（上接102版）

（3）已开盘销售进度后十大项目基本情况

序号	项目	所在地	项目状态	累计签约面积占可租售面积比例	存货账面余额(亿元)	存货跌价准备余额（亿元）	存货跌价计提比例	存货跌价新增计提金额（亿元）
1	项目六	杭州市	在建	1.62%	15.04	–	–	–
2	项目二十	咸阳市	在建	5.18%	10.27	0.03	0.34%	–
3	项目二十一	黔南布依族苗族自治州	部分竣工	15.68%	2.57	0.12	4.79%	0.12
4	项目二十二	日照市	部分竣工	15.71%	7.69	0.50	6.47%	–
5	项目二十三	昆明市	部分竣工	16.21%	10.51	0.11	1.09%	–
6	项目二十四	永州市	部分竣工	19.71%	5.22	0.54	10.35%	–
7	项目二十五	郑州市	部分竣工	19.87%	3.28	–	–	–
8	项目二十六	日照市	部分竣工	22.40%	5.22	0.40	7.70%	0.40
9	项目二十七	武汉市	部分竣工	24.25%	7.32	1.04	14.19%	–
10	项目四	贵阳市	部分竣工	24.74%	18.60	0.03	0.19%	–
合计	——	——	——	——	85.72	2.79	3.25%	0.52

注：由于公司考虑市场去化承接能力、销售价格等因素分批次开工、开盘，导致部分项目累计签约面积占可租售面积比例较低。

2、结合问题（1）以及存货跌价准备的计提政策、测算过程、关键参数（包括预计售价、预计销售费用率、折现率等）及依据、周边可比项目市场价格等，说明公司存货跌价准备计提的合理性和审慎性

（1）存货跌价准备会计政策

于资产负债表日，公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。当存货可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。其中，对于开发产品，可变现净值按照该产品的预计售价减去预计的销售费用和相关税费后的金额确定；对于开发成本及拟开发土地，可变现净值按照所开发项目的预计售价减去至项目完工时估计将要发生的成本、预计的销售费用和相关税费后的金额确定。

（2）存货跌价准备测算过程、关键参数（包括预计售价、预计销售费用率等）及依据、周边可比项目市场价格

公司在测算存货跌价准备时，关键参数包含预计售价、预计销售费用率、完工时估计将要发生的成本。关键参数及依据如下：

①预计售价：区分已售物业及未售物业分别估计预计售价。对于已售物业，按照合同签约价格估计；对于未售物业，主要考虑项目自身定位、近期售价、销售计划及周边可比项目市场价格进行合理估计。

