



天地源股份有限公司

审 计 报 告

华兴审字[2025]24012670011 号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

审 计 报 告

华兴审字[2025]24012670011号

天地源股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了天地源股份有限公司(以下简称天地源公司)财务报表,包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表,2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了天地源公司2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于天地源公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

(一) 房地产开发项目收入确认

1. 关键审计事项

如财务报表附注五（三十六）及十四（二）所述，2024年度天地源公司房地产开发项目收入1,060,797.39万元，占2024年度营业收入1,074,343.33万元的98.74%。

由于房地产开发项目收入对天地源公司利润的重大影响，因此，我们将房地产开发项目收入确认识别为关键审计事项。

2. 审计中的应对

我们执行与房地产开发项目收入确认评价相关的审计程序中包括以下程序：

（1）评价与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查天地源公司的房产标准买卖合同条款，以评价天地源公司有关房地产开发项目收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）对本期确认房地产开发项目收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关销售收入是否已按照天地源公司的收入确认政策确认；



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

(4) 对资产负债表日前后确认销售收入的项目, 选取样本, 检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件, 以测试相关销售收入是否在恰当的期间确认。

(二) 存货跌价准备的计提

1. 关键审计事项

如财务报表附注五(六)所述, 截止2024年12月31日, 存货的账面余额为2,280,339.49万元, 存货跌价准备余额为210,829.99万元。存货按照成本与可变现净值孰低计量, 对账面成本超过可变现净值部分计提存货跌价准备。在确定存货可变现净值过程中, 管理层需对每个开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的开发成本作出合理估计, 并估算每个存货项目的预期销售价格和销售时所发生的销售费用以及相关销售税金等, 该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货对天地源公司资产的重要性, 且估计存货项目达到完工状态时将要发生的开发成本和未来预期售价存在固有风险, 我们将存货跌价准备的计提识别为关键审计事项。

2. 审计中的应对

我们执行与房地产开发项目存货跌价认定相关的审计程序中包括以下程序:

(1) 评价管理层编制和预测各存货项目与开发成本相关的关键内部控制



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

的设计和运行有效性;

(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察, 检查并复核项目实际发生的开发成本的归集与分配;

(3) 复核各存货项目预计开发成本的依据和编制过程, 以评价管理层预测的准确性和合理性;

(4) 评价管理层所采用的可变现净值的估算方法, 并将管理层预计售价与已经预售并签约的销售价格、同区域相近楼盘的销售价格比较, 以确认管理层制定的预计售价的合理性。

四、其他信息

天地源公司管理层对其他信息负责。其他信息包括天地源公司2024年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见并不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者是否存在重大错报。

基于我们已经执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

天地源公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估天地源公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算天地源公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天地源公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

(一)识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对天地源公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致天地源公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就天地源公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项, 以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 或在极少数情形下, 如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处, 我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

华兴会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师:
(项目合伙人)



中国注册会计师:



2025年4月28日

合并资产负债表

2024年12月31日

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五(一)	3,766,058,041.00	4,888,914,818.87	短期借款	五(十八)		100,253,611.11
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	五(二)	27,649,656.00	72,627,034.95	应付账款	五(十九)	4,224,079,652.90	4,229,494,822.93
应收款项融资	五(三)		11,684,000.00	预收款项	五(二十)	2,599,557.02	1,595,150.45
预付款项	五(四)	650,778,336.48	675,215,834.72	合同负债	五(二十一)	4,187,002,697.44	9,947,749,227.78
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	五(五)	1,306,285,911.98	1,614,566,760.43	代理承销证券款			
其中：应收利息				应付职工薪酬	五(二十二)	99,763,609.77	137,221,992.61
应收股利				应付利息	五(二十三)	162,829,644.86	310,887,446.39
买入返售金融资产				应交税费	五(二十四)	1,886,516,469.53	2,276,948,242.93
存货	五(六)	20,695,094,959.11	25,242,568,552.72	其他应付款			
其中：数据资源				其中：应付利息			
合同资产				应付股利		5,090,304.47	5,090,304.47
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产	五(七)	17,657,300.00	22,796,300.00	应付分保账款			
其他流动资产	五(八)	838,603,236.68	1,006,527,830.14	持有待售负债			
流动资产合计		27,302,127,441.25	33,534,901,131.83	一年内到期的非流动负债	五(二十五)	6,547,852,516.00	4,429,350,062.35
非流动资产：				其他流动负债	五(二十六)	377,529,190.83	874,510,881.38
发放贷款和垫款				流动负债合计		17,488,173,338.35	22,308,011,437.93
债权投资				非流动负债：			
其他债权投资				保险合同准备金			
长期应收款				长期借款	五(二十七)	3,361,953,634.91	6,135,891,344.91
其他权益工具投资				应付债券	五(二十八)	3,691,447,480.54	2,105,614,836.86
其他非流动金融资产				其中：优先股			
固定资产	五(十)	301,116,845.26	506,112,280.44	租赁负债	五(二十九)	308,762.33	2,227,359.95
在建工程	五(十一)	84,999,498.82		长期应付款			
生产性生物资产	五(十二)	103,010,607.47	112,210,193.77	长期应付职工薪酬			
油气资产				预计负债			
使用权资产				递延收益	五(三十)	4,400,000.00	
无形资产				递延所得税负债	五(三十六)	17,406,089.05	45,516,844.34
其中：数据资源				其他非流动负债			
开发支出	五(十三)	2,042,444.48	4,765,327.28	非流动负债合计		7,075,515,966.83	8,289,250,386.06
其中：数据资源	五(十四)	6,945,917.35	9,041,058.97	负债合计		24,563,689,305.18	30,597,261,823.99
商誉				所有者权益(或股东权益)：			
长期待摊费用				实收资本(或股本)	五(三十一)	864,122,521.00	864,122,521.00
递延所得税资产	五(十五)	12,635,199.04	5,713,208.99	其他权益工具			
其他非流动资产	五(十六)	513,980,448.75	1,115,910,294.70	其中：优先股			
非流动资产合计		1,033,390,061.17	1,764,289,364.15	永续债			
				资本公积	五(三十二)	207,932,990.93	207,932,990.93
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备	五(三十三)	82,044.44	108,481.50
				盈余公积	五(三十四)	319,444,598.24	319,444,598.24
				一般风险准备			
				未分配利润	五(三十五)	1,483,921,073.34	2,503,864,909.33
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		2,875,503,227.95	3,895,473,501.00
				少数股东权益		896,324,969.29	806,455,170.99
				所有者权益(或股东权益)合计		3,771,828,197.24	4,701,928,671.99
资产总计		28,335,517,502.42	35,299,190,495.98	负债和所有者权益(或股东权益)总计		28,335,517,502.42	35,299,190,495.98

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

于凌

王涛

赵冀

合并利润表

2024年度

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入		10,743,433,252.57	11,525,976,963.46
其中：营业收入	五(三十六)	10,743,433,252.57	11,525,976,963.46
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		9,847,094,967.58	10,938,225,319.96
其中：营业成本	五(三十六)	9,278,457,860.28	10,090,286,193.95
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五(三十七)	19,786,637.36	390,388,533.95
销售费用	五(三十八)	280,837,868.66	242,015,015.43
管理费用	五(三十九)	114,291,370.08	123,923,117.69
研发费用			
财务费用	五(四十)	153,721,231.20	91,612,458.94
其中：利息费用		190,118,134.69	145,228,265.93
利息收入		47,931,710.17	62,826,185.81
加：其他收益	五(四十一)	4,202,340.13	9,269,572.04
投资收益（损失以“-”号填列）	五(四十二)	-55,828,017.47	-14,263,170.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-166,610,338.45	-14,837,258.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五(四十三)	-24,354,803.97	16,513,601.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五(四十四)	-1,141,926,814.55	-666,895,128.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-321,569,010.87	-67,623,482.68
加：营业外收入	五(四十五)	1,000,638.81	2,774,367.17
减：营业外支出	五(四十六)	2,773,265.39	8,471,992.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-323,341,637.45	-73,321,107.78
减：所得税费用	五(四十七)	649,594,245.98	231,711,683.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-972,935,883.43	-305,032,791.24
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-972,935,883.43	-305,032,791.24
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,019,943,835.99	-390,388,594.01
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		47,007,952.56	85,355,802.77
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-972,935,883.43	-305,032,791.24
归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,019,943,835.99	-390,388,594.01
归属于少数股东的综合收益总额		47,007,952.56	85,355,802.77
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-1.1803	-0.4518
（二）稀释每股收益（元/股）		-1.1803	-0.4518

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2024年度

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年度	2023年度	项 目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：				收回投资收到的现金		21,024,990.96	30,778,500.00
销售商品、提供劳务收到的现金		4,241,401,812.65	10,148,703,745.04	取得投资收益收到的现金		352,598.64	574,087.29
客户存款和同业存放款项净增加额				处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,638.82
向中央银行借款净增加额				处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
向其他金融机构拆入资金净增加额				收到其他与投资活动有关的现金	五(四十八)	174,275,303.60	
收到原保险合同保费取得的现金				投资活动现金流入小计		195,652,893.20	31,354,226.11
收到再保业务现金净额				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,949,976.22	2,814,982.32
保户储金及投资款净增加额				投资支付的现金		12,007,100.00	31,225,800.00
收取利息、手续费及佣金的现金				质押贷款净增加额			
拆入资金净增加额				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			284,929,445.02
回购业务资金净增加额				支付其他与投资活动有关的现金	五(四十八)	44,591,244.87	
代理买卖证券收到的现金净额				投资活动现金流出小计		58,548,321.09	318,970,227.34
收到的税费返还		232,177,890.05	85,671,985.09	投资活动产生的现金流量净额		137,104,572.11	-287,616,001.23
收到其他与经营活动有关的现金	五(四十八)	425,365,569.85	533,908,173.28	三、筹资活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计		4,898,945,272.55	10,768,283,903.41	吸收投资收到的现金			
购买商品、接受劳务支付的现金		4,272,886,666.46	7,126,339,443.64	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
客户贷款及垫款净增加额				取得借款收到的现金		6,786,072,867.68	7,638,646,471.27
存放中央银行和同业款项净增加额				收到其他与筹资活动有关的现金	五(四十八)	63,926,482.44	1,875,176,700.00
支付原保险合同赔付款项的现金				筹资活动现金流入小计		6,849,999,350.12	9,513,823,171.27
拆出资金净增加额				偿还债务支付的现金		6,230,495,756.20	7,884,507,320.09
支付利息、手续费及佣金的现金				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		895,710,041.53	1,147,099,514.14
支付保单红利的现金				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付给职工以及为职工支付的现金		292,803,252.12	416,358,108.45	支付其他与筹资活动有关的现金	五(四十八)	94,876,145.61	1,927,485,440.74
支付的各项税费		777,809,574.15	1,611,217,723.38	筹资活动现金流出小计		7,221,081,943.34	10,959,092,274.97
支付其他与经营活动有关的现金	五(四十八)	425,183,592.59	592,504,020.29	筹资活动产生的现金流量净额		-371,082,593.22	-1,445,269,103.70
经营活动现金流出小计		5,768,683,085.32	9,746,419,295.76	筹资活动产生的现金流量净额			
经营活动产生的现金流量净额		-869,737,812.77	1,021,864,607.65	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
二、投资活动产生的现金流量：				五、现金及现金等价物净增加额		-1,103,715,833.88	-711,020,497.28
				加：期初现金及现金等价物余额		4,760,747,791.79	5,471,768,289.07
				六、期末现金及现金等价物余额		3,657,031,957.91	4,760,747,791.79

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2024年度

单位：元 币种：人民币

2024年度													单位：元 币种：人民币	
项目	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债											
一、上年期末余额	864,122,521.00			207,932,990.93			108,481.50	319,444,598.24		2,503,864,909.33		3,895,473,501.00	806,455,170.99	4,701,928,671.99
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	864,122,521.00			207,932,990.93			108,481.50	319,444,598.24		2,503,864,909.33		3,895,473,501.00	806,455,170.99	4,701,928,671.99
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-26,437.06			-1,019,943,835.99		-1,019,970,273.05	89,869,798.30	-930,100,474.75
（一）综合收益总额										-1,019,943,835.99		-1,019,943,835.99	47,007,952.56	-972,935,883.43
（二）所有者投入和减少资本													72,887,246.05	72,887,246.05
1.所有者投入的普通股													39,576,472.22	39,576,472.22
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
（三）利润分配													33,310,773.83	33,310,773.83
1.提取盈余公积													-30,000,000.00	-30,000,000.00
2.提取一般风险准备														
3.对所有者（或股东）的分配													-30,000,000.00	-30,000,000.00
4.其他														
（四）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增资本（或股本）														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备							-26,437.06					-26,437.06	-25,400.31	-51,837.37
1.本期提取							118,370.09					118,370.09	113,728.13	232,098.22
2.本期使用							-144,807.15					-144,807.15	-139,128.44	-283,935.55
（六）其他														
四、本期末余额	864,122,521.00			207,932,990.93			82,044.44	319,444,598.24		1,483,921,073.34		2,875,503,227.95	896,324,969.29	3,771,828,197.24

于凌

王涛

会计机构负责人：

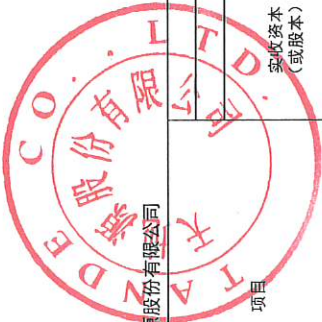
王涛

主管会计工作负责人：

法定代表人：

赵冀

赵冀



合并所有者权益变动表（续）

2024年度

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本 (或股本)	其他权益 工具	资本公积	减：库存 股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他
一、上年期末余额	864,122,521.00		207,203,955.81			151,255.48	319,444,598.24		2,997,084,081.39	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	864,122,521.00		207,203,955.81			151,255.48	319,444,598.24		2,997,084,081.39	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			729,035.12			-42,773.98			-493,219,172.06	
（一）综合收益总额									-390,388,594.01	
（二）所有者投入和减少资本			729,035.12							
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他			729,035.12							
（三）利润分配										
1.提取盈余公积									-102,830,578.05	
2.提取一般风险准备										
3.对所有者（或股东）的分配									-102,830,578.05	
4.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备						-42,773.98				
1.本期提取						125,074.45				
2.本期使用						-167,848.43				
（六）其他										
四、本期末余额	864,122,521.00		207,932,990.93			108,481.50	319,444,598.24		2,503,864,909.33	



法定代表人：赵明



主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：王涛



于凌



母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：天地源股份有限公司

项 目	2024年12月31日	2023年12月31日	项 目	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	566,161,397.68	387,949,475.65	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款			应付账款	126,338,448.92	203,019,232.42
应收款项融资			预收款项	900,052.64	637,675.17
预付款项	8,649.50	122,798.75	合同负债		
其他应收款	11,739,807,666.75	8,990,802,807.30	应付职工薪酬	36,898,213.77	100,835,274.49
其中：应收利息			应交税费	22,986,450.36	22,344,750.56
应收股利			其他应付款	5,397,521.05	17,987,055.50
存货	270,679,761.12	594,227,474.60	其中：应付利息	4,981,027,010.95	5,215,418,154.51
其中：数据资源			应付股利	5,090,304.47	5,090,304.47
合同资产			持有待售负债		
持有待售资产			一年内到期的非流动负债	4,147,634,527.89	2,655,949,606.11
一年内到期的非流动资产	17,657,300.00	7,410,300.00	其他流动负债	1,746,623.49	3,303,111.57
其他流动资产	20,103,673.18	11,788,231.94	流动负债合计	9,322,928,849.07	8,219,494,860.33
流动资产合计	12,614,418,448.23	9,992,301,088.24	非流动负债：		
非流动资产：			长期借款	1,072,840,000.00	1,381,400,000.00
债权投资	5,659,100.00	10,537,000.00	应付债券	3,691,447,480.54	2,105,614,836.86
其他债权投资			其中：优先股		
长期应收款			永续债		
长期股权投资	2,885,129,125.32	3,085,129,125.32	租赁负债	308,762.33	499,895.41
其他权益工具投资			长期应付款		
其他非流动金融资产			长期应付职工薪酬		
投资性房地产			预计负债		
固定资产	18,776,463.88	20,409,718.99	递延收益		151,133.69
在建工程			递延所得税负债		
生产性生物资产			其他非流动负债		
油气资产			非流动负债合计	4,764,596,242.87	3,487,665,865.96
使用权资产	443,325.44	604,534.76	负债合计	14,087,525,091.94	11,707,160,726.29
无形资产			所有者权益（或股东权益）：		
其中：数据资源			实收资本（或股本）	864,122,521.00	864,122,521.00
开发支出			其他权益工具		
其中：数据资源			其中：优先股		
商誉			永续债		
长期待摊费用			资本公积	201,650,381.69	201,650,381.69
递延所得税资产	20,505,344.31	82,627,310.86	减：库存股		
其他非流动资产			其他综合收益		
非流动资产合计	2,930,513,358.95	3,199,307,689.93	专项储备		
			盈余公积	319,444,598.24	319,444,598.24
			一般风险准备		
			未分配利润	72,189,214.31	99,230,550.95
资产总计	15,544,931,807.18	13,191,608,778.17	所有者权益（或股东权益）合计	1,457,406,715.24	1,484,448,051.88
负债和所有者权益总计	15,544,931,807.18	13,191,608,778.17	负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,544,931,807.18	13,191,608,778.17

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

于凌

王涛

于凌





母公司利润表

2024年度

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	十五(四)	618,737,530.10	136,211,946.63
减：营业成本	十五(四)	250,336,022.94	126,885,556.45
税金及附加		61,487,234.96	-14,039,860.37
销售费用		2,613,523.99	3,494,135.22
管理费用		30,464,490.18	22,950,962.81
研发费用			
财务费用		3,824,404.47	-2,317,769.43
其中：利息费用			
利息收入		7,019,799.59	11,011,289.79
加：其他收益		326,254.84	353,635.99
投资收益（损失以“-”号填列）	十五(五)	79,503.69	212,365.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		122,582.74	1,698,728.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-231,081,803.60	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		39,458,391.23	1,503,651.10
加：营业外收入		39,474.19	1,337,485.68
减：营业外支出		3,450.00	5,854,032.52
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		39,494,415.42	-3,012,895.74
减：所得税费用		66,535,752.06	7,264,001.69
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-27,041,336.64	-10,276,897.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-27,041,336.64	-10,276,897.43
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-27,041,336.64	-10,276,897.43
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

赵冀

主管会计工作负责人：

王涛

会计机构负责人：

于凌





母公司现金流量表

2024年度

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		522,923,731.39	92,771,130.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		24,138,630.09	48,414,972.31
经营活动现金流入小计		547,062,361.48	141,186,102.98
购买商品、接受劳务支付的现金		28,603,666.22	85,011,758.54
支付给职工以及为职工支付的现金		29,356,743.24	56,761,636.62
支付的各项税费		115,589,900.33	90,673,839.85
支付其他与经营活动有关的现金		153,619,970.19	152,925,235.52
经营活动现金流出小计		327,170,279.98	385,372,470.53
经营活动产生的现金流量净额		219,892,081.50	-244,186,367.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,638,000.00	10,960,000.00
取得投资收益收到的现金		79,503.69	212,365.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,717,503.69	11,172,365.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,400.00	268,602.00
投资支付的现金		9,007,100.00	248,947,300.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		9,022,500.00	249,215,902.00
投资活动产生的现金流量净额		-5,304,996.31	-238,043,536.86
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,467,790,000.00	1,934,580,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,198,017,389.69	9,176,811,662.01
筹资活动现金流入小计		10,665,807,389.69	11,111,391,662.01
偿还债务支付的现金		2,553,180,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		548,655,445.25	475,842,240.06
支付其他与筹资活动有关的现金		7,627,089,861.23	10,750,847,290.66
筹资活动现金流出小计		10,728,925,306.48	11,226,689,530.72
筹资活动产生的现金流量净额		-63,117,916.79	-115,297,868.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		151,469,168.40	-597,527,773.12
加：期初现金及现金等价物余额		386,908,954.07	984,436,727.19
六、期末现金及现金等价物余额		538,378,122.47	386,908,954.07

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司所有者权益变动表

2024年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：天地源股份有限公司

项目	实收资本 (或股本)	其他权益 工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其 他	所有者权益合计
		优 先 股	永 续 债									
一、上年期末余额	864,122,521.00			201,650,381.69				319,444,598.24		99,230,550.95		1,484,448,051.88
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	864,122,521.00			201,650,381.69				319,444,598.24		99,230,550.95		1,484,448,051.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额										-27,041,336.64		-27,041,336.64
（二）所有者投入和减少资本										-27,041,336.64		-27,041,336.64
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	864,122,521.00			201,650,381.69				319,444,598.24		72,189,214.31		1,457,406,715.24

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

于凌

王涛

赵冀



母公司所有者权益变动表（续）
2024年度

编制单位：天地源股份有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	2023年度									
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
		优先股	永续债							
一、上年期末余额	864,122,521.00			201,650,381.69				319,444,598.24		212,338,026.43
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	864,122,521.00			201,650,381.69				319,444,598.24		212,338,026.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者（或股东）的分配										
4.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	864,122,521.00			201,650,381.69				319,444,598.24		99,230,550.95

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



财务报表附注

一、公司基本情况

天地源股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原称“上海沪昌特殊钢股份有限公司”，系于1991年9月4日经[沪府办（1991）105]号文批准，采用公开募集方式设立的股份有限公司，公司股票于1993年7月9日在上海证券交易所上市交易。

公司董事会于2003年2月15日批准向宝钢集团上海五钢有限公司出售公司除货币资金和短期票据外的全部资产和负债，购买西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司部分房地产类资产。

经公司2003年度临时股东大会审议批准，公司名称变更为天地源股份有限公司。公司住所及总部地址为西安市高新区丈八街办科技路33号高新国际商务中心数码大厦12701室。

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产的开发与销售、物业管理等。

本公司控股股东名称：西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司，实际控制人名称：西安高科集团有限公司，本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

截至2024年12月31日，本公司纳入合并范围的子公司44家。

本期合并财务报表范围详见本附注“七、在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围较上年度增减情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

本财务报表经公司董事会于2025年4月28日批准报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、准则解释及其他相关规定（以下合称企业会计准则）进行确认和计量，在此基础上结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2023年修订）的规定，编制财务报表。

（二）持续经营

本公司不存在可能导致对公司自报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据企业会计准则制定了公司的坏账准备、固定资产折旧等重要的会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果以及现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历1月1日起至12月31日止。

（三）营业周期

房地产行业的营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间，具体周期根据开发项目情况确定，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

