证券代码:600665 证券简称:天地源 公告编号:临 2026-053
债券代码:242114 债券简称:24 天地一
债券代码:242304 债券简称:25 天地一
债券代码:259269 债券简称:25 天地二
债券代码:259414 债券简称:25 天地三

天地源股份有限公司关于公司 2025 年年度报告信息披露监管问询函的回复公告

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个别及连带责任。

天地源股份有限公司(以下简称“公司”)于 2026 年 6 月 24 日收到上海证券交易所下发的《关于天地源股份有限公司 2025 年年度报告的信息披露监管问询函》(上证公函【2026】1122 号)。公司组织相关人员及年审会计师对问询问题逐项核实,现就问询事项作出详细回复,具体内容如下:

一、关于存货与投资性房地产。年报显示,2025 年末,公司存货账面价值 164.83 亿元,主要系房地产开发成本和开发产品;累计计提跌价准备 26.11 亿元,占存货余额的 13.68%,其中 2023 年至 2025 年存货跌价准备计提金额分别为 6.67 亿元、11.42 亿元和 8.41 亿元。2025 年末,公司投资性房地产账面价值 5.19 亿元,同比增长 510.18%,主要为本期存货转入新增,累计计提减值 1.16 亿元。请公司:(1)补充列示近三年开发成本和开发产品期末余额前十大项目的基本情况,包括但不限于项目名称、所在区域、账面余额、开发进度、销售和结转情况、去化情况、跌价准备余额及计提依据等,并结合存货跌价准备计提的关键假设、关键参数、可变现净值的确认方式和依据,以及房地产市场变化趋势和周边可比项目情况,说明近三年存货跌价准备计提的充分性及合理性;(2)补充列示主要投资性房地产项目的基本情况,包括但不限于项目名称、购入/转入来源、所在区域、建筑面积、运营模式、租金及出租率、账面余额、减值金额及计提依据等,说明本期大额转入的原因,并结合减值测试的关键假设、关键参数、可收回金额的确认方式和依据、转换前后的减值测试方式变化等,说明本年度减值计提的充分性与合理性。

公司回复:

(一)补充列示近三年开发成本和开发产品期末余额前十大项目的基本情况,包括但不限于项目名称、所在区域、账面余额、开发进度、销售和结转情况、去化情况、跌价准备余额及计提依据等,并结合存货跌价准备计提的关键假设、关键参数、可变现净值的确认方式和依据,以及房地产市场变化趋势和周边可比项目情况,说明近三年存货跌价准备计提的充分性及合理性。

1、近三年开发成本和开发产品期末余额前十大项目的基本情况

(1)截至 2025 年 12 月 31 日,公司账面存货原值 190.94 亿元,存货跌价准备余额 26.11 亿元,占存货原值的 13.68%;报告期内新增计提存货跌价准备 8.41 亿元。报告期末,存货余额前十大项目的基本情况如下:

单位:亿元/万平方米

序号	项目名称	所在区域	账面余额	开发进度	2025年结转收入		2025年销售		累计去化情况		跌价准备余额
					面积	金额	面积	金额	总可售面积	累计已售面积	
1	高新宸阙	西安	21.56	本年竣工	12.27	26.77	7.08	16.28	21.65	16.09	-
2	万熙天地	西安	21.54	2#3#4#地块已竣工	0.22	0.34	0.18	0.30	85.19	40.25	0.14
3	云和雅上	西安	20.23	新获取	-	-	-	-	-	-	-
4	永安观荣	西安	16.78	在建	-	-	2.84	4.32	12.47	4.14	2.19
5	伴山溪谷	广州	16.47	3#5#楼本年竣工	1.10	2.30	0.94	0.57	7.41	2.02	3.93
6	时光里	镇江	13.29	在建	-	-	-	-	13.39	-	4.30
7	悦拥阁	珠海	12.46	1#2#商整在建	0.05	0.10	0.05	0.10	4.41	0.46	3.37
8	棠樾坊	西安	6.86	以前年度竣工	0.05	0.10	0.02	0.03	5.72	3.29	1.35
9	水墨江山	重庆	6.86	27#公寓在建	0.90	0.67	0.91	0.71	22.72	16.00	1.42
10	熙湖畔	天津	5.71	以前年度竣工	0.24	0.22	0.21	0.21	8.75	4.50	1.11
	合计		141.76		14.83	30.50	12.23	22.52	181.71	86.75	17.81