②预计销售费用率：参考公司已售部分的实际费率进行合理估计。

③完工时估计将要发生的成本：经审批的项目预算减去账面已发生的成本。

以项目三为例，对于其存货跌价准备的计提过程详细说明如下：项目位于南通，分期开发，目前该项目存货主要业态包括住宅、办公、车库以及零星的商业。项目住宅剩余面积共20.93万平方米，项目近期有销售，未售部分预计售价主要参考近期实际销售均价，预计单方销售均价为1.32万元/平方米，住宅预计售价总额27.66亿元，参考公司已售部分的实际费率预估销售费用及税金为0.36亿元（预计销售总额的1.3%），根据经审批的项目预算预计单方完工成本均价为1.24万元/平方米，对应面积的预计完工总成本为26.06亿元，预计售价总额扣除预估销售费用及税金后大于预计完工总成本，项目住宅不减值；项目剩余车库面积共2.42万平方米，项目近期有销售，未售部分预计售价主要参考近期实际销售均价，预计单方销售均价为0.51万元/平方米，车库预计售价总额1.24亿元，参考公司已售部分的实际费率预估销售费用及税金为0.02亿元（预计销售总额的1.3%），根据经审批的项目预算预计单方完工成本均价为0.29万元/平方米，对应面积的预计完工总成本为0.71亿元，预计售价总额扣除预估销售费用及税金后大于预计完工总成本，项目车库不减值；项目剩余商业面积共0.04万平方米，项目近期无销售，未售部分预计价格主要参考周边可比项目市场确定，预计单方销售均价为1.48万元/平方米，周边可比项目价格为1.2万元/平方米(伊顿蓝庭)–1.9万元/平方米(鸿鸣广场)，预计单方销售均价介于周边可比项目价格之间，价格合理，商业预计售价总额0.06亿元，参考公司已售部分的实际费率预估销售费用及税金为0.0008亿元（预计销售总额的1.3%），根据经审批的项目预算预计单方完工成本均价为1.18万元/平方米，对应面积的预计完工总成本为0.05亿元，预计售价总额扣除预估销售费用及税金后大于预计完工总成本，项目商业不减值；项目剩余办公面积共2.46万平方米，项目近期无销售，未售部分预计价格主要参考周边可比项目市场确定，预计单方销售均价为0.81万元/平方米，商业预计售价总额2.00亿元，参考公司已售部分的实际费率预估销售费用及税金为0.03亿元（预计销售总额的1.3%），根据经审批的项目预算预计单方完工成本均价为0.85万元/平方米，周边可比项目价格为0.6万元/平方米(江景壹号)–1.0万元/平方米(上源时代)，预计单方销售均价介于周边可比项目价格之间，价格合理，对应面积的预计完工总成本为2.09亿，预计售价总额扣除预估销售费用及税金后小于预计完工总成本，项目办公计提存货跌价准备0.12亿元。

（3）存货跌价项目具体情况

公司存货按照成本与可变现净值孰低计量，当存货可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备，因此预计售价和成本的关系决定了一个项目是否需要计提存货跌价准备和金额的大小。由于不同项目受地理位置、项目定位等影响预计售价差异较大，而项目预计成本受拿地成本、项目定位等影响也存在较大差异，因此不同项目的跌价准备计提情况会存在较大差异。问题（1）所述项目去除重复项目后存货跌价具体情况如下：

