

公司代码：600665

债券代码：137566

债券代码：242114

债券代码：242304

公司简称：天地源

债券简称：22 天地二

债券简称：24 天地一

债券简称：25 天地一

天地源股份有限公司 2024年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、华兴会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人赵冀、主管会计工作负责人王涛及会计机构负责人（会计主管人员）于凌声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2024年度拟不进行利润分配，也不送红股、不进行资本公积转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告涉及未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

报告期内，公司不存在重大风险事项。公司已在本报告中详细描述了可能面对的风险，敬请查阅本报告第三节第六条第四款“可能面对的风险”中相关陈述。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标	4
第三节	管理层讨论与分析	9
第四节	公司治理	30
第五节	环境与社会责任	44
第六节	重要事项	46
第七节	股份变动及股东情况	54
第八节	优先股相关情况	62
第九节	债券相关情况	62
第十节	财务报告	72

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内在公司指定信息披露媒体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
上市规则	指	上海证券交易所股票上市规则
天地源/公司/本公司/上市公司	指	天地源股份有限公司
公司章程	指	天地源股份有限公司章程
元/万元/亿元	指	人民币元/人民币万元/人民币亿元
高新地产/控股股东	指	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司
高科集团/实际控制人	指	西安高科集团有限公司
高新区管委会	指	西安高新技术产业开发区管理委员会
报告期	指	2024年1月1日至2024年12月31日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	天地源股份有限公司
公司的中文简称	天地源
公司的外文名称	TANDECO., LTD.
公司的外文名称缩写	TANDE
公司的法定代表人	赵冀

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘宇	常永超
联系地址	西安市高新区科技路33号高新国际商务中心 数码大厦34层	西安市高新区科技路33号高新国际商务中心 数码大厦34层
电话	029-88326035	029-88326035
传真	029-88326003	029-88326003
电子信箱	liuyu@tande.cn	changyongchao@tande.cn

三、基本情况简介

公司注册地址	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
公司注册地址的历史变更情况	2018年11月27日，公司完成了工商变更登记手续，并取得了西安市工商行政管理局颁发的《营业执照》，公司住所由：中国（上海）自由贸易试验区张杨路500号26层K单元，变更为：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。
公司办公地址	西安市高新区科技路33号高新国际商务中心数码大厦34层
公司办公地址的邮政编码	710075
公司网址	http://www.tande.cn
电子信箱	tande@tande.cn

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报（www.cnstock.com）、证券时报（www.stcn.com）
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	西安市高新区科技路33号高新国际商务中心数码大厦34层董事会办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	天地源	600665	G天地源

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大厦B座7-9楼
	签字会计师姓名	杨晓荣、郑卫刚

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年	
				调整后	调整前
营业收入	10,743,433,252.57	11,525,976,963.46	-6.79	10,552,345,745.98	10,552,345,745.98
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	10,738,811,895.38	11,523,426,549.86	-6.81	10,529,545,382.47	10,529,545,382.47
归属于上市公司股东的净利润	-1,019,943,835.99	-390,388,594.01	不适用	342,667,140.59	342,665,522.52

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,110,986,474.75	-394,591,025.97	不适用	340,712,669.93	340,711,051.86
经营活动产生的现金流量净额	-869,737,812.77	1,021,864,607.65	-185.11	1,395,278,589.93	1,395,278,589.93
	2024年末	2023年末	本期末比上年同期末增减(%)	2022年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	2,875,503,227.95	3,895,473,501.00	-26.18	4,388,006,411.92	4,387,954,678.61
总资产	28,335,517,502.42	35,299,190,495.98	-19.73	40,308,588,788.23	40,308,112,494.37

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年	
				调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	-1.1803	-0.4518	不适用	0.3965	0.3965
稀释每股收益(元/股)	-1.1803	-0.4518	不适用	0.3965	0.3965
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-1.2857	-0.4566	不适用	0.3943	0.3943
加权平均净资产收益率(%)	-30.13	-9.43	减少 20.70 个百分点	8.02	8.02
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-32.82	-9.53	减少 23.29 个百分点	7.97	7.98

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

公司本期主营业务毛利率为 13.97%，本期归属于上市公司股东的净利润同比减少的原因主要为：

(1) 受整体房地产行情影响，公司部分房地产项目存货出现减值迹象。基于谨慎性原则，公司根据项目所处区域及城市的市场环境、产品结构等情况，按照会计准则相关规定，对存货可变现净值进行测算后，对部分存货计提减值准备。

(2) 基于行业盈利水平普遍下降的情况以及对房地产行业未来市场预期的谨慎考虑，预计部分公司未来期间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的利益，公司对前期已确认的部分递延所得税资产予以减记。

(3) 公司参股的部分合营公司出现经营业绩亏损并计提了存货减值准备，公司按持股比例确认了相应的投资损失。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2024年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	350,412,650.24	1,688,762,830.45	554,699,772.02	8,149,557,999.86
归属于上市公司股东的净利润	-80,934,255.09	52,263,567.22	129,028,697.69	-1,120,301,845.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-81,643,845.23	18,637,737.75	72,371,099.39	-1,120,351,466.66
经营活动产生的现金流量净额	189,329,644.15	-167,503,638.49	-584,407,042.33	-307,156,776.10

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2024年金额	附注（如适用）	2023年金额	2022年金额
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	经公司第十届董事会第三十二次会议审议通过，公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司、陕西天投房地产开发有限公司分别向西安高科物业服务管理有限公司转让其持有的西安天地源物业服务管理有限公司、深圳天地源物业服务管理有限公司、陕西天地源天投物业服务管理有限公司100%股权，公司实现股权转让投资收益1,848.08万元；按照会计准则相关规定，前期未实现内部交易影响投资收益5,837.01万元，详见附注七、68。		639.96
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		1,970,213.98	3,260,928.47
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			2,235,000.00	
债务重组损益	2,967,259.56		7,534,898.21	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,792,626.58		-7,047,625.10	-902,740.16
其他符合非经常性损益定义的损益项目	34,035,953.90	经公司第十届董事会第三十一次会议审议通过，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有限公司（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。根据企业会计准则及相关规定，陕西天投原持有启点金源公司49%股权须按照公允价值重新计量，产生的利得3,357.20万元计入投资收益，详见附注七、68。	1,196,443.85	1,553,369.37
减：所得税影响额	21,187,419.06		1,499,150.86	1,155,850.19
少数股东权益影响额（税后）	894,673.51		187,348.12	801,876.79
合计	91,042,638.76		4,202,431.96	1,954,470.66

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。

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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取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。

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
应收款项融资-银行承兑汇票	11,684,000.00		-11,684,000.00	
合计	11,684,000.00		-11,684,000.00	

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2024年，房地产市场整体仍处于深度调整阶段，房地产市场销售恢复仍面临诸多挑战。面对行业形势和市场政策的不断变化，公司紧密围绕“转型升级、创新发展”突破年经营目标，加快运营节奏，创新营销举措，推进资产运营，在竞争激烈的市场环境中寻求突破，整体经营平稳有序。

（一）主动求变，推进转型升级、创新发展取得新进展

1、运营速度实现再提速。修订《项目运营计划管理办法》，提升前端业务环节的精细化管理水平，保障项目“快建、快开”，西安永安观棠项目4.5个月实现首开，树立了公司运营速度的新标杆。全力保障项目交付，完成西安永安华府、苏州平江观棠、镇江君和雅苑、咸阳和樾溪谷等10个项目竣备、5千余套房屋的交付工作，交付兑现力持续提升。

2、资产盘活取得新突破。以公寓资源为突破口，确定了重庆水墨江山长租公寓和珠海上唐府长租公寓+酒店的业态定位，创建了“天地源唐潮公寓”品牌，搭建了长租公寓运营分析测算模型和运营管理平台。天地源唐潮公寓重庆水墨江山店出租率保持在90%以上，荣获中国房地产业协会评定的“2024长租公寓品质发展TOP10”。

3、产品创新取得新进展。结合房地产发展新模式以及“好房子”需求的新特点、新变化，扎实开展第四代住宅产品、商办地块项目、商业智能化技术研究，持续完善产品标准化体系，丰富产品线。制定《住宅公共区域配置标准细则》，在西安永安观棠项目积极落实标准化成果，在户型空间、居住体验方面实现了迭代升级，取得了较好的市场反馈。

4、营销创新实现新提升。全面提升营销管理的精细化水平，深入研究运用行业新政策，精准制定销售策略，抢抓市场窗口期，加快资源去化。其中，西安高新宸樾紧跟市场变化5次加推，西安丹轩梓园9#、11#楼开盘即罄。加大非住资源去化力度，实现资源盘活3.92亿元。创新线上营销，开展天地源6·18超级直播秀，实现引流获客的新突破。

（二）积极转变，推进精细化管理取得新成效

1、资金链安全稳定。持续强化资金管控颗粒度，保持资金动态统筹平衡，推动融资资金落地及受限资金盘活使用，有效防范资金风险。全年实现经营资金回笼42亿元，解除受限资金41.2亿元，实现融资资金到账68.6亿元，其中创新融资到账57.7亿元。积极运用白名单政策，有效缓解阶段性资金压力。

2、成本管控持续增效。坚持向精细化管理要效益，持续提高全过程成本管控水平，在策划定位、产品设计、施工管理、营销创新、制度流程等方面，优化成本管控措施，提质降本增效。围绕部品配置、招标采购、签证变更、结算审核等方面共制订优化措施209条，实现了全成本闭环管理。严格费用管理，压减各项费用支出，其中管理费用较预算共节约2,742万元。

3、风险管控有力有效。不断健全风险管理体系，完善风险管理机制，全过程、动态化防控重大风险。持续完善安全生产管理体系，推进安全生产标准化建设，制定《安全生产管理规定》《安全生产责任制》等17项制度及应急预案；以安全生产“零事故、零伤亡”为目标，扎实落实安全生产投入、安全隐患整改、安全教育培训及安全生产责任制，确保公司安全生产形势稳定。

2024年，公司行业排名稳中有升，获得了中国企业评价协会、清华大学地产研究所等联合评定的“2025中国房地产百强企业”第62位，“2025中国房地产百强企业——稳健性TOP10”“2025中国房地产年度社会责任感企业”等称号。

二、报告期内公司所处行业情况

2024年，公司所处的房地产行业形势和发展环境总体上仍然严峻复杂，房地产投资、开发和销售指标持续放缓，房地产市场仍处于筑底修复、深度调整阶段。2024年9月中央政治局会议定调“促进房地产市场止跌回稳”以来，中央各部委及地方政府各项增量政策频出，市场信心有所恢复，房地产市场出现了积极变化。

国家统计局数据显示，2024年，房地产投资额10.03万亿元，同比下降10.6%；商品房销售面积9.7亿平方米，同比下降12.9%；商品房销售额9.7万亿元，同比下降17.1%，商品房销售面积已低于2014年水平。中指研究院数据显示，2024年，TOP100房企累计全口径销售金额同比下降30.6%；销售额超千亿房企11家，较上年同期减少5家；超百亿房企86家，较上年同期减少30家。绝大多数企业经营业绩出现了较大幅度下滑。

三、报告期内公司从事的业务情况

公司主要从事房地产开发与经营业务，具有国家建设部颁发的房地产开发一级资质。按照“立足于区域深耕，拓展全国”的主业发展思路，目前公司布局以西安为总部中心的西部经济圈、以苏州为中心的长三角经济圈、以深圳为中心的粤港澳大湾区经济圈、以天津为中心的京津冀经济圈、以重庆为中心的成渝双城经济圈和以郑州为中心的中原经济圈，形成集地产开发、地产运营等于一体的全国协同发展战略格局。

报告期内，公司以“文化地产引领者，美好生活运营商”为战略定位，以产品致胜、开放合作、高效运营、金融助力为核心策略，积极构建地产开发和资产运营双轮驱动经营模式。

四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司核心竞争优势主要体现在发展战略、公司治理、产品品质、融资能力、人才队伍等方面。