注 1:高新宸阙项目位于西安高新区成熟核心地段,依托区位优势及优质教育资源,自 2023 年 9 月入市后客户认可度较高,稳居区域改善项目销售前列,2025 年销售额为板块第 2 位、高新区第 3 位,年末去化率已达 74%,截至目前去化率已接近 90%。项目已于 2025 年末交付并实现收入结转,项目毛利率 9.23%。经测算可变现净值高于成本,不存在减值情况。

注 2:万熙天地项目账面存货余额主要为 DK7 待开发商业综合体及已交付的 DK2/3/4(去化率超 93%)。项目位于雁塔区电子城成熟板块,紧靠高新锦业路 CBD,双地铁加持、交通通达性好,周边人口集聚度高、商业、文教等配套成熟完善。DK7 项目定位商业综合体开发,未来拟打造区域高品质综合体项目,目前正在进行规划变更及开发方案优化。因土地获取时间较早、土地成本相对较低,根据项目定位策划及可研分析,综合评估后续开发总投入及未来收益水平测算后,可变现净值高于账面成本,暂不存在减值迹象。

(2)截至 2024 年 12 月 31 日,公司账面存货原值 228.03 亿元,存货跌价准备余额 21.08 亿元,占存货原值的 9.25%;报告期内新增计提存货跌价准备 11.42 亿元。报告期末,存货余额前十大项目的基本情况如下:

单位:亿元/万平方米

序号	项目名称	所在区域	账面余额	开发进度	2024年结转收入		2024年销售		累计去化情况		跌价准备余额
					面积	金额	面积	金额	总可售面积	累计已售面积	
1	高新宸阙	西安	38.71	在建	-	-	5.18	13.16	21.65	9.01	-
2	万熙天地	西安	21.82	2#3#4#地块已竣工	0.41	0.73	0.43	0.80	85.19	40.07	0.08
3	伴山溪谷	广州	18.75	在建	-	-	0.30	0.73	7.34	1.08	3.71
4	时光里	镇江	14.17	在建	-	-	-	-	13.38	-	4.50
5	永安观荣	西安	13.19	在建	-	-	1.31	2.24	12.50	1.31	0.02
6	悦拥阁	珠海	12.25	1#2#商整在建	0.31	0.63	0.16	0.37	4.41	0.41	2.18
7	棠颂坊	西安	11.63	在建	-	-	1.55	3.39	5.39	3.12	0.76
8	水墨江山	重庆	8.79	27#公寓在建	0.50	0.44	0.57	0.53	22.71	15.09	0.56
9	永安华府	西安	8.64	本年竣工	15.81	36.99	2.37	6.04	19.01	16.31	0.02
10	上唐府	珠海	8.30	本年竣工	0.05	0.16	0.06	0.21	6.18	3.22	0.29
	合计		156.25		17.08	38.95	11.93	27.47	197.76	89.62	12.12

(3)截至 2023 年 12 月 31 日,公司账面存货原值 262.63 亿元,存货跌价准备余额 10.20 亿元,占存货原值的 3.88%;报告期内新增计提存货跌价准备 6.67 亿元。报告期末,存货余额前十大项目的基本情况如下:

单位:亿元/万平方米

序号	项目名称	所在区域	账面余额	开发进度	2023年结转收入		2023年销售		累计去化情况		跌价准备余额
					面积	金额	面积	金额	总可售面积	累计已售面积	
1	永安华府	西安	37.15	在建	-	-	13.94	35.72	18.40	13.94	-
2	高新宸阙	西安	28.34	在建	-	-	3.87	9.51	21.19	3.87	-
3	平江观荣	苏州	24.54	在建	-	-	5.51	17.32	9.74	9.08	-
4	万熙天地	西安	22.50	2#3#4#地块已竣工	14.06	20.98	0.44	1.04	85.19	39.64	0.07
5	伴山溪谷	广州	17.06	在建	-	-	0.78	1.87	7.34	0.78	3.03
6	时光里	镇江	12.74	在建	-	-	-	-	13.38	-	1.29
7	棠樾坊	西安	12.49	在建	-	-	2.53	5.99	5.50	3.29	-
8	悦拥阁	珠海	11.60	在建	-	-	0.25	0.59	4.40	0.25	1.00
9	棠颂坊	西安	10.00	在建	-	-	1.57	3.60	5.39	1.57	-
10	水墨江山	重庆	9.87	27#公寓在建	4.46	3.86	2.36	2.19	22.71	14.52	0.15
	合计		186.29		18.52	24.84	31.25	77.83	193.24	86.94	5.54

