

债券代码：137566.SH

债券简称：22天地二

**中泰证券股份有限公司  
关于  
天地源股份有限公司计提资产减值准备事  
项的  
临时受托管理事务报告**

受托管理人：中泰证券股份有限公司



2025年5月

## **重要声明**

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”）编制本报告的内容及信息均来源于天地源股份有限公司（以下简称“发行人”、“天地源”或“公司”）。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中泰证券所作的承诺或声明。

# 中泰证券股份有限公司关于天地源股份有限公司计提资产减值准备事项的临时受托管理事务报告

中泰证券作为天地源股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称：22 天地二，债券代码：137566.SH）的债券受托管理人，持续密切关注对持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》《公司信用类债券信息披露管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及本期债券《受托管理协议》的约定，现就本期债券重大事项报告如下：

## 一、发行人涉及计提资产减值准备

### （一）重大事项基本情况

#### 1、本次计提资产减值准备的原因

为真实、准确反映天地源股份有限公司财务状况和经营成果，发行人依据《企业会计准则》及发行人会计政策的相关规定，基于谨慎性原则，对合并财务报表范围内截止 2024 年 12 月 31 日的存货、应收款项、其他应收款项等进行了减值测试，同时聘请评估机构对存货进行了专项评估，拟对可能发生减值损失的存货计提资产减值准备、对应收款项及其他应收款项计提信用减值准备。

#### 2、本次计提资产减值准备的范围和金额

发行人及下属子公司对 2024 年可能存在减值迹象的各类资产进行了全面检查和减值测试，拟计提各类资产减值准备合计 119,645.76 万元，具体情况如下表：

单位：元

项目	期初数	本期计提（2024 年度）	本期减少或转回	合并范围变动	期末数
----	-----	---------------	---------	--------	-----

应收账款坏账准备	6,128,358.37	2,755,767.86	3,711,870.26	-261,455.82	4,910,800.15
其他应收款坏账准备	81,950,552.97	51,775,056.88	26,464,150.51	-226,500.24	107,034,959.10
存货跌价准备	1,020,310,105.38	1,141,926,814.55	53,937,001.16		2,108,299,918.77
合计	1,108,389,016.72	1,196,457,639.29	84,113,021.93	-487,956.06	2,220,245,678.02

### 3、本次计提资产减值准备的确认标准及计提方法说明

#### 1) 应收账款坏账准备

对应应收账款，发行人除对单项金额重大且已发生信用减值的款项单独确定其信用损失外，其余在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。

根据以上方法，本报告期发行人对应收款项拟计提坏账准备 275.58 万元。

#### 2) 其他应收账款坏账准备

对其他应收款，发行人除对单项金额重大且已发生信用减值的款项单独确定其信用损失外，其余在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。

根据以上方法，本报告期发行人对其他应收款拟计提坏账准备 5,177.51 万元。

#### 3) 存货跌价准备

发行人期末存货按成本与可变现净值孰低原则计量，对于期末存货可变现净值低于账面价值的部分，计提存货跌价准备。以存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

根据以上方法，基于相关评估测试结果，发行人拟对以下项目计提存货跌价准备，其中：时光里项目 32,141.94 万元、悦唐阁项目 13,055.02 万元、熙湖畔项目 8,187.07 万元、熙樾坊项目 7,654.49 万元、棠颂坊项目 7,627.61 万元、棠樾坊项目 7,517.63 万元、熙悦湾项目 6,793.37 万元、伴山溪谷项目 6,782.10 万元、玖玺香都项目 5,764.94 万元、水墨江山项目 4,335.23 万元、悦熙广场项目 4,296.31 万元、丹轩坊项目 2,483.09 万元、叠璟院项目 2,244.25 万元、和樾溪谷项目 1,156.24 万元、御湾雅墅项目 834.96 万元、云水天境项目 708.77 万元、其他项目零星计提 2,609.66 万元，共计提跌价准备 114,192.68

万元。

#### 4、履行的审议程序

1) 2025 年 4 月 17 日，发行人第十届董事会审计委员会审议通过，并形成如下决议：

①发行人本次计提资产减值准备遵照并符合《企业会计准则》和发行人相关会计政策的规定，计提资产减值准备依据充分，符合发行人资产现状；

②本次计提资产减值准备基于谨慎性原则，计提资产减值准备后，能够更加准确、客观地反映发行人截至 2024 年 12 月 31 日的财务状况、资产价值及经营成果，使发行人的会计信息更具有合理性，有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息；

③本次计提资产减值准备不存在损害发行人及中小股东利益的情形；董事会审计委员会同意发行人本次计提资产减值准备并同意将该议案提交发行人第十届董事会第四十三次会议审议。

2) 2025 年 4 月 28 日，发行人第十届董事会第四十三次会议审议通过了《关于 2024 年度计提资产减值准备的议案》。表决结果：11 票同意、0 票反对、0 票弃权。

3) 2025 年 4 月 28 日，发行人第十届监事会第十六次会议审议通过了《关于 2024 年度计提资产减值准备的议案》。表决结果：7 票同意、0 票反对、0 票弃权。

#### (二) 公司发生重大事项对公司经营情况和偿债能力的影响

发行人本期拟计提各项资产减值准备共计 119,645.76 万元，减少本期合并利润总额 119,645.76 万元，减少本期合并净利润 113,032.98 万元，减少本期合并报表范围归属母公司净利润 109,028.80 万元。

#### (三) 受托管理人已采取或者拟采取的应对措施

中泰证券作为本期债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条、第十八条要求出具本临时受托管理事务报告，并就上述重大事项

提醒投资者关注相关风险。

中泰证券后续将密切关注对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》及本期债券《受托管理协议》的规定履行债券受托管理职责。

(本页以下无正文)

(本页无正文，为《中泰证券股份有限公司关于天地源股份有限公司计提资产减值准备事项的临时受托管理事务报告》之盖章页)

