证券代码:600067　证券简称:冠城新材　公告编号:临 2026-023

冠城大通新材料股份有限公司关于上海证券交易所 2025 年年度报告信息披露监管问询函回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

冠城大通新材料股份有限公司（以下简称“公司”）于 2026 年 6 月 12 日收到上海证券交易所《关于冠城大通新材料股份有限公司 2025 年年度报告的信息披露监管问询函》（上证公函【2026】1061 号）（以下简称“《问询函》”）。公司现就《问询函》中的有关问题回复如下：

一、关于存货。年报显示，2025 年末，公司存货账面价值 47.60 亿元，存货跌价准备余额 8.24 亿元，其中房地产项目存货跌价准备余额 7.83 亿元，占比 95%。2025 年，公司对房地产项目计提存货跌价准备 0.49 亿元，而 2023 年和 2024 年分别计提 1.61 亿元、4.04 亿元，本期减值计提金额大幅下滑。此外，冠城大通百旺府、冠城大通悦山郡等部分在开发项目开工时间较早，整体投资进度缓慢。请公司：（1）分项目列示房地产存货的具体构成、开发时间和进度、在售项目去化情况、账面成本和减值计提情况，并说明减值测试可变现净值的计算过程、关键假设与参数的选取及依据；（2）结合近三年年末相关减值测试时点的项目去化进度、平均售价、所在区域房地产市场及周边可比项目售价情况等，说明本期减值测试的关键假设及预计售价等关键参数选取是否合理、与前期是否存在较大差异，说明本期存货跌价准备计提大幅下降的原因及合理性；（3）结合在开发项目的实际开发进度、预计竣工时间、投资进度等，说明部分在开发项目长期未能竣工、投资进度不及预计的原因及合理性，是否存在项目停滞和进一步延期风险，并结合减值迹象出现的时点、已计提减值金额，说明本期及前期开发成本减值计提的充分性、部分项目未计提减值的原因及合理性。

回复：

（1）分项目列示房地产存货的具体构成、开发时间和进度、在售项目去化情况、账面成本和减值计提情况，并说明减值测试可变现净值的计算过程、关键假设与参数的选取及依据；

①房地产存货的具体构成、开发时间和进度、在售项目去化情况、账面成本和减值计提情况如下：

金额单位：亿元

项目名称	开发时间和进度	去化情况	存货余额	跌价准备余额	存货账面价值
西北旺新村项目	在建（预计 2026 年 12 月完工）	65.65%	29.76	-	29.76
冠城大通百旺府	在建（预计 2026 年 9 月完工）	90.12%	3.67	-	3.67
冠城大通蓝郡	已完工	90.29%	3.13	1.35	1.78
冠城大通蓝湖庭	已完工	87.17%	0.93	0.60	0.33
冠城大通华宸院	已完工	78.37%	2.48	1.55	0.93
蝶泉湾	已完工	79.71%	1.73	0.86	0.87
冠城大通华玺	已完工	72.11%	1.51	0.43	1.08
冠城大通悦山郡	在建（2018 年 10 月开工）	未开盘	3.48	2.42	1.06
其他	已完工		2.69	0.62	2.07
合计			49.38	7.83	41.55

②房地产项目减值测试可变现净值的计算过程、关键假设与参数的选取及依据：

公司制定了符合企业会计准则的存货跌价准备会计政策：期末，存货按成本与可变现净值孰低法计量，在对存货进行全面盘点的基础上，按各类存货单个项目的存货成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

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。

估计售价，区分已售物业及未售物业，分别选取关键参数估计售价。对于已售物业，按照合同金额进行确认；对于未售物业，依据公司整体战略目标，结合公司产品及市场变化情况，参考周边同板块、同业态、客群重合的同类竞品的销售价格以及项目自身报告期内的实际成交均价及未来推盘计划来制定各阶段的营销策略，并以营销策略中相关售价作为减值测试中预计售价的选取依据。报告期后平均售价落地情况充分验证了减值测试中预计售价选取具有合理性。

预计销售额，区分已售物业及未售物业两类分别进行测算。已售物业以已签约合同金额作为预计销售额；未售物业以各业态剩余可售面积（车位按剩余可售个数）乘以各业态预计售价测算确定预计销售额。不含税预计销售额为含税预计销售额扣除增值税后的净额。

2025 年末主要项目可变现净值测算如下：

金额单位：亿元

项目名称	预计销售额（不含税）	估计的销售费用及相关税费	至完工时估计将要发生的成本	可变现净值
冠城大通蓝郡	2.38	0.16	-	2.22
冠城大通蓝湖庭	0.36	0.05	-	0.31
冠城大通华宸院	0.92	0.07	-	0.85
蝶泉湾	0.94	0.07	-	0.87
冠城大通华玺	1.10	0.06	-	1.04
冠城大通悦山郡	3.82	0.20	2.60	1.02
冠城大通百旺府	8.74	2.62	0.02	6.10
西北旺新村项目	48.87	4.10	13.67	31.10