2、近三年存货跌价准备计提的充分性及合理性说明

(1)存货跌价准备计提的关键假设、关键参数、可变现净值的确认方式和依据

根据企业会计准则及公司会计政策规定,存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货的成本高于其可变现净值的,按其差额计提存货跌价准备;存货成本低于其可变现净值的,按其成本计量;原已计提存货跌价准备的,在已计提存货跌价准备金额的范围内转回。

可变现净值按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确定。其中:

①项目估计将要发生的成本,按项目完全总成本减去已经实际投入的成本确认;

②预计售价(或测算均价)按已签约及未签约部分分别确定,对于已签约部分,按照实际签约金额确定售价;对于未签约部分,综合考虑项目自身定位、近期产品售价、去化因素、销售计划并参照周边竞品的可比市场售价、未来市场预期等多种因素综合确认;

③估计销售费用:包括为出售存货所支出的人工费、广告费、宣传费等,参照公司最近 3 年平均销售费用率水平,结合未售存货的销售金额予以确定;

④相关税费:包括城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及土地增值税,按照法定计税口径、现行税收政策及项目预计销售回款、土地增值额测算预估。

(2)近三年存货跌价准备计提情况

2023 年,房地产市场投资、开发和销售持续放缓,房企业绩普遍下滑,行业艰难寻底、修复。国家统计局数据显示,2023 年,房地产投资额 11.1 万亿元,同比下降 9.6%;商品房销售面积 11.2 亿平方米,同比下降 8.5%;商品房销售额 11.7 万亿元,同比下降 6.5%,商品房销售规模回到 2014 年水平。受行业及各区域房地产市场持续下行影响,公司存量存货项目已出现明显减值迹象。经减值测试后 2023 年度计提存货跌价准备 6.67 亿元,2023 年 12 月 31 日存货跌价准备余额为 10.20 亿元,占存货原值的比例为 3.88%。

2024 年,受宏观经济环境、居民就业、收入预期等综合因素影响,房地产市场逐步经历深度调整,虽支持政策密集出台,但房地产市场仍阵痛不行。依据企业会计准则相关要求,公司结合不同区域市场环境、项目销售表现、产品定位、结构类型及未来经营策略安排等,采用第三方评估+自测的形式对存货开展了全面减值测试。2024 年度共计提存货跌价准备 11.42 亿元,2024 年 12 月 31 日公司存货跌价准备余额为 21.08 亿元,占存货原值的比例为 9.25%。

2025 年房地产行业持续处于深度调整周期,行业投资、开发、销售指标同步回落,全国新建商品房成交规模回落至 2010 年水平,各区域市场成交价格普遍承压、项目去化周期拉长,公司存货减值迹象进一步凸显。2025 年度公司继续沿用第三方评估+自测的形式对存货进行减值测试,共计提存货跌价准备 8.41 亿元,2025 年 12 月 31 日存货跌价准备余额为 26.11 亿元,占存货原值的比例为 13.68%,存货跌价准备计提比例逐年增长。

2023 年度-2025 年度计提存货跌价准备的主要项目情况如下:

单位:亿元

地区	项目	2025年度		2024年度		2023年度	
		存货余额	存货跌价计提金额	存货余额	存货跌价计提金额	存货余额	存货跌价计提金额
西安	永安观荣	16.78	2.17	13.19	0.02	-	-
	棠樾坊	6.86	0.61	6.88	0.75	12.49	-
	棠颂坊	2.56	0.25	11.63	0.76	10.00	-
苏州	平江观荣	1.31	0.32	6.69	-	24.54	-
镇江	时光里	13.29	0.10	14.17	3.21	12.74	1.29
广州	伴山溪谷	16.47	0.93	18.75	0.68	17.06	3.03
珠海	悦拥阁	12.46	1.22	12.25	1.31	11.60	1.00
天津	熙湖畔	5.71	0.22	5.99	0.82	6.36	0.14
	熙悦湾	2.18	0.28	3.61	0.68	3.76	0.25
	叠翠院	2.84	0.04	3.16	0.22	3.26	0.34
郑州	熙澜坊	3.16	0.65	3.08	0.77	3.08	-
咸阳	和澜溪谷	3.89	0.20	6.51	0.12	-	-
重庆	水墨江山	6.86	1.00	8.79	0.43	9.87	0.06
	玖玺香都	1.27	0.11	4.50	0.58	6.18	0.26
合计		95.64	8.10	119.20	10.35	120.94	6.37

