议通过，公司拟将金融街津门（天津）置业有限公司以股权交易转让的方式进行处置，根据本次拟转让标的的评估价格，相应计提固定资产减值准备0.93亿元。

#### 2. 惠州喜来登酒店

为盘活存量资产，2024年5月经公司第十届董事会第二十次会议审议通过，公司拟将喜来登酒店资产组以资产转让的方式进行处置，根据本次拟转让标的的

评估价格，相应计提固定资产减值准备 0.65 亿元。

### 三、本次计提资产减值准备的影响

根据上述资产减值测算的结果，2024 年半年度需计提存货跌价准备 9.75 亿元、固定资产减值准备 1.58 亿元，合计 11.33 亿元。对公司 2024 年半年度归属于母公司股东权益的影响金额为-9.01 亿元，对净利润的影响金额为-9.35 亿元，对归属母公司股东净利润的影响金额为-9.01 亿元。

### 四、董事会意见

董事会认为本次公司基于谨慎性原则计提资产减值准备，符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定，计提依据和原因合理、充分，符合公司实际情况，计提减值准备金额充足，能够公允地反映公司的资产状况，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司和中小股东合法权益的情况。

### 五、监事会意见

监事会认为公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，计提依据充分、原因合理，符合公司实际情况，能够公允地反映公司的资产状况。

### 六、独立董事意见

公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，计提依据充分、原因合理，符合公司实际情况，能够公允地反映公司的资产状况。董事会在对本次资产减值准备进行表决时，表决程序符合有关法律法规的规定。我们同意本次公司计提资产减值准备。

### 七、备查文件

1. 公司第十届董事会第二十四次会议决议；
2. 公司第十届监事会第八次会议决议；
3. 第十届董事会审计委员会 2024 年第六次会议决议。

特此公告。

金融街控股股份有限公司

董事会

2024年8月31日