（一）稳健清晰的战略规划。公司形成了清晰科学、系统完善，能够引领公司持续稳健发展的战略规划，并在业务组合、区域布局等方面制定了切实可行的发展策略和实施路径。

(二) 健全规范的公司治理。公司严格按照相关法律法规要求,不断完善公司治理机制,规范日常运作,防范经营风险,切实维护广大投资者的利益,为公司的持续健康发展奠定坚实基础。

(三) 品质为先的工匠精神。公司始终坚持“文化地产引领者、美好生活运营商”的战略定位,以打造“精品住宅”为己任,坚持客户至上、文化引领、产品主义,围绕“好房子”标准不断提升居住体验,打造优质的产品和服务。

(四) 多元创新的融资能力。公司凭借稳健的经营和良好的企业信用,与各大金融机构建立了长期、稳固的战略合作关系,在融资规模和融资利率方面取得了相对优势。同时,公司积极开展创新融资业务,不断改善公司债务结构。

(五) 凝心聚力的人才队伍。经过多年发展,公司从“选、育、用、留”四个层面建立了适合公司发展的人力资源开发与管理体系,打造了一支适应行业发展的专业化人才队伍。

五、报告期内主要经营情况

公司实现销售收入 107.43 亿元,实现归属于母公司净利润-10.20 亿元。公司实现合同销售金额 48.55 亿元,实现权益合同销售金额 42.78 亿元;实现销售回款 48.39 亿元,实现权益销售回款 42.48 亿元。

新增房地产土地购置计容建筑面积 21.36 万平方米,权益新增房地产土地购置计容建筑面积 21.36 万平方米;实现合同销售面积 24.32 万平方米,实现权益合同销售面积 20.10 万平方米;新开工面积 18.60 万平方米,权益新开工面积 18.60 万平方米;竣工面积 131.76 万平方米,权益竣工面积 99.32 万平方米。施工(在建)面积 200.67 万平方米,新房可售库存(已取得销售许可而尚未售出的面积)去化周期约为 22.22 个月。

截至 2024 年 12 月 31 日,公司总资产为 283.36 亿元,净资产(归属母公司所有者权益)为 28.76 亿元,每股收益-1.1803 元,加权平均净资产收益率为-30.13%。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	10,743,433,252.57	11,525,976,963.46	-6.79
营业成本	9,278,457,860.28	10,090,286,193.95	-8.05
销售费用	280,837,868.66	242,015,015.43	16.04
管理费用	114,291,370.08	123,923,117.69	-7.77
财务费用	153,721,231.20	91,612,458.94	67.80
经营活动产生的现金流量净额	-869,737,812.77	1,021,864,607.65	-185.11
投资活动产生的现金流量净额	137,104,572.11	-287,616,001.23	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-371,082,593.22	-1,445,269,103.70	不适用

营业收入变动原因说明：主要为本期公司竣工交房项目结转面积较上年同期减少所影响。

营业成本变动原因说明：主要为本期公司竣工交房项目结转面积较上年同期减少所影响。

销售费用变动原因说明：主要为本期交付项目代理费较上年同期增加所影响。

管理费用变动原因说明：主要为本期公司职工薪酬和办公费较上年同期减少所影响。

财务费用变动原因说明：主要为本期公司费用化利息支出较上年同期增加所影响。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期房产销售收到的现金较上年同期减少所影响。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期公司企业合并取得子公司的现金较上年同期增加所影响。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期公司偿还融资支付的现金较上年同期减少所影响。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

公司本期主营业务毛利率为 13.97%，公司本期归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东扣除非经常性损益的净利润及收益相关财务指标较上年同期下降，主要原因为：

(1) 受整体房地产行情影响，公司部分房地产项目存货出现减值迹象。基于谨慎性原则，公司根据项目所处区域及城市的市场环境、产品结构等情况，按照会计准则相关规定，对存货可变现净值进行测算后，对部分存货计提减值准备。

(2) 基于行业盈利水平普遍下降的情况以及对房地产行业未来市场预期的谨慎考虑，预计部分公司未来期间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的利益，公司对前期已确认的部分递延所得税资产予以减记。

(3) 公司参股的部分合营公司出现经营业绩亏损并计提了存货减值准备，公司按持股比例确认了相应的投资损失。

2、收入和成本分析

适用 不适用

公司 2024 年收入和成本变动情况及说明如下：

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	10,607,973,927.10	9,125,621,910.71	13.97	-5.83	-6.80	增加 0.90 个百分点
主营业务分产品情况						

分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	10,607,973,927.10	9,125,621,910.71	13.97	-5.83	-6.80	增加 0.90 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
西安地区	5,270,896,673.64	4,285,897,347.65	18.69	-39.28	-42.24	增加 4.16 个百分点
咸阳地区	1,882,390,193.69	1,627,682,404.12	13.53	245.01	492.11	减少 36.09 个百分点
苏州地区	3,130,255,292.15	2,862,958,547.66	8.54	211.09	182.77	增加 9.16 个百分点
天津地区	59,986,824.42	55,854,032.73	6.89	-77.97	-79.73	增加 8.09 个百分点
重庆地区	164,896,714.85	180,539,410.15	-9.49	-76.18	-77.32	增加 5.48 个百分点
其他地区	99,548,228.35	112,690,168.40	-13.20	49.40	786.12	减少 94.11 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明：

公司收入成本分地区来看，咸阳地区、苏州地区等营业收入和营业成本相比上年同期有所增加，主要为本期竣工交房项目结转面积较上年同期增加所形成；西安地区、天津地区、重庆地区等营业收入和营业成本同比上年减少，主要为本期竣工交房项目结转面积较上年同期减少所形成。其他地区主要系零星资源销售形成。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业	商品房销售成本	9,125,621,910.71	98.35	9,791,792,464.04	97.04	-6.80	
物业管理	物业服务成本	129,924,075.38	1.40	273,736,680.01	2.71	-52.54	主要系物业公司股权出让导致物业公司收入成本减少
其他	其他成本	22,911,874.19	0.25	24,757,049.90	0.25	-7.45	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明

房地产业	商品房销售成本	9,125,621,910.71	98.35	9,791,792,464.04	97.04	-6.80	
物业管理	物业服务成本	129,924,075.38	1.40	273,736,680.01	2.71	-52.54	主要系物业公司股权出让导致物业公司收入成本减少
其他	其他成本	22,911,874.19	0.25	24,757,049.90	0.25	-7.45	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

√适用 □不适用

1) 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，经公司第十届董事会第二十次会议审议同意，公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司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。

2) 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，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。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。

3) 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，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，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。

4) 报告期内，合并范围减少西安坊樾企业管理咨询有限责任公司。2024年8月28日，经公司第十届董事会第三十三次会议审议同意，公司下属全资子公司西安天地源，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。

5) 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，经公司第十届董事会第三十六次会议审议同意，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），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。

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额13,896.94万元，占年度销售总额3.28%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的50%、前5名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额151,349.14万元，占年度采购总额44.09%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额28,397.62万元，占年度采购总额8.27%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的50%、前5名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

其他说明：

公司前五名供应商中的西安高科新建建筑工程有限公司（以下简称高科新建公司），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。公司下属公司与高科新建公司发生的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。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。

3、费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期金额	上期金额	变动比例(%)	变动原因
销售费用	280,837,868.66	242,015,015.43	16.04	主要为本期交付项目代理费较上年同期增加所影响。

管理费用	114,291,370.08	123,923,117.69	-7.77	主要为本期公司职工薪酬和办公费较上年同期减少所影响。
财务费用	153,721,231.20	91,612,458.94	67.80	主要为本期公司费用化利息支出较上年同期增加所影响。

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、现金流

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期金额	上期金额	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-869,737,812.77	1,021,864,607.65	-185.11	主要为本期房产销售收到的现金较上年同期减少所影响。
投资活动产生的现金流量净额	137,104,572.11	-287,616,001.23	不适用	主要为本期公司企业合并取得子公司的现金较上年同期增加所影响。
筹资活动产生的现金流量净额	-371,082,593.22	-1,445,269,103.70	不适用	主要为本期公司偿还融资支付的现金较上年同期减少所影响。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1、资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
应收账款	27,649,656.00	0.10	72,627,034.95	0.21	-61.93	主要为分期销售款到期收回等所影响
应收款项融资			11,684,000.00	0.03	-100.00	主要为本期银行承兑汇票到期兑现或背书所形成
长期股权投资	301,116,845.26	1.06	506,112,280.44	1.43	-40.50	主要为本期部分合营公司计提存货减值及经营亏损所影响
投资性房地产	84,999,498.82	0.30			不适用	主要为本期部分公寓产品转为对外出租所影响

使用权资产	2,042,444.48	0.01	4,765,327.28	0.01	-57.14	主要为本期租入资产计提折旧所影响
长期待摊费用	12,635,199.04	0.04	5,713,208.99	0.02	121.16	主要为本期出租公寓装修费用增加所影响
递延所得税资产	513,980,448.75	1.81	1,115,910,294.70	3.16	-53.94	主要为本期减记前期已确认的部分递延所得税资产所影响
短期借款			100,253,611.11	0.28	-100.00	主要为本期偿还一年期的银行借款所影响
预收款项	2,599,557.02	0.01	1,595,150.45	0.00	62.97	主要为本期预收租金增加所影响
合同负债	4,187,002,697.44	14.78	9,947,749,227.78	28.18	-57.91	主要为本期预收销售款结转收入所影响
应交税费	162,829,644.86	0.57	310,887,446.39	0.88	-47.62	主要为本期支付已计提的增值税与企业所得税等所影响
一年内到期的非流动负债	6,547,852,516.00	23.11	4,429,350,062.35	12.55	47.83	主要为本期重分类为一年内到期的长期借款及应付债券增加所影响
其他流动负债	377,529,190.83	1.33	874,510,881.38	2.48	-56.83	主要为预收销售款中包含的待转增值税销项税减少所形成
长期借款	3,361,953,634.91	11.86	6,135,891,344.91	17.38	-45.21	主要为本期长期借款重分类为一年内到期的非流动负债所形成
应付债券	3,691,447,480.54	13.03	2,105,614,836.86	5.97	75.31	主要为本期发行债券所影响
租赁负债	308,762.33	0.00	2,227,359.95	0.01	-86.14	主要为本期末应付租赁款减少所形成
递延所得税负债	17,406,089.05	0.06	45,516,844.34	0.13	-61.76	主要为合同取得成本相应的递延所得税负债减少所影响

2、境外资产情况

适用 不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

4、其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

公司主营业务属于房地产行业，2024年公司房地产行业经营性信息分析如下：

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	西安市高新区中央创新区GX3-16-25号地块	46,178.4		129,360	否		
2	西安市高新区中央创新区GX3-42-41号地块	14,034.8		84,209	否		

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	西安	永安观棠	住宅及商业	新开工项目	46,178.40	129,276.73	185,961.46	185,961.46		225,673.00	131,886.33
2	西安	棠颂坊	住宅及商业	在建项目	31,192.10	56,780.58	81,458.39	81,458.39		127,528.00	16,795.89
3	西安	高新宸樾	住宅及商业	在建项目	79,547.60	222,585.36	318,142.63	318,142.63		512,086.00	70,740.34
4	西安	万熙天地	住宅及商业	在建项目	180,915.47	868,621.50	1,173,192.36	585,185.68	588,006.68	1,185,737.00	-4,919.80
5	广州	阅麓花园(伴山溪谷)	住宅及商业	在建项目	36,596.00	77,679.00	117,976.79	117,976.79		220,556.00	16,833.39
6	镇江	时光里	住宅	在建项目	67,000.00	134,000.00	173,207.64	173,207.64	65,776.81	184,298.00	14,245.70
7	镇江	悦山园	住宅	在建项目	71,324.04	117,684.67	159,568.74	105,494.48	54,074.26	147,925.09	
8	镇江	京源里	住宅	在建项目	26,606	47,890	66,647.54	1,795.83	64,851.71	110,920.00	3,238.06
9	珠海	悦唐阁	住宅及商业	在建项目	14,815.38	48,440.67	62,367.51	62,367.51	56,465.66	115,620.00	15,118.34
10	郑州	熙樾坊	住宅及商业	在建项目	40,953.29	102,385.00	132,695.43	132,695.43		82,886.00	
11	苏州	星悦兰庭	住宅	在建项目	55,652.77	100,166.89	139,695.56	139,695.56	67,063.94	185,000.00	21,464.46
12	苏州	四季星光环园	住宅	在建项目	39,449	90,732.70	129,539.50	58,846.15	70,693.35	174,395.00	11,809.60
13	重庆	水墨江山	住宅及商业	在建项目	114,900.00	229,700.00	327,593.99	43,917.56	283,676.43	242,943.38	2,167.04
14	西安	永安华府	住宅及商业	竣工项目	69,220.10	193,814.41	279,826.87		279,826.87	449,340.00	86,283.73
15	西安	棠樾坊	住宅及商业	竣工项目	22,603.30	63,255.82	93,592.99		93,592.99	145,712.00	17,185.46
16	苏州	平江观棠	住宅及商业	竣工项目	37,698.00	94,235.89	138,591.54		138,591.54	288,700.00	36,231.15
17	镇江	君和雅苑	住宅及商业	竣工项目	31,372.00	78,377.18	98,489.12		98,489.12	85,632.00	9,281.04