主要项目减值测算过程:

永安观荣:2024 年至 2025 年累计计提存货跌价准备 2.19 亿元。该项目位于西安市高新区 CID 板块,项目开发业态主要为住宅高层产品,2024 年 10 月入市销售,目前仍在开发过程中,预计 2026 年 12 月交付。根据市指数据库,2025 年度西安高新区商品房销售均价约 2.24 万元/平方米,项目周边竞品价格约在 1.35 万元-1.55 万元/平方米之间。结合项目年度销售均价、第三方评估机构现场走访市场以及项目营销推售计划等,综合确定 2025 年末项目剩余住宅预计平均售价约 1.54 万元/平方米。2025 年末,项目剩余住宅面积 12.10 万平方米、商业 0.23 万平方米、车位 1,374 个;该项目预计不含税总售价 18.84 亿元,预计可变现净值 13.7 亿元,低于成本 2.19 亿元,公司据此在 2025 年度对该项目按差额计提了减值准备 2.17 亿元。

时光里:2023 年至 2025 年累计计提存货跌价准备 4.60 亿元。该项目位于镇江市月徒区,开发业态主要为高层住宅(毛坯+精装),目前暂未入市销售。根据中指数据库,2023 年度镇江市丹徒区商品房销售均价约 0.92 万元/平方米,项目周边普通毛坯住宅价格约在 0.72 万元-1 万元/平方米之间。结合区域市场及公司对该项目全龄段康养社区的定位配套规划、后续营销策略,并考虑同类型康养项目较普通住宅项目的溢价水平,年末预计住宅销售价格为 1.05 万元-1.13 万元/平方米。2023 年末,项目剩余住宅面积 13.33 万平方米、车位 485 个,预计不含税总售价 14.32 亿元,预计可变现净值 11.45 亿元,低于成本 1.29 亿元,公司据此在 2023 年度对该项目计提了减值准备 1.29 亿元。根据中指数据库,2024 年度镇江市丹徒区商品房销售均价在 0.96 万元/平方米左右,项目周边普通毛坯住宅价格约在 0.79 万元-0.9 万元/平方米之间。结合公司对该项目全龄段康养社区的定位配套规划及第三方评估机构现场走访市场及竞品项目,预计项目不同类型住宅售价约 0.85 万元-1 万元/平方米。2024 年末,项目剩余住宅面积 13.28 万平方米、车位 485 个,预计不含税总售价 11.38 亿元,预计可变现净值 9.67 亿元,低于成本 4.5 亿元,公司据此在 2024 年度按差额对该项目计提了减值准备 3.21 亿元。根据中指数据库,2025 年度丹徒区普通商品房销售均价在 0.77 万元/平方米,项目周边普通毛坯住宅价格约在 0.85 万元-0.88 万元/平方米,结合公司对该项目旅居社区的定位以及第三方评估机构现场走访市场及竞品项目等情况,2025 年末预计住宅销售价格 0.82 万元-0.91 万元/平方米。2025 年末,项目剩余住宅面积 12.77 万平方米、车位 422 个;项目预计不含税总售价 10.4 亿元,预计可变现净值 8.42 亿元,低于成本 4.3 亿元(2#楼已转为投资性房地产,相应存货跌价准备已转入投资性房地产减值准备),公司据此在 2025 年度按差额对该项目计提了减值准备 0.1 亿元。