冠城大通蓝湖庭、冠城大通华宸院、冠城大通华玺、冠城大通悦山郡可变现净值低于存货账面价值，系存货账面价值含土地成本，其中包括土地成本中可抵减后续结转时相应冲减“营业成本”的销项税金额。

（2）结合近三年年末相关减值测试时点的项目去化进度、平均售价、所在区域房地产市场及周边可比项目售价情况等，说明本期减值测试的关键假设及预计售价等关键参数选取是否合理、与前期是否存在较大差异，说明本期存货跌价准备计提大幅下降的原因及合理性；

公司房地产项目分布在北京地区、长三角地区和福州地区。自 2020 年以来，公司无新增土地储备，目前除北京地区冠城大通百旺府项目和西北旺新村项目、福州地区冠城大通悦山郡项目在建以外，其他项目基本都已进入尾盘阶段。近三年末相关减值测试时点，长三角地区和福州地区项目存在可变现净值低于成本的情况。公司严格遵循《企业会计准则第 1 号——存货》的规定，期末存货按照成本与可变现净值孰低计量，公司减值政策保持一贯性。公司 2023 年、2024 年、2025 年的减值计提情况分别反映各资产负债表日可获得的项目近期成交均价、周边竞品价格、库存结构、销售策略及去化周期等客观证据变化。减值测试预计售价参数选取合理，减值测试的方法与前期不存在较大差异。本期存货跌价准备计提大幅下降是基于遵循会计准则进行减值测试的结果，变动具备合理性。

主要项目情况说明如下：

①冠城大通蓝郡

本项目坐落于南京六合经济开发区雄州南路 333 号，产品包含住宅及社区商业、车位。

2023 年末项目住宅主力房源基本售罄，剩余可售主要为产权车位和商业（在租），项目累计去化率为 90.09%。其中，年内车位实际成交均价 5 万元 / 个，同期竞品中北龙池湾均价 5 万元 / 个，公司参考竞品价格并结合自身实际情况，按 5 万元 / 个核定预估售价 1.0 亿继续推盘，并据此作为年末减值测试的售价参数。年内对于未售已出租的商业，根据租赁协议，并结合该区域房地产市场发展趋势，按持有到期后转售的模式确定其预计售价 0.49 万元 /㎡。截止 2023 年末该项目存货包含车位 4,500 个、商业 2.67 万平方米。预计销售额（不含税）3.36 亿元，其中车位 2.13 亿元、商业 1.23 亿元。

2024 年末项目累计去化率为 90.11%，年内车位实际成交均价为 4.8 万 / 个，成交量较小。随着区域楼市行情进一步走弱，车位市场环境持续变差，本项目建议周期久，车位市局不合理，加之设施老化、局部渗水等问题更加突出，产品吸引力进一步降低。同时，板块竞品纷纷降价、采用渠道包销模式抢占市场，行业竞争加剧，竞品项目保利荣盛合悦年度内均价为 3 万元 / 个。为贴近市场积极去化车位，公司综合市场、产品及竞争形势，将车位未来销售价格下调为 2.6 万元 / 个，并据此作为年末减值测试的售价参数。年内对于未售已出租的商业，根据租赁协议，并结合该区域房地产市场发展趋势，按持有到期后转售的模式确定其预计售价 0.52 万元 /㎡。截止 2024 年末该项目存货包含车位 4,489 个、商业 2.67 万平方米。预计销售额（不含税）2.41 亿元，其中车位 1.10 亿元、商业 1.31 亿元。

2025 年末项目累计去化率为 90.29%，年内车位实际成交均价 2.6 万元 / 个，与 2024 年末减值预估售价吻合，充分验证前期估值假设的公允性与可落地性。随着区域车位市场竞争趋于白热化，区域各竞品项目均以降价跑量回笼资金为营销策略，板块竞品价格持续下探，保利荣盛合悦车位均价约 2.5 万元 / 个，本项目 2.6 万元 / 个的成交价格基本贴合板块尾盘车位公允价格区间。为保证公司利益，公司在制定次年营销策略时结合区域车位业态相对稳定的市场行情与本项目车位去化管理目标，将延续 2.6 万元 / 个的售价推进车位去化，并据此作为年末减值测试的售价参数。年内对于未售已出租的商业，根据租赁协议，并结合该区域房地产市场发展趋势，按持有到期后转售的模式确定其预计售价 0.52 万元 /㎡。截止 2025 年末该项目存货包含车位 4,369 个、商业 2.67 万平方米。预计销售额（不含税）2.38 亿元，其中车位 1.07 亿元、商业 1.31 亿元。