18	珠海	上唐府	住宅及商业	竣工项目	16,619.92	66,479.68	95,834.81		95,834.81	175,083.00	1,030.83
19	咸阳	珺樾坊	住宅及商业	竣工项目	111,633.00	390,000.00	485,443.00		483,619.11	291,745.00	17,150.06
20	咸阳	和樾溪谷	住宅及商业	竣工项目	77,484.14	224,239.10	296,135.31		296,135.31	203,114.00	42,482.90

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	西安	曲江香都	住宅及商业	888,826.12	869,091.22	1,821.47	2,999.92	1,191.02
2	西安	万熙天地	住宅及商业	431,977.34	400,682.49	4,146.58	7,307.02	2,182.36
3	西安	蘭樾坊	住宅及商业	234,110.06	210,785.00	105.58	281.96	2,169.99
4	西安	棠樾坊	住宅	57,233.44	32,774.45	32,408.13	70,002.58	366.32
5	西安	棠颂坊	住宅	53,898.55	31,198.01			31,198.01
6	西安	永安华府	住宅	190,063.11	163,088.40	158,126.17	369,939.26	4,962.23
7	西安	高新宸樾	住宅及商业	216,476.94	90,483.28			90,483.28
8	西安	永安观棠	住宅及商业	124,997.92	13,078.56			13,078.56
9	西安	丹轩梓园	住宅及商业	193,466.31	192,346.23	15,173.75	52,370.55	1,591.94
10	西安	丹轩坊	住宅及商业	178,870.17	175,334.78	3,620.38	9,672.18	115.60
11	西安	悦熙广场	写字楼及商业	113,811.57	112,843.57	751.52	830.07	6.00
12	西安	春江天境	住宅及商业	104,027.53	101,346.30	-92.42	-163.57	226.83
13	西安	云水天境	住宅及商业	265,420.59	259,550.45	3,349.59	13,838.94	2,969.96
14	苏州	太湖颐景	住宅	94,284.66	94,284.66	126.44	272.92	
15	苏州	拾锦香都	住宅及商业	173,274.14	172,556.99	25.00	113.24	303.01
16	苏州	平江观棠	住宅	97,347.70	92,358.01	75,004.21	219,654.21	17,353.80
17	苏州	四季星光璟园	住宅	88,727.58	64,757.69	54,808.06	86,630.34	9,949.63
18	苏州	星悦兰庭	住宅	97,991.40	35,393.14	33,382.52	48,425.15	2,010.62
19	太仓	云澜天境花园	住宅	129,898.00	130,780.14	3,461.90	5,590.38	1,383.71
20	泰州	云锦香都	住宅	120,132.35	118,601.88	1,966.03	2,183.38	
21	常熟	金兰雅苑	住宅	69,834.82	69,331.82	10,562.94	16,240.87	1.00
22	镇江	君和雅苑	住宅	78,620.66	78,075.04	77,737.19	74,299.26	337.85
23	镇江	京源里	住宅	47,570.00	38,400.90	4,565.42	9,601.92	8,609.34
24	镇江	悦山园	住宅	117,013.00	40,727.28			34,729.93
25	惠州	御湾雅墅	住宅及商业	240,245.08	236,556.18	345.91	550.33	123.35

26	珠海	上唐府	住宅及商业	61,826.38	32,159.45	514.97	1,566.46	1,619.75
27	珠海	悦唐阁	住宅及商业	44,140.44	4,137.73	3,103.48	6,250.44	1,034.25
28	广州	伴山溪谷	住宅及商业	73,365.89	10,838.39			10,838.39
29	天津	欧筑1898	住宅及商业	174,341.89	172,448.33			83.73
30	天津	叠璟院	住宅及商业	122,660.91	100,624.27	801.46	803.93	491.75
31	天津	熙樾台	住宅及商业	33,130.93	32,271.47	369.85	644.00	138.45
32	天津	熙悦湾	住宅及商业	40,167.77	21,844.88	1,055.47	1,193.98	896.42
33	天津	熙湖畔	住宅及商业	87,518.23	42,848.10	3,143.85	3,351.51	696.85
34	宝鸡	九悦香都	住宅及商业	238,052.50	235,932.07	3,772.99	1,303.76	127.06
35	咸阳	珺樾坊	住宅及商业	392,518.19	382,756.05	72,942.41	62,640.74	45,560.54
36	咸阳	和樾溪谷	住宅	219,393.55	162,882.19	153,300.57	125,439.48	9,581.62
37	重庆	水墨江山	住宅及商业	227,115.95	150,875.92	5,041.12	4,397.50	2,164.25
38	重庆	玖玺香都	住宅	52,442.48	32,029.61	8,626.41	11,996.60	1,760.98

报告期内，公司共计实现全口径销售金额 485,490.87 万元，销售面积 243,191.67 平方米，实现并表房地产业务结转收入金额 1,060,797.39 万元，结转面积 639,348.43 平方米，报告期末待结转面积 243,662.91 平方米。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	西安	高新国际商务中心	写字楼	3,138.76	221.23	100	否	
2	西安	高新国际商务中心	车库	23.00	17.78	100	否	
3	西安	曲江香都	商铺	2,463.26	37.46	100	否	
4	西安	丹轩梓园	商铺	3,975.76	37.44	100	否	
5	西安	悦熙广场	车库	50.00	22.56	100	否	
6	西安	万熙天地	商铺	465.16	53.98	100	否	
7	西安	万熙天地	车库	20.00	1.98	100	否	
8	上海	亚都国际名园	住宅	157.13	13.87	100	否	
9	苏州	水墨三十度	商铺	31.20	2.32	100	否	
10	苏州	七里香都	车库	282.00	71.45	100	否	
11	深圳	盛唐大厦	车库	369.00	301.77	100	否	

12	深圳	盛唐大厦	写字楼	1,577.65	213.59	100	否	
13	深圳	盛唐大厦	商铺	20.47	9.36	100	否	
14	深圳	盛唐大厦	储藏间	92.60	5.94	100	否	
15	深圳	御湾雅墅	车位	412.00	61.85	100	否	
16	珠海	上唐府	商铺	632.23	32.79	100	否	
17	天津	熙樾台	商铺	249.08	5.26	100	否	
18	重庆	水墨江山	公寓	11,398.97	95.57	100	否	

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,344,426.92	6.78%	77,671.48

2025年，公司在建拟建项目投资计划83.16亿元。在2024年年度股东大会召开之后12个月内，计划通过以竞拍方式储备土地计容建面37万平方米，预计金额50亿元；同时，公司计划向金融机构申请融资额度总计不超过170亿元。

6、其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

被投资单位	经营范围	投资金额(万元)	占被投资单位权益比(%)
西安丝路国际金融创新中心有限公司	城市基础设施、市政设施的建设；园区配套开发与运营；承接项目管理、项目策划和景观设计等	6,000.00	8.04
苏州联鑫置业有限公司	房地产开发、经营；住房租赁、非居住房地产租赁；房地产咨询等	658.73	19.99
太仓卓润房地产开发有限公司	房地产开发、经营；物业管理；停车场管理服务	16,800.00	28.00
镇江扬启房地产开发有限公司	房地产开发、经营；自有房屋租赁；企业管理咨询等	6,600.00	33.00
镇江恒尧城市建设发展有限公司	房地产开发、经营；住宅室内装饰装修；住房租赁、非居住房地产租赁等	673.20	33.66
苏州吴江锐泽置业有限公司	房地产开发、经营；建设工程监理；建设工程设计等	3,000.00	30.00
苏州万天璟源房地产有限公司	房地产开发、经营；住房租赁、非居住房地产租赁；房地产咨询等	15,750.00	45.00

(1) 本期新增对合营及联营公司的投资收益-16,661.03万元。被投资单位苏州联鑫置业有限公司、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、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、苏州万天璟源房地产有限公司，系本公司子公司的合营企业，公司按照相关项目合作协议，参与上述企业的经营管理。

(2) 被投资单位西安丝路国际金融创新中心有限公司，系本公司子公司的联营企业。公司派有董事，对其经营决策和财务决策具有参与决策的权利。

(3) 2024年4月28日，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。

(4) 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。

1、重大的股权投资

适用 不适用

2、重大的非股权投资

适用 不适用

3、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

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。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	总资产	净资产	净利润
1	西安天地源房地产开发有限公司	房地产开发	西安枫林意树、兰亭坊和棠樾坊、棠颂坊项目	30,000.00	823,598.93	111,286.96	-10,792.54
2	西安天地源曲江房地产开发有限公司	房地产开发	西安曲江香都项目	80,000.00	260,046.96	176,918.91	-278.73
3	陕西东方加德建设开发有限公司	房地产开发	西安万熙天地项目	50,000.00	249,230.13	65,715.51	5,770.97
4	西安天地源沣东房地产开发有限公司	房地产开发		20,000.00	80,483.95	19,897.88	-0.04
5	西安越航置业有限公司	房地产开发	西安蘭樾坊项目	500.00	159,085.22	84,883.62	480.65
6	西安天地源崑岳房地产开发有限公司	房地产开发	西安永安华府项目	80,000.00	456,613.18	109,596.87	31,130.74
7	西安天地源锦程房地产开发有限公司	房地产开发	西安永安观棠项目	10,000.00	164,798.84	9,343.88	-656.26
8	西安佳幸房地产开发有限公司	房地产开发	西安高新宸樾项目	100,000.00	644,618.46	170,353.82	-604.68
9	陕西蓝天御坊置业有限公司	房地产开发	西安悦熙广场项目	30,000.00	154,543.75	50,579.47	-4,525.39
10	西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	房地产开发	西安春江天境项目	10,000.00	46,795.21	35,536.11	2,060.76
11	西安天地源软件新城房地产开发有限公司	房地产开发	西安云水天境项目	60,000.00	323,872.38	88,844.05	520.07
12	上海天地源企业有限公司	房地产开发		1,000.00	265,086.16	1,622.27	-146.41
13	苏州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	苏州橄榄湾和水墨三十度项目	55,000.00	478,755.78	42,525.68	-21,728.08
14	苏州天地源香都置业有限公司	房地产开发	苏州七里香都项目	100,000.00	223,239.26	157,426.86	21.20
15	苏州天地源香湖置业有限公司	房地产开发	苏州太湖颐景项目	20,000.00	69,030.76	50,739.41	108.22
16	苏州天地源木棠置业有限公司	房地产开发	苏州拾锦香都项目	30,000.00	278,766.20	67,362.71	-477.85
17	苏州天地源金山置业有限公司	房地产开发	苏州金兰尚院项目	20,000.00	37,087.50	29,547.13	14.22
18	镇江天地源置业有限公司	房地产开发	镇江时光里项目（十里香都项目）	10,000.00	190,629.12	-38,487.54	-35,830.57
19	镇江恒祥房地产开发有限公司	房地产开发	镇江君和雅苑项目	4,082.00	19,918.16	6,356.92	4,604.02
20	泰州天地源德湖置业有限公司	房地产开发	泰州云锦香都项目	35,000.00	110,970.23	49,553.12	2,965.80
21	常熟天地源置业有限公司	房地产开发	常熟金兰雅苑项目	10,000.00	64,010.46	396.97	-3,613.31
22	苏州广信置业有限公司	房地产开发	苏州平江观棠项目	90,000.00	349,221.19	97,326.78	10,421.80
23	深圳天地源房地产开发有限公司	房地产开发		20,000.00	175,506.18	21,886.97	-335.53
24	惠州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	惠州御湾雅墅项目	20,000.00	11,090.23	-20,414.89	-1,100.69
25	深圳西京实业发展有限公司	房地产开发	深圳盛唐大厦项目	4,000.00	19,652.33	10,878.44	99.28
26	广州天地源置业有限公司	房地产开发	广州伴山溪谷项目（阅麓花园项目）	10,000.00	334,549.23	90,139.88	-15,649.49
27	珠海天地源置业有限公司	房地产开发	珠海上唐府和悦唐阁项目	7,000.00	189,516.68	-35,669.56	-22,800.31
28	深圳天地源中房豪杰置业有限公司	房地产开发		5,000.00	215.03	-3,070.56	2,542.44
29	天津天地源置业投资有限公司	房地产开发	天津欧筑1898项目和叠璟院项目	20,000.00	138,047.89	-29,819.86	-9,543.18
30	天津天地源唐城房地产开发有限公司	房地产开发	天津熙樾台项目	20,000.00	106,629.06	-5,122.58	-7,849.70