伴山溪谷:2023 年至 2025 年累计计提存货跌价准备 4.64 亿元。该项目位于广州市番禺区,项目开发业态主要为高层住宅,2022 年底住宅入市销售。根据中指数据库,2023 年番禺区商品房销售均价在 4.2 万元/平方米左右,项目周边竞品价格约在 2.88 万元-3 万元/平方米之间。结合项目自身资源、营销策略及未来市场预期等,2023 年末预计住宅销售均价为 2.41 万元-2.87 万元/平方米。2023 年末,项目剩余住宅面积 7.16 万平方米、商业 0.11 万平方米、车位 663 个,预计不含税总售价 18.41 亿元,预计可变现净值 14.03 亿元,低于成本 3.03 亿元,公司据此在 2023 年度对该项目计提了减值准备 3.03 亿元。根据中指数据库,2024 年番禺区商品房销售均价在 3.87 万元/平方米左右,项目周边竞品价格约在 2.45 万元-2.82 万元/平方米之间。根据第三方评估机构现场走访市场及竞品项目等综合评估测算,预计项目未来综合平均售价约 2.6 万元/平方米。2024 年末,项目剩余住宅面积 7.16 万平方米、商业 0.11 万平方米、车位 663 个,预计总售价 17.76 亿元,预计可变现净值 15.04 亿元,低于成本 3.71 亿元,公司据此在 2024 年度对该项目按差额计提了减值准备 0.68 亿元。根据中指数据库,2025 年番禺区商品房销售均价约 3.35 万元/平方米,项目周边竞品价格约在 2.2 万元-2.75 万元/平方米之间。结合项目自身资源、营销策略、未来市场预期以及第三方评估机构现场走访市场及竞品项目等,2025 年末预计住宅销售价格 2.37 万元/平方米。2025 年末,项目剩余住宅面积 6.29 万平方米、商业 0.11 万平方米、车位 653 个;预计不含税总售价 12.84 亿元,预计可变现净值 11.69 亿元,低于成本 3.93 亿元,公司据此在 2025 年度按差额对该项目计提了减值准备 0.93 亿元。

悦拥阁:2023 年至 2025 年累计计提存货跌价准备 3.53 亿元。该项目位于珠海市香洲区,项目开发业态主要为高层住宅,2023 年初住宅入市销售。根据中指数据库,2023 年珠海市香洲区商品房销售均价约 3.4 万元/平方米,项目周边竞品价格约 2.36 万元-2.67 万元/平方米。结合项目自身资源、营销策略及未来市场预期等,2023 年末预计未售住宅价格约 2.56 万元/平方米。2023 年末,项目剩余住宅面积 3.48 万平方米、商业 0.9 万平方米、车位 183 个,预计不含税总售价 11.18 亿元,预计可变现净值 10.6 亿元,低于成本 1.2 亿元,公司据此在 2023 年度对该项目计提了减值准备 1 亿元。根据中指数据库,2024 年珠海市香洲区商品房销售均价约 3.23 万元/平方米,项目周边竞品价格约 2.42 万元-2.77 万元/平方米。根据第三方评估机构现场走访市场及竞品项目,预计项目未来平均售价约 2.45 万元/平方米。2024 年末,项目剩余住宅面积 3.18 万平方米、商业 0.91 万平方米、车位 183 个,该项目预计总售价 11.01 亿元,预计可变现净值 10.07 亿元,低于成本 2.18 亿元,公司据此在 2024 年度对该项目按差额计提了减值准备 1.31 亿元。根据中指数据库,2025 年珠海市香洲区商品房销售均价在 3.13 万元/平方米,周边竞品价格约在 2 万元-2.3 万元/平方米左右。结合项目高新海岸社区定位、创新建筑布局及超大楼间距的实物优势,综合考虑项目营销策略、未来市场预期以及第三方评估机构现场走访市场及竞品项目等,2025 年末预计未售住宅价格为 2.28 万元/平方米。2025 年末,项目剩余住宅面积 3.41 万平方米、商业 0.91 万平方米、车位 183 个;预计总售价(不含税)8.91 亿元,预计可变现净值 8.55 亿元,低于成本 3.37 亿元,公司据此在 2025 年度按差额对该项目计提了减值准备 1.22 亿元。

平江观棠:2023 年至 2025 年累计计提存货跌价准备 0.32 亿元。该项目位于苏州市姑苏区,开发业态主要为高层及洋房住宅,项目于 2022 年 8 月入市销售,目前仅在开发过程中。作为平江新城板块内唯一同步供应洋房及高层产品的项目,平江观棠项目历次开盘的去化率均超过 90%,2023 年度项目销售均价为 3.18 万元/平方米,在考虑续建成本及相关销售费用、税金后,测算项目整体预计可变现净值高于成本,无需计提减值准备。2024 年 12 月交付后,项目销售均价为 3.16 万元/平方米,在考虑相关销售费用、税金后,测算项目整体预计可变现净值高于成本,无需计提减值准备。根据中指数据库,2025 年度姑苏区商品住宅项目销售价格为 3.46 万元/平方米,项目周边竞品价格约 2.83 万元/平方米。结合项目剩余产品特点(仅剩余少量底复洋房资源)、市场惯例及项目清盘计划,2025 年末预计销售均价为 1.54 万元/平方米,在考虑相关销售费用、税金后,测算预计可变现净值低于成本 0.32 亿元,公司据此对该项目计提了减值准备 0.32 亿元。