人民币。

（五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单项收回或转回坏账准备金额占应收款项收回或转回坏账准备总额的 10%以上且金额超过人民币 1,000.00 万元
账龄超过 1 年且金额重要的预付款项	金额前五名且金额超过人民币 2,000.00 万元
其他应收款本期坏账准备转回或收回金额重要的	单项收回或转回坏账准备金额占其他应收款收回或转回坏账准备总额的 10%以上且金额超过人民币 1,000.00 万元
期末重要的一年内到期的债权投资	金额前五名且金额超过人民币 2,000.00 万元
期末重要的债权投资	金额前五名且金额超过人民币 2,000.00 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款	金额前五名且金额超过人民币 2,000.00 万元
账龄超过 1 年的重要预收款项	金额前五名且金额超过人民币 2,000.00 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	金额前五名且金额超过人民币 2,000.00 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款	金额前五名且金额超过人民币 2,000.00 万元

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并

对同一控制下的企业合并，合并方取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不一致而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额），与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。被合并方在合并前实现的净利润，纳入合并利润表，在合并利润表中单列项目反映，为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

2. 非同一控制下企业合并

非同一控制下的企业合并，合并成本为公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值以及企业合并中发生的各项直接费用之和。

公司对购买方合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

（七）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围：能够控制的所有子公司（子公司是指被母公司控制的主体）均纳入报表合并范围。

控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2. 合并报表编制方法：以母公司和纳入合并范围内子公司的个别财务报表为基础，抵销母子公司间及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由母公司合并编制。按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》的要求，合并报表应抵销的项目有：

（1）合并资产负债表

①母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销，同时抵销相应的长期股权投资减值准备；

②母公司与子公司、子公司相互之间的债权债务项目相互抵销，同时抵销相应的减值准备；

③母公司与子公司、子公司相互之间销售商品、提供劳务或其他方式形成的存货、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产等所包含的未实现内部销售损益予以抵销；

④母公司与子公司、子公司相互之间发生的其他内部交易对合并资产负债表的影响予以抵销；

⑤因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中应当确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

（2）合并利润表

①母公司与子公司、子公司相互之间销售商品产生的营业收入和营业成本予以抵销；

②母公司与子公司、子公司相互之间销售商品形成固定资产或无形资产所包含未实现内部销售损益抵销的同时，对固定资产折旧额或无形资产摊销额与未实现内部销售损益相关的部分进行抵销；

③母公司与子公司、子公司相互之间持有对方债券所产生的投资收益、利息收入及其他综合收益等，与其相对应的发行方利息费用相互抵销；

④母公司与子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销；

⑤母公司与子公司、子公司相互之间发生的其他内部交易对合并利润表的影响予以抵销；

⑥母公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。

子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

（3）合并现金流量表

①母公司与子公司、子公司相互之间当期以现金投资或收购股权增加的投资所产生的现金流量予以抵销；

②母公司与子公司、子公司相互之间当期取得投资收益收到的现金，与分配股利、利润或偿付利息支付的现金相互抵销；

③母公司与子公司、子公司相互之间以现金结算债权与债务所产生的现金流量相互抵销；

④母公司与子公司、子公司相互之间当期销售商品所产生的现金流量予以抵销；

⑤母公司与子公司、子公司相互之间处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额，与购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金相互抵销；

⑥母公司与子公司、子公司相互之间当期发生的其他内部交易所产生的现金流量予以抵销。

（4）合并所有者权益变动表

①母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中享有的份额相互抵销；

②母公司对子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销；

③母公司与子公司、子公司相互之间发生的其他内部交易对所有者权益变动的影响予以抵销。

3. 纳入合并范围的母子公司采用统一会计政策及会计期间。

（八）现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务

1. 外币交易的初始确认：采用交易发生时的即期汇率将外币金额折算成记账本位币金额；

2. 期末，对公司各种外币账户余额，按即期汇率折算记账本位币金额。对因汇率波动产生的汇兑差额，作为财务费用计入当期损益，同时调增或调减外币账户的记账本位币金额；

3. 外币会计报表折算时：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算，利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；

4. 外币会计报表的折算差额在资产负债表中所有者权益项目下单独列示；

5. 企业筹建期间发生的汇兑净损益，计入开办费，在开始经营当月一次性计入当期损益；

6. 生产经营期间发生的汇兑净损益，计入财务费用；

7. 清算期间发生的汇兑净损益，计入清算损益；

8. 与购建固定资产或者无形资产有关的汇兑净损益，在资产尚未使用或者虽已交付使用但未达预定可使用状态以前，计入购建资产的价值。

（十）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。在公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1. 金融资产

（1）初始计量

除不具有重大融资成分的应收账款外，金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。当公司按照《企业会计准则第14号——收入》确认的未包含重大融资成分应收账款或不考虑不超过一年的合同中的重大融资成分的，初始确认的应收账款则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

（2）后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

①分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。

公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。此类金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

公司对分类为以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

a：对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。b：对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

a：分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

公司分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产在其他债权投资项目下列报。

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损

益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

b：指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

初始确认时，公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产在资产负债表中其他权益工具投资项目下列报。

此类金融资产的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

公司持有该权益工具投资期间，在公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

③分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产根据其流动性在资产负债表中交易性金融资产、其他非流动金融资产项目下列报。

公司以公允价值对该等金融资产进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

(3) 金融资产及其他项目减值

公司对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项与合同资产以及租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，则该金融工具处于第一阶段，公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损

失的金额计量其损失准备。金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。坏账准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，坏账准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，公司在其他综合收益中确认其坏账准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

①信用风险显著增加

公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，公司在应用金融工具减值规定时，将公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

②已发生信用减值的金融资产

当公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：1) 发行方或债务人发生重大财务困难；2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不

会做出的让步；4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；5) 其他表明金融资产发生信用减值的客观证据。

③预期信用损失的确定

公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

公司对租赁应收款及财务担保合同在单项资产或合同的基础上确定其信用损失。对应收账款与合同资产，公司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。

对其他以摊余成本计量的金融资产及分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，除对单项金额重大的款项单独确定其信用损失外，其余在组合的基础上采用减值矩阵确定其信用损失。

④减记金融资产

当公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

(4) 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；2) 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；3) 该金融资产已转移，虽然公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。公司按照下列方式对相关负债进行计量：1) 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去公司保留的权利(如果公司因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上公司承担的义务(如果公司因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。2) 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去公司保留的权利(如果公司因金融资产转移保留了相关权利)

的公允价值并加上公司承担的义务(如果公司因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值,该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值及因转移收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。针对指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊,并将因转移收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额与分摊的前述账面金额之和的差额计入当期损益。若公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资,之前计入其他综合收益的累计利得或损失应终止确认的部分从其他综合收益中转出,计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的,公司继续确认所转移的金融资产整体,因资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

2. 金融负债

(1) 分类和计量

公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式,结合金融负债和权益工具的定义,在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息费用计入当期损益。

②其他金融负债

除继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

(2) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

3. 权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

(十一) 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对应收账款与合同资产，公司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，确定的减值矩阵如下：

账龄	违约损失率
据款项性质判断不存在违约风险	0%
1 年以内（含 1 年）	5%
1-2（含 2 年）	10%
2-3（含 3 年）	30%
3-4（含 4 年）	50%
4-5（含 5 年）	50%
5 年以上	100%

（十二）应收款项融资

对应收款项融资，公司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，确定的减值矩阵如下：

账龄	违约损失率
据款项性质判断不存在违约风险	0%
1 年以内（含 1 年）	5%
1-2（含 2 年）	10%
2-3（含 3 年）	30%
3-4（含 4 年）	50%
4-5（含 5 年）	50%
5 年以上	100%

（十三）其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

除对单项金额重大的款项单独确定其信用损失外，其余在组合的基础上采用减值矩阵确定其信用损失，确定的减值矩阵如下：

组合分类	账龄	违约损失率
有合同有期限未逾期 无合同有期限未逾期	1 年以内（含 1 年）	5%
	1-2（含 2 年）	5%
	2-3（含 3 年）	5%
	3-4（含 4 年）	5%
	4-5（含 5 年）	5%
	5 年以上	5%
有合同有期限已逾期 无合同有期限已逾期	1 年以内（含 1 年）	20%
	1-2（含 2 年）	30%
	2-3（含 3 年）	45%
	3-4（含 4 年）	60%
	4-5（含 5 年）	80%
	5 年以上	100%
有合同无期限 无合同无期限	1 年以内（含 1 年）	10%
	1-2（含 2 年）	15%
	2-3（含 3 年）	30%
	3-4（含 4 年）	50%
	4-5（含 5 年）	80%
	5 年以上	100%
根据款项性质判断不存在违约风险		0%

（十四）存货

公司存货包括库存材料、设备、低值易耗品、土地开发成本、房屋开发成本、开发产品、代建工程开发、配套设施开发、周转房等；存货按实际成本计价。

1. 取得和发出的计价方法：库存材料、设备采用实际成本法计价，库存材料发出采用加权平均法，库存设备发出采用个别计价法；低值易耗品摊销按一次摊销法计入当期损益；房屋开发、开发产品、代建工程开发以及配套设施开发等项目按实际成本计价。

2. 库存材料、设备的核算方法：实际采购成本包括购买价款、相关税费、运输费、装卸费、保险费以及其他可归属于存货采购成本的费用。

3. 开发用土地的核算方法：纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，按照房屋建筑面积比例分摊计入商品房成本。

4. 公共配套设施费的核算方法：公共配套设施费的核算以各配套设施项目单体作为核算对象进行成本归集。不能有偿转让的公共配套设施，成本归集后按受益对象的建筑面积比例作为分配标准计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，不再将其分配计入商品房成本。

5. 存货的盘存制度：采用永续盘存制。公司每半年对存货进行盘点，并于年度终了前进行一次全面的盘点清查。对于盘盈、盘亏以及报废的存货应当及时查明原因，分别情况及时处理。盘盈的存货，计入营业外收入。盘亏、毁损和报废的存货，扣除过失人或者保险公司赔款和残料价值，经公司批准后计入管理费用。存货毁损属于非正常损失的部分，扣除过失人或者保险公司赔款和残料价值，经公司批准后计入营业外支出。

6. 存货跌价准备：期末存货应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，不计提存货跌价准备，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。

存货可变现净值确定方式如下：

（1）产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该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。

（2）需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品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，确定其可变现净值。

（十五）合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

（十六）持有待售资产

公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：

1. 某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

2. 公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

（十七）长期股权投资

1. 长期股权投资的确认：

长期股权投资为公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资、以及对合营企业的权益性投资。

2. 长期股权投资的初始计量

（1）同一控制下企业合并形成的长期股权投资

①合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

③合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并形成的长期股权投资

①一次交换交易实现的企业合并，按购买日付出的资产、发生或承担的负债以及发行权益性证券的公允价值确认初始投资成本。

②多次交换交易分步实现的企业合并，按每一单项交易的成本之和确认初始投资成本。

③购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益。

④合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如估计未来事项很可能发生且对合并成本影响金额能够可靠计量，将其计入初始投资成本。

（3）其他方式取得的长期股权投资

①以支付现金方式取得，按实际支付的购买价款（包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出）确认初始投资成本。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用（如登记费，承销费，法律、会计、评估及其他专业服务费用，印刷成本和印花税等），可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

（4）取得长期股权投资的实际支付价款或对价中，如包含已宣告但尚未发放的现金股利或利润，作为应收项目处理，不计入长期股权投资初始成本。

3. 长期股权投资的后续计量

（1）成本法核算

①对具有控制权，纳入合并报表范围子公司的长期股权投资采用成本法核算。

②被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为投资收益。

（2）权益法核算：对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资（如合营企业投资与联营企业投资）采用权益法核算。

①长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

②公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的

账面价值；公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位账面净利润进行调整后确认投资损益。

③确认应分担被投资单位发生的亏损时，首先冲减长期股权投资账面价值，其账面价值如不足冲减，则继续以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限确认投资损失，冲减其账面价值。经上述处理后，如按合同或协议约定仍应承担额外义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

④公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

4. 长期股权投资的减值确认

期末，长期股权投资如存在减值迹象，则对其可收回金额（据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量现值孰高者确定）进行估计，如可收回金额低于其账面价值，将资产账面价值减至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，并在以后会计期间不予转回。

（十八）投资性房地产

1. 投资性房地产的确认：公司为赚取租金或资本增值、或两者兼有所持的房地产，经公司董事会审议后予以确认。主要包括：已出租的建筑物、已出租的土地使用权及持有并准备增值后转让的土地使用权。

2. 投资性房地产的计量——采用成本模式，按固定资产或无形资产计提折旧及摊销。

3. 投资性房地产的减值确认——如有客观证据表明某项投资性房地产发生减值，应计算确认减值损失。资产减值损失一经确认，以后会计期间不予转回。

4. 投资性房地产的转回——有确凿证据表明投资性房地产开始自用并经董事会审议后，按账面价值将其转入固定资产等。

（十九）固定资产

1. 确认条件：公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度，单位（套）价值在 2000 元以上的有形资产。

2. 折旧方法

类别	旧方法	预计使用年限	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	25-30	5	3.17-3.80
机器设备	年限平均法	14-28	5	3.39-6.79
电子设备	年限平均法	5	5	19
运输设备	年限平均法	5	5	19
其他年限	年限平均法	5	5	19

3. 公司按月计提固定资产折旧，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用；计提折旧时，当月增加的固定资产，次月起计提折旧；当月减少的固定资产，次月起停止计提折旧。

4. 与固定资产有关的后续支出，如“与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，且该固定资产的成本能够可靠计量”，计入固定资产成本；不符合前述确认条件的，在发生时计入当期损益。

5. 固定资产减值准备

期末对固定资产进行减值测试时，如存在减值迹象，则对其可收回金额（据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量现值孰高者确定）进行估计，如可收回金额低于其账面价值，将资产账面价值与可收回金额之间的差额确认资产减值损失，计入当期损益，并在以后会计期间不予转回。

（二十）在建工程

1. 在建工程的计量：按工程发生的实际支出进行计量。

2. 在建工程结转固定资产的时点：所购建的固定资产在达到预定可使用状态之日起结转固定资产，次月开始计提折旧。

3. 对达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的工程，自达到预定可使用状态之日起，按照工程预算、造价或工程成本等资料，估价转入固定资产，并计提折旧。竣工决算办理完毕后，按照决算金额调整原估价。

4. 在建工程减值准备

期末，对在建工程进行全面检查，若在建工程长期停建并预计未来 3 年内不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后且所带来的经济利益具有很大的不确定性，则对其可收回金额（据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量现值孰高者确定）进行估计，如可收回金额低于其账面价值，将资产账面价值减至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，并在以后会计期间不予转回。

（二十一）借款费用

1. 公司为购建或生产符合资本化条件的固定资产、投资性房产和存货等资产而借入专门借款当期发生的利息费用，予以资本化；购建或生产符合资本化条件的资产在达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化。借款费用开始资本化需同时满足以下条件：

- （1）资产支出已经发生；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

2. 资本化利息的计算

（1）为购建或生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的：按专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入确定资本化金额；

（2）为购建或生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定资本化利息金额。

3. 专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态前发生，予以资本化；一般借款发生的辅助费用，在发生时确认为费用计入当期损益。

4. 符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，同时将中断期间已资本化的借款费用调整确认为费用，计入当期损益。

（二十二）使用权资产

公司的使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，公司将其账面价值减记至可收回金额。

（二十三）无形资产

1. 无形资产的确认标准：公司拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权及特许权等。

2. 无形资产的计量

(1) 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出；

(2) 自行开发无形资产的成本，包括从满足无形资产确认条件开始到达到预定用途前所发生的支出总额（包括符合资本化条件的开发阶段研发支出）。

(3) 公司购入或以支付土地出让金方式取得土地使用权的核算

①尚未开发或建造自用项目前作为无形资产核算；

②开发商品房时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本；

③利用土地建造自用项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本；

④改变土地使用权用途，将其用于出租或增资目的时，按账面价值转为投资性房地产。

3. 无形资产的摊销

(1) 公司取得使用寿命有限的无形资产，自其可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止进行摊销；对无法预见其为公司带来经济利益期限、使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

(2) 摊销金额需扣除预计残值，已计提减值准备的，再扣除已计提减值准备累计金额，使用寿命有限的无形资产残值一般为零。

4. 无形资产使用寿命的确认

(1) 合同性权利或其他法定权利的期限。

(2) 合同性权利或其他法定权利在到期时内续约等延续、且有证据表明公司续约不需支付大额成本，续约期计入使用寿命。

(3) 合同或法律如未规定使用寿命，可综合各方面因素判断该无形资产为公司带来经济利益的期限。

(4) 如无法按前述三条合理确定无形资产为公司带来经济利益的期限，将其确认为使用寿命不确定的无形资产。

5. 无形资产的减值准备

(1) 期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，其使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限及方法；同时每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如有证据表明其使用寿命有限，则估计其使用寿命并按使用寿命有限的无形资产确定摊销方法。

(2) 期末如存在减值迹象，对其可收回金额（据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量现值孰高者确定）进行估计，如可收回金额低于其账面价值，将资产账面价值减至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，并在以后会计期间不予转回。

（二十四）商誉

1. 商誉的确认与计量：公司在非同一控制下企业合并中，支付的合并成本对价大于取得对方可辨认净资产公允价值份额之间的差额。

2. 商誉的减值准备：期末以被投资企业为资产组进行年度减值测试时，如存在减值迹象，则对其可收回金额（据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量现值孰高者确定）进行估计，如可收回金额低于其账面价值，将资产账面价值减至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，并在以后会计期间不予转回。

（二十五）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期资产的资产减值，按以下方法确定：

公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。各长期资产的减值具体测试方法及会计处理方法详见各长期资产的相关会计政策。

（二十六）长期待摊费用

公司已发生但应由本期和以后各期负担，且分摊期限在 1 年以上的各项费用；不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

（二十七）合同负债

公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

（二十八）职工薪酬

1. 职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。

(1) 职工：①是指与公司订立劳动合同的所有人员，含全职、兼职和临时职工；②虽未与公司订立劳动合同但由公司正式任命的人员；③未与公司订立劳动合同或未由其正式任命，但向公司所提供服务与职工所提供服务类似的人员（如通过公司与劳务中介公司签订用工合同而向公司提供服务的人员）。

(2) 职工薪酬：包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利（含公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利）。

①短期薪酬：是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

②离职后福利：是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利。

③辞退福利：是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

④其他长期职工福利：是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

2. 职工薪酬的确认和计量

(1) 短期薪酬：在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，计入相关资产成本或当期损益。

(2) 离职后福利：公司在职工提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，计入相关资产成本或当期损益。

(3) 辞退福利：公司向职工提供辞退福利，应当在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，计入当期损益：

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利：公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，计入相关资产成本或当期损益。

3. 职工薪酬的披露

(1) 应付职工工资、奖金、津贴和补贴，及其期末应付未付金额；

(2) 应当为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费及其期末应付未付金额；

(3) 应为职工缴存的住房公积金，及其期末应付未付金额；

(4) 为职工提供的非货币性福利及其计算依据；

(5) 依据短期利润分享计划提供的职工薪酬金额及其计算依据；

(6) 其他短期薪酬；

(7) 参与的设定提存计划的性质、计算缴费金额的公式或依据，当期缴费金额以及期末应付未付金额；

(8) 支付的因解除劳动关系所提供辞退福利及其期末应付未付金额；

(9) 提供的其他长期职工福利的性质、金额及其计算依据。

(二十九) 租赁负债

公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。公司将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

(三十) 收入

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

收入是公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

满足下列条件之一时，公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；

(2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；

(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，公司会考虑下列迹象：

- (1) 公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- (2) 公司已将该商品的实物转移给客户；
- (3) 公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- (4) 客户已接受该商品或服务。

2. 公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售合同

房地产销售在满足以下条件时确认收入：

- ①房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，客户取得相关商品或服务控制权；
- ②履行了合同规定的义务，价款已经收取或确信可以取得；
- ③具有经购买方认可的销售合同及其结算单。

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，公司在该段时间内按履约进度确认收入。

(2) 物业服务合同

公司在提供物业服务过程中按照履约进度确认收入。

(3) 广告策划等服务合同

公司在提供服务过程中按照履约进度确认收入。

(三十一) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货、无形资产、固定资产等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司确认的与合同履约成本和合同取得成本有关的企业资产（以下简称“与合同成本有关的资产”），应当采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础（即，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度）进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1) 公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

（三十二）所得税的会计处理方法

采用资产负债表债务法。

（三十三）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本公司在政府补助同时满足以下条件时，予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附的条件；（2）企业能够收到政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

（三十四）递延所得税资产/递延所得税负债

1. 递延所得税资产/递延所得税负债的确认与计量

（1）递延所得税资产：公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，对由可抵扣暂时性差异产生的所得税资产予以确认。

（2）递延所得税负债：公司根据所得税准则确认的应纳税暂时性差异产生的负债。

2. 递延所得税资产的减值准备：期末对其账面价值进行复核，若未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产，应确认递延所得税资产损失。

（三十五）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1. 公司作为承租人的会计处理方法

公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。公司将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

公司的使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，公司将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2. 公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，其余租赁方式为经营租赁。

对于经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

在租赁期开始日，出租人应当对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

（三十六）或有事项

1. 或有事项的确认：过去的交易或者事项形成的，其结果须由某些未来事项的发生或不发生才能决定的不确定事项。通常包括未决诉讼或仲裁、债务担保、产品质量保证（含产品安全保证）、承诺、亏损合同、重组义务、环境污染整治等。

（1）预计负债：

①与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务；

②履行该义务很可能导致经济利益流出公司；

③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）或有负债（除预计负债外）：不确认为负债，公司需披露或有负债情况如下（不包括极小可能导致经济利益流出企业的或有负债）：

①或有负债的种类及其形成原因，包括已贴现商业承兑汇票、未决诉讼、未决仲裁、对外提供担保等形成的或有负债。

②经济利益流出不确定性的说明。

③或有负债预计产生的财务影响，以及获得补偿的可能性；无法预计的，说明其原因。

（3）或有资产：不确认为资产，但或有资产很可能会给公司带来经济利益时，则应在会计报表附注中披露。需披露或有资产的形成原因、预期对企业产生的财务影响等。

2. 预计负债的计量：按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。

3. 公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

（三十七）重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

本报告期公司未发生重要会计政策变更。

2. 会计估计变更

本报告期公司未发生重要会计政策变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	1%、3%、5%、6%、9%、13%
营业税	计税收入(自 2016 年 5 月 1 起, 营改增缴增值税)	5%
城建税	应纳流转税	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	应纳流转税	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%
土地增值税	转让房地产取得的增值额	按超额累进税率 30%-60%

(二) 税收优惠

公司下属西安天地源不动产代理有限公司、西安创典智库商务咨询管理有限责任公司、西安报业广告信息有限责任公司、陕西深宝水电开发有限责任公司、陕西天地源天投物业服务有限责任公司、西安天投投资有限公司享受小型微利企业所得税优惠政策, 自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税〔《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 6 号)〕; 自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税〔《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2022 年第 13 号)〕; 以上对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税政策, 延续执行至 2027 年 12 月 31 日〔《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 12 号)〕。