②冠城大通蓝湖庭

冠城大通蓝湖庭项目位于南京六合新城，主要业态为住宅和商业，住宅于 2021 年首次开盘销售，全部毛坯交付。

2023 年末项目累计去化率为 78.80%，年内住宅实际成交均价 1.26 万元 /㎡，期末剩余可售住宅呈现明显“哑铃型”分布，优势中间楼层产品去化殆尽，存量以顶底楼层毛坯房源为主。同期六合新城整体市场进入以价换量周期，区域精装竞品价格持续下调，大华南门望精装均价 1.4 万元 /㎡，同比下滑 20%，龙池映精装均价 1.6 万元 /㎡，同比下调 13%。结合市场行情与本项目产品毛坯属性，公司在制定未来销售政策时按照住宅区域及不同类型定价区间 0.8 万元 /㎡至 1 万元 /㎡，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2023 年末该项目存货主要包含住宅 1.35 万平方米、车位 1126 个。预计销售额（不含税）1.78 亿元，其中住宅 1.19 亿元、车位 0.58 亿元。

2024 年住宅实际成交均价 0.94 万元 /㎡，与 2023 年未制定的未来销售定价基本相符。2024 年末项目累计去化率为 83.31%，剩余可售住宅 59 套，其中一层变异户型 41 套，瑕疵房源占剩余房源比例高达 88%。项目所在的六合区作为南京远郊地缘刚需板块，客户价格敏感度高、品质溢价接受度弱，叠加二手房集中抛售冲击，片区库存去化压力加剧，全域项目普遍折价走量。对标大华南门望精装均价回落至 1.2 万元 /㎡左右，降幅达到 14%。基于瑕疵尾盘占余量比较大的客观现状，公司为有效去化回笼项目资金，将项目剩余住宅销售价格均价调整至 0.66 万元 /㎡，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2024 年末该项目存货主要包含住宅 0.61 万平方米、车位 1,098 个。预计销售额（不含税）0.69 亿元，其中住宅 0.38 亿元、车位 0.31 亿元。

2025 年住宅实际成交均价 0.68 万元 /㎡，成交价格与 2024 年末减值预估水平基本匹配；2025 年末项目累计去化率为 87.17%，剩余可售住宅均为一层变异瑕疵户型。受整体宏观环境影响，区域市场下行态势延续，竞品售价持续大幅下探，大华南门望底跃产品（一层精装，B1 毛坯）均价 0.63-0.70 万元 /㎡，观棠和府精装一层产品均价 0.64 万元 /㎡左右。结合行业底层户型常规折价比例，并叠加变异户型额外折价系数，公司本着项目未来一年内实现住宅清盘的计划，将剩余毛坯变异房源清盘预估售价设定为 0.45 万元 /㎡，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2025 年末该项目存货主要包含住宅 0.28 万平方米、车位 1,010 个。预计销售额（不含税）0.36 亿元，其中住宅 0.12 亿元、车位 0.23 亿元。

③冠城大通华宸院

冠城大通华宸院项目位于南京高淳，产品涵盖精装洋房及叠墅，定位高端改善业态。

2023 年末项目累计去化率为 63.07%，年内住宅实际成交均价为 1.1 万元 / 平方米。同期高淳楼市处于持续盘整态势，市场观望情绪浓厚，整体呈现“折价去化、守价滞销”的运行特征，行业普遍通过价格让利换取去化规模，刚性守价项目均出现明显去化承压。本年度刚需标杆项目万科溪望城均价 0.95 万元 /㎡左右，以价换量成效突出。结合当期市场下行趋势、竞品折价走量的行业现状及项目精装改善的产品定位，公司设定整盘预估销售均价区间为 0.95-0.99 万元 /㎡，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2023 年末该项目存货主要包含住宅以及车位，其中住宅剩余未结转面积为 3.01 万平方米。预计销售额（不含税）2.80 亿元，其中住宅 2.67 亿元。

2024 年末项目累计去化率为 69.14%，年内住宅实际成交均价 0.98 万元 /㎡，价格变动与区域市场走势保持一致。同期高淳房地产市场下行压力加大，全域物业价格持续探底，行业估值体系不断调整。板块内竞品同步承压，万科溪望城均价约为 0.85 万元 /㎡，较 2023 年降幅约 10%，量价指标双双回落。公司结合项目剩余可售住宅的核心存量为 300㎡以上首层毛坯下跃及大户型叠墅，且存在采光、空间布局等硬伤，客群适配范围有限的情况，为有效营销推动去化，公司将项目 2025 年整盘综合销售单价调整为 0.71 万元 /㎡，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2024 年末该项目存货主要包含住宅以及车位，其中住宅剩余未结转面积 2.44 万平方米。预计销售额（不含税）1.72 亿元，其中住宅 1.61 亿元。