(3)与同行业可比上市公司对比

选取 A 股房地产行业分类中同属于房地产开发且存货规模及企业性质相同(国有控股)的 5 家可比公司,对其存货跌价准备计提比例进行对比。受各房企项目布局区域、城市能级、产品定位、土地储备获取周期等多重因素影响,各家公司存货跌价准备计提比例存在一定差异。本公司项目主要布局西安,同时辐射广州、天津、珠海等区域,受房地产市场持续调整影响,基于审慎评估,公司存货跌价准备计提比例高于同行业国有控股可比公司平均水平。

具体情况如下:

单位:亿元

对标可比企业	2025年末			2024年末			2023年末		
	存货原值	存货跌价准备	计提比例	存货原值	存货跌价准备	计提比例	存货原值	存货跌价准备	计提比例
中华企业	278.37	6.36	2.28%	252.98	6.28	2.48%	276.46	6.70	2.43%
合肥城建	217.01	5.84	2.69%	232.77	3.84	1.65%	252.24	2.50	0.99%
天健集团	168.70	21.21	12.57%	247.74	15.16	6.12%	275.08	10.62	3.86%
栖霞建设	159.00	34.92	21.96%	189.45	13.57	7.16%	180.83	3.29	1.82%
南山控股	145.26	23.28	16.03%	211.39	15.15	7.17%	234.26	6.26	2.67%
可比公司平均值	193.67	18.32	9.46%	226.87	10.80	4.76%	243.78	5.88	2.41%
天地源	190.94	26.11	13.68%	228.03	21.08	9.25%	262.63	10.20	3.88%

综上,2023 年至 2025 年度,房地产市场投资、开发和销售持续放缓,房企业绩普遍下滑,行业艰难寻底、修复,公司存货出现较为明显的减值迹象,近 3 年公司在存货跌价准备计提过程中的关键假设、关键参数、可变现净值的确认方式和依据根据企业会计准则及公司会计政策规定确认且保持一致,近三年公司存货跌价准备计提具备充分性及合理性。

(二)补充列示主要投资性房地产项目的基本情况,包括但不限于项目名称、购入/转入来源、所在区域、建筑面积、运营模式、租金及出租率、账面余额、减值金额及计提依据等,说明本期大额转入的原因,并结合减值测试的关键假设、关键参数、可收回金额的确认方式和依据、转换前后的减值测试方式变化等,说明本年度减值计提的充分性与合理性。

1、投资性房地产项目的基本情况

报告期末,公司投资性房地产账面原值 6.52 亿元,累计折旧 0.17 亿元,减值准备 1.16 亿元,账面价值 5.19 亿元。具体如下:

单位:亿元

序号	项目名称	所在区域	购入/转入来源	转入时间	建筑面积(平方米)	运营模式	租金
1	上唐府公寓	珠海市香洲区	存货转入	2025.03	16,299	自持出租	约 40 元/平方米/月
2	水墨江山公寓	重庆市北碚区	存货转入	2024.08/2025.02	22,798	自持出租	约 20-25 元/平方米/月
3	时光里 2# 楼	镇江市丹徒区	存货转入	2025.11	5,744	自持出租	约 15.67 元/平方米/月
	合计				44,841		

续表:

序号	项目名称	出租率	账面原值	累计折旧	减值余额	账面价值	计提依据	转入原因
1	上唐府公寓	95%	3.96	0.10	0.74	3.11	评估	为尽快实现现金流,采取“租售并举”,由开发销售模式转为阶段性租赁运营
2	水墨江山公寓	94%	1.72	0.06	0.09	1.57	评估	
3	时光里 2# 楼	54%	0.84	0.0015	0.33	0.51	评估	
	合计		6.52	0.17	1.16	5.19		