31	天津天投房地产开发有限公司	房地产开发	天津熙悦湾项目	20,000.00	50,859.54	-6,446.67	-12,650.54
32	天津天辉房地产开发有限公司	房地产开发	天津熙湖畔项目	10,000.00	55,055.74	-14,107.51	-11,542.40
33	郑州天地源置业有限公司	房地产开发	郑州熙樾坊项目	5,000.00	26,002.43	-6,182.43	-8,530.62
34	陕西天投房地产开发有限公司	房地产开发		20,000.00	150,101.29	21,015.50	5,560.75
35	榆林城投天地源置业有限公司	房地产开发	榆林丹轩坊项目	15,000.00	31,350.72	24,216.99	536.40
36	宝鸡市融兴置业有限公司	房地产开发	宝鸡九悦香都项目	10,000.00	14,832.46	13,839.45	-1,008.42
37	重庆天投房地产开发有限公司	房地产开发	重庆水墨江山和玖玺香都项目	10,000.00	139,946.68	-36,568.13	-24,570.14
38	咸阳天投房地产开发有限公司	房地产开发	咸阳珺樾坊项目	10,000.00	151,865.63	53,637.09	11,319.55
39	咸阳启点金源房地产开发有限公司	房地产开发	咸阳和樾溪谷项目	10,500.00	75,612.20	14,385.98	-620.66
40	西安天投投资有限公司	投资管理		1,000.00	989.66	989.66	0.02
41	陕西深宝水电开发有限责任公司	水力发电		1,500.00	4,316.41	-468.29	18.32
42	西安天地源不动产代理有限公司	不动产代理		500.00	147.01	-378.22	-64.55
43	西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	广告策划		100.00	796.97	-376.64	-202.73
44	西安报业广告信息有限责任公司	广告策划		121.80	167.59	57.99	-10.26

(1) 报告期内取得和处置子公司的情况：

1) 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，经公司第十届董事会第二十次会议审议同意，公司下属全资子公司西安天地源房向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。

2) 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，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。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。

3) 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，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。

4) 报告期内，合并范围减少西安坊樾企业管理咨询有限责任公司。2024年8月28日，经公司第十届董事会第三十三次会议审议同意，公司下属全资子公司西安天地源，依法定程序吸收合

并其全资子公司坊樾公司。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。

5) 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，经公司第十届董事会第三十六次会议审议同意，公司下属全资子公司苏州天地源，依法定程序吸收合并其全资子公司平江天地源。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。

(2) 对公司净利润影响达到10%以上的子公司及参股公司情况：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	经营范围	注册资本	营业收入	营业利润	净利润
西安天地源房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	71,729.92	-14,370.65	-10,792.54
西安天地源皓岳房地产开发有限公司	房地产开发	80,000.00	369,939.26	41,501.78	31,130.74
苏州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	55,000.00	85.13	-22,672.20	-21,728.08
苏州广信置业有限公司	房地产开发	90,000.00	219,654.21	13,908.94	10,421.80
镇江天地源置业有限公司	房地产开发	10,000.00	105.05	-32,594.65	-35,830.57
珠海天地源置业有限公司	房地产开发	7,000.00	7,283.65	-15,691.30	-22,800.31
广州天地源置业有限公司	房地产开发	10,000.00	0.00	-7,409.34	-15,649.49
天津天地源置业投资有限公司	房地产开发	20,000.00	803.93	-3,405.97	-9,543.18
天津天投房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	1,193.98	-9,535.21	-12,650.54
天津天辉房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	3,351.51	-11,542.40	-11,542.40
重庆天投房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	16,489.67	-19,147.03	-24,570.14
咸阳天投房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	62,845.64	15,129.56	11,319.55

(3) 经营业绩与上年度同期相比变动在30%以上，且对公司合并经营业绩造成重大影响的子公司情况：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	净利润	上期净利润	变动比例 (%)	变动原因分析
西安天地源房地产开发有限公司	-10,792.54	-1,404.11	不适用	主要为计提存货减值准备等所影响
西安天地源皓岳房地产开发有限公司	31,130.74	-1,443.35	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
苏州天地源房地产开发有限公司	-21,728.08	-838.34	不适用	主要为对合营公司投资收益变化所影响
苏州广信置业有限公司	10,421.80	-1,365.92	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
镇江天地源置业有限公司	-35,830.57	-10,062.26	不适用	主要为计提存货减值准备等所影响
珠海天地源置业有限公司	-22,800.31	-8,374.86	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
广州天地源置业有限公司	-15,649.49	-23,153.69	不适用	主要为计提存货减值准备等所影响
天津天地源置业投资有限公司	-9,543.18	-4,796.68	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
天津天投房地产开发有限公司	-12,650.54	-5,479.45	不适用	主要为计提存货减值准备等所影响

天津天辉房地产开发有限公司	-11,542.40	-8,301.25	不适用	主要为计提存货减值准备等所影响
重庆天投房地产开发有限公司	-24,570.14	-15,503.32	不适用	主要为计提存货减值准备等所影响
咸阳天投房地产开发有限公司	11,319.55	16,666.48	-32.08	主要为项目交付结转差异等所影响

(4) 公司持有与公司主业关联度较小的子公司的目的和未来经营计划:

公司目前持有以水利发电为主业的陕西深宝水电开发有限责任公司 51%股权,持有以传媒、报业为主业的西安创典智库商务咨询管理有限责任公司 70%股权。目的在于以国家清洁能源和文化产业发展政策和导向为依托,以多元布局、持续发展为手段,推动公司战略实施。公司管理层会高度重视以上产业投资,并做好经营管理和风险控制。

(5) 子公司其他情况说明:

2024年4月30日,经公司第十届董事会第三十次会议审议同意,公司下属全资子公司西安天地源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%。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1、行业发展趋势展望

2024年,各级政府积极推动房地产市场止跌回稳,下调住房贷款利率和首付比例,降低交易环节税费水平,扎实推进保交房工作。4季度,商品房销售面积累计同比降幅逐月收窄,多数城市出现翘尾行情。2024年12月中央经济工作会议以及2025年3月政府工作报告提出,要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。预计2025年,在更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策的支持下,随着政府加力实施城中村和危旧房改造、合理控制新增房地产用地供应、推进收购存量商品房、拓宽保障性住房再贷款使用范围、发挥房地产融资协调机制作用,房地产市场信心将逐步修复,行业基本面将得到稳步改善。

2、公司主要业务所在城市的行业发展状况及市场地位分析

根据克尔瑞、中原地产等第三方机构数据显示,2024年,西安市土地市场规模收缩,商品住宅市场量跌价稳,全年商品住宅成交面积同比下降约12%,成交均价基本保持平稳,库存去化周期约15个月,房地产市场整体基本面相对较好,有望实现市场筑底。咸阳市商品住宅市场呈现量价齐跌的态势,全年商品住宅供应面积同比下降79%,成交面积同比下降44%,销售价格同比下降13%,预计咸阳市场仍将延续低位运行的态势。苏州市土地市场继续缩量,成交面积同比下滑超过

四成，全年商品住宅供应量下降约 46%，成交面积同比下降约 30%，房价同比下降约 4%，库存去化周期下降至 10 个月，市场基本面较好。镇江市商品住宅市场持续低迷，全年商品住房成交面积同比下降 20%，成交均价同比微涨，库存去化周期达到 28 个月，预计市场仍将以去库存为主，维持低位运行。广州市土地成交面积同比下降 31%，全年商品住宅成交量同比下降 14%，去化周期约 28 个月，预计随着政策持续发力，市场有望筑底。珠海市全年商品住房成交面积同比下降 21%，库存去化周期上涨至 43 个月，预计市场将维持低位运行态势。天津市土地成交量价齐跌，成交面积下降近四成，全年商品住宅成交面积同比下降 17%，成交价格基本稳定，库存去化周期约 22 个月，预计市场将逐步波动筑底。重庆市土地出让规模再创新低，成交面积同比下降接近八成，中心城区全年商品住宅成交面积同比下降 19%，库存去化周期约 14 个月，中心城区住宅成交有望筑底回稳。

2024 年，面对行业形势和市场政策的不断变化，公司加快运营节奏，创新营销举措，10 个项目按期竣备，5200 多户按期交付，公司收入基本达成年度目标，行业排名稳中有升。公司荣获中国企业评价协会、清华大学地产研究所等联合评定的“2025 中国房地产百强企业”第 62 位，“2025 中国房地产百强企业——稳健性 TOP10”“2025 中国房地产年度社会责任感企业”等称号。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

1、战略定位：以稳健成长、规模突破为导向，以多元布局、持续发展为手段，营造文化产品服务，构筑美好生活场景，致力于发展成为“文化地产引领者、美好生活运营商”，坚持以文化筑美好。

2、商业模式：以精品住宅为基础业务，以商业地产、长租公寓、酒店等为成长业务，做强地产开发主业；围绕新质生产力产业，积极拓展新的发展领域，培育新的业绩增长点，形成双主业驱动的发展态势。

3、总体战略规划：做文化地产引领者、美好生活运营商，把握产品致胜、开放合作、高效运营、金融助力四大核心策略，优化“1+3+N”区域布局，强化投资发力、产品精进、运营提升、资产经营、资本运作五项关键举措，以党建引领、组织优化、人才保障、数字转型、品牌建设、风险管控为支撑体系。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2025 年，公司计划实现销售收入 80 亿元。全年公司开发的项目有：

西安万熙天地、西安棠颂坊、西安高新宸樾、西安永安观棠、镇江时光里、珠海悦唐阁、广州伴山溪谷、郑州熙樾坊、重庆水墨江山、咸阳珺樾坊。

2025年公司计划开工、竣工面积如下：

序号	科目	2024年实际 (万平方米)	2025年计划 (万平方米)	增减比例 (%)	设定依据
1	开工面积	18.60	8.00	-56.99%	依据待建项目实际开工条件设定计划开工面积
2	竣工面积	131.76	47.66	-63.83%	依据在建项目实际建设进度及里程碑节点计划设定计划竣工面积

上述经营计划不代表公司2025年度的盈利和经营预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在一定的不确定性，敬请投资者特别注意。

2025年重点工作如下：

1、以快为先，抢抓市场新机遇，实现业绩提升

(1) 坚持营销创新，强去化

扎实做好行业形势、市场政策、竞品策略的分析研究，增强市场敏锐度，找准客户敏感点，精准制定营销策略；加强销售案场精细化管理，提高营销的规范化、标准化；夯实营销团队管理，提升自销能力；不断创新线上营销的方式方法，提高点击量和转化率。