2025 年项目累计去化率为 78.37%。同期房地产市场量价持续下行，成交低迷、流动性不足，周边竞品价格继续走低，万科溪望城均价同比下降至 0.82 万元 /㎡，公司本着项目未来一年内实现住宅清盘的计划，结合区域竞品售价及滞销产品特点，拟定尾盘清盘均价为 0.55 万元 /㎡，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2025 年末该项目存货主要包含住宅以及车位，其中住宅未结转面积为 1.65 万平方米。预计销售额（不含税）0.92 亿元，其中住宅 0.83 亿元。

④蝶泉湾

冠城大通蝶泉湾项目坐落于福州市连江县，项目存量以大户型独栋别墅为核心货值，产品具有单套面积大、总价门槛高、改善属性强的特征，客群覆盖面窄、市场化去化周期长，整体走势高度依托区域生态旅居市场行情。

2023 年末项目累计去化率为 79.52%，年内独栋别墅实际成交均价 0.75 万元 /㎡。同期连江县楼市整体处于调整下行阶段，二手房量价承压，市场观望氛围浓重，区域资产去化效率偏低。公司根据实际成交均价和营销策略，按 0.75 万元 /㎡核定预估售价予以继续推盘，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2023 年末该项目存货主要包含独栋别墅以及车位，其中独栋别墅未结转面积为 1.69 万平方米。预计销售额（不含税）1.35 亿元，其中独栋别墅 1.20 亿元。

2024 年末项目累计去化率为 79.63%，年内独栋别墅未实现市场化成交。同期区域楼市下行态势深化，本年度片区大面积独栋别墅市场化成交基本停滞，仅少量小户型联排实现零星去化。公司选取区域可比项目先生的山别墅作为价值参照，该项目当期均价约 0.62 万元 /㎡，综合区域市场系统性下行、高端存量持续滞销以及项目独栋别墅均为大户型的特点等客观事实，将独栋别墅预估售价下调至 0.56 万元 /㎡，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2024 年末该项目存货主要包含独栋别墅以及车位，其中独栋别墅未结转面积为 1.63 万平方米。预计销售额（不含税）0.94 亿元，其中独栋别墅 0.88 亿元。

2025 年末项目累计去化率为 79.71%，年内独栋别墅未实现市场化成交，剩余可售库存结构、产品业态与 2024 年末基本保持一致。本项目存量独栋别墅具有单套面积大、总价门槛高、目标客群小众的典型特征，在当前区域楼市持续低迷、高端改善需求持续萎缩的市场环境下，单纯通过价格下调无法有效撬动成交、改善去化僵局。结合年度市场复盘及项目产品禀赋综合研判，公司确定维持原有定价基准，延续 0.56 万元 /㎡的推售单价不变，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2025 年末该项目存货主要包含独栋别墅以及车位，其中独栋别墅未结转面积为 1.63 万平方米。预计销售额（不含税）0.94 亿元，其中独栋别墅 0.88 亿元。

⑤冠城大通华玺

冠城大通华玺坐落于福州市连江县，为复合型商住综合体，存货分为 70 年高层住宅、40 年产权商墅、社区底商、地下产权车位四大独立业态。2023 年末项目累计去化率为 70.64%，年内商业及商墅实际成交均价约 0.86 万元 /㎡。项目片区内无同品类、同规划定位的商墅竞品可供直接对标，本次参照区域毛坯住宅项目世茂云跑作为可比标的，该项目当期均价为 0.89 万元 /㎡。公司综合考量商业物业非标属性较强、区域市场持续低迷等特点，审慎研判后确定后续推售基准单价 0.8 万元 /㎡，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2023 年末该项目存货主要包含商业及商墅以及车位，其中商业及商墅未结转面积为 1.66 万平方米。预计销售额（不含税）1.30 亿元，其中商业及商墅 1.21 亿元。

2024 年末项目累计去化率 71.58%。当期连江房地产市场结构性分化态势持续加剧，市场置业需求高度向纯住宅产品倾斜，商铺、商墅等经营性物业市场承接需求持续走弱；当年项目无市场化散客成交，商业业态产品市场化去化动能严重不足。同期住宅竞品世茂云跑基准均价 0.76 万元 /㎡，在实施 15%幅度的价格下调后，项目去化规模仍出现显著回落。公司结合区域供需格局、竞品价格表现及存量产品结构，审慎研判后确定综合推售基准单价 0.71 万元 /㎡，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2024 年末该项目存货主要包含商业及商墅以及车位，其中商业及商墅未结转面积为 1.61 万平方米。预计销售额（不含税）1.12 亿元，其中商业及商墅 1.06 亿元。