2、投资性房地产项目减值计提的充分性与合理性说明

公司投资性房地产项目采用成本模式后续计量。根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》,公司于每个资产负债表日判断是否存在减值迹象。公司针对投资性房地产减值及时进行监测,定期核查租金收入、出租率、周边同类产品市场价格,确认是否存在减值迹象。如前文所述,公司投资性房地产系公司为积极实现存量资源盘活、尽快实现现金流,采取“租售并举”,由开发销售模式转为阶段性租赁运营,将存货转换投资性房地产核算,受房地产行业整体影响,投资性房地产项目出现减值迹象。

报告期末,相关资产同类存货项目售价下浮,公司委托评估机构对可收回金额进行测试。根据评估结果,各项目公允价值减处置费用的金额均大于按照收益法评估的预计未来现金流现值,因此选用公允价值减处置费用后净额作为项目可收回金额,并计提减值准备。公允价值减处置费用的核心关键参数,均与存货资源减值测试保持一致的选用逻辑和方法。

项目关键假设、关键参数、可收回金额的确认方式和依据具体如下:

上唐府公寓:该项目 1# 公寓转为租赁运营的存货资源为公寓楼的 2-15 层(精装),共 422 间、16,299 平方米,租金约 40 元/平方米/月,出租率约 95%。经调查对比竞品项目,其售价约在 1.91 万元-1.96 万元/平方米之间,综合考量本项目紧邻珠海北站、位于 TOD 核心区域、交通便利的区位优势,加之精装标准较高的实物状况优势,预计 2025 年末销售价格为 2.11 万元/平方米,考虑处置费用后测算可收回金额为 3.11 亿元,低于账面价值 0.74 亿元,公司据此在报告期末对该项目计提了减值准备 0.74 亿元。

水墨江山公寓:该项目 1#、2# 公寓均为精装交付,共 440 间房、22,798 平方米,租金约 20-25 元/平方米/月,出租率已达 94%以上。经调查对比竞品项目,其售价约在 0.82 万元-0.87 万元/平方米之间,结合本项目资源情况,预计 2025 年末销售价格为 0.82 万元/平方米,考虑处置费用后测算可收回金额为 1.57 亿元,低于账面价值 0.09 亿元,公司据此在报告期末对该项目计提了减值准备 0.09 亿元。

时光里 2# 楼:该项目 2# 楼住宅为精装,共 60 间房、5,744 平方米,租金约 15.67 元/平方米/月,出租率 54%。经调查对比竞品项目,其售价约在 0.85 万元-0.88 万元/平方米之间,综合考量本项目长租+旅居模式定位、社区规划全龄健康配套与精装修的实物状况优势,具备差异化运营潜力,预计 2025 年末销售价格为 0.96 万元/平方米,考虑处置费用后测算可收回金额为 0.51 亿元,低于账面价值 0.04 亿元,公司据此在报告期末对该项目补计提了减值准备 0.04 亿元。

综上,公司已根据项目实际情况对投资性房地产实施减值测试,审慎选取关键参数,在投资性房地产转换前后关键参数选取标准一致,可收回金额测算依据充分,报告期已对投资性房地产计提充分的减值准备。

年审会计师回复:

针对 2025 年度存货跌价准备的计提,项目组实施了以下审计程序:

1、了解与存货可变现净值计量相关的关键内部控制,评价这些控制的设计有效性,并测试相关内部控制的运行有效性;

2、复核管理层的存货可变现净值估计,并将管理层采用的关键假设和重要参数,包括预计销售价格、平均销售价格等,与公司的实际成交数据、市场可获取数据进行比较,分析其合理性;

3、复核管理层存货可变现净值相关的计算过程和会计处理,关注计算结果是否存在重大差异;

4、与管理层聘请的评估专家就存货资产的可变现净值结果进行沟通,并复核了其出具的评估报告采用的方法和假设;

5、对存货项目进行实地观察,结合项目的实际建设情况,了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化;

6、向前任会计师华兴会计师事务所邮寄《沟通函》并取得回函,事务所与天地源无重大会计、审计等问题上存在的意见分歧。

经核查,我们认为 2025 年度公司存货跌价准备计提是充分的。

针对 2025 年度投资性房地产项目转换及减值准备的计提,项目组实施了以下审计程序:

1、了解、评价了管理层存货资源转投资性房地产相关的内部控制,并测试了关键控制运行的有效性;