(2) 坚持高效协同，快运营

强化项目开发全过程管控，严格落实项目运营计划标准；加大各业务条线协同力度，密切跟进项目建设进度，动态监控销售及成本情况；及时开展项目运营关键节点的复盘，做好先进经验的总结和运用；持续优化项目绩效考核机制，强化全过程绩效管理，保障经营目标的达成。

(3) 坚持品质为先，夯根基

以“好房子”需求为导向，创新设计，完善住房功能，提升产品竞争力。加强小区出入口、住宅地库等客户敏感点的设计研究，提高呈现效果及品质；持续完善产品标准化体系，编制《唐潮公寓标准化模块》《永安观棠示范区标准化模块技术手册》，为项目快速复制提供技术支撑。

(4) 坚持运营创新，促盘活

持续探索存量资产盘活的新路径。依托唐潮公寓品牌，构建天地源长租公寓运营模式；加快珠海上唐府酒店、公寓开发运营，探索多元化增值服务；针对未开发项目，同步做好专项债收储存量房等相关政策的研究，积极获取政策支持。

(5) 勇于开拓创新，挖潜能

围绕房地产产业链上下游，加快构建专业细分、轻重并举的多元化业务发展模式。聚焦新质生产力及消费升级等新兴领域，通过综合运用投资并购、股权收购合作、参与上市公司定增等多元化手段，拓展未来发展空间。

2、以精为要，坚持抓管理精细化，激活发展内力

(1) 抓好资金统筹精细化

严格执行新签、回款业务周期标准，加快经营性现金流回笼；拓宽融资渠道，强化融资落地，做好到期债券借新还旧的置换；持续强化短期及中长期各阶段资金风险动态预警监控，确保到期贷款如期兑付；主动利用房地产融资协调机制，统筹推进拟到期融资的续贷、展期、置换等工作。

(2) 抓好成本管控精细化

对标行业先进，加强全过程成本管控，提升效益；严格落实成本、招投标管理相关制度流程，实时跟进招标及结算进展，做好清标及招标后评估工作；研究探索大宗材料集中采购的模式，逐步完善相关招标流程及管理机制，实现规模化效益；持续强化降本控费各项措施的执行和落实，提升工作实效。

(3) 抓好风险管控精细化

持续完善风险管理体系，强化重大风险事项的防控和化解措施。持续加强品牌阵地建设，焕新品牌，确保品牌安全。持续完善安全生产管理体系，推进安全生产标准化建设；扎实开展常态化安全检查，确保安全责任和管理措施落实到位。

(4) 抓好团队管理精细化

牢固树立“有为有位、能上能下”的用人原则，完善人员定编模型，整合岗位职能。持续优化薪酬体系，做好年度工资总额及各项费用的统筹管控。创新业务培训，建立“纵向融合、横向覆盖”的学习机制，加大学习成果交流和创新成果宣贯力度，促进团队业务能力的有效提升。

(四)可能面对的风险

适用 不适用

1、宏观经济影响

当前我国经济运行仍面临不少困难和挑战，国内需求不足，风险隐患仍然较多。宏观经济形势的变化将会对房地产市场产生一定影响。

应对举措：加强宏观经济、行业政策研究，做好市场监控，及时调整经营策略，最大程度减少经济波动对公司经营的不利影响。

2、市场风险

现阶段，房地产行业持续深度调整，市场竞争将进一步加剧。

应对举措：坚持获取确定性高、盈利性强的优质土地资源；抢抓市场结构性机会，加快产品销售去化；围绕“好房子”标准，坚持创新驱动，强化精细管理，通过经营、管理创新抵御市场风险。

3、资金风险

房地产作为资金密集型行业，项目开发需要长期且充足的资金保障。行业的持续调整，对公司的经营效率、资金流动性、销售回款速度、融资效能提出了更高要求。

应对举措：创新营销策略，加大销售力度，加快销售回款；拓宽融资渠道，加强资金筹措，优化融资结构，进一步降低资金成本。

(五)其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明
适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

（一）持续完善公司治理规则及架构。根据中国证监会及上海证券交易所相关规定，对公司《董事、监事和高级管理人员持股管理规则》进行修订，公司治理制度更加完善；制定《企业负责人薪酬管理办法》，纳入公司治理规则体系。根据《证券期货市场诚信监督管理办法》《公司章程》相关规定，完善选任程序，及时补选公司第十届董事会董事，调整董事会专门委员会委员，保证了公司治理架构的运转高效。

（二）充分发挥董事会决策核心作用。2024年，公司召开董事会会议12次，审议议案57项，汇报事项2项；召开独立董事专门会议3次，审议议案4项；召开专门委员会会议11次，审议议案21项。定期开展会议决议事项跟踪检查，确保董事会决策得到有效贯彻执行；落实非财务报告内部控制缺陷整改，进一步提升公司内部控制有效性。

（三）不断强化公司投资者关系管理。全年组织召开2023年度、2024年半年度及三季度业绩说明会，实现公司定期报告业绩说明全覆盖。制定并实施《2024年度“提质增效重回报”行动方案》，畅通上证e互动平台、投资者热线及邮箱等沟通渠道，加强与投资者的互动，增强投资者对公司价值的认同。持续提升信息披露质量，有效传递公司价值，全年披露临时公告76期。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

公司控股股东、实际控制人严格按照《公司法》《证券法》等有关法律法规的要求规范运作，与公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面完全独立。公司具有独立完整的自主经营能力，与控股股东、实际控制人不存在人员交叉任职或控股股东、实际控制人以股东权利以外方式影响公司人事选举和聘任等情形；不存在共用有形资产、无形资产等情形；不存在共用或借用资金账户、违规担保或资金占用以及其他干预公司财务会计活动等情形；不存在上下级关系及其他施加不正当影响等情形。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划
适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023年年度股东大会	2024年5月22日	http://www.sse.com.cn 编号：临2024-028	2024年5月23日	表决通过了《2023年度董事会工作报告》《2023年度监事会工作报告》《2023年度独立董事述职报告》《关于公司2023年度增加日常关联交易的议案》《关于公司2023年度财务决算的议案》《关于公司2023年度利润分配预案的议案》《关于公司2023年年度报告及摘要的议案》《关于公司2024年度日常关联交易的议案》《关于预计对外提供财务资助的议案》《关于向金融机构申请融资额度授权的议案》《关于对下属公司担保的议案》《关于土地储备的议案》《关于提请股东大会同意董事会授权经营班子办理本次发行公司债券相关事宜的议案》《关于公司发行中期票据的议案》《关于提请股东大会同意董事会授权经营班子办理本次发行中期票据相关事宜的议案》，逐项表决通过了《关于发行公司债券的议案》。
2024年第一次临时股东大会	2024年10月22日	http://www.sse.com.cn 编号：临2024-063	2024年10月23日	表决通过了《关于审议〈企业负责人薪酬管理办法〉的议案》《关于选聘公司会计师事务所的议案》《关于公司第十届董事会董事变更的议案》。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会
适用 不适用

股东大会情况说明
适用 不适用

公司2023年年度股东大会于2024年5月22日在西安市高新区科技路33号高新国际商务中心数码大厦20层会议室召开。本次股东大会采用现场投票和网络投票相结合的方式进行表决。出席会议的股东和代理人人数共13人，所持有表决权的股份总数512,344,938股，占公司表决权股份总数的59.2907%。会议审议并通过了16项议案。

公司2024年第一次临时股东大会于2024年10月22日在西安市高新区科技路33号高新国际商务中心数码大厦20层会议室召开。本次股东大会采用现场投票和网络投票相结合的方式进行表决。出席会议的股东和代理人人数共306人，所持有表决权的股份总数503,049,243股，占公司表决权股份总数的58.2150%。会议审议并通过了3项议案。

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
赵冀	董事长	男	51	2024-10-22	2025-07-27						是
张穆强	董事	男	51	2023-12-21	2025-07-27						是
王进杰	董事	男	50	2021-06-29	2025-07-27						是
王子芳	董事	女	54	2023-12-21	2025-07-27						是
金鹏涛	董事	男	49	2022-07-28	2025-07-27						是
王涛	董事	男	58	2020-05-18	2025-07-27					58.20	否
	总裁			2020-04-15	2025-07-27						
刘永明	董事	男	57	2019-01-15	2025-07-27					35.63	否
	常务副总裁			2012-12-28	2025-07-27						
强力	独立董事	男	64	2022-07-28	2025-07-27					15.00	否
张俊瑞	独立董事	男	64	2022-07-28	2025-07-27					15.00	否
李成	独立董事	男	69	2022-07-28	2025-07-27					15.00	否
杨乃定	独立董事	男	61	2022-07-28	2025-07-27					15.00	否
王自更	监事会主席	男	59	2019-03-07	2025-07-27						是
曹文	监事	男	56	2023-05-15	2025-07-27						是
郭亚军	独立监事	男	53	2022-07-28	2025-07-27					10.00	否
王振江	监事	男	50	2019-03-07	2025-07-27						是
王锐	职工监事	男	57	2009-12-18	2025-07-27					72.52	否
祁英军	职工监事	男	55	2019-03-07	2025-07-27					34.35	否
孙杰	职工监事	女	47	2020-04-28	2025-07-27					44.97	否
刘宇	董事会秘书	男	51	2007-08-15	2025-07-27					52.38	否
张晓东	副总裁	男	52	2020-03-19	2025-07-27	4,320	4,320			49.47	否
原学功	副总裁	男	50	2020-05-06	2025-07-27					49.47	否
刘向明	副总裁	男	52	2020-05-06	2025-07-27					49.47	否
杨斌	副总裁	男	58	2003-10-19	2025-07-27					40.74	否
于凌	财务总监	女	55	2021-08-30	2025-07-27					49.47	否
袁旺家	董事长 (离任)	男	60	2019-04-25	2024-10-22					58.20	否
合计	/	/	/	/	/	4,320	4,320		/	664.87	/