2025 年末项目累计去化率 72.11%。受区域房地产市场持续低迷、客户置业信心不足等因素影响，商业及商墅全年未实现市场化散客成交。通过全年市场运营复盘验证，区域存量市场已进入价格承压周期，单纯采取大幅降价策略无法实质性激活市场、根本性改善去化成效。综合市场现状研判，公司保持整体定价基准策略不变，沿用 2024 年定价基准 0.71 万元 /㎡不予调整，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2025 年末该项目存货主要包含商业及商墅以及车位，其中商业及商墅未结转面积为 1.58 万平方米。预计销售额（不含税）1.10 亿元，其中商业及商墅 1.04 亿元。

⑥冠城大通悦山郡

冠城大通悦山郡项目坐落于福州市永泰县葛岭板块、大樟溪南岸，项目规划高层、洋房、叠拼 / 联排别墅及可售车位等多元业态。受区域市场影响，该项目至今未开盘销售。公司结合项目所在区域、项目开发运营策略对项目进行了减值测试，具体详见问题（3）中②项反馈。

⑦冠城大通百旺府

冠城大通百旺府位于北京市西北五环外海淀区北部科技产业区核心永丰区域，项目分为一至九组团，年末仅剩八组团 2 号楼尚未完成竣工备案手续，其他均已完工并进入尾盘销售阶段。公司结合项目所在区域、项目开发运营策略对项目进行了减值测试，具体详见问题（3）中①项反馈。

⑧西北旺新村项目

西北旺新村项目位于北京市海淀区东北旺乡西北旺新村，年末剩余业态主要包括写字楼和安置房。公司结合项目所在区域、项目开发运营策略对项目进行了减值测试，具体详见问题（3）中③项反馈。

综上所述，近三年年末减值测试时点，公司依据整体战略目标，结合公司产品及市场变化情况，参考周边同类竞品的销售价格以及项目自身近期成交均价来制定各阶段的营销策略，并以相关售价作为减值测试中预计售价的选取依据。公司对存货采取的减值测试方式、测试过程历年保持一致且符合会计准则相关规定，不存在本期与前期存在差异较大的情况，也不存在关键假设及预计售价等关键参数选取不合理的情况。

（3）结合在开发项目的实际开发进度、预计竣工时间、投资进度等，说明部分在开发项目长期未能竣工、投资进度不及预计的原因及合理性，是否存在项目停滞和进一步延期风险，并结合减值迹象出现的时点、已计提减值金额，说明本期及前期开发成本减值计提的充分性、部分项目未计提减值的原因及合理性。

①冠城大通百旺府

冠城大通百旺府经历年开发，目前仅剩最后一栋 2 号楼已开发完成正在办理竣工备案手续，预计于 2026 年 9 月办理完成后，实现冠城大通百旺府全部竣工。截至 2025 年末，该项目实际投资比例已达 98.59%，投资进度符合项目开发进度，不存在项目停滞和进一步延期风险。最近三年该项目不存在减值迹象，未计提减值具有合理性。

冠城大通百旺府项目为公司控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司（以下简称“北京海科建”）下属公司北京德成兴业房地产开发有限公司（以下简称“北京德成兴业”）开发的主要住宅项目，位于北京市西北五环外海淀区北部科技产业区核心永丰区域，位于北清路与永丰路交汇处的东北侧，毗邻 G6 京藏高速和 G7 京新高速，交通便利。项目规划用地面积约 38.62 万平方米，总建筑面积 63.83 万平方米（已竣工面积 63.38 万平方米），总可售面积约 53.54 万平方米，由花园洋房、叠拼、小高层等低密度产品构成。项目分为一至九共 9 个组团，其中三至六、九组团为公司 2012 年收购北京海科建之前已大部分开发完成，一、二、七、八组团主要为公司收购北京海科建之后开发。

冠城大通百旺府项目一、二、七、八组团总建筑面积 37.32 万平方米，于 2016 年 7 月开工，其中一、二、七组团均已竣工，八组团共 12 栋楼，其中 7 栋楼于 2019 年 10 月开发完成，3 栋楼于 2022 年 5 月开发完成，1 栋楼于 2024 年底开发完成，目前整个项目仅剩八组团 2 号楼尚未完成竣工备案手续，公司将争取于 2026 年 9 月完成最后一栋 2 号楼的竣工备案手续，即实现冠城大通百旺府全部竣工。

如上述，冠城大通百旺府各组团按开发进度进行投资，截至 2025 年末项目实际投资比例已达 98.59%，符合实际情况和相关规定，不存在项目停滞和进一步延期风险。该项目取得土地时间早且成本较低，项目售价较高，最近三年项目毛利率分别为 65%、62%、68%，不存在减值迹象，该项目未计提减值具有合理性。