序号	项目名称	期块	项目	标识	住宅	车库	商业	办公	合计
1	项目一	4号地块、10号地块、11号地块、12号地块、15号地块、16号地块、17&21号地块、19号地块、23号地块、27号地块	存货面积(万平方米)	a	–	2.69	1.08	27.79	31.54
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	–	0.34	1.29	1.09	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	——	近期实际销售均价	近期实际销售均价	可比项目市场价格	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	——	——	——	0.8(元熙中心)–2.1(碧桂园新翼广场)	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	–	0.91	1.41	30.25	32.57
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	–	0.01	0.02	0.39	0.42
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	–	0.47	1.40	1.17	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	–	1.25	1.52	32.46	35.23
			是否计提减值	i	否	是	是	是	——
			计提减值金额小计（亿元）	j=–(e–f–h)	–	0.35	0.13	2.61	3.08
		1号地块、5号地块、6号地块、7号地块、8号地块、9号地块、22号地块	存货面积(万平方米)	a	2.58	2.69	1.87	6.44	13.59
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	2.33	0.56	1.29	1.59	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	可比项目市场价格	近期实际销售均价	近期实际销售均价	近期实际销售均价	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	2.1(和风雅信花园)–2.4(嘉致峰庭)	——	——	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	6.03	1.51	2.42	10.28	20.23
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.08	0.02	0.03	0.13	0.26
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	2.21	0.33	1.11	1.40	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	5.72	0.90	2.07	9.02	17.70
			是否计提减值	i	否	否	否	否	——
			计提减值金额小计（亿元）	j=–(e–f–h)	–	–	–	–	–
		——	计提减值金额合计（亿元）	——	–	0.35	0.13	2.61	3.08
2	项目二	商业整期、一期、二期、回迁区	存货面积(万平方米)	a	23.90	4.31	3.64	6.38	38.23
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	1.42	0.78	2.53	1.35	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	近期实际销售均价	近期实际销售均价	近期实际销售均价	可比项目市场价格	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	——	——	——	1.1(未来方舟)–1.8(贵阳奋号写字楼)	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	33.87	3.34	9.19	8.63	55.03
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.44	0.04	0.12	0.11	0.72
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	1.32	0.26	1.32	1.32	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	31.47	1.11	4.79	8.44	45.81
			是否计提减值	i	否	否	否	否	——
			计提减值金额合计（亿元）	j=–(e–f–h)	–	–	–	–	–
3	项目三	一期、二期	存货面积(万平方米)	a	20.93	2.42	0.04	2.46	25.85
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	1.32	0.51	1.48	0.81	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	近期实际销售均价	近期实际销售均价	可比项目市场价格	可比项目市场价格	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	——	——	——	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	27.66	1.24	0.06	2.00	30.96
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.36	0.02	0.0008	0.03	0.40
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	1.24	0.29	1.18	0.85	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	26.06	0.71	0.05	2.09	28.91
			是否计提减值	i	否	否	否	是	——
			计提减值金额合计（亿元）	j=–(e–f–h)	–	–	–	0.12	0.12
4	项目四	三期	存货面积(万平方米)	a	0.14	1.33	–	–	1.46
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	0.85	0.38	–	–	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	近期实际销售均价	近期实际销售均价	——	——	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	——	——	——	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	0.12	0.51	–	–	0.63
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.0002	0.01	–	–	0.01
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	0.92	0.40	–	–	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	0.13	0.53	–	–	0.66
			是否计提减值	i	是	是	否	否	——
			计提减值金额小计（亿元）	j=–(e–f–h)	0.01	0.02	–	–	0.03
		一期、二期、四期、五期、金街二期、商业整期	存货面积(万平方米)	a	67.52	11.46	4.06	–	83.03
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	0.78	0.36	2.30	–	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	可比项目市场价格	近期实际销售均价	近期实际销售均价	——	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	0.7(贵阳地铁清水湾)–0.8(学特碧桂园云澜溪山)	——	——	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	52.93	4.18	9.31	–	66.41
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.69	0.05	0.12	–	0.86
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	0.71	0.27	0.83	–	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	47.94	3.04	3.38	–	54.37
			是否计提减值	i	否	否	否	否	——
			计提减值金额小计（亿元）	j=–(e–f–h)	–	–	–	–	–
		——	计提减值金额合计（亿元）	——	0.01	0.02	–	–	0.03
5	项目五	一期、二期、三期、四期	存货面积(万平方米)	a	11.62	1.33	0.72	–	13.67
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	0.71	0.33	0.86	–	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	可比项目市场价格	近期实际销售均价	可比项目市场价格	——	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	0.6(腹腹天器园)–0.8(绿城百合新城｜书香园)	——	0.7(铁北方苑小区)–1.2(金城云河赋)	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	8.28	0.44	0.61	–	9.34
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.11	0.01	0.01	–	0.12
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	0.78	0.33	0.74	–	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	9.06	0.44	0.53	–	10.02
			是否计提减值	i	是	是	否	否	——
			计提减值金额小计（亿元）	j=–(e–f–h)	0.88	0.01	–	–	0.89
		五期	存货面积(万平方米)	a	32.86	3.87	–	–	36.74