姓名	主要工作经历
赵冀	男，1974年生，中共党员，研究生学历，高级工程师。曾在中共陕西省委党校、西安高新技术产业

	开发区管委会工作。曾任西安高新区社会事业服务中心园林绿化公司副经理，西安高新区环保市容园林局（后更名西安高新区市容园林局、西安高新区城市管理局）局长助理、副局长，西安高新区应急管理局副局长（主持工作）、局长，西安高新区城市管理局局长，西安高新区住房和城乡建设局局长。现任西安高科集团有限公司党委副书记、董事，天地源股份有限公司第十届董事会董事长。
张穆强	男，1974年生，中共党员，研究生学历。曾在陕西省租赁公司、西安高科塑业有限公司工作。曾任西安高科塑业有限公司市场部经理、销售总公司总经理、总经理助理，西安高科建材科技有限公司副总经理、副总经理（主持工作）、总经理。现任西安高科集团有限公司董事、副总经理，天地源股份有限公司第十届董事会董事。
王进杰	男，1975年出生，中共党员，公共管理硕士，会计师，注册会计师。曾在陕西省食品公司、陕西正大会计师事务所、西安高新技术产业开发区管委会工作。曾任西安高新技术产业开发区财政局副局长、局长，会计核算中心主任，科技投资服务中心主任，西安高科集团有限公司副总会计师、资本运营部部长。现任西安高新区国有资本投资运营有限责任公司董事长，天地源股份有限公司第十届董事会董事。
王子芳	女，1971年生，中共党员，研究生学历，高级工程师。曾在西安市城市建设开发总公司、西安紫薇地产开发有限公司工作。曾任西安紫薇地产开发有限公司产品研究中心总监，西安高科鱼化建设有限公司总经理助理、副总经理，西安高新市政建设有限公司副总经理、常务副总经理，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司总经理。现任西安高科地产有限公司董事长，天地源股份有限公司第十届董事会董事。
金鹏涛	男，1976年生，中共党员，大学学历，高级会计师，注册会计师。曾在陕西兴合糖酒果品副食有限责任公司、陕西省物资供应回收总公司工作。曾任陕西兴合糖酒果品副食有限责任公司财务科科长，西安高科（集团）公司计划财会部部长助理、副部长，西安高科（集团）公司计划财会部副部长兼西安高科投资有限责任公司副总经理，西安高科集团有限公司计划管理部部长。现任西安高新安居投资建设运营有限公司董事长，陕西鑫元科工贸股份有限公司监事，天地源股份有限公司第十届董事会董事。
王涛	男，1967年生，中共党员，研究生学历，高级会计师。曾在兰州军区通讯团参军，在华山半导体材料厂工作。曾任西安高科（集团）公司内控部副部长，西安高科集团有限公司内控法务部部长，西安西沃客车有限公司总经理、董事，天地源股份有限公司监事会监事。现任天地源股份有限公司总裁，天地源股份有限公司第十届董事会董事。
刘永明	男，1968年生，中共党员，工商管理博士，高级工程师。曾在机电部综合勘察研究院、西安市商业银行、西安高科（集团）公司工作。曾任西安高科（集团）公司董事长联席会议办公室副主任，西安高科（集团）公司配套建设项目部副部长，西安市经济技术开发区公司副总经理，深圳西京实业发展有限公司总经理，天地源股份有限公司副总裁，深圳天地源房地产开发有限公司董事长。现任天地源股份有限公司常务副总裁，天地源股份有限公司第十届董事会董事。
强力	男，1961年生，中共党员，本科学历。曾任西北政法学院经济法系、法学二系讲师、副教授、教授、主任、副主任，经济法学院院长。现任西北政法大学经济法学院教授、博士生导师，西北政法大学金融与法律研究院院长，罗克佳华科技集团股份有限公司独立董事，西安蓝晓科技新材料股份有限公司独立董事，华仁药业股份有限公司监事，天地源股份有限公司第十届董事会独立董事。
张俊瑞	男，1961年生，中共党员，经济学（会计学）博士。曾任陕西财经学院会计系讲师、副教授、教授，财会学院教授、副院长，西安交通大学会计学院教授、副院长，西安交通大学管理学院教授、博士生导师、副院长。现任西安交通大学管理学院教授、博士生导师，西安交通大学城市学院管理学院院长，兼任中国会计学会理事，中国成本研究会理事，中国会计学会高等工科院校分会副会长，陕西省学科建设和研究生教育教学指导委员会委员，陕西省专业学位研究生教学指导委员会委员，西安旅游股份有限公司独立董事，西部超导材料科技股份有限公司独立董事，天地源股份有限公司第十届董事会独立董事。
李成	男，1956年生，中共党员，经济学博士。曾任陕西财经学院教授、金融系主任。现任西安交通大学经济与金融学院二级教授、博士生导师，博士后合作导师，西安饮食股份有限公司独立董事，西安国际医学投资股份有限公司独立董事，天地源股份有限公司第十届董事会独立董事。
杨乃定	男，1964年生，中共党员，管理学博士，教授。曾任西北工业大学管理学院院长。现任西北工业大学管理学院教授、博士生导师，中国管理科学与工程学会常务理事、陕西省应急管理学会理事长，陕西省软科学学会副理事长，广东甘化科工股份有限公司独立董事，天地源股份有限公司第十届董事会独立董事。
王自更	男，1966年生，中共党员，工商管理硕士，讲师。曾在阜新矿业学院、陕西宝鸡氮肥厂、西安高新技术产业开发区管委会工作。曾任西安高新区创业园发展中心招商部经理、副主任、主任，西安软件园发展中心主任、数字园区发展中心主任，西安高新技术产业开发区人事劳动社会保障局局长、督查考评办公室主任，中共西安高新区党工委组织人事部部长。现任西安高科集团有限公司高级专务，天地源股份有限公司第十届监事会主席。
曹文	男，1969年生，中共党员，大学学历，会计师。曾在新疆哈密矿务局、咸阳市纺织厂、陕西同人会计师事务所工作。曾任咸阳市纺织厂财务科科长，西安高科（集团）公司计划财务部副部长、常务

	副部长、副部长（主持工作），西安高科集团有限公司财务部部长。现任西安高科投资有限责任公司董事长，天地源股份有限公司第十届董事会监事。
郭亚军	男，1972年生，中共党员，经济学博士。曾任宝鸡市渭滨区副区长（挂职）。现任西北大学经济管理学院副教授、硕士生导师，兼任西北大学MBA教育中心、西北大学高级管理培训中心主任，陕西省文化和旅游厅专家委员，陕西省住房和城乡建设厅专家委员，西安市文化和旅游局专家委员，曲江旅游研究院专家委员，西安旅游股份有限公司独立董事，中航西安飞机工业集团股份有限公司独立董事，天地源股份有限公司第十届监事会监事。
王振江	男，1975年生，中共党员，本科学历，高级会计师，注册会计师。曾在西北航空港工程总队、西安交大开元集团工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司财务部经理助理、副经理、经理，西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司常务副总经理兼财务总监。现任西安高科地产有限公司总经理，西安高新城房地产开发有限公司董事，天地源股份有限公司第十届监事会监事。
王锐	男，1968年生，中共党员，研究生学历，会计师。曾在西安无线电一厂、西安物资贸易中心、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司财务部副经理、销售分公司总经理助理、深圳东部阳光项目部副总经理，天地源股份有限公司董事会办公室副主任、证券事务代表，宁波天亚房地产公司总经理，上海天地源企业有限公司副总经理、常务副总经理，天地源股份有限公司审计内控部部长，西安天地源房地产开发有限公司常务副总经理、总经理、董事长。现任天地源股份有限公司总裁特别助理，天地源股份有限公司西安置业分公司总经理，天地源股份有限公司第十届监事会职工监事。
祁英军	男，1970年生，中共党员，本科学历，会计师。曾在西安冶炼铸造厂、西安第一印刷厂、西安高科（集团）公司工作。曾任西安水晶岛酒店管理公司财务总监、深圳天地源房地产开发有限公司财务总监，天地源股份有限公司发展规划部副部长、部长，天地源股份有限公司战略投资部部长，西安檀德典森企业管理有限公司法定代表人，深圳天地源房地产开发有限公司总经理，天津天地源置业投资有限公司董事长，陕西天投房地产开发有限公司董事长。现任天地源股份有限公司总裁特别助理、纪检审计部部长，天地源股份有限公司第十届监事会职工监事。
孙杰	女，1978年出生，中共党员，本科学历，在职研究生，会计师。曾在陕西省医药工业公司、陕西银河电力股份有限公司、华陆实业（集团）有限公司工作，曾任天地源股份有限公司资金运营部副部长。现任天地源股份有限公司总裁特别助理、资本运营部部长，西安天投投资有限公司执行董事、总经理，天地源股份有限公司第十届监事会职工监事。
刘宇	男，1974年生，中共党员，大学毕业，高级工程师。曾在西北光电仪器厂、西安高科（集团）公司工作。曾任西安高科实业股份公司董事会秘书兼办公室主任、西安高科（集团）公司总经理办公室副主任。现任天地源股份有限公司董事会秘书。
张晓东	男，1973年生，中共党员，研究生学历。曾在陕西耀县石柱中学、西安高科（集团）公司、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司人力资源部经理，西安天地源房地产开发有限公司企管部经理，西安高新枫叶物业公司总经理，西安高新技术产业开发区房地产开发公司办公室主任兼企管部经理，天地源股份有限公司发展规划部副部长、部长，天地源股份有限公司监事会监事、总裁特别助理。现任天地源股份有限公司副总裁、上海天地源企业有限公司董事长、苏州天地源房地产开发有限公司董事长。
原学功	男，1975年生，中共党员，研究生学历，会计师，中国注册会计师，国际注册内审师。曾在西安高科（集团）公司内控部工作。曾任天地源股份有限公司审计内控部部长，上海天地源企业有限公司常务副总经理，天地源股份有限公司董事会办公室主任、证券事务代表，陕西天投房地产开发有限公司总经理，天地源股份有限公司监事会监事。现任天地源股份有限公司副总裁、深圳天地源房地产开发有限公司董事长。
刘向明	男，1973年出生，中共党员，大学学历，一级企业人力资源管理师。曾在航空部第623研究所、海星科技股份有限公司、大唐电信股份有限公司工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司置业分公司综合管理部经理，天地源不动产代理有限公司综合管理部经理，天地源股份有限公司总裁办公室副主任、主任，人力资源部部长、党委办公室（纪检监察室）主任。现任天地源股份有限公司副总裁、综合办公室主任。
杨斌	男，1967年生，九三学社社员，工商管理硕士。曾在西安昆仑机械厂、西安高新技术产业开发区管委会、陕西美房地产开发有限责任公司、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。曾任陕西美房地产开发有限责任公司副总经理，西安高新技术产业开发区房地产开发公司副总经理兼销售分公司、置业分公司总经理，天地源股份有限公司董事会秘书、副总裁、董事。现任天地源股份有限公司副总裁、西安创典智库商务咨询管理有限责任公司董事长。
于凌	女，1970年生，中共党员，研究生学历，高级会计师，注册会计师。曾在中国航空工业供销西北公司、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。曾任天地源股份有限公司计划财务部部长助理、副部长、部长，计划财务部部长兼资金运营部部长，计划财务部部长兼陕西天投房地产开发有限公司总经理。现任天地源股份有限公司财务总监。

其它情况说明

√适用 □不适用

2024年10月22日，公司2024年第一次临时股东大会选举赵冀为公司第十届董事会董事。同日，公司第十届董事会第三十六次会议选举赵冀为公司第十届董事会董事长。

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1、在股东单位任职情况

□适用 √不适用

2、在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
赵冀	西安高科集团有限公司	西安高科集团有限公司党委副书记、董事		
张穆强	西安高科集团有限公司	西安高科集团有限公司董事、副总经理		
王进杰	西安高新区国有资本投资运营有限责任公司	西安高新区国有资本投资运营有限责任公司董事长		
王子芳	西安高科地产有限公司	西安高科地产有限公司董事长		
金鹏涛	西安高新安居投资建设运营有限公司 陕西鑫元科工贸股份有限公司	西安高新安居投资建设运营有限公司董事长 陕西鑫元科工贸股份有限公司监事		
强力	西北政法大学 罗克佳华科技集团股份有限公司 西安蓝晓科技新材料股份有限公司 华仁药业股份有限公司	西北政法大学经济法学院教授、博士生导师、西北政法大学金融与法律研究院院长 罗克佳华科技集团股份有限公司独立董事 西安蓝晓科技新材料股份有限公司独立董事 华仁药业股份有限公司监事		
张俊瑞	西安交通大学 中国会计学会 中国成本研究会 陕西省学科建设和研究生教育教学指导委员会 陕西省专业学位研究生教学指导委员会 西安旅游股份有限公司 西部超导材料科技股份有限公司	西安交通大学管理学院教授、博士生导师，西安交通大学城市学院管理学院院长 中国会计学会理事、中国会计学会高等工科院校分会副会长 中国成本研究会理事 陕西省学科建设和研究生教育教学指导委员会委员 陕西省专业学位研究生教学指导委员会委员 西安旅游股份有限公司独立董事 西部超导材料科技股份有限公司独立董事		
李成	西安交通大学 西安饮食股份有限公司 西安国际医学投资股份有限公司	西安交通大学经济与金融学院二级教授、博士生导师，博士后合作导师 西安饮食股份有限公司独立董事 西安国际医学投资股份有限公司独立董事		
杨乃定	西北工业大学 中国管理科学与工程学会 陕西省应急管理学会 陕西省软科学学会 广东甘化科工股份有限公司	西北工业大学管理学院教授、博士生导师 中国管理科学与工程学会常务理事 陕西省应急管理学会理事长 陕西省软科学学会副理事长 广东甘化科工股份有限公司独立董事		
王自更	西安高科集团有限公司	西安高科集团有限公司高级专务		
曹文	西安高科投资有限责任公司	西安高科投资有限责任公司董事长		
郭亚军	西北大学 陕西省文化和旅游厅	西北大学经济管理学院副教授、硕士生导师，兼任西北大学MBA教育中心、西北大		