公司下属西安天地源物业服务管理有限责任公司享受西部大开发企业所得税优惠政策, 减按 15% 的税率征收企业所得税〔《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号)〕。

公司下属西安报业广告信息有限责任公司享受增值税优惠政策, 自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日, 对月销售额 10 万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人, 免征增值税。增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入, 减按 1% 征收率征收增值税; 适用 3% 预征率的预缴增值税项目, 减按 1% 预征率预缴增值税〔《财政部税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 19 号)〕。

五、合并财务报表项目注释

以下除另有指明者外，资产负债表项目“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“期初”指 2023 年 12 月 31 日，利润表以及现金流量表项目“本期”系 2024 年度，“上期”系 2023 年度，金额单位为人民币元。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	1,740.10	10,768.73
银行存款	3,657,030,217.81	4,760,737,023.06
其他货币资金	109,026,083.09	128,167,027.08
合计	3,766,058,041.00	4,888,914,818.87

注：期末银行存款中房地产预售监管资金为 2,054,772,753.86 元，根据监管政策，该资金可用于项目建设工程款等日常支出，根据项目建设进度动态提取和使用。

期末货币资金中受限货币资金为 109,026,083.09 元系按揭保证金存款、农民工工资保函保证金、工程款支付保函保证金、资金监管账户保证金、涉诉冻结资金等，除此之外货币资金不存在抵押、冻结或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

（二）应收账款

1. 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	9,306,298.02	63,372,165.55
1-2（含 2 年）	17,571,019.40	12,553,672.40
2-3（含 3 年）	2,842,877.34	987,308.60
3-4（含 4 年）	1,736,126.57	848,113.00
4-5（含 5 年）	273,356.00	20,000.00
5 年以上	830,778.82	974,133.77
小计	32,560,456.15	78,755,393.32
减：坏账准备	4,910,800.15	6,128,358.37
合计	27,649,656.00	72,627,034.95

期末应收账款3-4（含4年）1,736,126.57元，和上年账龄不衔接原因系本期处置原子公司深圳天地源物业服务有限公司，期末公司应收挂账深圳天地源物业服务有限公司所致。

2. 应收账款按坏账准备计提方法分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计	32,560,456.15	100.00	4,910,800.15	15.08	27,649,656.00

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
计提坏账准备					
合计	32,560,456.15	100.00	4,910,800.15	15.08	27,649,656.00

(续上表)

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	78,755,393.32	100.00	6,128,358.37	7.78	72,627,034.95
合计	78,755,393.32	100.00	6,128,358.37	7.78	72,627,034.95

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例%
1 年以内 (含 1 年)	9,306,298.02	465,314.90	5.00
1-2 (含 2 年)	17,571,019.40	1,757,101.94	10.00
2-3 (含 3 年)	2,842,877.34	852,863.20	30.00
3-4 (含 4 年)	1,736,126.57	868,063.29	50.00
4-5 (含 5 年)	273,356.00	136,678.00	50.00
5 年以上	830,778.82	830,778.82	100.00
合计	32,560,456.15	4,910,800.15	

(续上表)

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	
		金额	比例%
1 年以内 (含 1 年)	63,372,165.55	3,168,608.28	5.00
1-2 (含 2 年)	12,553,672.40	1,255,367.24	10.00
2-3 (含 3 年)	987,308.60	296,192.58	30.00
3-4 (含 4 年)	848,113.00	424,056.50	50.00
4-5 (含 5 年)	20,000.00	10,000.00	50.00
5 年以上	974,133.77	974,133.77	100.00
合计	78,755,393.32	6,128,358.37	

3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账	6,128,358.37	2,755,767.86	3,711,870.26		-261,455.82	4,910,800.15

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
准备						
合计	6,128,358.37	2,755,767.86	3,711,870.26		-261,455.82	4,910,800.15

本期无重要的坏账准备收回或转回情况。

其他变动系公司本期处置子公司西安天地源物业服务管理有限责任公司所致。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
西安天达停车场营销策划管理有限公司	4,092,994.00	12.57	409,299.40
客户 1	3,199,919.49	9.83	159,995.97
深圳天地源物业服务有限公司惠州分公司	1,689,668.51	5.19	680,628.35
陕西省西咸新区沣东新城管理委员会	1,211,024.40	3.72	394,769.56
西安观音山旅游开发有限公司	500,000.00	1.53	500,000.00
合计	10,693,606.40	32.84	2,144,693.28

(三) 应收款项融资

1. 应收款项融资分类列示

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		11,684,000.00
商业承兑汇票		
合计		11,684,000.00

2. 期末公司无已质押的应收款项融资

3. 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资。

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	6,694,888.86	1.03	31,082,411.70	4.60
1-2 (含 2 年)	550,199.78	0.08	600,175.18	0.09
2-3 (含 3 年)			643,490,847.84	95.30
3 年以上	643,533,247.84	98.89	42,400.00	0.01
合计	650,778,336.48	100.00	675,215,834.72	100.00

2. 账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
西安正昕房地产开发有限公司	321,500,000.00	3-4 年	尚未达到结算条件

债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
西安佳旺房地产开发有限公司	193,500,000.00	3-4 年	尚未达到结算条件
西安国宏能源科技有限公司	128,490,847.84	3-4 年	尚未达到结算条件
合计	643,490,847.84		

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)	账龄
西安正昕房地产开发有限公司	321,500,000.00	49.40	3-4 年
西安佳旺房地产开发有限公司	193,500,000.00	29.73	3-4 年
西安国宏能源科技有限公司	128,490,847.84	19.75	3-4 年
陕西贝壳闹海房地产经纪有限公司	5,361,673.37	0.82	1 年以内、1-2 年
广州贝壳科技服务有限公司	334,490.43	0.06	1-2 年
合计	649,187,011.64	99.76	

注：预付款项期末余额中预付西安正昕房地产开发有限、西安佳旺房地产开发有限公司及西安国宏能源科技有限公司款项，系下属公司西安天地源房地产开发有限公司预付的项目合作款。

（五）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,306,285,911.98	1,614,566,760.43
合计	1,306,285,911.98	1,614,566,760.43

1. 按账龄分类披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	181,222,813.70	222,762,485.21
1-2（含 2 年）	179,151,682.76	253,757,872.82
2-3（含 3 年）	100,031,507.80	871,175,081.10
3-4（含 4 年）	629,814,874.92	116,895,508.89
4-5（含 5 年）	116,675,109.98	95,528,027.40
5 年以上	206,424,881.92	136,398,337.98
小计	1,413,320,871.08	1,696,517,313.40
减：坏账准备	107,034,959.10	81,950,552.97
合计	1,306,285,911.98	1,614,566,760.43

2. 按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
保证金及押金	13,041,493.08	9,190,368.43
备付金		1,818,683.13
代垫款项	11,170,731.73	155,899.81

款项性质	期末余额	期初余额
单位往来款	1,370,526,464.52	1,671,510,076.36
其他	18,582,181.75	13,842,285.67
小计	1,413,320,871.08	1,696,517,313.40
减：坏账准备	107,034,959.10	81,950,552.97
合计	1,306,285,911.98	1,614,566,760.43

3. 坏账准备的计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024 年 1 月 1 日余额	3,036,937.76	3,778,276.23	75,135,338.98	81,950,552.97
2024 年 1 月 1 日余额在本期	-301,771.59	301,771.59		
转入第二阶段	-301,771.59	301,771.59		
转入第三阶段				
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提	8,477,617.25	43,297,439.63		51,775,056.88
本期转回	832,981.79	968,092.17	24,663,076.55	26,464,150.51
本期转销				
本期核销				
其他变动	-171,420.78	-9,599.95	-45,479.51	-226,500.24
期末余额	10,208,380.85	46,399,795.33	50,426,782.92	107,034,959.10

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

组合分类	账龄	违约损失率	风险阶段
有合同有期限未逾期 无合同有期限未逾期	1 年以内（含 1 年）	5.00%	第一阶段
	1-2（含 2 年）	5.00%	第一阶段
	2-3（含 3 年）	5.00%	第一阶段
	3-4（含 4 年）	5.00%	第一阶段
	4-5（含 5 年）	5.00%	第一阶段
	5 年以上	5.00%	第一阶段
有合同有期限已逾期 无合同有期限已逾期	1 年以内（含 1 年）	20.00%	第二阶段
	1-2（含 2 年）	30.00%	第二阶段
	2-3（含 3 年）	45.00%	第二阶段
	3-4（含 4 年）	60.00%	第二阶段
	4-5（含 5 年）	80.00%	第二阶段
	5 年以上	100.00%	第三阶段

有合同无期限 无合同无期限	1 年以内（含 1 年）	10.00%	第一阶段
	1-2（含 2 年）	15.00%	第一阶段
	2-3（含 3 年）	30.00%	第二阶段
	3-4（含 4 年）	50.00%	第二阶段
	4-5（含 5 年）	80.00%	第二阶段
	5 年以上	100.00%	第三阶段
根据款项性质判断不存在违约风险		0.00%	第一阶段

4. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备		48,937,864.86				48,937,864.86
按信用风险特征组合计提坏账准备	81,950,552.97	2,837,192.02	26,464,150.51		-226,500.24	58,097,094.24
合计	81,950,552.97	51,775,056.88	26,464,150.51		-226,500.24	107,034,959.10

2023 年 12 月,天地源中房豪杰收到深圳市中级人民法院民事调解书[(2022)粤 03 民初 2792 号],诉讼各方达成调解。按照《民事调解书》,其他各方应向天地源中房豪杰还款 5.554.39 万元。2024 年,深圳天地源收到被告方 2,524.39 万元;截至 2024 年 12 月 31 日,深圳天地源已收到被告方累计支付的 4,954.39 万元。

单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
镇江扬启房地产开发有限公司	183,782,599.00	42,087,049.07	22.90	预计部分无法收回
苏州吴江锐泽置业有限公司	156,788,350.43	6,850,815.79	4.37	预计部分无法收回
合计	340,570,949.43	48,937,864.86	14.37	

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	账龄	期末余额	占其他应 收账款期 末的比例 (%)	坏账准备期末 余额	款项性质
咸阳市城市建设投资 控股集团有限公司	1 年以内、1-2 年、2-3 年	254,800,000.00	18.03		项目合作 往来款
镇江扬启房地产开发 有限公司	1-5 年、5 年以上	183,782,599.00	13.00	42,087,049.07	项目合作 款
苏州万天璟源房地产 有限公司	3-4 年	173,268,473.09	12.26		项目合作 款
苏州吴江锐泽置业有 限公司	1-2 年、3-4 年	156,788,350.43	11.09	6,850,815.79	项目合作 款
陕西省煤田地质集团 有限公司	3-4 年	150,500,000.00	10.65		项目合作 往来款
合计		919,139,422.52	65.03	48,937,864.86	

(六) 存货

1. 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	79,398.83		79,398.83
开发产品	11,420,508,147.13	1,354,934,604.37	10,065,573,542.76
房屋开发成本	11,382,382,172.94	753,365,314.40	10,629,016,858.54
劳务成本	425,158.98		425,158.98
合计	22,803,394,877.88	2,108,299,918.77	20,695,094,959.11

(续上表)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	402,205.52		402,205.52
开发产品	7,174,885,674.90	488,606,887.99	6,686,278,786.91
房屋开发成本	19,087,112,180.59	531,703,217.39	18,555,408,963.20
劳务成本	478,597.09		478,597.09
合计	26,262,878,658.10	1,020,310,105.38	25,242,568,552.72

2. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期计提金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原 材 料						
开 发	488,606,887.99	695,902,243.60	224,362,473.94	53,937,001.16		1,354,934,604.37

项目	期初余额	本期计提金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
产品						
房屋开发成本	531,703,217.39	446,024,570.95			224,362,473.94	753,365,314.40
劳务成本						
合计	1,020,310,105.38	1,141,926,814.55	224,362,473.94	53,937,001.16	224,362,473.94	2,108,299,918.77

注：本期存货跌价准备转回或转销 53,937,001.16 元，主要系本期对外销售存货结转营业成本所致。

本期计提及减少中的其他，系期初开发成本本期完工结转至开发产品，其存货减值准备相应增减。

公司按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后计提存货跌价准备。计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分结合第三方评估报告以及近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

3. 截至期末开发产品情况如下：

项目	最近一期竣工时间	期末余额	期初余额
悦唐阁	2024 年 12 月	1,014,530,438.14	
永安华府	2024 年 12 月	864,143,703.81	
上唐府	2022 年 10 月	823,324,589.65	257,804,473.08
水墨江山	2023 年 12 月	712,327,035.45	836,707,733.99
棠樾坊	2024 年 12 月	687,688,931.84	
时光里项目	2024 年 12 月	678,310,128.34	
平江观棠	2024 年 12 月	669,158,406.05	
和樾溪谷	2024 年 6 月	650,815,494.81	
万熙天地	2022 年 12 月	628,844,731.37	702,784,649.06
熙湖畔	2021 年 12 月	599,168,425.54	635,869,203.88
曲江香都	2022 年 11 月	565,236,963.83	589,970,092.80
蘭樾坊	2022 年 12 月	524,082,023.32	524,043,832.75
欧筑 1898	2020 年 10 月	474,969,520.55	485,268,689.71
玖玺香都	2023 年 12 月	450,376,700.57	617,821,653.43
琺樾坊	2023 年 12 月	424,243,582.40	159,663,176.68
云水天境	2023 年 12 月	403,241,674.20	561,852,678.04
熙悦湾	2021 年 6 月	360,532,476.13	376,394,078.98
御湾雅墅	2017 年 9 月	155,678,893.54	164,996,074.72

项目	最近一期竣工时间	期末余额	期初余额
丹轩坊	2022 年 12 月	122,658,005.03	211,780,666.83
丹轩梓园	2020 年 12 月	105,624,906.61	292,723,519.13
九悦香都	2021 年 12 月	84,171,221.23	104,902,510.52
悦熙广场	2020 年 12 月	74,375,386.58	73,965,811.84
春江天境	2022 年 6 月	60,674,716.73	61,353,699.63
熙樾台	2020 年 12 月	59,108,371.07	71,443,649.89
商务中心	2003 年 12 月	51,455,083.87	52,066,383.85
枫林绿洲会所	2008 年 11 月	41,477,890.42	41,220,343.25
金兰雅苑	2023 年 6 月	35,668,926.38	228,053,117.39
拾锦香都	2020 年 12 月	26,801,284.22	29,151,781.78
云锦香都	2021 年 9 月	23,005,850.81	54,625,028.18
盛唐大厦	2009 年 7 月	15,263,907.00	16,279,541.66
君和雅苑	2024 年 4 月	13,807,487.41	
榆林丹轩坊	2022 年 9 月	9,181,330.77	8,941,461.99
津九轩	2011 年 12 月	5,641,764.50	5,641,764.50
其他项目		4,918,294.96	9,560,057.34
合计		11,420,508,147.13	7,174,885,674.90

4. 截至期末房屋开发成本情况如下：

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
高新宸樾	2023 年 8 月	2025 年 12 月	490,000	3,871,277,992.54	2,833,551,197.22
伴山溪谷	2022 年 3 月	2025 年 6 月	220,556	1,874,710,112.73	1,706,376,186.76
万熙天地	2017 年 7 月	2028 年 12 月	1,020,802	1,553,166,646.77	1,547,371,332.29
永安观棠	2024 年 8 月	2026 年 12 月	240,000	1,318,863,261.59	
棠颂坊	2022 年 12 月	2025 年 5 月	127,528	1,162,704,059.87	999,664,340.66
时光里	2019 年 6 月	2024 年 12 月	168,929	738,603,278.90	1,274,456,422.66
熙樾坊	2019 年 10 月	2028 年 12 月	70,000	307,655,128.53	307,655,128.53
悦唐阁	2021 年 9 月	2024 年 12 月	131,607	217,410,613.96	1,159,637,765.52
宸启中心	2026 年 7 月	2030 年 12 月	181,900	170,831,239.66	
水墨江山	2018 年 8 月	2025 年 12 月	242,943	167,159,838.39	150,704,801.35
永安华府	2022 年 11 月	2024 年 12 月	449,340		3,715,047,507.70
平江观棠	2022 年 5 月	2024 年 12 月	288,700		2,454,413,372.14
棠樾坊	2022 年 5 月	2024 年 11 月	145,712		1,248,885,953.79
君和雅苑	2021 年 7 月	2024 年 4 月	85,632		605,316,390.22
上唐府	2020 年 3 月	2024 年 6 月	175,083		572,691,902.01
琚樾坊	2018 年 11 月	2025 年 6 月	228,785		511,339,879.74
合计				11,382,382,172.94	19,087,112,180.59

5. 截至本期末，存货中用于借款抵押的账面价值为4,253,599,035.63元。

6. 期末存货中资本化利息余额2,627,505,546.73元。

公司房屋开发成本按照成本费用明细科目核算，房屋开发成本中的借款费用资本化金额为成本化利息科目的余额；开发产品中的借款费用资本化金额按照年度核实的单方利息成本与期末开发产品的面积计算得来。

(七) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
西部信托·丰盈系列 T02 集合资金信托计划	2,157,300.00		2,157,300.00
中铁信托-乾鑫 22083 期集合资金信托计划	1,500,000.00		1,500,000.00
西部信托·丰盈组合 T08 集合资金信托计划	1,000,000.00		1,000,000.00
西部信托·丰盈系列 T06 集合资金信托计划	4,000,000.00		4,000,000.00
陕国投·天地源 10 号集合资金信托计划债权投资合同	4,000,000.00		4,000,000.00
厦门信托-天地源 5 号集合资金信托计划借款合同	5,000,000.00		5,000,000.00
合计	17,657,300.00		17,657,300.00

(续上表)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
陕国投·天地源 03 号集合资金信托计划	1,886,000.00		1,886,000.00
陕国投·天地源 09 号集合资金信托计划	6,000,000.00		6,000,000.00
长安宁·天地源云水天境信托贷款单一资金信托计划	4,000,000.00		4,000,000.00
厦门信托·天地源 1 号集合资金信托计划	500,000.00		500,000.00
陕国投·创元 52 号天地源专项债权集合资金信托计划	2,500,000.00		2,500,000.00
陕国投·天地源 10 号集合资金信托计划债权投资合同	500,000.00		500,000.00
西部信托·丰盈系列 T02 集合资金信托计划	2,813,300.00		2,813,300.00
西部信托·丰盈系列 T06 集合资金信托计划	1,597,000.00		1,597,000.00
陕国投·创元 52 号集合资金信托计划	3,000,000.00		3,000,000.00
合计	22,796,300.00		22,796,300.00

注：债权投资中一年内到期的部分重分类至一年内到期的非流动资产。

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交税费及待抵扣进项税金	788,908,950.40	872,225,905.99
合同取得成本	49,694,286.28	134,301,924.15
合计	838,603,236.68	1,006,527,830.14

(九) 债权投资

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
西部信托·丰盈系列 T06 集合资金信托计划	500,000.00		500,000.00
厦门信托-天地源 7 号集合资金信托计划借款合同	1,608,800.00		1,608,800.00
西部信托·稳顺 T03 资金服务信托之委托贷款合同	2,000,000.00		2,000,000.00
西部信托·丰盈组合 T08 集合资金信托计划	1,550,300.00		1,550,300.00
西部信托-思源 6 号单一资金信托	3,000,000.00		3,000,000.00
合计	8,659,100.00		8,659,100.00

(续上表)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
陕国投·天地源 10 号集合资金信托计划	2,055,000.00		2,055,000.00
西部信托·丰盈系列 T02 集合资金信托计划	482,000.00		482,000.00
西部信托·丰盈系列 T06 集合资金信托计划	1,500,000.00		1,500,000.00
厦门信托·天地源 5 号集合资金信托计划	5,000,000.00		5,000,000.00
中铁信托·乾鑫 22083 期集合资金信托计划	1,500,000.00		1,500,000.00
合计	10,537,000.00		10,537,000.00

注：债权投资期末余额为办理信托融资认购的信托保障基金。

(十) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认的投 资损益	其他 综合 收益 调整	其他权 益变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业											
苏州联鑫置业有限公司	5,985,832.55			10,499.65						5,996,332.20	
太仓卓润房地产开发有限公司	186,708,716.92			5,889,685.89						192,598,402.81	
镇江扬启房地产开发有限公司（注 3）	48,921,524.15			-48,921,524.15							
镇江恒亮城市建设发展有限公司	3,127,751.34			-288,656.54						2,839,094.80	
咸阳启点金源房地产开发有限公司（注 1）	25,871,484.83			10,519,378.88					-36,390,863.71		
苏州吴江锐泽置业有限公司（注 3）	22,311,046.96			-22,311,046.96							
苏州万天璟源房地产有限公司	151,309,979.87			-111,404,768.73						39,905,211.14	
陕西健达源环境科技有限公司（注 2）	2,136,702.79			-142,469.77					-1,994,233.02		
小计	446,373,039.41			-166,648,901.73					-38,385,096.73	241,339,040.95	
二、联营企业											
西安丝路国际金融创新中	59,739,241.03			38,563.28						59,777,804.31	

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
心有限公司										
小计	59,739,241.03			38,563.28					59,777,804.31	
合计	506,112,280.44			-166,610,338.45				-38,385,096.73	301,116,845.26	

注 1:经公司第十届董事会第三十一次会议审议同意,公司下属全资子公司陕西天投房地产开发有限公司对咸阳启点金源房地产开发有限公司进行增资。咸阳启点金源房地产开发有限公司注册资本由 10,000 万元增加到 10,500 万元,其中陕西天投房地产开发有限公司以现金增资 500 万元,持有咸阳启点金源房地产开发有限公司的股权比例由 49%变更为 51.43%。增资后公司对咸阳启点金源房地产开发有限公司取得控制权,纳入并表范围。

注 2:经公司第十届董事会第三十次会议审议同意,对合营公司陕西健达源环境科技有限公司(以下简称健达源公司)进行注销。2024 年 6 月 5 日,健达源公司完成注销手续。

注 3:因被投资单位累计亏损导致权益法核算下对应长期股权投资账面价值已减记至零。

(十一) 投资性房地产

项目	房屋建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.上年年末余额				
2.本期增加金额	86,136,015.69			86,136,015.69
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	86,136,015.69			86,136,015.69
(3) 企业合并增加				

项目	房屋建筑物	土地使用权	在建工程	合计
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	86,136,015.69			86,136,015.69
二、累计折旧和累计摊销				
1. 上年年末余额				
2. 本期增加金额	1,136,516.87			1,136,516.87
(1) 计提或摊销	1,136,516.87			1,136,516.87
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	1,136,516.87			1,136,516.87
三、减值准备				
1. 上年年末余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	84,999,498.82			84,999,498.82
2. 期初账面价值				