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	0.72	0.35	–	–	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	可比项目市场价格	近期实际销售均价	——	——	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	0.6(腹腹天器园)–0.8(绿城百合新城｜书香园)	——	——	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	23.62	1.36	–	–	24.96
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.31	0.02	–	–	0.32
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	0.57	0.33	–	–	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	18.84	1.30	–	–	20.14
			是否计提减值	i	否	否	否	否	——
			计提减值金额小计（亿元）	j=–(e–f–h)	–	–	–	–	–
		——	计提减值金额合计（亿元）	——	0.88	0.01	–	–	0.89
6	项目六	一期	存货面积(万平方米)	a	10.57	1.54	0.02	–	12.13
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	1.57	0.95	1.93	–	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	可比项目市场价格	可比项目市场价格	可比项目市场价格	——	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	1.3(阳光星辰)–1.6(龙大悦江府)	1.0(湖畔公寓)–1.1(林之语家园)	1.6(萧山商铺)–2.0(同坊街商铺)	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	16.60	1.46	0.03	–	18.10
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.22	0.02	0.0004	–	0.24
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	1.55	0.31	1.56	–	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	16.38	0.47	0.03	–	16.87
			是否计提减值	i	否	否	否	否	——
			计提减值金额合计（亿元）	j=–(e–f–h)	–	–	–	–	–
7	项目七	一期、二期、三期、四期、六期	存货面积(万平方米)	a	0.11	0.94	1.20	7.04	9.29
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	1.10	0.23	1.19	1.17	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	近期实际销售均价	近期实际销售均价	近期实际销售均价	可比项目市场价格	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	——	——	——	0.9(碧林国际)–1.2(金恒银杉里)	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	0.12	0.22	1.43	8.23	10.01
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.002	0.003	0.02	0.11	0.13
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	1.16	0.30	1.69	1.18	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	0.13	0.28	2.04	8.32	10.77
			是否计提减值	i	是	是	是	是	——
			计提减值金额小计（亿元）	j=–(e–f–h)	0.01	0.06	0.63	0.19	0.89
		三期	存货面积(万平方米)	a	0.24	2.88	4.03	–	7.13
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	1.25	0.41	1.21	–	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	近期实际销售均价	近期实际销售均价	可比项目市场价格	——	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	——	——	1.2(岳麓枫林三路社区底商)–1.3(岳麓银盐岭)	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	0.30	1.18	4.90	–	6.38
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.004	0.02	0.06	–	0.08
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	1.06	0.28	1.19	–	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	0.25	0.79	4.78	–	5.83
			是否计提减值	i	否	否	否	否	——
			计提减值金额小计（亿元）	j=–(e–f–h)	–	–	–	–	–
		——	计提减值金额合计（亿元）	——	0.01	0.06	0.63	0.19	0.89
8	项目八	南一期、北一期、南二期、北二期	存货面积(万平方米)	a	13.83	1.84	1.36	3.70	20.73
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	1.06	0.32	1.20	0.65	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	近期实际销售均价	近期实际销售均价	近期实际销售均价	近期实际销售均价	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	——	——	——	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	14.65	0.59	1.63	2.40	19.27
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.19	0.01	0.02	0.03	0.25
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	0.88	0.31	0.76	0.81	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	12.21	0.57	1.03	2.98	16.79
			是否计提减值	i	否	否	否	是	——
			计提减值金额合计（亿元）	j=–(e–f–h)	–	–	–	0.61	0.61
9	项目九	一期（二批次）、一期（三批次）、二期	存货面积(万平方米)	a	5.97	–	–	–	5.97
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	1.33	–	–	–	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	近期实际销售均价	——	——	——	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	——	——	——	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	7.91	–	–	–	7.91
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.10	–	–	–	0.10
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	1.73	–	–	–	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	10.36	–	–	–	10.36
			是否计提减值	i	是	否	否	否	——
			计提减值金额小计（亿元）	j=–(e–f–h)	2.54	–	–	–	2.54
		一期（一批次）	存货面积(万平方米)	a	1.02	2.80	0.19	–	4.02
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	1.99	0.74	2.42	–	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	近期实际销售均价	近期实际销售均价	近期实际销售均价	——	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	——	——	——	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	2.03	2.06	0.46	–	4.56
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.03	0.03	0.01	–	0.06
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	1.91	0.23	1.91	–	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	1.95	0.64	0.37	–	2.96
			是否计提减值	i	否	否	否	否	——
			计提减值金额小计（亿元）	j=–(e–f–h)	–	–	–	–	–
		——	计提减值金额合计（亿元）	——	2.54	–	–	–	2.54
10	项目十	小地块	存货面积(万平方米)	a	3.40	–	–	–	3.40
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	1.085	–	–	–	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	可比项目市场价格	——	——	——	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	1.0(金隅金成府)–1.2(万科公安路秀)	——	——	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	3.70	–	–	–	3.70
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.05	–	–	–	0.05