	陕西省住房和城乡建设厅 西安市文化和旅游局 曲江旅游研究院 西安旅游股份有限公司 中航西安飞机工业集团股份有限公司	学高级管理培训中心主任 陕西省文化和旅游厅专家委员 陕西省住房和城乡建设厅专家委员 西安市文化和旅游局专家委员 曲江旅游研究院专家委员 西安旅游股份有限公司独立董事 中航西安飞机工业集团股份有限公司独立董事		
王振江	西安高科地产有限公司 西安高新城房地产开发有限公司	西安高科地产有限公司总经理 西安高新城房地产开发有限公司董事		
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事津贴标准由公司董事会薪酬与考核委员会提议，公司董事、监事津贴标准经公司董事会、监事会审议通过，由公司股东大会决定。高级管理人员薪酬由公司董事会薪酬与考核委员会考核评定后，提出方案，由公司董事会决定。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	2025年4月28日，公司董事会薪酬与考核委员会听取了在公司领取薪酬的董事和高级管理人员的述职汇报，对公司经营管理团队在2024年度的履职情况进行了考评，并同意将《关于公司2024年度高级管理人员绩效考核的议案》提交董事会审议。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司2023年第四次临时股东大会决议，公司第十届董事会独立董事的津贴为每人每年15万元人民币（税前），第十届监事会的独立监事津贴为每人每年10万元人民币（税前）。公司高级管理人员薪酬根据《企业负责人薪酬管理办法》及2024年度企业负责人基本年薪基数及分配系数确定。在西安高科集团有限公司及公司管理层任职的董事、监事，不领取董事、监事津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	具体内容详见本章节“四、董事、监事和高级管理人员的情况”之“（一）现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	664.87万元。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
赵冀	董事长	选举	
袁旺家	董事长	离任	年龄原因

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第十届董事会第二十七次会议	2024年1月17日	审议通过了《关于向厦门国际信托有限公司申请融资的议案》《关于向陕西省国际信托股份有限公司申请融资的议案》。
第十届董事会第二十八次会议	2024年2月23日	审议通过了《关于向金融机构申请委托贷款的议案》。
第十届董事会第二十九次会议	2024年3月29日	审议通过了《关于向金融机构申请融资的议案》。
第十届董事会第三十次会议	2024年4月28日	审议通过了《2023年度董事会工作报告》《2023年度总裁工作报告》《2023年度独立董事述职报告》《关于对公司独立董事独立性情况进行评估的议案》《关于会计政策变更的议案》《关于公司2023年度增加日常关联交易的议案》《关于2023年度计提资产减值准备的议案》《关于公司2023年度财务决算的议案》《关于公司2023年度利润分配预案的议案》《关于公司2023年度内部控制评价报告的议案》《关于公司2023年年度报告及摘要的议案》《关于公司2024年第一季度报告的议案》《关于公司2023年度高级管理人员绩效考核的议案》《关于会计师事务所2023年度履职情况评估报告的议案》《关于公司2024年度日常关联交易的议案》《关于预计对外提供财务资助的议案》《关于向金融机构申请融资额度授权的议案》《关于对下属公司担保的议案》《关于土地储备的议案》《关于清算注销参股公司的议案》《关于2024年度“提质增效重回报”行动方案的议案》《关于发行公司债券的议案》《关于提请股东大会同意董事会授权经营班子办理本次发行公司债券相关事宜的议案》《关于公司发行中期票据的议案》《关于提请股东大会同意董事会授权经营班子办理本次发行中期票据相关事宜的议案》《关于对外投资的议案》《关于召开公司2023年年度股东大会的议案》。
第十届董事会第三十一次会议	2024年5月31日	审议通过了《关于咸阳启点金源房地产开发有限公司申请项目开发贷款的议案》《关于对咸阳启点金源房地产开发有限公司增资的议案》。
第十届董事会第三十二次会议	2024年7月18日	审议通过了《关于转让物业公司股权的议案》《关于向金融机构申请融资的议案》。
第十届董事会第三十三次会议	2024年8月28日	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》《关于公司部分存货资源转为投资性房地产的议案》《关于公司2024年半年度报告及摘要的议案》《关于向陕西省国际信托股份有限公司申请融资的议案》。
第十届董事会第三十四次会议	2024年9月20日	审议通过了《关于审议〈企业负责人薪酬管理办法〉的议案》《关于修订〈董事、监事和高级管理人员持股管理规则〉的议案》《关于选聘公司会计师事务所的议案》《关于公司2024年度增加日常关联交易的议案》《关于将股东借款转为全资子公司资本公积的议案》《关于西安天地源锦程房地产开发有限公司申请项目开发贷款的议案》《关于召开公司2024年第一次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第三十五次会议	2024年9月29日	审议通过了《关于公司第十届董事会董事变更的议案》《关于向西部信托有限公司申请融资的议案》。
第十届董事会第三十六次会议	2024年10月22日	审议通过了《关于选举公司第十届董事会董事长的议案》《关于选举公司第十届董事会战略委员会主任委员的议案》《关于企业负责人基本年薪基数及分配系数的议案》《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》《关于公司2024年第三季度报告的议案》。
第十届董事会第三十七次会议	2024年11月26日	审议通过了《关于公开挂牌出售资产的议案》《关于向陕西省国际信托股份有限公司申请融资的议案》。
第十届董事会第三十八次会议	2024年12月27日	审议通过了《关于向陕西省国际信托股份有限公司申请融资的议案》。

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数

赵 冀	否	3	3	2	0	0	否	1
张穆强	否	12	12	6	0	0	否	2
王进杰	否	12	12	6	0	0	否	2
金鹏涛	否	12	12	6	0	0	否	2
王子芳	否	12	12	6	0	0	否	2
王 涛	否	12	12	6	0	0	否	2
刘永明	否	12	11	6	0	1	否	2
强 力	是	12	12	6	0	0	否	2
张俊瑞	是	12	12	6	0	0	否	2
李 成	是	12	12	6	0	0	否	2
杨乃定	是	12	12	6	0	0	否	2
袁旺家	否	9	9	4	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
战略委员会	赵 冀、李 成、杨乃定
提名委员会	强 力、杨乃定、张穆强
审计委员会	张俊瑞、李 成、王子芳
薪酬与考核委员会	李 成、杨乃定、王进杰

(二) 报告期内审计委员会召开7次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024年1月31日	听取公司计划财务部《2023年度未审财务报表》汇报。	认为公司的未审财务报表真实反映了公司的实际情况，同意将其提供给希格玛会计师事务所进行审计。	

2024年3月6日	听取希格玛会计师事务所《2023年度财务报表、内部控制审计的初审意见》汇报。	原则上同意希格玛会计师事务所《2023年度财务报表、内部控制审计的初审意见》。	
2024年4月17日	1、听取希格玛会计师事务所《公司2023年度审计情况》汇报； 2、审议《希格玛会计师事务所2023年度审计工作总结报告》； 3、审议《关于2023年度计提资产减值准备的议案》《关于公司2023年度内部控制评价报告的议案》《关于公司2023年度财务报告的议案》《关于公司2024年第一季度报告的议案》《董事会审计委员会对会计师事务所2023年度履职监督职责情况报告》； 4、审议《2023年董事会审计委员会履职情况报告》。	1、同意希格玛会计师事务所《公司2023年度审计情况》； 2、经审计的公司2023年度财务报告全面、公允地反映了公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度经营成果和现金流量，同意以此为基础编制2023年度报告及摘要并提交董事会审议； 3、同意上述议案及报告，并提交公司第十届董事会第三十次会议审议； 4、同意《2023年董事会审计委员会履职情况报告》。	
2024年8月26日	1、审议《关于公司部分存货资源转为投资性房地产的议案》《关于公司2024年半年度报告的议案》； 2、审议《关于选聘审计机构工作方案的议案》； 3、审议《关于公司2024年度上半年重大事项检查报告的议案》。	1、同意上述议案，并提交公司第十届董事会第三十三次会议审议； 2、本次启动选聘会计师事务所程序合法合规，后续应根据招标采购结果履行董事会和股东大会审议程序并披露； 3、公司上半年重大事项决策机制完善，内控体系运行状况良好，董事会审计委员会对公司内部控制有效性出具书面评估意见，并向董事会报告。	
2024年9月18日	审议《关于选聘会计师事务所的议案》。	公司董事会审计委员会认可以竞争性磋商方式选聘会计师事务所结果，并同意将《关于选聘会计师事务所的议案》提交第十届董事会第三十四次会议审议。	
2024年10月18日	审议《2024年第三季度报告》。	公司《2024年第三季度报告》中相关财务信息全面、客观、公允反映了公司本期的财务状况和经营成果，同意提交第十届董事会第三十六次会议审议。	
2024年12月26日	听取华兴会计师事务所汇报2024年度会计报表和内部控制审计计划。	认为公司2024年度会计报表审计计划和2024年度内部控制审计计划，比较具体和详细，具有很强的操作性，原则同意该审计计划。	

(三) 报告期内薪酬与考核委员会召开3次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024年4月28日	听取在公司领取薪酬的董事和高级管理人员的述职汇报，对公司经营管理团队在2023年度的履职情况进行了考评。	1、同意各位董事和高管的述职报告； 2、同意并确认对各位董事和高管的工作绩效考核结果； 3、根据考核结果，同意兑现各位董事和高管2023年度相应绩效年薪； 4、同意将上述考核意见提交董事会审议。	
2024年9月18日	审议《天地源股份有限公司企业负责人薪酬管理办法》。	1、该办法符合中省市关于深化国有企业负责人薪酬制度改革相关实施意见要求，有利于规范企业负责人薪酬水平，发挥薪酬激励作用，促进公司持续健康发展。 2、同意将该议案提交公司第十届董事会第三十四次会议审议。	
2024年10月18日	审议《关于企业负责人基本年薪基数及分配系数的议案》。	1、《关于企业负责人基本年薪基数及分配系数的议案》符合公司《企业负责人薪酬管理办法》相关规定和公司经营实际，有利于规范企业负责人薪酬水平，促进公司持续健康发展； 2、同意将该议案提交公司第十届董事会第三	

	十六次会议审议。	
--	----------	--

(四) 报告期内提名委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024年9月29日	审议《关于公司第十届董事会董事变更的议案》。	对提名赵冀先生为公司第十届董事会董事候选人的事宜进行了审核，认为该候选人的任职资格、选任程序和任职期限符合《公司法》《上海证券交易所上市规则》和《公司章程》等相关规定，同意将上述相关议案提交公司第十届董事会第三十五次会议审议。	

(五) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职工的数量	85
主要子公司在职工的数量	696
在职职工的数量合计	781
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	288
技术人员	250
财务人员	97
行政人员	112
其他	34
合计	781
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上学历	89
大学本科	517
大学专科	156
大专以下	19
合计	781

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司制定了以公平、竞争、激励、经济、合法为原则的薪酬政策，依据公司业绩、员工业绩、服务年限、工作态度等方面的表现动态调整工资。其中，基本工资以员工工作常驻城市平均工资标准为参考依据，岗位工资根据岗位价值评估结果及市场薪酬水平决定，绩效工资与月度、季度、年度考核挂钩，充分发挥绩效考核的激励导向作用。此外，公司严格执行国家、省、市相关政策、员工享受社会基本保险、带薪休假、带薪培训等多种福利待遇。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司采取通用培训和专项培训相结合的方式，重点对骨干员工及项目总经理制定专项培训。通用培训依据部门职责、岗位特点等要求，组织员工参加行业协会、培训机构组织的综合或业务培训，以优化工作方式、提高业务水平；专项培训通过对骨干员工、项目总经理等安排专业且更有针对性的培训，发掘员工自身潜力，为公司人才梯队建设提供基本支持与保障。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

2014年，根据中国证监会《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的相关要求，公司第七届董事会第十七次会议、2013年年度股东大会审议通过了《关于修改〈天地源股份有限公司章程〉的议案》。修订后的《公司章程》对利润分配政策的分配基本原则、时间间隔、现金分红的比例及利润分配的决策程序和机制等事项进行了更加具体的规定和说明。明确了“公司优先采用现金分红的利润分配方式”、“最近三年以现金形式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%”，公司综合考虑可持续发展和股东的利益，结合公司的实际经营情况，给予股东合理投资回报。