截止 2025 年 12 月 31 日，冠城大通百旺府一、二、七组团均已竣工，账面开发产品余额 0.95 亿元；冠城大通百旺府八组团预计总投资 10.88 亿元，其中已竣工 11 栋，账面开发产品余额 1.21 亿元；剩余 1 栋（2 号楼）预计在 2026 年 9 月完成竣工备案手续，账面开发成本余额 0.60 亿元。

②冠城大通悦山郡

冠城大通悦山郡项目总建筑面积 13.57 万平方米，已建面积 7.1 万平方米。受区域房地产市场板块持续下行影响，公司主动调整开发节奏，目前未确定全部竣工时间。未来将根据市场环境变化进一步调整开发节奏或通过整体打包转让等方式最大限度盘活存量资产、压降经营风险。根据实际情况，截至 2025 年末，该项目投资比例约 58.1%。公司根据项目历年实际情况计提相应的减值准备，历年计提（或未计提）均存在合理性。

冠城大通悦山郡项目坐落于福州市永泰县葛岭板块、大樟溪南岸。公司下属控股公司福建冠城元泰创意园建设发展有限公司（以下简称“冠城元泰”）于 2015 年 5 月 28 日通过招拍挂方式取得榕[2015]拍 04 号、榕[2015]拍 05 号、榕[2015]拍 06 号 3 幅项目宗地，总占地面积 15.95 万平方米。2015 年 6 月 8 日，冠城元泰与永泰县国土资源局签订土地出让合同。之后，冠城元泰与国土相关部门签订书面协议，约定 3 幅宗地开工日期调整为宗地实际交地确认日期的半年后。其中，榕[2015]拍 04 号宗地于 2018 年 10 月正式开工建设。榕[2015]拍 05 号、榕[2015]拍 06 号宗地因始终不符合出让合同约定的交地标准，冠城元泰于 2021 年 9 月诉至法院请求判令解除上地出让合同并返还定金、土地出让金并赔偿相关损失。2023 年 10 月 26 日，福建省高级人民法院二审判决解除土地出让合同并判令永泰县自然资源和规划局退还榕[2015]拍 05 号宗地、榕[2015]拍 06 号宗地已支付的土地出让金及双倍返还定金。至此，冠城大通悦山郡项目仅余榕[2015]拍 04 号宗地，项目总占地面积 5.56 万平方米，规划总建筑面积 13.57 万平方米，总可售面积 9.86 万平方米。

项目所在地永泰葛岭板块房地产市场以旅居度假产品为主，无刚需基本面支撑，市场抗风险能力偏弱，受整体房地产市场环境影响持续深度下行，整体成交规模大幅萎缩，新房交易近乎停滞，仅少量二手房折价零星成交，板块房价估值与价格支撑体系持续弱化。冠城大通悦山郡项目定位康养度假第二居所，属于改善型非刚需产品，下行周期需求弹性大、客户决策周期长、去化稳定性差。受房地产行业下行的系统性风险影响，公司近年主动调控项目开发节奏，减少项目后续开发支出。若后续区域市场回暖、估值修复、去化条件改善，将重新调整开发节奏；若板块市场持续低迷、资产收益不及预期，公司将推动整体打包转让、资产重组等存量出清方案，最大限度盘活存量资产、压降经营风险，保障上市公司及全体股东权益。