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	1.078	–	–	–	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	3.67	–	–	–	3.67
			是否计提减值	i	是	否	否	否	——
			计提减值金额小计（亿元）	j=–(e–f–h)	0.02	–	–	–	0.02
		大地块	存货面积(万平方米)	a	11.33	–	0.91	–	12.23
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	1.092	–	1.50	–	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	可比项目市场价格	——	可比项目市场价格	——	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	1.0(金隅金成府)–1.2(万科公安路秀)	——	1.3(万科金域华府商铺)–1.5(恒茂国际都会商铺)	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	12.36	–	1.36	–	13.73
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.16	–	0.02	–	0.18
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	1.076	–	1.17	–	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	12.19	–	1.07	–	13.26
			是否计提减值	i	否	否	否	否	——
			计提减值金额小计（亿元）	j=–(e–f–h)	–	–	–	–	–
		——	计提减值金额合计（亿元）	——	0.02	–	–	–	0.02
11	项目十一	一期、二期	存货面积(万平方米)	a	2.81	0.58	–	–	3.39
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	0.85	0.29	–	–	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	近期实际销售均价	近期实际销售均价	——	——	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	——	——	——	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	2.39	0.17	–	–	2.55
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.03	0.002	–	–	0.03
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	1.47	0.30	–	–	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	4.13	0.17	–	–	4.30
			是否计提减值	i	是	是	否	否	——
			计提减值金额合计（亿元）	j=–(e–f–h)	1.77	0.003	–	–	1.77
12	项目十二	塔楼二期、商业整期	存货面积(万平方米)	a	–	–	0.12	9.30	9.42
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	–	–	2.18	1.07	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	——	——	近期实际销售均价	近期实际销售均价	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	——	——	——	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	–	–	0.27	9.93	10.20
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	–	–	0.003	0.13	0.13
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	–	–	1.18	1.18	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	–	–	0.14	10.94	11.09
			是否计提减值	i	否	否	否	是	——
			计提减值金额合计（亿元）	j=–(e–f–h)	–	–	–	1.14	1.14
13	项目十三	一期、二期	存货面积(万平方米)	a	14.96	2.79	0.24	–	17.99
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	0.62	0.18	1.79	–	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	近期实际销售均价	近期实际销售均价	近期实际销售均价	——	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	——	——	——	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	9.32	0.49	0.43	–	10.24
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.12	0.01	0.01	–	0.13
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	0.75	0.27	0.83	–	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	11.19	0.74	0.20	–	12.13
			是否计提减值	i	是	是	否	否	——
			计提减值金额合计（亿元）	j=–(e–f–h)	1.99	0.26	–	–	2.25
14	项目十四	西地块一期一批次、西地块一期二批次、西地块二期四批次、东地块一期	存货面积(万平方米)	a	6.53	0.65	–	–	7.18
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	0.48	0.13	–	–	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	近期实际销售均价	近期实际销售均价	——	——	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	——	——	——	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	3.15	0.09	–	–	3.24
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.04	0.001	–	–	0.04
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	0.63	0.27	–	–	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	4.10	0.18	–	–	4.28
			是否计提减值	i	是	是	否	否	——
			计提减值金额小计（亿元）	j=–(e–f–h)	0.99	0.09	–	–	1.08
		东地块一期、商业整期、西地块二期一批次、西地块二期三批次、西地块三期	存货面积(万平方米)	a	24.46	2.56	1.34	–	28.35
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	0.68	0.40	1.29	–	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	可比项目市场价格	近期实际销售均价	近期实际销售均价	——	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	0.5(金城荣基春景园)–0.8(天府名郡)	——	——	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	16.62	1.02	1.73	–	19.37
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.22	0.01	0.02	–	0.25
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	0.62	0.26	0.62	–	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	15.18	0.67	0.83	–	16.68
			是否计提减值	i	否	否	否	否	——
			计提减值金额小计（亿元）	j=–(e–f–h)	–	–	–	–	–
		——	计提减值金额合计（亿元）	——	0.99	0.09	–	–	1.08
15	项目十五	一期、二期、三期、待开发分期、商业整期	存货面积(万平方米)	a	22.67	4.86	0.80	–	28.32
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	0.57	0.23	1.22	–	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	可比项目市场价格	近期实际销售均价	近期实际销售均价	——	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	0.4(豪威·御景湾)–0.6(中梁佳兆业壹号院)	——	——	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	12.89	1.13	0.97	–	14.99
			销售费用及税金(亿元)	f=e*1.3%	0.17	0.01	0.01	–	0.19
			预计单方完工成本均价（万元/平方米）	g	0.63	0.24	0.63	–	——
			预计完工总成本（亿元）	h=a*g	14.17	1.17	0.50	–	15.85
			是否计提减值	i	是	是	否	否	——
			计提减值金额合计（亿元）	j=–(e–f–h)	1.45	0.06	–	–	1.51
			存货面积(万平方米)	a	42.44	4.75	1.52	–	48.71
			预计单方销售均价（万元/平方米）	b	0.42	0.20	1.24	–	——
			未售部分预计单方销售价格来源	c	近期实际销售均价	近期实际销售均价	近期实际销售均价	——	——
			周边可比项目市场价格（万元/平方米）	d	——	——	——	——	——
			预计售价总额(亿元)	e=a*b	17.75	0.94	1.88	–	20.58