(十二) 固定资产

项目		期末余额			期初余额	
固定资产				100,933,540.10		112,210,193.77
固定资产清理				2,077,067.37		
合计				103,010,607.47		112,210,193.77

1. 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	办公家具	电子设备	其他	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	189,639,781.26	24,613,746.86	14,770,885.12	7,594,039.37	19,358,321.18	2,559,244.45	258,536,018.24
2. 本期增加金额	17,848,314.27	82,558.73	220,867.25	192,820.69	719,375.34	67,545.00	19,131,481.28
（1）购置	17,848,314.27	82,558.73	6,902.65	192,820.69	337,087.98	6,000.00	18,473,684.32
（2）在建工程转入							
（3）其他			213,964.60		382,287.36	61,545.00	657,796.96
3. 本期减少金额	23,298,594.67	4,199,042.41	1,268,750.07	448,779.79	5,957,381.60	1,061,911.30	36,234,459.84
（1）处置或报废	5,642,580.40		163,200.00	51,691.72	253,811.40		6,111,283.52
（2）其他	17,656,014.27	4,199,042.41	1,105,550.07	397,088.07	5,703,570.20	1,061,911.30	30,123,176.32
4. 期末余额	184,189,500.86	20,497,263.18	13,723,002.30	7,338,080.27	14,120,314.92	1,564,878.15	241,433,039.68
二、累计折旧							
1. 期初余额	73,077,580.35	19,554,992.21	12,705,122.86	6,629,715.47	14,327,254.88	2,002,894.87	128,297,560.64
2. 本期增加金额	4,735,011.57	186,342.90	1,021,565.69	261,853.17	1,585,441.95	237,197.80	8,027,413.08
（1）计提	4,735,011.57	186,342.90	936,873.19	261,853.17	1,449,898.51	214,785.68	7,784,765.02
（2）其他			84,692.50		135,543.44	22,412.12	242,648.06
3. 本期减少金额	3,701,155.21	3,423,184.86	1,065,103.36	314,525.24	4,397,582.46	952,186.84	13,853,737.97
（1）处置或报废	3,565,513.03		155,040.00	49,242.94	241,120.83		4,010,916.80
（2）其他	135,642.18	3,423,184.86	910,063.36	265,282.30	4,156,461.63	952,186.84	9,842,821.17
4. 期末余额	74,111,436.71	16,318,150.25	12,661,585.19	6,577,043.40	11,515,114.37	1,287,905.83	122,471,235.75

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	办公家具	电子设备	其他	合计
三、减值准备							
1. 期初余额	14,952,462.76	3,075,530.09			270.98		18,028,263.83
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4. 期末余额	14,952,462.76	3,075,530.09			270.98		18,028,263.83
四、账面价值							
1. 期末账面价值	95,125,601.39	1,103,582.84	1,061,417.11	761,036.87	2,604,929.57	276,972.32	100,933,540.10
2. 期初账面价值	101,609,738.15	1,983,224.56	2,065,762.26	964,323.90	5,030,795.32	556,349.58	112,210,193.77

本期固定资产增加——其他系本期合并咸阳启点金源房地产开发有限公司形成，本期固定资产减少——其他系本期处置西安天地源物业服务管理有限公司、深圳天地源物业服务有限公司、陕西天地源天投物业服务有限公司形成。

2. 期末无暂时闲置的固定资产。
3. 公司持有的房产通过经营租赁租出，期末账面价值为 6,383,915.47 元。
4. 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	1,343,644.18	土地使用权证已经办理，办理房屋产权证中
合计	1,343,644.18	

(十三) 使用权资产

项目	土地	房屋及建筑物	机器运输设备	其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额		6,075,291.90			6,075,291.90
2. 本期增加金额					
(1) 新增租赁合同					
(2) 其他					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他					
4. 期末余额		6,075,291.90			6,075,291.90
二、累计折旧					
1. 期初余额		1,309,964.62			1,309,964.62
2. 本期增加金额		2,722,882.80			2,722,882.80
(1) 计提		2,722,882.80			2,722,882.80
(2) 其他					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他					
4. 期末余额		4,032,847.42			4,032,847.42
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
(2) 其他					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值		2,042,444.48			2,042,444.48
2. 期初账面价值		4,765,327.28			4,765,327.28

(十四) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	营业网络	软件	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,965,439.00	706,947.53	20,676,815.57	24,349,202.10
2. 本期增加金额			2,224,214.51	2,224,214.51
(1) 购置			1,263,271.69	1,263,271.69

项目	土地使用权	营业网络	软件	合计
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加			960,942.82	960,942.82
3. 本期减少金额			2,980,392.76	2,980,392.76
(1) 合并范围变更减少			2,980,392.76	2,980,392.76
(2) 其他				
4. 期末余额	2,965,439.00	706,947.53	19,920,637.32	23,593,023.85
二、累计摊销				
1. 期初余额	1,186,750.77	706,947.53	13,414,444.83	15,308,143.13
2. 本期增加金额	60,637.14		3,360,400.88	3,421,038.02
(1) 计提	60,637.14		3,023,475.17	3,084,112.31
(2) 合并范围变更增加			336,925.71	336,925.71
3. 本期减少金额			2,082,074.65	2,082,074.65
(1) 处置				
(2) 合并范围变更减少			2,082,074.65	2,082,074.65
(3) 其他				
4. 期末余额	1,247,387.91	706,947.53	14,692,771.06	16,647,106.50
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,718,051.09		5,227,866.26	6,945,917.35
2. 期初账面价值	1,778,688.23		7,262,370.74	9,041,058.97

2. 公司无未办妥产权证书的土地使用权情况。

3. 土地使用权系本公司控股子公司陕西深宝水电开发有限责任公司所属。

(十五) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修摊销	5,713,208.99	10,815,470.13	3,451,648.46	441,831.62	12,635,199.04
合计	5,713,208.99	10,815,470.13	3,451,648.46	441,831.62	12,635,199.04

其他减少系本期西安天地源物业服务管理有限责任公司不再纳入合并范围所致。

(十六) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	229,214,262.44	57,303,565.62	985,965,701.23	246,267,207.27
预收账款	462,959,860.95	115,739,965.24	1,057,712,595.52	264,428,148.88
可抵扣的亏损	348,964,048.26	87,241,012.07	1,149,417,229.88	287,152,904.23
以前年度可抵扣费用	16,173,073.28	4,043,268.32	46,651,706.92	10,515,019.15
未实现内部销售的存货	24,634,620.16	6,158,655.04	73,794,677.60	18,448,669.40
租赁负债	1,808,153.90	452,038.48	4,610,671.16	1,152,667.79
其他	1,024,829,421.97	256,207,355.61	1,151,782,711.84	287,945,677.98
合计	2,108,583,440.96	527,145,860.38	4,469,935,294.15	1,115,910,294.70

注：其他主要为土地增值税准备金确认的递延所得税资产。

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产 评估增值	26,893,689.06	6,723,422.26		
合同取得成本	55,290,718.04	13,822,679.50	127,975,467.24	31,993,866.81
使用权资产	2,042,444.48	510,611.13	4,765,327.28	1,191,331.83
其他	38,059,151.16	9,514,787.79	49,326,582.84	12,331,645.70
合计	122,286,002.74	30,571,500.68	182,067,377.36	45,516,844.34

注：其他主要为合并报表还原的存货资本化利息确认的递延所得税负债。

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债 期末余额
递延所得税资产	13,165,411.63	513,980,448.75
递延所得税负债	13,165,411.63	17,406,089.05

4. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,217,476,855.75	506,662,992.69
可抵扣亏损	1,682,673,095.89	984,589,854.47
合计	3,900,149,951.64	1,491,252,847.16

5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2024		34,438,523.81
2025	183,468,122.56	143,009,876.07

年份	期末余额	期初余额
2026	342,933,663.26	261,094,340.68
2027	540,544,609.67	270,489,030.22
2028	321,706,324.49	275,558,083.69
2029	294,020,375.91	
合计	1,682,673,095.89	984,589,854.47

（十七）所有权或使用权受到限制的资产

1. 表内项目

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	109,026,083.09	保证金及诉讼冻结资金支取受到限制
存货	4,253,599,035.63	贷款抵押
固定资产	33,774,292.48	贷款抵押
合计	4,396,399,411.20	

2. 公司以其持有的子公司股权质押借款情况：

（1）深圳天地源房地产开发有限公司将持有的珠海天地源置业有限公司 100%股权向浙商银行提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 3.26 亿元，该笔贷款到期日为 2025 年 6 月。

（2）公司将持有的西安天地源曲江房地产开发有限公司 100%股权向陕西省国际信托有限公司提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 2.7 亿元，该笔贷款到期日为 2025 年 1 月。

（3）公司将持有的陕西蓝天御坊置业有限公司 100%股权向陕西省国际信托有限公司提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 4 亿元，该笔贷款到期日为 2025 年 7 月。

（4）公司将持有的西安天地源软件新城房地产开发有限公司 100%股权向陕西省国际信托有限公司提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 4 亿元，该笔贷款到期日为 2026 年 3 月。

（5）公司与深圳天地源房地产开发有限公司将持有的深圳西京实业发展有限公司合计 100%股权向宁波银行提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 0.29 亿元，该笔贷款到期日为 2038 年 11 月。

（十八）短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款		100,000,000.00
短期借款应付利息		253,611.11
合计		100,253,611.11

2. 公司无逾期借款获得展期形成的短期借款。

(十九) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
工程款	4,185,699,629.06	4,175,089,033.73
土地款		
其他	38,380,023.84	54,405,789.20
合计	4,224,079,652.90	4,229,494,822.93

账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	账龄超过1年余额	未偿还或结转的原因
西安高科新建建筑工程有限公司	318,375,864.29	179,845,555.90	尚未到付款期
陕西天地建设有限公司	185,148,141.64	164,099,552.96	尚未到付款期
陕西建工第十一建设集团有限公司	364,170,393.34	93,819,201.31	尚未到付款期
陕西叁叁建设工程有限公司	155,631,695.02	74,537,448.27	尚未到付款期
陕西建工第六建设集团有限公司	110,572,538.55	59,596,764.49	尚未到付款期
合计	1,133,898,632.84	571,898,522.93	

(二十) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
租金	2,599,557.02	1,595,150.45
合计	2,599,557.02	1,595,150.45

(二十一) 合同负债

1. 合同负债按性质列示

项目	期末余额	期初余额
房款	4,186,915,150.28	9,890,324,871.89
物业费		57,340,440.81
其他	87,547.16	83,915.08
合计	4,187,002,697.44	9,947,749,227.78

2. 合同负债按项目列示如下

项目名称	预计竣工时间	截至期末预售比例(%)	期末余额	期初余额
高新宸樾	2025年12月	41.80	2,050,376,301.26	870,511,927.08
棠颂坊	2025年5月	57.88	604,425,333.02	264,590,797.25
平江观棠	2024年12月	94.88	431,682,714.36	2,611,337,523.85
咸阳珺樾坊	2025年6月	97.13	385,619,960.63	956,979,639.54
伴山溪谷	2025年6月	14.79	208,169,875.26	151,345,044.04
永安观棠	2026年11月	10.46	174,807,175.23	
永安华府	2024年12月	85.81	78,747,161.49	3,180,939,448.62
咸阳和樾溪谷	2024年12月	71.36	49,692,908.85	
丹轩坊/丹轩梓园等	2022年12月	98.75	36,898,213.77	100,835,274.49

项目名称	预计竣工时间	截至期末预售比例 (%)	期末余额	期初余额
云水天境	2023 年 12 月	97.79	26,459,938.68	106,848,044.04
万熙天地	2028 年 12 月	53.45	22,493,839.36	21,418,678.46
上唐府	2024 年 6 月	52.02	22,045,587.90	20,268,044.10
曲江香都	2022 年 11 月	97.78	18,530,888.13	23,967,367.23
蘭樾坊	2022 年 12 月	90.04	10,859,701.02	5,414,252.31
悦唐阁	2024 年 12 月	9.37	10,762,617.78	52,152,837.61
熙悦湾	2021 年 6 月	54.13	8,409,063.62	2,053,746.77
玖玺香都	2023 年 12 月	55.97	7,634,152.64	30,672,040.57
水墨江山	2025 年 12 月	65.62	6,518,090.83	3,869,161.44
春江天境	2022 年 6 月	97.42	5,306,255.06	5,377,345.73
御湾雅墅	2017 年 9 月	98.46	5,262,225.21	3,972,098.65
棠樾坊	2024 年 11 月	57.26	4,211,690.06	695,022,613.76
欧筑 1898	2020 年 10 月	93.80	4,057,947.95	9,460,731.52
熙湖畔	2021 年 12 月	49.20	3,531,859.26	15,220,033.97
拾锦香都	2020 年 12 月	99.59	3,045,643.82	3,942,735.24
熙樾台	2020 年 12 月	96.82	2,952,593.67	1,669,594.80
君和雅苑	2024 年 4 月	99.31	2,382,187.79	740,722,113.57
九悦香都项目	2021 年 12 月	99.09	560,180.52	1,387,907.45
悦熙广场	2020 年 12 月	99.15	351,904.76	1,358,110.48
金兰雅苑	2023 年 6 月	99.28	293,577.99	6,418,125.52
预收物业费				57,340,440.81
云锦香都	2021 年 9 月	98.73		1,559,633.03
其他			913,107.52	1,093,915.85
合计			4,187,002,697.44	9,947,749,227.78

3. 期末无账龄超过1年的重要合同负债。

4. 合同负债余额在本年的重大变动

项目	变动
期初余额	9,947,749,227.78
因收到现金而增加的金额(不包含本年已确认为收入的金额)	2,990,694,271.40
包含在合同负债期初账面价值中的金额所确认收入	-9,874,504,898.32
合并范围变化	1,123,064,096.58
其他	
余额	4,187,002,697.44

合并范围变化主要是增加咸阳启点金源房地产开发有限公司合同负债，减少西安天地源物业服务管理有限责任公司、深圳天地源物业服务有限公司、陕西天地源天投物业服务有限责任公司的合同负债所致。

(二十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	136,591,877.27	234,826,822.93	272,000,838.26	99,417,861.94
二、离职后福利-设定提存计划	630,115.34	27,755,893.37	28,040,260.88	345,747.83
三、辞退福利		1,672,715.05	1,672,715.05	
四、一年内到期的其他福利				
合计	137,221,992.61	264,255,431.35	301,713,814.19	99,763,609.77

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	51,832,860.33	186,059,389.29	200,908,779.82	36,983,469.80
2、职工福利费	133,460.23	17,720,427.27	17,786,865.00	67,022.50
3、社会保险费	427.50	11,154,280.52	11,154,708.02	
其中：医疗保险费	405.00	10,477,066.71	10,477,471.71	
工伤保险费		500,035.30	500,035.30	
生育保险费	22.50	177,178.51	177,201.01	
4、住房公积金		10,398,723.66	10,398,723.66	
5、工会经费和职工教育经费	84,625,129.21	8,891,385.82	31,149,145.39	62,367,369.64
6、短期带薪缺勤		602,616.37	602,616.37	
合计	136,591,877.27	234,826,822.93	272,000,838.26	99,417,861.94

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	8,363.89	21,286,393.26	21,286,393.26	8,363.89
2、失业保险费		866,496.42	866,496.42	
3、企业年金缴费	621,751.45	5,603,003.69	5,887,371.20	337,383.94
合计	630,115.34	27,755,893.37	28,040,260.88	345,747.83

(二十三) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	69,578,055.44	104,100,181.69
企业所得税	85,327,864.59	182,517,158.46
个人所得税	487,679.59	1,766,284.50
城市维护建设税	1,544,273.10	1,661,446.91
房产税	867,246.72	674,481.28
印花税	788,934.68	884,513.35
土地增值税	189,558.21	14,830,856.94
教育费附加	1,117,253.90	1,198,734.56
水利建设基金	1,695,635.16	1,776,381.66
土地使用税	902,716.85	1,080,127.07
水资源税	39,263.12	43,257.98

项目	期末余额	期初余额
环保税	291,163.50	354,021.99
合计	162,829,644.86	310,887,446.39

(二十四) 其他应付款

1. 按种类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	5,090,304.47	5,090,304.47
其他应付款	1,881,426,165.06	2,271,857,938.46
合计	1,886,516,469.53	2,276,948,242.93

2. 应付股利

单位名称	期末余额	期初余额
普通股股利	5,090,304.47	5,090,304.47
合计	5,090,304.47	5,090,304.47

注：期末应付股利主要为公司以前年度（2003-2005年）尚未支付的普通股股利。

3. 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
土地增值税准备金	1,037,322,754.82	1,164,401,465.92
代收及暂收款	195,869,711.98	393,225,364.00
单位往来款	433,424,449.44	464,963,998.20
暂扣质保金	148,504,852.72	158,542,647.93
押金及保证金	21,105,608.02	64,787,385.83
其他	45,198,788.08	25,937,076.58
合计	1,881,426,165.06	2,271,857,938.46

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	账龄超过1年的期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税准备金	1,037,322,754.82	951,963,440.77	土地增值税准备金
陕西建工房地产开发集团有限公司	217,344,043.10	212,181,843.27	项目股东借款
太仓卓润房地产开发有限公司	179,200,000.00	179,200,000.00	项目公司借款
榆林市古城新纪元商贸有限公司	36,716,216.14	28,227,210.55	代收项目前期合作款
南京新城恒盛房地产开发有限公司	20,599,384.02	20,599,384.02	项目股东借款
合计	1,491,182,398.08	1,392,171,878.61	

(二十五) 一年内到期的非流动负债

1. 按类别列示如下:

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	4,269,314,761.65	2,914,999,940.17
一年内到期的应付债券	2,110,411,203.39	1,396,974,606.04
分期付息到期还本的长期借款利息	16,356,364.70	19,237,958.26
企业债券利息	150,270,794.69	95,754,246.67
一年内到期的租赁负债	1,499,391.57	2,383,311.21
合计	6,547,852,516.00	4,429,350,062.35

2. 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,067,159,947.84	440,995,300.00
质押借款		
保证借款	675,804,813.81	325,824,640.17
信用借款	400,000,000.00	692,000,000.00
信托借款	2,126,350,000.00	1,456,180,000.00
合计	4,269,314,761.65	2,914,999,940.17

(1) 抵押借款

借款单位/贷款单位	抵押物/担保人	借款余额
子公司/中信银行	永安华府项目在建工程及土地提供抵押; 本公司提供担保	617,150,686.94
子公司/中信银行	永安观棠项目商用房地产和居住用房地产抵押; 本公司提供担保	110,000,000.00
子公司/北京银行	棠颂坊项目土地提供抵押; 本公司提供担保	49,940,000.00
子公司/浙商银行	悦唐阁项目在建工程及土地提供抵押; 本提供担保	50,000,000.00
子公司/广发银行	伴山溪谷项目在建工程及土地提供抵押; 本公司提供担保	135,000,000.00
子公司/宁波银行	盛唐商务大厦东座; 深圳天地源房地产开发有限公司	1,469,260.90
子公司/浙商银行	和樾溪谷项目土地提供抵押	103,600,000.00
合计		1,067,159,947.84

(2) 保证借款

借款单位/贷款单位	抵押物/担保人	借款余额
子公司/成都银行	本公司提供保证	120,000,000.00
子公司/秦农银行	本公司提供保证	524,604,813.81

借款单位/贷款单位	抵押物/担保人	借款余额
子公司/浙商银行	本公司提供保证	31,200,000.00
合计		675,804,813.81

(3) 信托借款

借款单位/贷款单位	抵押物/担保人	借款余额
本公司/西部信托有限公司	欧筑 1898 三期、熙樾湾存货及海益国际 4 号提供抵押	706,350,000.00
子公司/西部信托有限公司	本公司提供保证	250,000,000.00
本公司/厦门国际信托有限公司	万熙天地 DK2 和 DK3 的机械车位与高新国际商务中心提供抵押	500,000,000.00
本公司/陕西省国际信托股份有限公司	陕西蓝天御坊置业有限公司 100%股权、西安天地源曲江房地产开发有限公司 100%股权	670,000,000.00
合计		2,126,350,000.00

(二十六) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转增值税销项税	377,529,190.83	874,510,881.38
合计	377,529,190.83	874,510,881.38

(二十七) 长期借款

1. 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,558,464,694.51	2,484,392,230.87
质押借款		
保证借款	830,648,940.40	1,170,099,114.04
信用借款		1,100,000,000.00
信托借款	972,840,000.00	1,381,400,000.00
合计	3,361,953,634.91	6,135,891,344.91

(1) 抵押借款

借款单位/贷款单位	抵押物/担保人	借款余额
子公司/中信银行	永安观棠项目商用房地产和居住用房地产抵押；本公司提供担保	404,025,199.05
子公司/北京银行	棠颂坊项目土地提供抵押；本公司提供担保	156,194,512.56
本公司/厦门农商行	万熙天地 DK-2 地块 23 套商铺	100,000,000.00
子公司/浙商银行	悦唐阁项目在建工程及土地提供抵押；本公司提供担保	276,000,000.00
子公司/宁波银行	盛唐商务大厦东座；深圳天地源房地产开发有限公司	27,244,982.90
子公司/广发银行	伴山溪谷项目在建工程及土地提供抵押；本公司提供担保	595,000,000.00

借款单位/贷款单位	抵押物/担保人	借款余额
合计		1,558,464,694.51

(2) 保证借款

借款单位/贷款单位	抵押物/担保人	借款余额
子公司/成都银行	本公司提供保证	740,648,940.40
子公司/浙商银行	本公司提供保证	90,000,000.00
合计		830,648,940.40

(3) 信托借款

借款单位/贷款单位	抵押物/担保人	借款余额
本公司/西部信托有限公司	西安天地源房地产开发有限公司 100%股权	411,960,000.00
本公司/厦门国际信托有限公司	万熙天地 DK2 和 DK3 的机械车位与高新国际商务中心提供抵押	160,880,000.00
本公司/陕西省国际信托股份有限公司	西安天地源软件新城房地产开发有限公司 100%股权	400,000,000.00
合计		972,840,000.00

2. 公司无逾期借款获得展期形成的长期借款。

3. 报告期长期借款的年利率区间为3.00%至9.50%。

(二十八) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
天地源股份有限公司 2022 年第一期公开发行公司债券		498,409,036.25
天地源股份有限公司 2022 年第一期中期票据		498,342,187.79
天地源股份有限公司 2022 年第二期公开发行公司债券		909,626,279.67
天地源股份有限公司 2022 年第二期中期票据		199,237,333.15
天地源股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	1,298,773,584.90	
天地源股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	996,951,158.20	
天地源股份有限公司 2024 年度第一期公开发行公司债券	897,501,514.33	
天地源股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	498,221,223.11	
合计	3,691,447,480.54	2,105,614,836.86

2. 应付债券的增减变动

债券名称	单位面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
天地源 2021 年第一期非公开定向债务融资工具	100.00	7.98	2021 年 6 月 16 日	3 年	500,000,000.00	