历年末减值测试时点的跌价测试情况如下：项目所在区域葛岭镇属于旅游度假景区，自然资源配置丰富，但常住人口偏少。周边项目中，均和雨山前项目紧邻冠城大通悦山郡项目，属于中高端社区，产品主要有联排和叠拼，2021 年 10 月开盘均价 1.1 万元 / 平方米，开盘期仅去化 2 套；万科大樟溪主要产品高层、叠拼、联排，属于尾盘销售，但 2021 年该项目处于封盘状态，均价在 0.67-0.9 万元 /㎡；泰禾青云小镇 2021 年亦处于停售状态，启动时间未确定。2021 年由于疫情和政策调控影响，且区域供大于求的情况严重，该区域整体去化情况不容乐观，处于半封闭状态。预计 2022 年市场回暖情况不明朗，公司根据市场调研情况对预售物业重新进行估价（高层住宅 0.6 万元 /㎡、花园洋房 0.9 万元 /㎡、联排叠拼 0.85 万元 /㎡、车位 3 万元 / 个），项目预计销售额（不含税）6.05 亿元，经测算在 2021 年末减值测试时点计提存货跌价准备 0.55 亿元。2022 年末和 2023 年末减值测试时点，经公司充分市场调研与行情研判，项目所在区域房地产基本面未发生实质性变化。区域市场已进入存量开发阶段，板块内竞品施工、推售节奏持续放缓，部分项目停工停滞，区域有效在售对标项目稀缺、市场供给显著收缩。公司结合项目业态属性及当期市场环境审慎研判，后续可依托养老、教育等产业生态优化项目营销定位，并将根据市场走势动态决策开盘时机，确定沿用 2021 年末减值测试时点的预计售价，项目预计销售额（不含税）6.05 亿元，且同步考虑销售费用、税费和去化周期，经测算项目无新增减值，故未补提跌价准备。2024 年公司提出加速地产板块去化剥离进程，对存量资产变现效率提出更高标准，公司对项目去化方式多种论证，拟采取包括但不限于项目转让等方式，2024 年末减值测试时点，本项目尚未开盘，无历史成交数据可用于定价参考，区域在售竞品普遍进入半封盘状态，市场有效交易样本严重匮乏，区域价格对标体系基本失效，在区域市场本就偏弱的存量基础上，本年度楼市行情进一步持续下行，行业整体去库存压力显著加剧，区域资产估值体系持续下探，公司审慎选择专业评估机构对项目估值所采用的售价进行年末跌价测试，经测算，该项目预计完工前成本和税费 11.01 亿元，可变现净值 32.16 亿元高于成本，未出现减值迹象，故年末无需计提跌价准备。

2025 年，区域内竞品中粮智慧谷均价约 3.17 万元 /㎡，虽本项目具备地铁上盖、独栋甲级的产品优势，但在行业整体下行、市场流动性折价持续放大的背景下，资产估值重心下移。公司结合近三年市场周期演变、板块价差收缩规律以及项目产品竞品均价等综合因素，审慎研判后确定后续推盘单价，并据此作为年末减值测试的售价参数。年末减值测试时点，A3 项目写字楼剩余可售 5 栋（11.75 万平方米），经测算，该项目预计完工前成本和税费 9.65 亿元，可变现净值 25.56 亿元高于成本，未出现减值迹象，故年末无需计提跌价准备。

（B）D2、D3 安置房项目，主要业态包含住宅及其配套车位等。

D2、D3 安置房，腾退安置后的剩余房屋由西北旺村集体经济组织回购，主要用于解决西北旺村前期被拆迁户未购买和未买够安置房指标的遗留问题。同时根据北京德成置地与北京海开城市更新建设发展有限责任公司、北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心签署《海淀区西北旺新村 D1 地块清算补偿协议》，以及第三方审计机构所出具的 D1 地块成本审计报告，D1 地块合同总金额为 24.66 亿元中包含 D1 作为西北旺新村项目整体资金平衡地块给予的安置房建设补偿 6 亿元（含税），公司将在 D2、D3 安置房竣工交付后取得该款项现时收款权时确认应收账款，并将该部分安置房的建设补偿费相应冲减 D2、D3 安置房开发成本。年末减值测试时点，以安置房的约定价格为预计售价，同步考虑项目至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金，经测算项目可变现净值为 3.5 亿元，高于成本，未出现减值迹象，故年末无需计提跌价准备。

综上，西北旺新村项目最近三年可变现净值均高于成本，故近三年年末减值测试时点均无需计提跌价准备。

会计师核查意见：

针对上述关于存货跌价准备，会计师执行的程序：

鉴于存货对公司资产的重要性，且期末计价涉及重大的判断及估计，2023 年、2024 年、2025 年年报审计工作中我们将存货跌价作为关键审计事项。会计师对存货跌价准备执行的审计程序如下：

（1）实地观察存货建设项目，了解项目开发进度，根据相同项目或可比项目的销售情况，判断相关存货是否存在跌价的情形；

（2）检查公司存货减值准备计提的审批程序；

（3）复核存货可变现净值的估算，将估算过程所采用的预期售价，与项目实际成交情况或可比项目市场交易情况进行比较分析，并与管理层讨论分析，评价预期售价的合理性；

（4）复核存货可变现净值估算所采用的总成本；

（5）根据预计的收入和总成本，结合房地产行业税收规定，计算税率，以评价管理层所使用税费数据的合理性；

（6）重新计算存货可变现净值的金额，并与账面记录核对，复核存货及存货跌价准备在财务报告中的列报和披露。

经核查，公司本期及前期计提存货跌价准备充分，具有合理性，符合《企业会计准则第 1 号——存货》的相关规定。

二、关于土地收储收入。年报显示，公司 2025 年房地产业务实现营业收入 45.61 亿元，同比增长 210.02%；其中太阳宫 D 区地块上地一级开发收入 17.06 亿元、西北旺新村 D1 地块清算补偿费收入 18.54 亿元，合计占房地产业务收入近八成，公司未披露相关收入确认方法。同时，太阳宫 D 区项目本期结转开发成本 21.72 亿元，西北旺新村 D1 项目结转开发成本 14.02 亿元。请公司：（1）补充披露公司土地收储收入确认的会计政策、确认时点及依据，并根据相关业务的交易模式、收储或清算补偿协议具体条款、公司在交易中的角色，说明收入确认方式（总额法 / 净额法，时段法 / 时点法）的合理性及依据，是否符合企业会计准则的相关规定；（2）补充列示前述项目所对应开发成本的具体构成、结转情况及利润率，并说明本期太阳宫 D 区收储收入确认金额低于开发成本结转金额的原因及合理性。

