



深圳市天健（集团）股份有限公司

关于 2025 年计提资产减值准备的公告

证券代码：000090

证券简称：天健集团

公告编号：2026-25

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、本次计提资产减值准备概述

（一）本次计提资产减值准备的原因

深圳市天健（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）根据《企业会计准则》《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，为真实、公允的反映公司截至 2025 年 12 月 31 日的财务状况、资产价值及 2025 年度的经营成果。公司对合并范围内的各类资产进行了全面检查和减值测试，根据测试结果，基于谨慎性原则，公司拟对可能发生减值损失的资产计提资产减值准备。

（二）本次计提资产减值准备的范围和总金额

公司本次计提资产减值的资产范围包括存货、投资性房地产、其他非流动资产、商誉。本次计提各项资产减值准备合计金额为 91,997.24 万元。具体情况如下：

计提项目	本年计提（单位：元）
存货跌价损失	878,215,917.50

计提项目	本年计提（单位：元）
投资性房地产减值损失	5,121,932.94
其他非流动资产减值准备	20,578,219.70
商誉减值准备	16,056,363.60
合计	919,972,433.74

本次计提资产减值准备计入的报告期间为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。本次计提的资产减值准备已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（三）本次计提资产减值准备的确认标准及方法

1. 存货跌价损失

公司存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值以经评估的存货市场价值减去估计的销售费用以及相关税费后的金额。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目不同业态的成本高于其可变现净值的差额提取。

公司对截至 2025 年 12 月 31 日的存货进行了减值测试。依据评估机构出具的资产评估报告，对苏州清枫和苑、苏州清风和景雅苑、苏州山棠春晓、苏州泓悦府、广州东玥台、广州云山府、惠州天健阳光 1、2 期、天健和悦府、长沙云麓府项目的库存住宅、商铺和车位等资产在 2025 年 12 月 31 日可变现净值进行减值测试评估，上述资产账面价值为 408,663.28 万元，考虑预计销售费用及相关税费后的可变现净值为 320,841.68 万元，减值 87,821.60 万元。

2.投资性房地产减值损失

公司投资性房地产的可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定，公允价值为同类资产近期市场交易价格，处置费用为预计的销售费用和税费。当投资性房地产可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，于资产负债表日判断是否存在减值迹象。经核查，相关投资性房地产存在减值迹象，公司对其进行减值测试后，预计可收回金额低于账面价值。根据企业会计准则相关规定，公司对相关投资性房地产计提减值准备 512.19 万元，计入当期资产减值损失。

3.其他非流动资产减值准备

本次计提的其他非流动资产减值损失 2,057.82 万元，主要系合资公司因计提大额存货减值而发生亏损。公司在对该合资公司的股权投资已全额确认投资损失后，按持股比例计算应承担的剩余亏损份额，基于谨慎性原则，对预计无法收回的合资公司借款部分，相应计提了资产减值准备。

4.商誉减值准备

公司进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价

值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

公司对截至 2025 年 12 月 31 日的商誉进行减值测试，并计提商誉减值准备 1,605.64 万元，为湖南天健城市服务有限公司经测试计提的商誉减值准备。

二、本次计提资产减值损失对公司的影响

本次计提资产减值准备事项符合《企业会计准则》和相关政策规定，符合公司资产实际情况，能够更加公允地反映公司资产状况，可以使公司的会计信息更加真实可靠，具有合理性。公司本次计提的减值准备事项全部计入公司 2025 年损益，减少公司 2025 年归属于母公司净利润 52,863.35 万元。

三、本次计提资产减值准备的合理性说明

本次计提资产减值准备遵循《企业会计准则》及公司会计政策等相关规定，计提资产减值准备依据充分、公允的反映了公司资产状况，使公司关于资产价值的会计信息更加真实可靠，具有合理性。本次计提资产减值准备已经会计师事务所审计，敬请广大投资者审慎决策，注意投资风险。

特此公告。

深圳市天健（集团）股份有限公司董事会

2026年4月21日