债券名称	单位面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
天地源 2021 年第一期公开发行公司债券	100.00	7.50	2021 年 12 月 30 日	3 年	900,000,000.00	
天地源 2022 年第一期公开发行公司债券	100.00	7.50	2022 年 3 月 14 日	3 年	500,000,000.00	498,409,036.25
天地源 2022 年第一期中期票据	100.00	7.50	2022 年 8 月 2 日	3 年	500,000,000.00	498,342,187.79
天地源 2022 年第二期公开发行公司债券	100.00	7.50	2022 年 8 月 18 日	3 年	913,000,000.00	909,626,279.67
天地源 2022 年第二期中期票据	100.00	7.50	2022 年 11 月 1 日	3 年	200,000,000.00	199,237,333.15
天地源 2024 年度第三期中期票据	100.00	5.00	2024 年 10 月 31 日	3 年	1,300,000,000.00	
天地源 2024 年度第一期中期票据	100.00	6.00	2024 年 2 月 7 日	3 年	1,000,000,000.00	
天地源 2024 年度第一期公开发行公司债券	100.00	4.93	2024 年 12 月 10 日	3 年	900,000,000.00	
天地源 2024 年度第二期中期票据	100.00	3.53	2024 年 7 月 1 日	3 年	500,000,000.00	
合计					7,213,000,000.00	2,105,614,836.86

(续上表)

债券名称	期初已重分类至一年内到期的非流动负债金额	本期发行	按面值计提利息	本期利息调整
天地源 2021 年第一期非公开定向债务融资工具	521,026,455.89		18,255,616.26	617,927.85
天地源 2021 年第一期公开发行公司债券	897,962,396.70		67,130,137.19	2,407,466.11
天地源 2022 年第一期公开发行公司债券	30,102,739.73		37,500,000.00	1,325,678.28
天地源 2022 年第一期中期票	15,616,438.37		37,500,000.00	1,030,292.10

债券名称	期初已重分类至一年内到期的非流动负债金额	本期发行	按面值计提利息	本期利息调整
据				
天地源 2022 年第二期公开发行公司债券	25,513,972.74		68,475,000.10	2,035,975.56
天地源 2022 年第二期中期票据	2,506,849.28		14,999,999.97	404,420.59
天地源 2024 年度第三期中期票据		1,300,000,000.00	11,041,095.90	-1,226,415.10
天地源 2024 年度第一期中期票据		1,000,000,000.00	53,917,808.18	-3,048,841.80
天地源 2024 年度第一期公开发行公司债券		900,000,000.00	2,674,356.16	-2,498,485.67
天地源 2024 年度第二期中期票据		500,000,000.00	8,897,534.26	-1,778,776.89
合计	1,492,728,852.71	3,700,000,000.00	320,391,548.02	-730,758.97

(续上表)

债券名称	本期偿还	一年内到期的应付债券	期末余额
天地源 2021 年第一期公开发行公司债券	539,900,000.00		
天地源 2022 年第一期公开发行公司债券	967,500,000.00		
天地源 2022 年第一期公开发行公司债券	37,500,000.00	529,837,454.26	
天地源 2022 年第一期中期票据	37,500,000.00	514,988,918.26	
天地源 2022 年第二期公开发行公司债券	68,475,000.00	937,176,228.07	
天地源 2022 年第二期中期票据	15,000,000.00	202,148,602.99	
天地源 2024 年度第三期中期票据		11,041,095.90	1,298,773,584.90
天地源 2024 年度第一期中期票据		53,917,808.18	996,951,158.20
天地源 2024 年度第一期公开发行公司债券		2,674,356.16	897,501,514.33
天地源 2024 年度第二期中期票据		8,897,534.26	498,221,223.11
合计	1,665,875,000.00	2,260,681,998.08	3,691,447,480.54

注：

(1) 2018年7月23日，公司2018年第二次临时股东大会审议通过了《关于发行非公开定向债务融资工具的议案》。2019年6月，公司收到了交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2019〕PPN208号），接受公司定向债务融资工具的注册，注册金额为20亿元，注册额度自通知书落款之日起2年内有效。

2021年6月17日，2021年度第一期定向债务融资工具完成发行（债券代码：032100651，债券简称：21天地源PPN001），共募集资金人民币5亿元，期限3年，票面利率为7.98%，起息

日为2021年6月17日。公司按期兑付债券21天地源PPN001存续期内的利息。该债券已于2024年6月到期兑付。

(2) 2021年8月30日，公司2021年第四次临时股东大会审议通过了《关于发行公司债券的议案》。2021年12月，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意天地源股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3845号）。同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过27.49亿元的公司债券，并载明自同意注册之日起24个月内有效，公司在注册有效期内可以分期发行公司债券。

2021年12月30日，2021年第一期公司债券完成发行（债券代码：185167，债券简称：21天地一），共募集资金人民币9亿元，期限3年，票面利率为7.5%，起息日为2021年12月30日。公司按期兑付公司债券21天地一存续期内的利息。该债券已于2024年12月到期兑付。

2022年3月14日，2022年第一期公司债券完成发行（债券代码：185536，债券简称：22天地一），共募集资金人民币5亿元，期限3年，票面利率为7.5%，起息日为2022年3月14日。公司按期兑付公司债券22天地一存续期内的利息。该债券将于2025年3月到期，在本报告中调整至“一年内到期的非流动负债”。

2022年8月18日，2022年第二期公司债券完成发行（债券代码：137566，债券简称：22天地二），共募集资金人民币9.13亿元，期限3年，票面利率为7.5%，起息日为2022年8月18日。公司按期兑付公司债券22天地二存续期内的利息。该债券将于2025年8月到期，在本报告中调整至“一年内到期的非流动负债”。

(3) 2022年5月6日，公司2022年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司发行中期票据的议案》。2022年7月，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2022〕MTN655号），载明接受公司中期票据注册，注册金额为7亿元，注册额度自本通知书落款之日起2年内有效，由浙商银行股份有限公司和长安银行股份有限公司联席主承销。

2022年8月2日，2022年度第一期中期票据完成发行（债券代码：102281683，债券简称：22天地源MTN001），共募集资金人民币5亿元，票面利率7.5%，起息日为2022年8月2日。公司按期兑付债券22天地源MTN001存续期内的利息。该债券将于2025年8月到期，在本报告中调整至“一年内到期的非流动负债”。

2022年11月1日，2022年度第二期中期票据完成发行（债券代码：102282429，债券简称：22天地源MTN002），共募集资金人民币2亿元，票面利率7.5%，起息日为2022年11月1日。公

司按期兑付债券22天地源MTN002存续期内的利息。该债券将于2025年11月到期，在本报告中调整至“一年内到期的非流动负债”。

(4) 2023年6月6日，公司2022年年度股东大会审议通过了《关于公司发行中期票据的议案》。2023年12月，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2023〕MTN1372号），载明接受公司中期票据注册，注册金额为10亿元，注册额度自本通知书落款之日起2年内有效。

2024年2月7日，2024年度第一期中期票据完成发行（债券代码：102480502，债券简称：24天地源MTN001），共募集资金人民币10亿元，票面利率6%，起息日为2024年2月7日。

(5) 2024年5月23日，公司2023年年度股东大会审议通过了《关于发行公司债券的议案》。2024年11月5日，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意天地源股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2024〕1489号）。同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过23.13亿元的公司债券，并载明自同意注册之日起24个月内有效，公司在注册有效期内可以分期发行公司债券。

2024年12月10日，公司2024年度第一期公司债券完成发行（债券代码：242114，债券简称：24 天地一），共募集资金人民币9亿元，期限3年，票面利率4.93%，起息日为2024年12月10日。

(6) 2024年5月22日，公司2023年年度股东大会审议通过了《关于公司发行中期票据的议案》。2024年9月，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2024〕MTN881号），载明接受公司中期票据注册，注册金额为20亿元，注册额度自本通知书落款之日起2年内有效。

2024年6月27日，2024年度第二期中期票据完成发行（债券代码：102482814，债券简称：24天地源MTN002），共募集资金人民币5亿元，票面利率3.53%，起息日为2024年7月1日。

2024年10月29日，2024年度第三期中期票据完成发行（债券代码：102484724，债券简称：24天地源MTN003），共募集资金人民币13亿元，票面利率5%，起息日为2024年10月31日。

(二十九) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	1,808,153.90	4,610,671.16
减：一年内到期的租赁负债	1,499,391.57	2,383,311.21
合计	308,762.33	2,227,359.95

(三十) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助		13,200,000.00	8,800,000.00	4,400,000.00	收到政府补助
合 计		13,200,000.00	8,800,000.00	4,400,000.00	

1. 政府补助

项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关	备注
水墨江山1号公寓楼补助		8,800,000.00			-8,800,000.00		与资产相关	注1
水墨江山2号公寓楼补助		4,400,000.00				4,400,000.00	与资产相关	注2
合计		13,200,000.00			-8,800,000.00	4,400,000.00		

注1：2024年10月22日及12月16日，子公司重庆天投房地产开发有限公司收到重庆市北碚区建筑工程质监站水墨江山1号公寓保障性租赁住房项目补助金合计880万元，截至2024年12月31日，1号公寓已投入运营，该递延收益冲减相关资产成本。

注2：2024年10月22日，子公司重庆天投房地产开发有限公司收到重庆市北碚区建筑工程质监站水墨江山2号公寓保障性租赁住房项目补助金440万元，截至2024年12月31日，2号公寓正在建设中。

(三十一) 股本

项目	期初余额	本期变动增减(+、-)				期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	
股本总数	864,122,521.00					864,122,521.00

注：截至报告期末，本公司控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司持有公司股份497,000,938股，占公司总股本的57.52%，均为无限售流通股份，其中已质押股份为248,500,469股，占西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司持有的公司股份总数的50.00%，占公司股份总数的28.76%。

(三十二) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（股本）溢价	196,980,062.08			196,980,062.08

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	10,952,928.85			10,952,928.85
合计	207,932,990.93			207,932,990.93

(三十三) 专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	108,481.50	118,370.09	144,807.15	82,044.44
合计	108,481.50	118,370.09	144,807.15	82,044.44

专项储备系下属公司陕西深宝水电开发有限责任公司按照收入的 3%计提的安全生产费。

(三十四) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	246,305,653.55			246,305,653.55
任意盈余公积金	73,138,944.69			73,138,944.69
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	319,444,598.24			319,444,598.24

(三十五) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	2,503,864,909.33	2,997,084,081.39
调整上年末未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,503,864,909.33	2,997,084,081.39
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,019,943,835.99	-390,388,594.01
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		102,830,578.05
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,483,921,073.34	2,503,864,909.33

(三十六) 营业收入及营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,738,811,895.38	9,278,457,860.28	11,523,426,549.86	10,090,286,193.95
其他业务	4,621,357.19		2,550,413.60	
合计	10,743,433,252.57	9,278,457,860.28	11,525,976,963.46	10,090,286,193.95

2. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	本期发生额	
	营业收入	营业成本
商品类型	10,743,433,252.57	9,278,457,860.28
房地产	10,607,973,927.10	9,125,621,910.71
物业	121,878,227.55	129,924,075.38
其他	13,581,097.92	22,911,874.19
按经营地区分类	10,743,433,252.57	9,278,457,860.28
西安	5,366,501,078.34	4,392,236,997.89
咸阳	1,888,793,419.32	1,633,015,006.34
苏州	3,130,255,292.15	2,862,958,547.66
天津	67,982,475.02	70,845,600.68
重庆	166,447,135.41	186,330,912.30
其他地区	123,453,852.33	133,070,795.41

（三十七）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	1,097,587.37	1,710,067.73
城市维护建设税	15,345,753.86	28,045,989.63
教育费附加	10,963,562.81	20,036,358.98
土地增值税	-22,022,727.40	314,900,776.88
房产税	4,893,350.44	5,218,205.93
车船使用税	17,760.00	16,795.00
印花税	3,368,378.30	9,541,047.01
土地使用税	4,602,505.19	5,699,973.83
水资源税	122,964.19	128,355.49
其他税金	1,397,502.60	5,090,963.47
合计	19,786,637.36	390,388,533.95

（三十八）销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	72,314,563.88	67,705,931.99
广告宣传费	34,513,538.48	40,723,891.21
代理费	137,394,828.39	93,721,768.38
品牌建设费	5,319,319.66	9,092,253.20
差旅费	989,643.31	1,260,688.48
物业水电费	15,463,040.10	6,067,096.30
房产登记费	512,680.00	1,550,340.00
印刷包装展览费	1,350,036.33	2,693,654.42
办公费	2,786,162.79	4,265,392.64
咨询费	7,461,963.07	8,750,162.09

项目	本期发生额	上期发生额
其他	2,732,092.65	6,183,836.72
合计	280,837,868.66	242,015,015.43

(三十九) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	72,454,710.59	81,871,391.91
折旧费	5,760,157.73	5,633,706.55
办公费	8,584,773.20	11,686,067.21
差旅费	2,573,279.90	3,353,582.68
咨询费	10,065,501.48	9,517,587.26
租赁费	2,725,318.22	3,839,863.90
税费	4,240,924.07	1,922,082.85
物业水电费	2,847,315.70	1,591,401.70
车辆费	446,108.28	519,962.32
其他	4,593,280.91	3,987,471.31
合计	114,291,370.08	123,923,117.69

(四十) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	190,118,134.69	145,228,265.93
减：利息收入	47,931,710.17	62,826,185.81
汇兑损失		
手续费支出	611,217.56	486,336.28
借款辅助费用	10,784,032.42	8,633,295.69
其他	139,556.70	90,746.85
合计	153,721,231.20	91,612,458.94

(四十一) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	777,903.53	538,229.98
加计扣除进项税及两费六税减免等	91,543.36	557,839.25
个税手续费返还	365,633.68	638,604.60
债务重组收益	2,967,259.56	7,534,898.21
合计	4,202,340.13	9,269,572.04

(四十二) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-166,610,338.45	-14,837,258.18
处置长期股权投资产生的投资收益	76,857,741.23	
取得控制权时股权按公允价值重新计量产生的利得	33,571,981.11	
债权投资在持有期间的投资收益	352,598.64	574,087.29
合计	-55,828,017.47	-14,263,170.89

(四十三) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	956,102.40	-960,417.37
其他应收款坏账损失	-25,310,906.37	17,474,018.39
合计	-24,354,803.97	16,513,601.02

(四十四) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-1,141,926,814.55	-666,895,128.35
合计	-1,141,926,814.55	-666,895,128.35

(四十五) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报损利得		243.67	
受赠利得			
政府补助利得	20,000.00	1,350,000.00	20,000.00
其他利得	980,638.81	1,424,123.50	980,638.81
合计	1,000,638.81	2,774,367.17	1,000,638.81

(四十六) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报损损失合计	23,424.04	15,930.49	23,424.04
其中：固定资产报损损失	23,424.04	15,930.49	23,424.04
对外捐赠			
罚款	954,153.67	670,611.19	954,153.67
补偿款	17,816.94	108,296.00	17,816.94
其他	1,777,870.74	7,677,154.59	1,777,870.74
合计	2,773,265.39	8,471,992.27	2,773,265.39

注：其他主要系房屋交付违约金支出。

(四十七) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	79,353,977.97	261,989,379.06
递延所得税调整	570,240,268.01	-30,277,695.60
合计	649,594,245.98	231,711,683.46

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-323,341,637.45
按法定/适用税率计算的所得税费用	-80,835,409.38
子公司适用不同税率的影响	-981,316.68

项目	本期发生额
调整以前期间所得税的影响	-12,244,667.87
非应税收入的影响	44,224,350.88
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,216,001.85
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-12,545,313.45
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	703,760,600.63
所得税费用	649,594,245.98

(四十八) 现金流量表项目

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
代收及收回代付款项	48,187,027.82	25,351,529.72
收保证金及押金	11,549,116.55	35,051,193.07
利息收入	47,931,710.17	62,826,185.81
政府补助	14,011,958.78	1,970,213.98
其他	303,685,756.53	408,709,050.70
合计	425,365,569.85	533,908,173.28

注：其他主要为：收到合营及联营单位相关往来款2.15亿元及受限资金减少0.73亿元。

其中主要包括收到合营公司苏州万天璟源房地产有限公司1.35亿元、镇江恒尧城市建设发展有限公司0.54亿元等。

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
代付及支付代收款项	89,313,811.97	158,537,636.27
付保证金及押金	9,508,821.91	33,677,474.67
经营及管理费用	220,960,670.32	278,753,666.13
其他	105,400,288.39	121,535,243.22
合计	425,183,592.59	592,504,020.29

注：其他主要为

(1) 受限资金增加0.54亿元。

(2) 支付合营及联营单位相关往来款0.13亿元。其中包括支付给控股合作项目的合作方南京新城恒盛房地产开发有限公司0.11亿元、上海爱家置业集团有限公司0.02亿元。

3. 与投资活动有关的现金

(1) 收到的重要的投资活动有关的现金

① 收回投资所收到的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回投资所收到的现金	21,024,990.96	30,778,500.00
合计	21,024,990.96	30,778,500.00

收回投资所收到的现金主要包括信托业保障基金到期收回1,902.40万元、处置合营公司陕西健达源环境科技有限公司收回的投资款200.10万元。

② 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回投资所收到的现金	174,275,303.60	
合计	174,275,303.60	

公司第十届董事会第三十一次会议审议通过了《关于对咸阳启点金源房地产开发有限公司增资的议案》。公司下属全资子公司陕西天投房地产开发有限公司（以下简称陕西天投）对咸阳启点金源房地产开发公司（以下简称启点金源公司）进行增资。启点金源公司注册资本由10,000万元增加到10,500万元，其中陕西天投以现金增资500万元，持有启点金源公司的股权比例由49%变更为51.43%。增资后公司对启点金源公司取得控制权，纳入并表范围。合并日启点金源公司账面资金余额17,427.53万元。

(2) 支付的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
投资支付的现金	12,007,100.00	31,225,800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		284,929,445.02
支付其他与投资活动有关的现金	44,591,244.87	
合计	56,598,344.87	316,155,245.02

① 投资支付的现金主要为支付的信托业保障基金。

② 公司第十届董事会第三十二次会议审议通过了《关于转让物业公司股权的议案》。公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司（以下简称西安天地源）、深圳天地源房地产开发有限公司（以下简称深圳天地源）、陕西天投房地产开发有限公司（以下简称陕西天投）拟分别向西安高科物业服务管理有限公司（以下简称高科物业）转让其持有的西安天地源物业服务管理有限责任公司（以下简称西安天地源物业）、深圳天地源物业服务有限公司（以下简称深圳天地源物业）、陕西天地源天投物业服务有限公司（以下简称陕西天投物业）100%股权。2024年9月9日、2024年9月14日、2024年9月19日陕西天投物业、西安天地源物业、深圳天地源物业分别完成股权转让变更，不再纳入合并范围。西安天地源、深圳天地源与陕西天投共收到股权转让价款3,713万元，股权转让日陕西天投物业、西安天地源物业、深圳天地源物业账面资金余额合计8,172.12万元，差额4,459.12万元计入支付其他与投资活动有关的现金。

4. 与筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
拆借资金	63,926,482.44	
重分类为金融负债的权益工具融资流入		1,875,176,700.00
合计	63,926,482.44	1,875,176,700.00

① 拆借资金主要包括公司收回深圳市中房豪杰房地产开发有限公司拆借资金2,524.39万元，收回西安天地源物业服务管理有限责任公司与深圳天地源物业服务有限公司拆借资金3,868.25万元。

② 经公司第十届董事会第十次会议审议通过，公司下属西安天地源房地产开发有限公司（以下简称西安天地源）及西安天地源不动产代理有限公司（以下简称西安天地源不动产）与厦门国际信托有限公司（以下简称厦门信托）合作，通过西安天厦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）共同开发西安高新宸樾项目。上年同期，厦门信托共投入69,332.67万元，结合该地产股权投资合作模式的分配顺序及相关合同条款安排等，根据《企业会计准则第37号——金融工具列报》第二十条“企业发行的满足本章规定分类为权益工具的金融工具，在其母公司的合并财务报表中对应的少数股东权益部分，应当分类为金融负债”，将计入西安天厦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）的所有者权益中归属于厦门信托的份额在合并财务报表中重分类为负债，其现金流对应计入收到的其他与筹资活动有关的现金。

③ 经公司第十届董事会第十二次会议审议通过，公司下属西安天地源与百瑞信托有限责任公司（以下简称百瑞信托）合作，共同投资设立西安坊樾企业管理咨询有限责任公司（以下简称坊樾公司），西安天地源与百瑞信托通过坊樾公司、皓岳公司合作开发永安华府项目。上年同期，百瑞信托共投入118,185万元，结合该地产股权投资合作模式的分配顺序及相关合同条款安排等，根据《企业会计准则第37号——金融工具列报》第二十条“企业发行的满足本章规定分类为权益工具的金融工具，在其母公司的合并财务报表中对应的少数股东权益部分，应当分类为金融负债”，将计入坊樾公司的所有者权益中归属于百瑞信托的份额在合并财务报表中重分类为负债，其现金流对应计入收到的其他与筹资活动有关的现金。

（2）支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资辅助费用	12,099,103.25	542,048.25
偿还拆借资金	79,666,050.78	42,350,000.00
重分类为金融负债的权益工具融资流出		1,875,176,700.00
购买或支付少数股东权益的支出		1,467,278.18
租赁负债支出	3,110,991.58	2,095,538.01
其他		5,853,876.30
合计	94,876,145.61	1,927,485,440.74

① 拆借资金主要包括公司支付合作方陕西建工房地产开发集团有限公司拆借资金630万元，支付西安天地源物业服务管理有限责任公司、陕西天地源天投物业服务有限公司与深圳天地源物业服务有限公司拆借资金7,336.61万元。

② 重分类为金融负债的权益工具融资流出主要包括：

2023年7月，百瑞信托有限责任公司（以下简称百瑞信托）退出对西安坊樾企业管理咨询有限责任公司的投资，上年同期支付给百瑞信托118,185万元。根据《企业会计准则第37号——金融工具列报》第二十条“企业发行的满足本章规定分类为权益工具的金融工具，在其母公司的合并财务报表中对应的少数股东权益部分，应当分类为金融负债”，其退出的现金流对应计入支付的其他与筹资活动有关的现金。

2023年10月，厦门国际信托有限公司（以下简称厦门信托）退出对西安天厦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）的投资，上年同期支付给厦门信托69,332.67万元。根据《企业会计准则第37号——金融工具列报》第二十条“企业发行的满足本章规定分类为权益工具的金融工具，在其母公司的合并财务报表中对应的少数股东权益部分，应当分类为金融负债”，其退出的现金流对应计入支付的其他与筹资活动有关的现金。