回复：

（1）补充披露公司土地收储收入确认的会计政策、确认时点及依据，并根据相关业务的交易模式、收储或清算补偿协议具体条款、公司在交易中的角色，说明收入确认方式（总额法 / 净额法，时段法 / 时点法）的合理性及依据，是否符合企业会计准则的相关规定；

根据公司土地一级开发及土地收储业务合同，在公司完成对应地块的开发工作，移交土地储备中心并入市交易或者交由土地储备中心完成熟地入库事宜后，由收储单位按照协议约定向公司支付补偿款，并非定期结算，无过程结算模式。因此，公司土地收储收入确认的会计政策、确认时点及依据为：公司与收储单位签订了土地收储合同或土地开发建设补偿协议，协议明确约定各方权利和义务，在对应地块的一级开发工作已完成并通过合规验收，熟地完整移交土地储备中心并完成收储手续，与土地开发相关的经济利益预计很可能流入，收入的金额能够可靠计量时，公司确认土地收储收入。

公司太阳宫 D 区土地一级开发项目和西北旺新村 D1 地块按照总额法及时点法确认收入，具有合理性，符合企业会计准则的相关规定。

单位：亿元

地块名称	收入确认时间	收入金额（不含税）	成本金额	收入确认方式	确认依据
太阳宫 D 区 0210-029 地块	2022年	27.09	23.43	总额法按时点确认	2022年，太阳宫 D 区 0210-029 地块收储，由北京市规划和自然资源委员会对外挂牌出让并成交；太阳宫公司与土地竞得人中建玖合发展集团有限公司签订《土地开发建设补偿协议》；政府交地确认单。
太阳宫 D 区 CY00-0215-0627 地块	2025年	17.06	15.77	总额法按时点确认	2025年，太阳宫 D 区 CY00-0215-0627 地块收储，由北京市规划和自然资源委员会对外挂牌出让并成交；北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心与太阳宫公司、土地竞得人北京兴鑫房地产开发有限公司签订《交地协议》；政府交地确认单。
西北旺新村 D1 地块	2025年	18.54	16.88	总额法按时点确认	2025年北京德成置地与北京海开城市更新建设发展有限责任公司、北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心签署《海淀区西北旺新村 D1 地块清算补偿协议》；交地确认单。

注：因太阳宫两个地块均已交地并完成招拍挂，按照相关规定，需对项目整体成本过正式审核会，目前程序仍在按政府流程推进中。

①太阳宫 D 区地块上地一级开发具体情况

（A）背景

公司控股子公司北京太阳宫房地产开发有限公司（以下统称“公司”或“太阳宫公司”）于 2008 年 12 月参与太阳宫 D 区土地一级开发项目投标并中标。2009 年 1 月 4 日与北京市土地整理储备中心朝阳分中心（现机构名为：北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心）签署《朝阳区太阳宫新区 D 区土地一级开发项目监管委托协议》。协议约定，项目土地总面积为 69.68 万平方米，开发周期为 18 个月，项目总投为 15.34 亿元，土地一级开发利润率为 8%。公司负责自行筹措土地一级开发资金，办理相关手续，进行土地一级开发的具体工作。具体工作事项包括：征地、拆迁；提供二级开发施工“三通一平”；完成土地入市交易前期手续办理，配合北京市土地整理储备中心朝阳分中心进行土地收储以及土地入市交易工作等。协议第十三条约定，公司完成项目土地一级开发工作并经土储中心结案验收合格后，对直接入市交易的项目，双方签订《委托入市交易协议》，在公司完成入市交易工作后，按照协议约定对公司进行补偿。

在土地一级开发实施过程中，本项目存在项目范围扩大、授权批复变更、规划变更、国有土地、林地及历史征地问题处理、授权延期等客观情况，该等客观情况对土地一级开发的开展有着决定性的影响，在项目征地范围、工作内容等委托协议的重要基础条件发生重大变化的情况下，土储中心与太阳宫公司有必要依照法律规定、合同约定及公平原则对委托协议内容进行变更。同时，因项目周期延