2、评价第三方资产评估机构的独立性、客观性和专业胜任能力,了解资产评估师工作范围获取投资性房地产的明细表,了解各投资性房地产的情况,包括地址、面积、状态、签约情况等;

3、取得资产评估报告,与管理层和资产评估师沟通,根据对房地产行业及投资性房地产业务的了解,对评估机构采用的关键假设和重要参数及其依据进行复核;

4、对投资性房地产项目进行实地观察,结合项目的实际运营情况,了解项目运行是否出现重大变化。

经核查,我们认为 2025 年度公司投资性房地产项目减值准备计提是充分的。

二、关于其他应收款。年报显示,2025 年末,公司其他应收款余额为 11.06 亿元,主要为往来款,其中 3 年以上账龄款项占比 75.95%;累计计提减值准备 1.25 亿元,其中单项计提减值准备 0.73 亿元,主要为应收镇江扬启房地产开发有限公司等 3 家公司的往来款,计提比例分别为 21.00%、22.33%和 3.88%,组合计提减值准备 0.52 亿元,计提比例约 7.13%。请公司:(1)补充列示其他应收款期末余额前十大项目的具体情况,包括但不限于欠款方名称及关联关系、资信情况、期末余额、款项性质、形成背景、账龄、逾期情况、累计回款情况、减值准备计提情况及依据等,并结合减值测试的关键参数、测算程序、欠款方履约能力、款项实际回收比例及未来可回收性评估情况,说明其他应收款减值准备计提的充分性与合理性;(2)结合单项计提款项的账龄、对于方资信情况等,逐项说明该款项列入单项计提的具体原因及依据,以及计提比例的确定方法及依据,并测算如按组合方式对该款项进行减值计提的金额,结合该金额与单项计提金额的差异,说明采用单项计提方式及计提比例选取的合理性和充分性。

报告期末,公司其他应收款账面余额 11.06 亿元,坏账准备 1.25 亿元,账面价值 9.81 亿元。

1、其他应收款期末余额前十大项目的具体情况

报告期末,公司其他应收款前十大客商合计余额 10.30 亿元,坏账准备合计余额 1.17 亿元,具体情况如下:

单位:亿元

序号	欠款方名称	关联关系	资信情况	期末余额	款项性质	形成背景	账龄	是否逾期	累计回款	坏账准备余额	坏账计提方类
1	镇江扬启房地产开发有限公司	合营企业	国有参股,无失信	1.71	参股公司项目合作款	悦山园项目运营资金投入	2-5年/5年以上	否	1.39	0.36	单项
2	苏州吴江锐泽置业有限公司	合营企业	国有参股,无失信	1.57	参股公司项目合作款	星澜雅园项目运营资金投入	2-3年/4-5年	否	1.48	0.35	单项
3	陕西省煤田地质集团有限公司	否	国有全资,无失信	1.51	控股合作项目盈余资金分配款项	蘭澜坊项目盈余资金提取	4-5年	否	3.75	-	单项
4	咸阳沛城市建设投资控股集团有限公司	否	国有全资,无失信	1.32	控股合作项目盈余资金分配款项	珺澜坊项目盈余资金提取	1-2年	否	8.23	-	单项
5	西安龙湖地产发展有限公司	否	民营,无失信	1.21	控股合作项目盈余资金分配款项	春江天境项目盈余资金提取	4-5年/5年以上	否	2.34	-	单项
6	榆林市城市投资经营集团有限公司	否	国有全资,无失信	0.80	控股合作项目盈余资金分配款项	榆林丹轩坊项目盈余资金提取	1年以内	否	3.60	-	单项
7	镇江恒尧城市建设发展有限公司	合营企业	国有参股,无失信	0.75	参股公司项目合作款	京源里项目运营资金投入	1年以内/2-3年/4-5年	否	1.34	-	单项
8	苏州万天熙源房地产有限公司	合营企业	国有参股,无失信	0.53	参股公司项目合作款	四季星光项目运营资金投入	4-5年	否	3.18	-	单项
9	陕西融兴投资发展有限公司	否	民营,自然人独资,无失信	0.46	控股合作项目盈余资金分配款项	九悦香都项目盈余资金提取	1-5年	是	-	0.02	单项
10	天津滨海发展投资控股有限公司	否	国有全资,失信被执行人	0.44	项目合作借款	项目合作借款,后续未落地	5年以上	是	0.56	0.44	组合
	合计			10.30					25.87	1