(3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加	
		现金变动	非现金变动
应付股利	5,090,304.47		
短期借款	100,253,611.11	10,000,000.00	5,626,041.67
应付债券(含一年内到期的应付债券)	3,502,589,442.90	3,700,000,000.00	9,656,033.49
长期借款(含一年内到期的长期借款)	9,050,891,285.08	3,076,072,867.68	224,800,000.00
分期付息到期还本的长期借款利息	19,237,958.26		621,073,795.19
企业债券利息	95,754,246.67		320,391,548.02
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	4,610,671.16		308,474.32
其他应付款-陕西建工房地产开发集团有限公司	215,681,843.27		7,962,199.83
应付账款-融资辅助费用			12,099,103.25
其他应付款-深圳市中房豪杰房地产开发有限公司	-28,460,500.00	25,243,938.00	
其他应付款-西安天地源物业服务管理有限责任公司		32,613,516.60	33,652,534.18
其他应付款-深圳天地源物业服务有限公司		6,069,027.84	
其他应付款-陕西天地源天投物业服务有限公司			5,800,000.00

项目	期初余额	本期增加	
		现金变动	非现金变动
合计	12,965,648,862.92	6,849,999,350.12	1,241,369,729.95

(续上表)

项目	本期减少		期末余额
	现金变动	非现金变动	
应付股利			5,090,304.47
短期借款	115,879,652.78		
应付债券(含一年内到期的应付债券)	1,400,000,000.00	10,386,792.46	5,801,858,683.93
长期借款(含一年内到期的长期借款)	4,720,495,756.20		7,631,268,396.56
分期付息到期还本的长期借款利息	623,955,388.75		16,356,364.70
企业债券利息	265,875,000.00		150,270,794.69
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	3,110,991.58		1,808,153.90
其他应付款-陕西建工房地产开发集团有限公司	6,300,000.00		217,344,043.10
应付账款-融资辅助费用	12,099,103.25		
其他应付款-深圳市中房豪杰房地产开发有限公司			-3,216,562.00
其他应付款-西安天地源物业服务管理有限责任公司	66,266,050.78		
其他应付款-深圳天地源物业服务有限公司	1,300,000.00	4,769,027.84	
其他应付款-陕西天地源天投物业服务有限公司	5,800,000.00		
合计	7,221,081,943.34	15,155,820.30	13,820,780,179.35

(四十九) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-972,935,883.43	-305,032,791.24
加: 资产减值准备	1,087,989,813.39	649,887,080.33
信用减值损失	24,354,803.97	-16,513,601.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,921,281.89	8,662,642.84
使用权资产摊销	2,722,882.80	3,008,206.80
无形资产摊销	3,084,112.31	3,141,409.32
长期待摊费用摊销	3,451,648.46	4,319,436.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)		

补充资料	本期金额	上期金额
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	23,424.04	15,686.82
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	200,902,167.11	153,861,561.62
投资损失（收益以“－”号填列）	55,828,017.47	14,263,170.89
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	624,774,746.77	-40,610,592.76
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-54,534,478.76	19,052,507.07
存货的减少（增加以“－”号填列）	6,091,656,605.83	2,532,749,328.48
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	514,595,427.51	694,276,302.69
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-8,460,572,382.13	-2,699,215,740.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-869,737,812.77	1,021,864,607.65
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,657,031,957.91	4,760,747,791.79
减：现金的期初余额	4,760,747,791.79	5,471,768,289.07
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,103,715,833.88	-711,020,497.28

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	174,275,303.60
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-174,275,303.60

注：2024 年 5 月 31 日，经公司第十届董事会第三十一次会议审议同意，公司下属全资子公司陕西天投对启点金源公司进行增资。本次启点金源公司注册资本由 10,000 万元增加到 10,500 万元，其中陕西天投以现金增资 500 万元，持有启点金源公司的股权比例由 49%变更为 51.43%；合作方咸阳启点实业发展有限公司放弃本次增资，持有启点金源公司的股权比例由 51%变更为 48.57%。2024 年 6 月 14 日，陕西天投完成对启点金源公司增资手续，启点金源公司纳入合并范围。股权收购日，启点金源公司账面资金余额合计 17,427.53 万元，计入收到其他与投资活动有关的现金。

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	37,130,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	81,721,244.87
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-44,591,244.87

注：2024 年 7 月 18 日，经公司第十届董事会第三十二次会议审议同意，公司下属全资子公司西安天地源、深圳天地源、陕西天投分别向高科物业转让其持有的西安天地源物业、深圳天地源物业、陕西天投物业 100%股权，转让价格合计为 3,713 万元。高科物业系公司实际控制人高科集团下属全资子公司，故本次交易构成关联交易。2024 年 9 月，西安天地源物业、深圳天地源物业、陕西天投物业分别完成股权转让工商登记变更，不再纳入合并范围。西安天地源、深圳天地源与陕西天投共收到股权转让价款 3,713 万元。股权转让日，西安天地源物业、深圳天地源物业、陕西天投物业账面资金余额合计 8,172.12 万元，差额 4,459.12 万元计入支付其他与投资活动有关的现金。

4. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,657,031,957.91	4,760,747,791.79
其中：库存现金	1,740.10	10,768.73
可随时用于支付的银行存款	3,657,030,217.81	4,760,737,023.06
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,657,031,957.91	4,760,747,791.79
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

5. 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

项目	本期金额	理由
房地产预售监管资金	2,054,772,753.86	根据监管政策，房地产预售监管资金可用于项目建设工程款等日常支出，根据项目建设进度动态提取和使用。
合计	2,054,772,753.86	

6. 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本期金额	上期金额	理由
受限货币资金	109,026,083.09	128,167,027.08	保证金及涉诉冻结资金支取受到限制
合计	109,026,083.09	128,167,027.08	

(五十) 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
一、取得时确认为递延收益的政府补助	13,200,000.00	递延收益	244,444.44
二、计入本期损益的政府补助	811,958.78		811,958.78
(一) 与日常活动无相关的政府补助	20,000.00	营业外收入	20,000.00
(二) 与日常活动相关计入其他收益的政府补助	771,107.78	其他收益	771,107.78
(三) 与日常活动相关冲减成本费用的政府补助	20,851.00	管理费用	20,851.00

(五十一) 租赁

1. 作为承租人

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用：

公司短期租赁或低价值资产的租赁费用 413.82 万元。主要为办公室、员工宿舍、车位等租赁支出。

与租赁相关的现金流出总额 724.92 万元（包含支付的租赁付款额、短期租赁、低价值租赁款项）。

2. 作为出租人

作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入（万元）
高新国际商务中心写字楼	221.23
高新国际商务中心车库	17.78
曲江香都商铺	37.46
丹轩梓园商铺	37.44
悦熙广场车库	22.56
万熙天地商铺	53.98
万熙天地车库	1.98
亚都国际名园住宅	13.87
水墨三十度商铺	2.32
七里香都车库	71.45
盛唐大厦车库	301.77
盛唐大厦写字楼	213.59
盛唐大厦商铺	9.36
盛唐大厦储藏间	5.94
御湾雅墅车位	61.85
上唐府商铺	32.79
熙樾台商铺	5.26
水墨江山公寓	95.57
合计	1,206.20

六、合并范围的变更

（一）本年度新增子公司

报告期内，合并范围新增咸阳启点金源房地产开发有限公司。

2024 年 5 月 31 日，公司第十届董事会第三十一次会议审议通过了《关于对咸阳启点金源房地产开发有限公司增资的议案》。根据经营发展需要，为进一步优化咸阳启点金源房地产开发有限公司（以下简称启点金源公司）股权结构，公司下属全资子公司陕西天投房地产开发有限公司（以下简称陕西天投）拟对启点金源公司进行增资。本次启点金源公司注册资本由 10,000 万元增加到 10,500 万元，其中陕西天投以现金增资 500 万元，持有启点金源公司的股权比例由 49%变更为 51.43%；合作方咸阳启点实业发展有限公司放弃本次增资，持有启点金源公司的股权比例由 51%变更为 48.57%。2024 年 6 月 14 日，陕西天投完成对启点金源公司增资手续，启点金源公司纳入合并范围。启点金源公司经营范围为物业管理、房地产开发经营等，主要开发咸阳和樾溪谷项目。

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
咸阳启点金源房地产开发有限公司	2024 年 6 月 14 日	77,179,144.82	51.43	增资入股	2024 年 6 月 14 日	实际取得被购买方控制权	1,254,579,808.50	42,206,158.48	-93,855,376.52

1. 合并成本及商誉

合并成本	咸阳启点金源房地产开发有限公司
--现金	7,216,300.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	69,962,844.82
--其他	
合并成本合计	77,179,144.82
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	77,179,144.82
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份	

合并成本	咸阳启点金源房地产开发有限公司
额的金额	

2. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

科目	咸阳启点金源房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	174,275,303.60	174,275,303.60
预付账款	940,559.76	940,559.76
其他应收款	10,197,213.50	10,197,213.50
存货	1,602,004,110.97	1,533,489,863.81
其他流动资产	89,136,657.19	89,136,657.19
固定资产	415,148.90	415,148.90
无形资产	624,017.11	624,017.11
递延所得税资产	24,217,153.29	24,217,153.29
负债：		
应付款项	225,645,988.87	225,645,988.87
合同负债	1,148,538,689.05	1,148,538,689.05
应付职工薪酬	330,268.10	330,268.10
应交税费	67,091.31	67,091.31
其他应付款	51,043,772.79	51,043,772.79
一年内到期的非流动负债	1,671,840.04	1,671,840.04
其他流动负债	103,368,482.10	103,368,482.10
长期借款	224,800,000.00	224,800,000.00
递延所得税负债	3,562,716.11	3,562,716.11
净资产	142,781,315.95	74,267,068.79

3. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权的取得时点	购买日之前原持有股权的取得比例(%)	购买日之前原持有股权的取得成本	购买日之前原持有股权的取得方式	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益或留存收益的金额
咸阳启点金源房地产开发有限公司	2021年1月8日	49	49,000,000.00	出资新设	36,390,863.71	69,962,844.82	33,571,981.11	采用资产基础法，基于公司开发建设项目能够按其规划指标建设施工并顺利实现销售为前提	

(二) 本年度减少子公司

1. 报告期内，合并范围减少西安天地源物业服务管理有限责任公司、深圳天地源物业服务有限公司、陕西天地源天投物业服务有限公司。2024 年 7 月 18 日，公司第十届董事会第三十二次会议审议通过了《关于转让物业公司股权的议案》。根据公司经营发展需要，为聚焦房地产开发主业，优化公司产业结构，持续提升公司质量，公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司（以下简称西安天地源）、深圳天地源房地产开发有限公司（以下简称深圳天地源）、陕西天投房地产开发有限公司（以下简称陕西天投）拟分别向西安高科物业服务管理有限公司（以下简称高科物业）转让其持有的西安天地源物业服务管理有限责任公司（以下简称西安天地源物业）、深圳天地源物业服务有限公司（以下简称深圳天地源物业）、陕西天地源天投物业服务有限公司（以下简称陕西天投物业）100%股权。2024 年 9 月 9 日、2024 年 9 月 14 日、2024 年 9 月 19 日陕西天投物业、西安天地源物业、深圳天地源物业分别完成股权转让变更，不再纳入合并范围。

子公司名称	失控制权 的时点	丧失控制权时 点的处置价款	丧失 控制 权时 点的 处 置 比 例 (%)	丧 失 控 制 权 时 点 的 处 置 方 式	丧失 控制 权时 点的 判 断 依 据	处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额	丧失 控制 权之 日剩 余股 权的 比 例 (%)	丧失控 制权之 日合并 财务报 表层面 剩余股 权的账 面价值	丧失控 制权之 日合并 财务报 表层面 剩余股 权的公 允价值	按照公 允价值 重新计 量剩余 股权产 生的利 得或损 失	丧失控制 权之日合 并财务报 表层面剩 余股权公 允价值的 确定方法 及主要假 设	与原子公司 股权投资相 关的其他综 合收益转入 投资损益或 留存收益的 金额
西安天地 源物业服务 管理有限 责任公司	2024 年 9 月 14 日	26,576,900.00	100	股 权 转 让	股 权 交 割、 工 商 股 权 变 更	7,477,577.45					不适用	
深圳天地 源物业服务 有限公 司	2024 年 9 月 19 日	1,688,000.00	100	股 权 转 让	股 权 交 割、 工 商 股 权 变 更	11,057,811.49					不适用	
陕西天地 源天投物 业服务有 限公司	2024 年 9 月 9 日	8,865,100.00	100	股 权 转 让	股 权 交 割、 工 商 股 权 变 更	-54,644.19					不适用	

2. 报告期内，合并范围减少西安天厦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）。2023 年 9 月 28 日，公司第十届董事会第二十次会议审议通过了《关于收购项目公司股权的议案》，公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司拟向西安天厦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称天厦合伙企业）要约收购西安佳幸房地产开发有限公司 54%股权。收购完成后，按照合伙协议约定对天厦合伙企业进行清算注销。2024 年 4 月 15 日，天厦合伙企业完成注销，不再纳入合并范围。

3. 报告期内，合并范围减少苏州平江天地源置业有限公司。2024 年 10 月 22 日，公司第十届董事会第三十六次会议审议通过了《关于下属苏州天地源房地产开发有限公司吸收合并苏州平江天地源置业有限公司的议案》。为进一步优化股权架构，压缩管理层级，降低管理

成本，公司下属全资子公司苏州天地源房地产开发有限公司（以下简称苏州天地源），拟依法定程序吸收合并其全资子公司苏州平江天地源置业有限公司（以下简称平江天地源）。吸收合并完成后，苏州天地源存续经营，注册资本不变。平江天地源将予以注销，其全部资产、负债、权益及业务直接转给苏州天地源承继。2024 年 12 月 26 日，平江天地源完成注销，不再纳入合并范围。

4. 报告期内，合并范围减少西安坊樾企业管理咨询有限公司。2024 年 8 月 28 日，公司第十届董事会第三十三次会议审议通过了《关于下属西安天地源房地产开发有限公司吸收合并西安坊樾企业管理咨询有限公司的议案》。为进一步优化股权结构，降低管理成本，提高运营效率，公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司（以下简称西安天地源），拟依法定程序吸收合并其全资子公司西安坊樾企业管理咨询有限公司（以下简称坊樾公司）。吸收合并完成后，西安天地源存续经营，注册资本不变。坊樾公司将予以注销，其全部资产、债权债务等一切权利和义务均由西安天地源承继。2024 年 12 月 10 日，坊樾公司完成注销，不再纳入合并范围。

七、在其他主体中的权益

（一）在子公司的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册资本 （万元）	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
西安天地源房地产开发有限公司	西安	30,000.00	西安	房地产	100		设立
西安天地源曲江房地产开发有限公司	西安	80,000.00	西安	房地产	100		非同一控制下企业合并
陕西方加德建设开发有限公司	西安	50,000.00	西安	房地产		100	非同一控制下企业合并
西安天地源沣东房地产开发有限公司	西安	20,000.00	西安	房地产		58.5	设立
西安越航置业有限公司	西安	500.00	西安	房地产		58.5	非同一控制下企业合并
西安天地源皓岳房地产开发有限公司	西安	80,000.00	西安	房地产		100	设立
西安天地源锦程房地产开发有限公司	西安	10,000.00	西安	房地产		100	设立
西安佳幸房地产开发有限公司	西安	100,000.00	西安	房地产		100	非同一控制下企业合并
陕西蓝天御坊置业有限公司	西安	30,000.00	西安	房地产		100	非同一控制下企业合并
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	西安	10,000.00	西安	房地产		50	设立
西安天地源软件新城房地产开发有限公司	西安	60,000.00	西安	房地产	100		设立
上海天地源企业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产	100		设立
苏州天地源房地产开发有限公司	苏州	55,000.00	苏州	房地产	100		设立
苏州天地源香都置业有限公司	苏州	100,000.00	苏州	房地产		100	设立
苏州天地源香湖置业有限公司	苏州	20,000.00	苏州	房地产		100	设立
苏州天地源木渎置业有限公司	苏州	30,000.00	苏州	房地产		100	设立
苏州天地源金山置业有限公司	苏州	20,000.00	苏州	房地产		100	设立

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
镇江天地源置业有限公司	镇江	10,000.00	镇江	房地产		100	设立
镇江恒祥房地产开发有限公司	镇江	4,082.00	镇江	房地产		51	非同一控制下企业合并
泰州天地源德湖置业有限公司	泰州	35,000.00	泰州	房地产		100	设立
常熟天地源置业有限公司	常熟	10,000.00	常熟	房地产		93.3	设立
苏州广信置业有限公司	苏州	90,000.00	苏州	房地产		100	设立
深圳天地源房地产开发有限公司	深圳	20,000.00	深圳	房地产	100		设立
惠州天地源房地产开发有限公司	惠州	20,000.00	惠州	房地产		100	设立
深圳西京实业发展有限公司	深圳	4,000.00	深圳	房地产	70	30	同一控制下企业合并
广州天地源置业有限公司	广州	10,000.00	广州	房地产		100	设立
珠海天地源置业有限公司	珠海	7,000.00	珠海	房地产		100	设立
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	深圳	5,000.00	深圳	房地产		51	设立
天津天地源置业投资有限公司	天津	20,000.00	天津	房地产	100		设立
天津天地源唐城房地产开发有限公司	天津	20,000.00	天津	房地产		100	设立
天津天投房地产开发有限公司	天津	20,000.00	天津	房地产		100	设立
天津天辉房地产开发有限公司	天津	10,000.00	天津	房地产		58.5	设立
郑州天地源置业有限公司	郑州	5,000.00	郑州	房地产	100		设立
陕西天投房地产开发有限公司	西安	20,000.00	西安	房地产	100		设立
榆林城投天地源置业有限公司	榆林	15,000.00	榆林	房地产		60	非同一控制下企业合并
宝鸡市融兴置业有限公司	宝鸡	10,000.00	宝鸡	房地产		60	非同一控制下企业合并
重庆天投房地产开发有限公司	重庆	10,000.00	重庆	房地产		100	设立
咸阳天投房地产开发有限公司	咸阳	10,000.00	咸阳	房地产		51	设立

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
咸阳启点金源房地产开发有限公司	咸阳	10,500.00	咸阳	房地产		51.43	设立
西安天投投资有限公司	西安	1,000.00	西安	投资	100		设立
陕西深宝水电开发有限责任公司	宝鸡	1,500.00	宝鸡	发电		51	非同一控制下企业合并
西安天地源不动产代理有限公司	西安	500.00	西安	不动产中介代理		100	设立
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	西安	100.00	西安	广告代理、报纸出刊	70		设立
西安报业广告信息有限责任公司	西安	121.80	西安	广告代理、市场调查		70	非同一控制下企业合并

注：公司下属陕西蓝天御坊置业有限公司与一致行动人宁波秦韵企业管理合伙企业（有限合伙）合计持有西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司55%股权，在西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司股东会及董事会拥有过半数表决权，按照其公司章程安排拥有控制权。

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
西安天地源沣东房地产开发有限公司	41.50%	1,994,554.37		279,435,781.05
西安天地源锦程房地产开发有限公司	10.00%	-137.97		-0.00
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	50.00%	10,303,814.03		177,680,549.09
镇江恒祥房地产开发有限公司	49.00%	22,559,700.60		31,148,897.86
常熟天地源置业有限公司	6.70%	-2,420,917.44		265,968.93
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	49.00%	12,457,948.54		-15,045,761.80
天津天辉房地产开发有限公司	41.50%	-47,900,949.46		-58,546,159.75
榆林城投天地源置业有限公司	40.00%	2,145,588.26	30,000,000.00	96,867,952.83
宝鸡市融兴置业有限公司	40.00%	-4,033,684.20		55,357,808.14
咸阳天投房地产开发有限公司	49.00%	55,465,810.82		262,821,752.24
咸阳启点金源房地产开发有限公司	48.57%	-3,014,544.07		69,872,701.98

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
陕西深宝水电开发有限公司	49.00%	89,754.92		-2,294,612.38
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	30.00%	-638,985.84		-1,239,908.90
合计		47,007,952.56		896,324,969.29

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
西安天地源沛东房地产开发有限公司	430,229,158.94	374,610,340.00	804,839,498.94	605,860,666.00		605,860,666.00
西安越航置业有限公司	1,500,643,920.25	90,208,256.61	1,590,852,176.86	742,015,929.20		742,015,929.20
西安天地国际小镇房地产开发有限公司	461,086,275.93	6,865,854.37	467,952,130.30	112,591,032.13		112,591,032.13
镇江恒祥房地产开发有限公司	199,176,575.36	5,008.77	199,181,584.13	135,612,404.83		135,612,404.83
常熟天地源置业有限公司	640,092,539.16	12,104.11	640,104,643.27	636,134,957.69		636,134,957.69
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	2,136,492.12	13,785.05	2,150,277.17	32,855,913.51		32,855,913.51
天津天辉房地产开发有限公司	550,537,638.31	19,727.17	550,557,365.48	691,632,449.22		691,632,449.22
榆林城投天地源置业有限公司	304,041,471.01	9,465,710.14	313,507,181.15	71,337,299.07		71,337,299.07
宝鸡市融兴置业有限公司	148,254,085.47	70,511.22	148,324,596.69	9,930,076.37		9,930,076.37
咸阳天投房地产开发有限公司	1,465,316,844.37	51,367,574.90	1,516,684,419.27	980,313,496.38		980,313,496.38
咸阳启点金源房地产开发有限公司	748,549,718.72	7,572,314.69	756,122,033.41	515,538,817.08	96,723,422.26	612,262,239.34
陕西深宝水电开发有限公司	1,959,313.69	41,204,817.32	43,164,131.01	47,847,013.45		47,847,013.45
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	6,506,718.05	1,463,009.87	7,969,727.92	11,736,175.16		11,736,175.16
西安报业广告信息有限责任公司	1,675,850.96		1,675,850.96	1,095,939.09		1,095,939.09

注：西安报业广告信息有限责任公司系西安创典智库商务咨询管理有限责任公司全资子公司，公司间接持有其 70%股权；西安越航置业有限公司系西安天地源沛东房地产开发有限公司全资子公司，公司间接持有其 58.5%股权。