公司在期末进行存货跌价测试时，预计售价结合自身定位综合考虑项目近期售价及周边可比项目市场价格确定，预计售价与周边可比项目市场价格不存在较大差异，预计售价依据合理；预计销售费用及税金参考公司已售部分的实际费率进行合理估计，预计销售费用及税金依据合理；预计完工成本使用经审批的预算进行预估，公司存货跌价准备测算的关键参数依据合理。

（4）选取A股房地产行业2025年营业收入前十的可比公司存货跌价准备计提比例进行比较，公司与同行业可比公司不存在重大差异，具体如下：

证券代码	证券名称	存货原值（亿元）	存货跌价准备（亿元）	计提比例
600048.SH	保利发展	6,795.37	113.62	1.67%
000002.SZ	万科A	4,003.80	266.42	6.65%
001979.SZ	招商蛇口	3,701.77	78.54	2.12%
600325.SH	华发股份	1,969.79	59.72	3.03%
000069.SZ	华侨城A	1,454.41	173.87	11.95%
002244.SZ	滨江集团	1,183.16	55.70	4.71%
600376.SH	首开股份	921.38	55.89	6.07%
600266.SH	城建发展	698.04	74.59	10.68%
600383.SH	金地集团	686.29	93.38	13.61%
000031.SZ	大悦城	673.29	68.56	10.18%
平均值	——	——	——	7.07%
601155.SH	新城控股	796.45	85.94	10.79%

综上所述，公司存货跌价准备测算的关键参数依据合理，对于存在减值迹象的存货，公司根据存货跌价测试结果足额计提存货跌价准备，存货跌价准备计提合理谨慎。

会计师意见：

会计师在对新城控股2025年度财务报表的审计过程中已关注存货跌价计提情况，针对存货跌价计提的合理性，会计师执行的主要程序如下：

（1）了解并评价管理层与存货可变现净值相关的内部控制的设计，测试关键控制运行的有效性。

（2）选取样本，评价管理层所采用的估值方法，将预计售价与该项目实际预售/销售售价或市场可获取数据进行比较。

（3）选取样本，将管理估计的存货项目完工时将要发生的成本与经管理层批准的预算扣除已发生成本进行对比。

（4）将预计销售费用占销售收入的比例与新城控股实际销售费用占比情况进行比较。

（5）选取样本，就新城控股上一年度存货可变现净值的评估与实际变现的价值进行比较，并评价管理层存货可变现净值估计的准确性。

（6）取得管理层编制的可变现净值计算表，重新计算存货可变现净值的金额。

基于已执行的审计程序，会计师认为公司关于存货的上述说明，没有与会计师在执行新城控股2025年度财务报表审计过程