(续上表)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
西安天地源津东房地产开发有限公司	430,229,550.48	374,610,340.00	804,839,890.48	605,860,666.00		605,860,666.00
西安越航置业有限公司	1,520,210,788.52	89,279,721.64	1,609,490,510.16	844,866,367.71		844,866,367.71
西安天地源锦程房地产开发有限公司	322,072.28	307.46	322,379.74	321,000.00		321,000.00
西安天地国际小镇房地产开发有限公司	494,517,574.36	10,466,303.35	504,983,877.71	170,230,407.59		170,230,407.59
镇江恒祥房地产开发有限公司	972,852,494.30	13,933,677.16	986,786,171.46	964,101,465.51	5,155,731.95	969,257,197.46
常熟天地源置业有限公司	716,708,649.93	21,041,038.50	737,749,688.43	697,646,906.68		697,646,906.68
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	4,045,788.54	24,041.86	4,069,830.40	60,199,851.51		60,199,851.51
天津天辉房地产开发有限公司	674,666,681.06	69,495.27	674,736,176.33	700,387,285.49		700,387,285.49
榆林城投天地源置业有限公司	430,821,142.01	13,439,050.49	444,260,192.50	132,454,281.07		132,454,281.07
宝鸡市融兴置业有限公司	177,840,557.96	3,598,215.01	181,438,772.97	32,960,042.14		32,960,042.14
咸阳天投房地产开发有限公司	1,953,236,467.97	55,247,008.49	2,008,483,476.46	1,580,096,338.86	5,211,747.00	1,585,308,085.86
陕西深宝水电开发有限责任公司	2,638,995.60	42,526,757.34	45,165,752.94	49,979,971.31		49,979,971.31
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	7,642,479.05	1,640,822.52	9,283,301.57	11,022,416.77		11,022,416.77
西安报业广告信息有限责任公司	1,817,607.06	2,162.36	1,819,769.42	1,137,236.77		1,137,236.77

(续上表)

子公司名称	本期发生额		
	营业收入	净利润	综合收益总额
西安天地源津东房地产开发有限公司		-391.54	-391.54
西安越航置业有限公司	2,819,599.98	4,806,546.65	4,806,546.65
西安天地国际小镇房地产开发有限公司	-1,635,720.18	20,607,628.05	20,607,628.05
			-33,103,535.94

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
镇江恒祥房地产开发有限公司	742,992,626.79	46,040,205.30	46,040,205.30	-108,788,507.05
常熟天地源置业有限公司	162,408,734.96	-36,133,096.17	-36,133,096.17	127,791,722.90
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	-	25,424,384.77	25,424,384.77	1,697,016.58
天津天辉房地产开发有限公司	33,515,136.70	-115,423,974.58	-115,423,974.58	11,955,749.22
榆林城投天地源置业有限公司	-259,197.57	5,363,970.65	5,363,970.65	-50,067,234.28
宝鸡市融兴置业有限公司	15,595,024.30	-10,084,210.51	-10,084,210.51	-8,879,049.94
咸阳天投房地产开发有限公司	628,456,403.20	113,195,532.29	113,195,532.29	-210,118,077.53
咸阳启点金源房地产开发有限公司	1,254,579,808.50	-6,206,596.81	-6,206,596.81	-85,797,089.07
陕西深宝水电开发有限责任公司	7,703,274.40	183,173.31	183,173.31	2,184,525.25
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	8,313,281.49	-2,027,332.04	-2,027,332.04	-445,374.46
西安报业广告信息有限责任公司	248,732.67	-102,620.78	-102,620.78	-19,467.37

(续上表)

子公司名称	上期发生额		
	营业收入	净利润	综合收益总额
西安天地源沣东房地产开发有限公司		-255,442.34	-255,442.34
西安越航置业有限公司	1,126,297,155.66	232,144,004.81	232,144,004.81
西安天地源锦程房地产开发有限公司		-314.06	-314.06
西安天地国际小镇房地产开发有限公司	14,752,457.75	-8,488,220.64	-8,488,220.64
镇江恒祥房地产开发有限公司		-2,297,737.98	-2,297,737.98

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
常熟天地源置业有限公司	989,680,220.29	-39,135,922.49	-39,135,922.49	394,550,314.68
深圳天地源中房豪杰置业有限公司		13,129,353.51	13,129,353.51	-196,187.21
天津天辉房地产开发有限公司	145,266,152.28	-83,012,543.18	-83,012,543.18	104,296,542.54
榆林城投天地源置业有限公司	28,203,973.52	19,615,902.75	19,615,902.75	-38,311,064.13
宝鸡市融兴置业有限公司	4,692,181.23	-1,084,046.57	-1,084,046.57	-26,258,039.95
咸阳天投房地产开发有限公司	545,611,496.42	166,664,762.46	166,664,762.46	2,293,911.10
陕西深宝水电开发有限公司	8,174,801.05	592,399.39	592,399.39	2,964,148.63
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	11,792,332.52	-1,443,326.75	-1,443,326.75	-2,171,928.83
西安报业广告信息有限责任公司	655,737.61	-244,768.08	-244,768.08	-84,666.95

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1. 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

2024 年 4 月 30 日，公司第十届董事会第三十次会议审议通过了《关于对外投资的议案》，公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司（以下简称西安天地源）拟收购西安檀德典森企业管理有限公司持有的西安天地源锦程房地产开发有限公司（以下简称锦程公司）10%股权。2024 年 5 月，西安天地源完成上述股权收购，收购后西安天地源对锦程公司的持股比例由 90%变更为 100%。收购过程中，支付的对价与按持股比例计算应享有子公司的净资产份额之间的差额 137.97 元调整未分配利润。

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目		西安天地源锦程房地产开发有限公司
购买成本/处置对价		
--现金		100,000,000.00
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计		100,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额		100,000,137.97
差额		137.97
其中：调整资本公积		
调整盈余公积		
调整未分配利润		137.97

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
西安丝路国际金融创新中心有限公司	西安市	西安市	城市基础设施建设等		8.04	权益法
苏州联鑫置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发、经营		19.99	权益法
太仓卓润房地产开发有限公司	江苏省	太仓市	房地产开发、经营		28.00	权益法
镇江扬启房地产开发有限公司	江苏省	镇江市	房地产开发、经营		33.00	权益法
苏州吴江锐泽置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发、经营		30.00	权益法
苏州万天璟源房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发、经营		45.00	权益法
镇江恒尧城市建设发展有限公司	江苏省	镇江市	房地产开发、经营		33.66	权益法

注：公司虽持有西安丝路国际金融创新中心有限公司 8.04%股份，但公司派有董事，对公司经营决策产生重大影响。

2. 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/ 本期发生额				
	太仓卓润房地产开发有限公司	镇江扬启房地产开发有限公司	苏州联鑫置业有限公司	镇江恒尧城市建设发展有限公司	苏州吴江锐泽置业有限公司
流动资产					
其中：现金和现金等价物	723,713,033.25	679,499,400.41	31,065,847.52	333,053,173.83	883,416,097.80
非流动资产	14,950,730.75	33,146,395.02	2,520,546.16	6,060,140.87	283,214,038.42
资产合计	175,546.48	27,875.02	755.00	3,399,888.83	4,382.40
流动负债	723,888,579.73	679,527,275.43	31,066,602.52	336,453,062.66	883,420,480.20
非流动负债	36,037,141.15	807,063,787.75	1,069,943.20	328,018,437.57	794,742,233.23
负债合计	36,037,141.15	807,063,787.75	1,069,943.20	328,018,437.57	794,742,233.23
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	687,851,438.58	-127,536,512.32	29,996,659.32	8,434,625.09	88,678,246.97
按持股比例计算的净资产份额	192,598,402.81	-42,087,049.07	5,996,332.20	2,839,094.80	39,905,211.14
调整事项		42,087,049.07			
--商誉					
--内部交易未实现利润					
--其他		42,087,049.07			
对合营企业权益投资的账面价值	192,598,402.81		5,996,332.20	2,839,094.80	39,905,211.14
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值					
营业收入	55,903,776.85		68,256.88	96,019,201.83	866,303,373.73

项目	期末余额/ 本期发生额					苏州万天璟源房地产有限公司
	太仓卓润房地产开发有限公司	镇江扬启房地产有限公司	苏州联鑫置业有限公司	镇江恒尧城市建设发展有限公司	苏州吴江锐泽置业有限公司	
财务费用	-376,853.44	3,045,901.07	-17,596.65	-127,275.84	-74,926.88	-1,717,510.15
所得税费用	1,065,525.37	3,152,547.37	2,772.52	-57,710.46	8,543,281.16	2,130,225.98
净利润	21,034,592.47	-275,783,555.20	52,524.51	-857,565.47	-267,207,574.64	-247,566,152.74
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	21,034,592.47	-275,783,555.20	52,524.51	-857,565.47	-267,207,574.64	-247,566,152.74
本年度收到的来自合营企业的股利						

(续上表)

项目	期初未余额/上期发生额						
	太仓卓润房地产开发有限公司	镇江扬启房地产开发有限公司	苏州联鑫置业有限公司	镇江恒尧城市建设发展有限公司	咸阳启点金源房地产开发有限公司	苏州吴江锐泽置业有限公司	苏州万天璟源房地产开发有限公司
流动资产	804,343,141.48	904,008,072.64	42,504,911.82	571,970,408.75	1,687,093,100.76	1,750,261,924.50	1,903,562,818.60
其中：现金和现金等价物	94,744,602.46	21,611,380.08	13,937,729.80	205,722,498.19	202,480,782.92	76,445,801.79	283,177,224.99
非流动资产	146,446.52	3,181,856.03	755.00	3,344,615.40	24,732,727.93	8,564,932.98	2,142,625.57
资产合计	804,489,588.00	907,189,928.67	42,505,666.82	575,315,024.15	1,711,825,828.69	1,758,826,857.48	1,905,705,444.17
流动负债	137,672,741.89	758,942,885.79	12,561,532.01	468,440,983.59	1,528,588,675.11	1,121,956,700.96	1,569,461,044.46
非流动负债				97,581,850.00	107,162,716.11	562,500,000.00	
负债合计	137,672,741.89	758,942,885.79	12,561,532.01	566,022,833.59	1,635,751,391.22	1,684,456,700.96	1,569,461,044.46
少数股东权益							

项目	期初未余额/上期发生额						
	太仓卓润房地产开发有限公司	镇江扬启房地产有限公司	苏州联鑫置业有限公司	镇江恒尧城市建设发展有限公司	咸阳启点金源房地产开发有限公司	苏州吴江锐泽置业有限公司	苏州万天璟源房地产开发有限公司
归属于母公司股东权益	666,816,846.11	148,247,042.88	29,944,134.81	9,292,190.56	76,074,437.47	74,370,156.52	336,244,399.71
按持股比例计算的净资产份额	186,708,716.92	48,921,524.15	5,985,832.55	3,127,751.34	37,276,474.36	22,311,046.96	151,309,979.87
调整事项					-11,404,989.53		
--商誉							
--内部交易未实现利润					-11,404,989.53		
--其他							
对合营企业权益投资的账面价值	186,708,716.92	48,921,524.15	5,985,832.55	3,127,751.34	25,871,484.83	22,311,046.96	151,309,979.87
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值							
营业收入	76,137,546.61	42,368,827.51		551,881,868.81	1,185,312.00		
财务费用	-988,499.50	1,610,420.06	-101,763.75	-1,154,092.13	-5,370,175.22	-415,572.65	-1,334,937.57
所得税费用	4,214,036.56		11,131,836.83	-3,284,243.61	-1,415,209.76	-5,615,047.66	-1,741,390.80
净利润	-23,641,880.76	-28,190,546.94	-11,883,280.98	14,043,575.97	-5,829,513.95	-16,845,142.98	-5,295,480.81
终止经营的净利润							
其他综合收益							
综合收益总额	-23,641,880.76	-28,190,546.94	-11,883,280.98	14,043,575.97	-5,829,513.95	-16,845,142.98	-5,295,480.81

3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	西安丝路国际金融创新中心有限公司	西安丝路国际金融创新中心有限公司
流动资产	3,204,858,445.12	2,605,822,258.24
非流动资产	32,482,439.32	8,944,556.66
资产合计	3,237,340,884.44	2,614,766,814.90
流动负债	2,066,846,771.51	1,478,372,924.79
非流动负债	422,620,580.00	389,000,000.00
负债合计	2,489,467,351.51	1,867,372,924.79
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	747,873,532.93	747,393,890.11
按持股比例计算的净资产份额	60,129,032.04	60,090,468.76
调整事项	-351,227.73	-351,227.73
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	-351,227.73	-351,227.73
对联营企业权益投资的账面价值	59,777,804.31	59,739,241.03
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	93,686.20	
净利润	479,642.82	2,356,337.48
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	479,642.82	2,356,337.48
本年度收到的来自联营企业的股利		

八、与金融工具相关的风险

本公司的金融工具包括借款、应收款项、应付款项等。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策及风险管理目标如下所述。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是分析本公司所面临的各种风险，确定适当的风险承受底线，及时对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

（一）市场风险

1. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险，本公司无以外币结算的业务，因此，不存在外汇风险。

2. 利率风险

利率风险指金融工具公允价值或未来现金流量变动而产生波动的风险。

（1）金融工具公允价值变动风险：目前，本公司金融工具均以历史成本计量，不存在公允价值变动带来的风险。

（2）未来现金流量变动风险：因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率的银行借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率变动的公允价值风险。

3. 价格风险

本公司的主业房地产建造是以市场价格进行招标，房屋销售价格受制于市场的反应，因此采购和销售受到此等价格波动的影响。

（二）信用风险

期末，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：为降低信用风险，本公司对客户的信用情况进行审核，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

应收账款前五名金额合计：10,693,606.40 元，占期末应收账款余额的 32.84%。

本公司未对外提供财务担保，只对本公司重点房地产子公司及合营企业提供担保，因此，本公司无财务担保的信用风险。

（三）流动风险

流动性风险指公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动性风险时，本公司政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。本公司通过对流动性风险的集中控制，借助全面预算定期编制资金滚动预算，对现金余额进行实时监控，确保本公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还到期债务。本公司保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，降低现金流量波动的影响。本公司管理层通过与金融机构进行融资磋商，从而使公司保持一定的授信额度，进而降低流动性风险。

本公司日常通过经营业务产生资金、金融机构借款筹措营运资金。截至期末，本公司尚未使用金融和非金融机构综合授信额度 101,188 万元。

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值：在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值：相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

1、本公司期末无以公允价值计量的资产和负债。

2、第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的信息

公司应收款项融资系银行承兑汇票，由于承兑汇票期限短，信用风险可以忽略不计，以账面价值作为资产负债表日公允价值。

十、关联方及关联交易

（一）本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）	本企业最终控制方
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	西安市高新区科技二路41号高新水晶城办公楼B座17层	房地产开发、经营；出租房管理经营，建材设备销售	150,000.00	57.52	57.52	西安高科集团有限公司

（二）本公司的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“七、（一）在子公司的权益”。

（三）本公司合营和联营企业情况

本企业子公司的情况详见附注“七、（三）在合营企业或联营企业中的权益”。

（四）本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
西安高科集团有限公司	实际控制人
西安高科幕墙门窗有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科物流发展有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	受同一实际控制人控制
西安高科新纪元文旅有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新区热力有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新区竣策勘测有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科建材科技有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科新建建筑工程有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新城市服务管理有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新市政建设有限公司	受同一实际控制人控制
西安市高新区天翔建设有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科投资有限责任公司	受同一实际控制人控制
西安高科新源建筑装饰工程有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科物业管理有限责任公司	受同一实际控制人控制
西安新天宏项目管理有限责任公司	受同一实际控制人控制
西安高科丝路科创置业有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新区城乡发展有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科集团高科房产有限责任公司	受同一实际控制人控制
西安紫薇地产开发有限公司	受同一实际控制人控制

镇江联启房地产开发有限公司	合营企业的全资子公司
西安天地源物业服务管理有限责任公司	受同一实际控制人控制
深圳天地源物业服务有限公司	受同一实际控制人控制
陕西天地源天投物业服务有限公司	受同一实际控制人控制
陕西建工高科建设投资有限公司	受同一实际控制人控制
西安蓝田高科幕墙门窗有限公司	受同一实际控制人控制
咸阳启点实业发展有限公司	子公司的少数股东

（五）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
西安高新城市服务管理有限公司	工程施工	5,357,704.77	9,776,100.00	否	20,408,144.39
西安高新区热力有限公司	工程施工	13,193,886.10	22,760,400.00	否	30,797,853.07
西安市高新区天翔建设有限公司	工程施工	3,347,096.87	不适用	不适用	3,496,903.53
西安高科新建建筑工程有限公司	工程施工	215,018,847.70	不适用	不适用	421,291,489.83
西安高科新源建筑装饰工程有限公司	工程施工	-2,427,033.72	不适用	不适用	
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	物业服务	63,434.95	68,000.00	否	54,982.73
西安高新区竣策勘测有限公司	测量费	26,113.84	600,000.00	否	104,158.35
西安新天宏项目管理有限责任公司	招标代理	127,830.16	1,970,000.00	否	104,716.97
西安高科物流发展有限公司	材料采购	252,000.00	55,000,000.00	否	5,594,654.13
西安高新区热力有限公司	委托贷款利息	99,927,916.66	不适用	不适用	113,603,611.18
西安高科投资有限责任公司	委托贷款利息	6,697,499.99	不适用	不适用	30,022,500.00
西安高科建材科技有限公司	委托贷款利息	19,319,722.25	不适用	不适用	24,043,347.24
西安天地源物业服务管理有限责任公司	物业服务	12,818,234.36	22,457,200.00	否	
深圳天地源物业服务	物业服务	1,960,314.71	6,813,500.00	否	

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
务有限公司					
陕西天地源天投物业服务服务有限公司	物业服务	8,730,582.74	19,286,100.00	否	
陕西建工高科建设投资有限公司	工程施工	19,789,575.09	不适用		
西安蓝田高科幕墙门窗有限公司	工程施工	47,551,704.12	不适用		

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安高科丝路科创置业有限公司	物业服务	1,581,804.55	1,209,428.58
咸阳启点金源房地产开发有限公司	物业服务		1,041,033.01
西安高科幕墙门窗有限公司	广告策划	89,622.64	
西安高科集团有限公司	广告策划	278,301.88	37,700.00
西安高科建材科技有限公司	广告策划		141,509.44
西安高新区城乡发展有限公司	广告策划		741,603.76
咸阳启点金源房地产开发有限公司	广告策划		94,339.62
咸阳启点金源房地产开发有限公司	企业管理		-207,547.17
咸阳启点金源房地产开发有限公司	利息收入		2,748,333.33
咸阳启点实业发展有限公司	利息收入	185,272.57	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

报告期内，公司下属公司尚与西安高科新源建筑装饰工程有限公司（以下简称高科新源公司）、西安高科新建建筑工程有限公司（以下简称高科新建公司）、西安高新区城乡发展有限公司（以下简称城乡发展公司）、西安市高新区天翔建设有限公司（以下简称高新天翔公司）发生交易。该类交易系委托第三方招标代理机构面向社会公开招标形成的交易。城乡发展公司为公司实际控制人西安高科集团有限公司的全资子公司，高科新源公司、高科新建公司与高新天翔公司为公司实际控制人西安高科集团有限公司的控股子公司，与公司存在关联关系。根据《上海证券交易所股票上市规则》，上市公司与关联人“一方参与另一方公开招标、拍卖等形成的关联交易，可以免于按照关联交易的方式审议和披露”，上述交易免于按照关联交易方式审议和披露。

2. 关联受托管理情况

2021 年 5 月 21 日，经第九届董事会第四十次会议审议通过，公司与实际控制人西安高科集团有限公司下属西安高科集团高科房产有限责任公司签订《股权托管协议》，受托管理其直接或间接持有的三家从事房地产开发业务的项目公司股权。

2023 年 11 月 27 日，经第十届董事会第二十四次会议审议通过，公司与实际控制人西安高科集团有限公司下属西安紫薇地产开发有限公司签订《股权托管协议》，受托管理其直接或间接持有的十七家从事房地产开发业务的项目公司全部股权。

3. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州吴江锐泽置业有限公司	13,200.00	2021 年 12 月 29 日	2029 年 12 月 28 日	否

2021年12月29日，公司下属参股公司苏州吴江锐泽置业有限公司在中国银行和农业银行银团申请开发贷款8亿元，期限5年，利率5.7%。截至报告期末，该笔贷款余额为44,000万元。该笔贷款由公司下属子公司苏州天地源房地产开发有限公司按持股比例30%提供无条件不可撤销的连带责任保证担保，截至报告期末担保余额为13,200万元。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

(2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
西安高科集团有限公司	50,000.00	2022 年 3 月 14 日	2025 年 3 月 14 日	否
西安高科集团有限公司	50,000.00	2022 年 8 月 2 日	2025 年 8 月 2 日	否
西安高科集团有限公司	91,300.00	2022 年 8 月 18 日	2025 年 8 月 18 日	否
西安高科集团有限公司	20,000.00	2022 年 11 月 1 日	2025 年 11 月 1 日	否
西安高科集团有限公司	100,000.00	2024 年 2 月 7 日	2027 年 2 月 7 日	否
西安高科集团有限公司	50,000.00	2024 年 7 月 1 日	2027 年 7 月 1 日	否
西安高科集团有限公司	130,000.00	2024 年 10 月 31 日	2027 年 10 月 31 日	否
西安高科集团有限公司	90,000.00	2024 年 12 月 10 日	2027 年 12 月 9 日	否

关联担保情况说明

①2022 年 3 月 14 日，公司 2022 年第一期公司债券完成发行（债券代码：185536，债券简称：22 天地一），共募集资金人民币 5 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.5%，起息日为 2022 年 3 月 14 日。本期债券由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

②2022 年 8 月 2 日，公司 2022 年度第一期中期票据完成发行（债券代码：102281683，债券简称：22 天地源 MTN001），共募集资金人民币 5 亿元，期限 3 年，票面利率 7.5%，起息

日为 2022 年 8 月 2 日。本期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

③2022 年 8 月 18 日，公司 2022 年第二期公司债券完成发行（债券代码：137566，债券简称：22 天地二），共募集资金人民币 9.13 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.5%，起息日为 2022 年 8 月 18 日。本期债券由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

④2022 年 11 月 1 日，公司 2022 年度第二期中期票据完成发行（债券代码：102282429，债券简称：22 天地源 MTN002），共募集资金人民币 2 亿元，期限 3 年，票面利率 7.5%，起息日为 2022 年 11 月 1 日。本期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

⑤2024 年 2 月 7 日，公司 2024 年度第一期中期票据完成发行（债券代码：102480502，债券简称：24 天地源 MTN001），共募集资金人民币 10 亿元，期限 3 年，票面利率 6%，起息日为 2024 年 2 月 7 日。本期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

⑥2024 年 7 月 1 日，公司 2024 年度第二期中期票据完成发行（债券代码：102482814，债券简称：24 天地源 MTH002），共募集资金人民币 5 亿元，期限 3 年，票面利率 3.53%，起息日为 2024 年 7 月 1 日。本期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

⑦2024 年 10 月 31 日，公司 2024 年度第三期中期票据完成发行（债券代码：102484724，债券简称：24 天地源 MTH003），共募集资金人民币 13 亿元，期限 3 年，票面利率 5%，起息日为 2024 年 10 月 31 日。本期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

⑧2024 年 12 月 10 日，公司 2024 年度第一期公司债券完成发行（债券代码：242114，债券简称：24 天地一），共募集资金人民币 9 亿元，期限 3 年，票面利率 4.93%，起息日为 2024 年 12 月 10 日。本期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

4. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日	说明
拆入				
西安高新区热力有限公司	10,000.00	2023-6-8	2025-6-8	委托贷款

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日	说明
西安高新区热力有限公司	30,000.00	2023-8-10	2025-12-6	委托贷款

5. 关联资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安高科物业服务管理有限公司	转让西安天地源物业公司股权	26,576,900.00	
西安高科物业服务管理有限公司	转让深圳天地源物业公司股权	1,688,000.00	
西安高科物业服务管理有限公司	转让陕西天投物业公司股权	8,865,100.00	

6. 关键管理人员报酬

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员报酬	664.87	1,330.96

（六）关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	西安高科集团有限公司	147,500.00	7,375.00		
应收账款	深圳天地源物业服务管理有限公司	1,689,668.51	680,628.35		
应收账款	西安天地源物业服务管理有限责任公司	83,228.90	4,161.44		
应收账款	西安高科丝路科创置业有限公司			527,960.58	26,398.03
预付账款	西安高新区热力有限公司			9,412,358.22	
其他应收款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	26,042.70	2,604.27	6,000.00	600.00
其他应收款	西安高新市政建设有限公司	522,148.72	26,107.44	522,148.72	26,107.44
其他应收款	西安高新区竣策勘测有限公司			9,500.00	475.00
其他应收款	镇江恒尧城市建设发展有限公司	94,807,147.41		149,017,058.41	
其他应收款	咸阳启点金源房地产开发有限公司			49,536,317.34	
其他应收款	苏州吴江锐泽置业有限公司	156,788,350.43	6,850,815.79	157,080,525.31	
其他应收款	苏州万天璟源房地产有限公司	173,268,473.09		308,268,473.09	
其他应收款	镇江扬启房地产开发有限公司	183,782,599.00	42,087,049.07	183,782,599.00	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	陕西建工高科建设投资有限公司	13,051,479.30	
应付账款	陕西天地源天投物业服务有限公司	3,628,502.66	
应付账款	西安高科建材科技有限公司	378.40	378.40
应付账款	西安高科幕墙门窗有限公司	69,174.44	163,065.99
应付账款	西安高科物流发展有限公司	1,966,174.84	3,907,341.85
应付账款	西安高科新建建筑工程有限公司	318,375,864.29	360,292,068.19
应付账款	西安高科新西部实业发展有限公司	3,346,207.40	
应付账款	西安高科新源建筑装饰工程有限公司		7,590,217.54
应付账款	西安高新城市服务管理有限公司	4,906,996.26	7,473,687.41
应付账款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	49,909.32	49,909.32
应付账款	西安蓝田高科幕墙门窗有限公司	24,954,246.37	
应付账款	西安市高新区天翔建设有限公司	2,685,915.35	1,217,579.76
应付账款	西安天地源物业服务管理有限责任公司	4,064,969.62	
应付账款	西安高科新纪元文旅有限公司	5,090.00	5,090.00
应付账款	西安新天宏项目管理有限责任公司	30,000.00	
应付账款	西安高科集团有限公司		104,224.00
应付账款	陕西健达源环境科技有限公司		3,199.68
其他应付款	西安高科建材科技有限公司	90,109.76	32,986.86
其他应付款	西安高科幕墙门窗有限公司	4,700.00	4,700.00
其他应付款	西安高科物流发展有限公司	39,500.00	39,500.00
其他应付款	西安高科新建建筑工程有限公司	1,764,627.26	110,100.00
其他应付款	西安高科新源建筑装饰工程有限公司	2,197,643.25	
其他应付款	西安高新城市服务管理有限公司	65,243.58	103,027.83
其他应付款	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	143,371.50	143,371.50
其他应付款	西安天地源物业服务管理有限责任公司	45,015.64	
其他应付款	西安高科新纪元文旅有限公司	108,059.00	108,059.00
其他应付款	苏州联鑫置业有限公司	4,197,900.00	4,197,900.00
其他应付款	太仓卓润房地产开发有限公司	179,200,000.00	179,200,000.00
其他应付款	陕西健达源环境科技有限公司		796.00

3. 关联方委托借款

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
短期借款	西安高科建材科技有限公司		100,000,000.00
一年内到期的非流动负债	西安高新区热力有限公司	400,000,000.00	270,000,000.00
一年内到期的非流动负债	西安高科投资有限责任公司		150,000,000.00
一年内到期的非流动负债	西安高科建材科技有限公司		200,000,000.00
长期借款	西安高新区热力有限公司		1,100,000,000.00
长期借款	西安高科投资有限责任公司		
长期借款	西安高科建材科技有限公司		

十一、重要承诺事项

公司本报告期无需要披露的承诺事项。

十二、或有事项

（一）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司及各子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日或预告抵押登记办妥之日止。截至报告期末，该阶段性担保金额为300,476.37万元，该保证责任在商品房承购人取得房屋所有权证并办妥抵押登记后或预告抵押登记办妥后解除。

（二）公司对外提供担保情况

1. 公司2022年4月为子公司咸阳启点金源房地产开发有限公司在浙商银行申请贷款提供信用担保，截至报告期末该笔贷款余额2.25亿元，借款到期日为2027年6月。
2. 公司2022年6月为子公司西安天地源房地产开发有限公司在秦农银行申请贷款提供信用担保，截至报告期末该笔贷款余额5.25亿元，借款到期日为2025年6月。
3. 公司2022年6月为子公司珠海天地源置业有限公司在浙商银行申请贷款提供信用担保，截至报告期末该笔贷款余额3.26亿元，借款到期日为2026年6月。
4. 公司2022年1月为子公司广州天地源置业有限公司在广发银行申请贷款提供信用担保，截至报告期末该笔贷款余额7.3亿元，借款到期日为2027年12月。
5. 公司2023年5月为子公司西安天地源皓岳房地产开发有限公司在中信银行申请贷款提供信用担保，截至报告期末该笔贷款余额6.17亿元，借款到期日为2026年5月。
6. 公司2023年6月为子公司西安天地源房地产开发有限公司在北京银行申请贷款提供信用担保，截至报告期末该笔贷款余额2.06亿元，借款到期日为2027年6月。
7. 公司2023年10月为子公司西安佳幸房地产开发有限公司在成都银行申请贷款提供信用担保，截至报告期末该笔贷款余额8.61亿元，借款到期日为2026年10月。
8. 公司2024年4月为子公司西安天地源房地产开发有限公司在西部信托申请贷款提供信用担保，截至报告期末该笔贷款余额2.5亿元，借款到期日为2025年10月。
9. 公司2024年10月为子公司西安天地源锦程房地产开发有限公司在中信银行申请贷款提供信用担保，截至报告期末该笔贷款余额5.14亿元，借款到期日为2029年9月。

（三）公司下属公司对外担保情况

1. 2021年12月，合营公司苏州吴江锐泽置业有限公司在中国银行和农业银行申请银团贷款，公司下属子公司苏州天地源房地产开发有限公司为该笔贷款按持股比例30%提供信用担保，截至报告期末，该笔贷款余额4.4亿元，借款到期日2029年12月。

2. 2023年11月，公司在西部信托申请信托贷款，公司下属子公司西安天地源房地产开发有限公司为该笔贷款提供信用担保，截至报告期末，该笔贷款余额2.58亿元，借款到期日2026年5月。

3. 2024年8月，公司在西部信托申请信托贷款，公司下属子公司西安天地源房地产开发有限公司为该笔贷款提供信用担保，截至报告期末，该笔贷款余额2.62亿元，借款到期日2026年11月。

十三、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

2025年1月17日，公司2025年第一期公司债券完成发行（债券代码：242304，债券简称：25天地一），共募集资金人民币5亿元，期限3年，票面利率为4.93%，起息日为2025年1月17日。本期债券由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。

（二）其他资产负债表日后事项说明

1. 2025年1月3日至2025年2月25日，公司共归还西部信托丰盈系列T06集合资金计划信托贷款1.08亿元，截至财务报告批准报出日该笔贷款余额为1.5亿元。

2. 2025年1月6日至2025年3月17日，公司共收到陕国投关于星辉2466138号天地源组合优选集合资金信托贷款4.2亿元，截至财务报告批准报出日该笔贷款余额为4.2亿元。

3. 2025年1月6日至2025年3月27日，公司共收到西部信托丰盈系列T08集合资金计划信托贷款0.45亿元，截至财务报告批准报出日该笔贷款余额为3.07亿元。

4. 2025年1月9日，公司下属广州天地源置业有限公司归还广发银行开发贷款0.5亿元，截至财务报告批准报出日该笔贷款余额为6.8亿元。

5. 2025年1月17日至2025年3月14日，公司共归还西部信托丰盈系列T02集合资金计划信托贷款0.48亿元，截至财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

6. 2025年1月17日至2025年4月21日，公司共归还陕国投天地源10号集合资金信托贷款2.73亿元，截至财务报告批准报出日该笔贷款余额为0.77亿元。

7. 2025 年 1 月 20 日至 2025 年 4 月 17 日，公司下属西安佳幸房地产开发有限公司共归还成都银行开发贷款 2.95 亿元，截至财务报告批准报出日该笔贷款余额为 5.66 亿元。

8. 2025 年 1 月 22 日，公司下属西安天地源皓岳房地产开发有限公司归还中信银行开发贷款 2.55 亿元，截至财务报告批准报出日该笔贷款余额为 3.62 亿元。

9. 2025 年 1 月 23 日，公司归还陕国投珺樾坊三期、平江观棠房地产项目信托贷款 2.7 亿元，截至财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

10. 2025 年 1 月 24 日与 2025 年 4 月 7 日，公司下属西安天地源房地产开发有限公司共归还西部信托思源 6 号单一资金信托贷款 1 亿元，截至财务报告批准报出日该笔贷款余额为 1.5 亿元。

11. 2025 年 1 月 24 日至 2025 年 4 月 27 日，公司下属西安天地源房地产开发有限公司共归还北京银行开发贷款 1.11 亿元，截至财务报告批准报出日该笔贷款余额为 0.95 亿元。

12. 2025 年 1 月 24 日至 2025 年 3 月 31 日，公司下属深圳西京实业发展有限公司共归还宁波银行贷款 36 万元，截至财务报告批准报出日该笔贷款余额为 0.28 亿元。

13. 2025 年 2 月 21 日，公司收到陕国投高新宸樾、永安观棠二标房地产项目信托贷款 5 亿元，截至财务报告批准报出日该笔贷款余额为 5 亿元。

14. 2025 年 3 月 17 日至 2025 年 4 月 25 日，公司收到陕国投永安观棠展示区工程、永安观棠一标段项目信托贷款 1.58 亿元，截至财务报告批准报出日该笔贷款余额为 1.58 亿元。

15. 2025 年 3 月 31 日，公司下属西安天地源锦程房地产开发有限公司收到中信银行开发贷款 0.96 亿元，2025 年 4 月 2 日归还中信银行开发贷款 0.05 亿元，截至财务报告批准报出日该笔贷款余额为 6.05 亿元。

16. 2025 年 4 月 28 日，公司第十届董事会第四十三次会议审议通过了《关于公司 2025 年度日常关联交易的议案》。公司预计 2025 年度将与关联单位分别签署项目策划、招标代理、供热工程采购、物业服务、工程勘测等业务购销协议，预计关联交易总金额 12,090.10 万元。

17. 2025 年 4 月 28 日，公司第十届董事会第四十三次会议审议通过了《关于预计对外提供财务资助的议案》。公司及下属子公司于本议案生效之日起至未来 12 个月内，预计新增财务资助 1.59 亿元，在此额度内，根据实际业务需要向控股项目公司的少数股东提供财务资助。

18. 2025 年 4 月 28 日，公司第十届董事会第四十三次会议审议通过了《关于向金融机构申请融资额度授权的议案》。公司及下属公司计划于本议案生效之日起至未来 12 个月内，向

金融机构申请融资额度总计不超过 170 亿元。在该融资额度范围内，提请公司股东大会授权董事会根据实际情况审议具体的融资事宜。

19. 2025 年 4 月 28 日，公司第十届董事会第四十三次会议审议通过了《关于对下属公司担保的议案》。公司及控股子公司计划于本议案生效之日起至未来 12 个月内，在新增不超过 150 亿元的额度范围内，为公司下属公司提供担保，其中：资产负债率 70%以上控股子公司全年预计发生担保总额为 148 亿元；资产负债率 70%以上参股公司全年预计发生担保总额为 2 亿元。

20. 2025 年 4 月 28 日，公司第十届董事会第四十三次会议审议通过了《关于土地储备的议案》。公司及下属公司计划于本议案生效之日起至未来 12 个月内，通过以竞拍方式储备土地计容建面 37 万平米，预计金额 50 亿元。在上述竞拍土地总金额内，由公司经营班子组织实施具体竞拍事宜。

十四、其他重要事项

（一）年金计划

公司依据国家政策制定了《天地源股份有限公司企业年金方案》，并于 2019 年 3 月 28 日经公司职工大会表决通过。年金缴费实行员工个人自愿参加、企业缴费和个人缴费相结合的原则，企业年金基金委托第三方法人机构进行管理。

（二）分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策：

（1）房地产行业，包括从事房地产开发建设、商业物业经营管理业务的公司，具体见本附注“七、（一）在子公司的权益”中业务性质为房地产的公司。

（2）物业服务，包括从事物业管理业务的公司，具体见本附注“七、（一）在子公司的权益”中业务性质为物业服务的公司。

（3）其他，包括从事除以上业务的其他业务的公司，具体见本附注“七、（一）在子公司的权益”中业务性质为不动产中介代理、广告代理、市场调查、发电公司。

2. 本年度报告分部的财务信息

项目	房地产行业	物业服务	其他	分部间抵销	合计
营业收入	10,639,799,600.89	194,708,271.89	23,771,825.60	114,846,445.81	10,743,433,252.57
其中：对外营业收入	10,607,973,927.10	121,878,227.55	13,581,097.92		10,743,433,252.57
分部间交易收入	31,825,673.79	72,830,044.34	10,190,727.68		114,846,445.81

项目	房地产行业	物业服务	其他	分部间抵销	合计
营业成本	9,140,398,803.33	174,289,106.20	23,016,160.26	59,246,209.51	9,278,457,860.28
其中:对外营业成本	9,125,621,910.71	129,924,075.38	22,911,874.19		9,278,457,860.28
分部间营业成本	14,776,892.62	44,365,030.82	104,286.07		59,246,209.51
资产总额	28,332,441,346.61		51,706,315.29	48,630,159.48	28,335,517,502.42
负债总额	24,552,553,602.59		64,631,020.23	53,495,317.64	24,563,689,305.18

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)		
1-2 (含 2 年)		
2-3 (含 3 年)		
3-4 (含 4 年)		
4-5 (含 5 年)		
5 年以上	138,436.82	139,966.28
小计	138,436.82	139,966.28
减: 坏账准备	138,436.82	139,966.28
合计		

2. 应收账款按坏账准备计提方法分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	138,436.82	100.00	138,436.82	100.00	
合计	138,436.82	100.00	138,436.82	100.00	

(续上表)

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	139,966.28	100.00	139,966.28	100.00	
合计	139,966.28	100.00	139,966.28	100.00	

按信用风险特征组合计提坏账的应收账款

账龄	期末			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内（含 1 年）				
1-2（含 2 年）				
2-3（含 3 年）				
3-4（含 4 年）				
4-5（含 5 年）				
5 年以上	138,436.82	100.00	138,436.82	100.00
合计	138,436.82	100.00	138,436.82	100.00

3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	139,966.28		1,529.46			138,436.82
合计	139,966.28		1,529.46			138,436.82

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
客户 1	9,829.00	7.10	9,829.00
客户 2	9,457.00	6.83	9,457.00
客户 3	8,842.00	6.38	8,842.00
客户 4	8,440.00	6.10	8,440.00
客户 5	8,388.88	6.06	8,388.88
合计	44,956.88	32.47	44,956.88

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	11,739,807,666.75	8,990,802,807.30
合计	11,739,807,666.75	8,990,802,807.30

1. 按账龄分类披露

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	5,610,339,156.14	47.79	4,261,010,194.25	47.39
1-2（含 2 年）	2,502,158,943.11	21.31	3,285,245,768.39	36.54
2-3（含 3 年）	2,847,715,098.11	24.26	1,412,520,179.80	15.71
3-4（含 4 年）	772,809,642.47	6.58	172,592.89	0.00

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
4-5 (含 5 年)			25,091,848.00	0.28
5 年以上	7,159,924.59	0.06	7,258,374.92	0.08
小计	11,740,182,764.42	100.00	8,991,298,958.25	100.00
减：坏账准备	375,097.67		496,150.95	
合计	11,739,807,666.75		8,990,802,807.30	

2. 按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
子公司往来	11,739,752,065.27	8,990,425,597.38
保证金及押金	101,179.14	292,529.61
备付金		75,321.59
代垫款项	274,053.33	448,571.55
其他	55,466.68	56,938.12
小计	11,740,182,764.42	8,991,298,958.25
减：坏账准备	375,097.67	496,150.95
合计	11,739,807,666.75	8,990,802,807.30

3. 坏账准备的计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	29,234.91	167,541.13	299,374.91	496,150.95
上年余额在本期	0.00	-53,221.13	53,221.13	
转入第二阶段				
转入第三阶段		-53,221.13	53,221.13	
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提	3,763.22		13,305.29	17,068.51
本期转回	23,801.79	114,320.00		138,121.79
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	9,196.34		365,901.33	375,097.67

本期无坏账准备收回或转回金额重要的款项。

4. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备						
按信用风险特征组合计提坏账准备	496,150.95	17,068.51	138,121.79			375,097.67
合计	496,150.95	17,068.51	138,121.79			375,097.67

(1) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
西安天地源皓岳房地产开发有限公司	2,068,339,668.72	17.62	内部单位往来款	1 年以内、1-2	
天津天地源置业投资有限公司	1,431,940,752.57	12.20	内部单位往来款	1-4 年	
广州天地源置业有限公司	1,393,973,391.79	11.87	内部单位往来款	1 年以内、1-4 年	
西安佳幸房地产开发有限公司	1,345,565,857.64	11.46	内部单位往来款	1 年以内	
深圳天地源房地产开发有限公司	1,143,851,442.76	9.74	内部单位往来款	1 年以内	
合计	7,383,671,113.48	62.89			

(三) 长期股权投资

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,085,129,125.32	200,000,000.00	2,885,129,125.32
对联营、合营企业投资			
合计	3,085,129,125.32	200,000,000.00	2,885,129,125.32

(续上表)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,085,129,125.32		3,085,129,125.32
对联营、合营企业投资			

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
合计	3,085,129,125.32		3,085,129,125.32

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	追加投资	减少投资	期末余额	长期股权投资减值准备
一、成本法核算的长期投资					
上海天地源企业有限公司	10,500,000.00			10,500,000.00	
天津天地源置业投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00	200,000,000.00
苏州天地源房地产开发有限公司	550,000,000.00			550,000,000.00	
深圳西京实业发展有限公司	83,568,874.61			83,568,874.61	
西安天地源房地产开发有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00	
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	700,000.00			700,000.00	
深圳天地源房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00	
西安天地源曲江房地产开发有限公司	881,532,730.77			881,532,730.77	
郑州天地源置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
陕西天投房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00	
西安天地源软件新城房地产开发有限公司	598,827,519.94			598,827,519.94	
西安天投投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
合计	3,085,129,125.32			3,085,129,125.32	200,000,000.00

(四) 营业收入及营业成本

1. 营业收入及营业成本情况

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	618,737,530.10	250,336,022.94	136,211,946.63	126,885,556.45
其他业务				
合计	618,737,530.10	250,336,022.94	136,211,946.63	126,885,556.45

2. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	本期发生额	
	营业收入	营业成本
商品类型	618,737,530.10	250,336,022.94
房地产	618,737,530.10	250,336,022.94
按经营地区分类	618,737,530.10	250,336,022.94
西安	618,737,530.10	250,336,022.94

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
债权投资在持有期间取得的利息收入	79,503.69	212,365.14
合计	79,503.69	212,365.14

十六、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	76,857,741.23	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外；	1,056,403.22	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益；		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	2,967,259.56	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响；		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用；		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益；		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		

项 目	金 额	说 明
交易价格显失公允的交易产生的收益；		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,792,626.58	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	34,035,953.90	
非经常性损益影响利润总额合计数	113,124,731.33	
减：非经常性损益的所得税影响数	21,187,419.06	
非经常性损益影响净利润合计数	91,937,312.27	
其中：少数股东损益影响数	894,673.51	
归属于母公司所有者损益影响数	91,042,638.76	

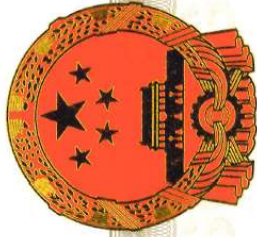
对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

项目	涉及金额	原因
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,742,673.62	公司主营业务为房地产开发，公司及下属子公司与合作方向项目公司投入开发资金或调拨富余资金、收到或支付相关资金占用费均属于房地产行业合作经营模式下的日常经营活动，与正常经营业务直接相关，故公司将对联营、合营企业投入开发资金收取的利息收入，以及并表合作项目公司向合作方收入的调拨富余资金利息收入由“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”计入经常性损益。

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-30.13	-1.1803	-1.1803
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-32.82	-1.2857	-1.2857

天地源股份有限公司



营业执照

统一社会信用代码
91350100084343026U

(副本) 副本编号: 1-1



扫描二维码登录
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。



名称
类型
执行事务合伙人

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
特殊普通合伙企业
童益恭

出资额
成立日期
主要经营场所

贰仟零捌拾柒万捌仟圆整
2013年12月09日
福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大
厦B座7-9楼

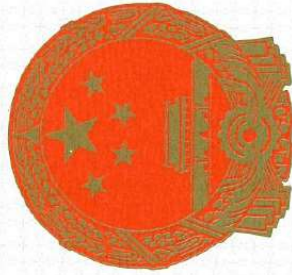
经营范围

审查会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关



2024年9月29日



会计师事务所 执业证书

名称：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：童益恭

主任会计师：

经营场所：

福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：35010001

批准执业文号：闽财会(2013)46号

批准执业日期：2013年11月29日



仅供出具报告使用

说明

证书序号：0014303

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：福建省财政厅

二〇一四年二月五日

中华人民共和国财政部制



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



杨晓荣

姓名	性别	出生日期	工作单位	身份证号码
Full name	Sex	Date of birth	Working unit	Identity card No.
杨晓荣	女	1986-12-02	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	142702198612023925



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



杨晓荣 610100470074

年 月 日
/y /m /d



郑卫刚

姓 名 Full name 郑卫刚
性 别 Sex 男
出 生 日 期 Date of birth 1987-03-05
工 作 单 位 Working unit 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
身 份 证 号 码 Identity card No. 610427198703051915



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



郑卫刚年检二维码

年 /y 月 /m 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