执行情况：

根据公司第十届董事会第三十次会议、2023年年度股东大会审议通过的《关于公司2023年度利润分配预案的议案》，基于公司2023年度实现合并利润表归属于上市公司股东的净利润为负数的情况，综合考虑行业现状、公司发展战略、经营情况及投资计划等因素，为保障公司持续稳定经营，稳步推动后续可持续发展，更好地维护全体股东的长远利益，公司2023年度不进行利润分配，也不送红股、不进行资本公积转增股本。

基于公司 2024 年度实现合并利润表归属于上市公司股东的净利润为负数的情况，综合考虑行业现状、公司发展战略、经营情况及投资计划等因素，为保障公司持续稳定经营，稳步推动后续可持续发展，更好地维护全体股东的长远利益，公司 2024 年度不进行利润分配，也不送红股、不进行资本公积转增股本。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	102,830,578.05
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	102,830,578.05
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-355,888,429.80
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-1,019,943,835.99
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	72,189,214.31

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

2024年4月，公司董事会薪酬与考核委员会听取了在公司领取薪酬的董事和高级管理人员的述职汇报，对公司经营管理团队在2023年度的履职情况进行了考评，并同意将《关于公司2023年度高级管理人员绩效考核的议案》提交董事会审议。同日，该议案经公司第十届董事会第三十次会议审议通过。公司根据《天地源股份有限公司年薪制管理办法》及公司2023年度的经营成果，对公司相关人员进行绩效考核兑现。

2024年10月，为促进公司持续健康发展，合理确定并严格规范企业负责人薪酬水平，发挥薪酬激励作用，公司制定了《企业负责人薪酬管理办法》，并经公司2024年第一次临时股东大会表决通过。根据该办法，公司董事会薪酬与考核委员会审议通过了《关于企业负责人基本年薪基数及分配系数的议案》，该议案已经公司第十届董事会第三十六次会议审议通过并实施。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

2024年，公司持续强化内部控制。一是结合法律法规和公司实际，制定、修订了《董事、监事和高级管理人员持股管理规则》《成本管理办法》《招标采购监督管理办法》《项目责任制考核管理办法》《标准工期管理办法》等近40项制度规定。二是持续完善全面风险管理体系，开展公司内部控制自我评价活动。针对发现缺陷，积极整改到位，有效防范了重大经营风险。三是开展下属公司工程进度报量及工程款支付、项目工程竣工结算、合同审批流程、外聘律师服务等专项检查，扩大了内控稽核覆盖面。同时，顺利完成了公司年报及内控审计会计师事务所变更。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司依据《内部控制制度》《组织管理手册》和《授权管理手册》，对子公司实施管控。2024年，公司通过完善授权体系，加强监督检查，进一步提高了管控效能。

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请华兴会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度内部控制的审计机构。华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对公司及下属公司的内部控制设计、运行情况进行审计，出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。具体内容详见《天地源股份有限公司 2024 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

（一）上市公司董事、高级管理人员利用职权收受贿赂或者其他非法收入，侵占公司的财产。

该事项已整改完毕。2019 年以来，公司持续完善内部控制制度体系建设，通过制定《组织管理手册》《授权管理手册》，修订《公司章程》及相关管理制度，强化内控审计和监督检查，进一步完善和规范了公司相关决策程序和监督机制，提高了管控效能。

（二）存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形。

该事项已整改完毕。2019 年 1 月后，公司组织开展董事履职行为规范培训，进一步提高了董事忠实勤勉履职的意识，公司历次董事会董事均能规范出席董事会会议。

（三）上市公司控股股东、实际控制人与上市公司在业务范围、业务性质、客户对象、产品可替代性等方面存在竞争。

该事项已整改完毕。2003 年，公司重组上市，主营业务为房地产经营与开发，与实际控制人高科集团下属部分房地产企业业务相同，构成了同业竞争。2014 年 6 月，高科集团出具了避免同业竞争的承诺。2020 年 11 月，高科集团调整承诺事项并延长履行期限。截至 2023 年末，高科集团已采取有效措施履行承诺，所涉 19 家项目公司对公司的同业竞争影响已消除。

十六、其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
--------------	---

报告期内投入环保资金（单位：万元）	
-------------------	--

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

1、 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

2、 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

公司及下属子公司在日常生产经营中认真执行《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国水污染防治法》《中华人民共和国大气污染防治法》《中华人民共和国环境噪声污染防治法》《中华人民共和国固体废物污染防治法》等环保方面的法律法规，报告期内未出现因违法违规而受到处罚的情况。

3、 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

生态保护方面：根据国家垃圾分类要求，公司在各服务小区全力推广垃圾分类，设置生活垃圾分类集中投放点，设立生活垃圾四分类标准标识、照明、雨棚、监控和洗手池等设施。

污染防治方面：公司及下属子公司在日常生产经营中认真执行《中华人民共和国环境保护法》及水污染、噪音污染、固体废弃物污染等专门法律法规，在项目建设过程中全面落实围挡、覆盖、冲洗、硬化、密闭、洒水保洁“六个 100%”和出入口道路硬化、基坑坡道处理、冲洗设备安装、清运车辆密闭、拆除湿法作业、裸露地面和拆迁垃圾覆盖“七个到位”的管理，切实有效开展防雾减霾。

环境保护方面：在生产经营过程中，公司积极践行创新、绿色的新发展理念，大力推广信息管理技术。采用 BIM 技术，减少了设计变更等返工现象；大力推广新材料、新工艺，使用铝模、爬架等技术，节约建筑材料；配备太阳能热水设施、中水回收系统，节约自然资源。

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	

减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）

具体说明

适用 不适用

公司积极倡导低碳工作、低碳生活。办公区实施下班及时关电脑、关空调，节约纸张，节约用水等措施；餐厅实施“就餐公约”光盘行动；持续开展“健康出行”活动，提倡乘坐公共交通，绿色出行等方式，节约资源，减少二氧化碳排放。

二、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

（二）社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

（一）公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	其他	公司董事、高级管理人员	1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2、对职务消费行为进行约束；3、不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；4、由董事会或提名、薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、若公司未来实施新的股权激励计划，承诺拟公布的股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；6、若中国证监会作出关于填	2023年8月24日	是	发行期间	是	不适用	不适用

		<p>补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺；7、切实履行公司制定的有关填补回报措施以及对此作出的任何有关填补的回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，愿意依法承担对公司或者投资者的相应法律责任。作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，愿意接受中国证监会、上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对其的相关处罚或相关监管措施，违反承诺给公司或者股东造成损失的，愿意依法承担补偿责任。</p>						
其他	<p>公司控股股东高新地产及实际控制人高科集团</p>	<p>1、依照相关法律、法规及《公司章程》的有关规定行使股东权利，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；2、若中国证监会或上交所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足其该等规定时，届时将按照其最新规定出具补充承诺。3、切实履行上市公司制定的有关填补即期回报措施及本承诺，若违反上述承诺或拒不履行承诺给公司或者投资者造成损失的，愿意依法承担对公司或者投资者的相应法律责任。作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，愿意接受中国证监会、上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对其的相关处罚或相关监管措施，违反承诺给公司或者股东造成损失的，愿意依法承担补偿责任。</p>	2023年8月24日	是	发行期间	是	不适用	不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	1,050,000	950,000.00
境内会计师事务所审计年限	21	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	/	杨晓荣、郑卫刚
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	/	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	350,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司第十届董事会第三十四次会议及2024年第一次临时股东大会审议，同意选聘华兴会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2024年会计报表和内部控制的审计机构，聘期一年，报酬130万元，工作内容包括年度会计报表审计、内部控制审计及提出管理建议。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降20%以上(含20%)的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一)导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二)公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三)面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
2020年5月,公司下属天津天地源置业投资有限公司(以下简称天津天地源)收到天津市第三中级人民法院《受理案件通知书》[(2020)津03民初639号]。天津天地源诉请天津滨海发展投资控股有限公司(以下简称天津滨投)按照《天地源与滨投公司关于天津市东丽区张贵庄南侧中心商业地块合作终止协议》约定,按时足额返还尚余合作款4,500万元。5月21日,经天津天地源申请,天津市第三中级人民法院启动了财产保全措施。9月17日,天津天地源收到了《天津市第三中级人民法院民事调解书》[(2020)津03民初639号],双方达成调解协议,天津滨投应分期向天津天地源给付相关款项。2021年1月,因天津滨投在约定期限内未履行《民事调解书》所确定的付款义务,天津天地源根据《民事调解书》的规定和相关法律法规及司法解释的规定向天津市第三中级人民法院申请强制执行,并于2021年1月22日收到《受理案件通知书》[(2021)津03执128号]。2023年12月,天津天地源收回80万款项。目前,公司正在积极推进强制执行中。	http://www.sse.com.cn , 编号:临2020-043、临2020-061、临2021-006
2021年1月21日,公司下属深圳天地源中房豪杰置业有限公司(以下简称天地源中房豪杰)、深圳天地源房地产开发有限公司(以下简称深圳天地源)收到深圳市龙华区人民法院《受理案件通知书》[(2021)粤0309民初1290号]。天地源中房豪杰、深圳天地源诉请豪杰塑胶(深圳)有限公司、汇景纸品(深圳)有限公司继续履行《搬迁补偿安置协议》以及《搬迁补偿安置协议之补充协议》,按《搬迁补偿安置协议》约定共同支付违约赔偿金总计5,849.74万元,中房集团深圳房产开发有限公司对上述违约赔偿金请求承担连带赔偿责任。2021年11月1日,深圳市龙华区人民法院裁定该案移送深圳市中级人民法院。2023年8月,天地源中房豪杰收到的《广东省深圳市中级人民法院交纳诉讼费用通知书》[(2022)粤03民初2792号],准许变更诉讼请求并补缴案件受理费。2023年9月,天地源中房豪杰再次向深圳市中级人民法院申请变更了诉讼请求。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。截至2025年4月18日,深圳天地源已收到被告方累计支付的5,554.39万元。	http://www.sse.com.cn , 编号:临2021-005、临2023-052、临2023-070、临2023-094
2024年2月22日,公司下属全资子公司天津天地源,收到天津市河西区人民法院《传票》[(2024)津0103民初1721号]及《民事起诉状》。原告傅书涵、单国杰向长枫公司主张支付工程欠款和违约金合计88,739,288.16元,同时要求天津天地源唐城房地产开发有限公司(以下简称天地源唐城公司)在欠付工程款范围内对二原告承担责任,天津天地源对天地源唐城公司的债务承担连带责任。2024年4月23日,天津天地源收到天津市河西区人民法院《民事裁定书》[(2024)津0103民初1721号],裁定:驳回原告傅书涵、单国杰的起诉。2024年6月6日,天津天地源收到天津市第二中级人民法院《传票》[(2024)津02民终6526号]及《上诉状》。2024年6月25日,天津天地源收到天津市第二中级人民法院民事裁定书[(2024)津02民终6526号],裁定:驳回上诉,维持原裁定。该裁定为终审裁定。	http://www.sse.com.cn , 编号:临2024-007、临2024-010、临2024-032、临2024-033
2024年8月12日,公司于收到河南省郑州市上街区人民法院《应诉通知书》[(2024)豫0106民初1724号]等。原告河南省第七建筑工程集团有限公司诉请公司下属郑州天地源置业有限公司给付工程款等77,864,400.00元,并由公司承担连带责任。该案尚未开庭审理。	http://www.sse.com.cn , 编号:临2024-042
2024年10月15日,公司下属天地源唐城公司、天津天地源收到天津市河西区人民法院《民事起诉状》及《应诉通知书》[(2024)津0103民初15729号、(2024)津0103民初15731号]。原告傅书涵、单国杰诉请长枫建设集团有限公司给付工程款及利息合计106,333,787.72元,并由天地源唐城公司、天津天地源分别承担相应责任。该案尚未开庭审理。	http://www.sse.com.cn , 编号:临2024-061
2024年11月13日,公司下属重庆天投房地产开发有限公司(以下简称天地源重庆公司)收到重庆市第一中级人民法院《应诉事项通知书》[(2024)渝01民初814号]和《民事起诉状》,原告宏盛建业投资集团有限公司(以下简称宏盛公司)诉请天地源重庆公司给付工程款及逾期付款利息,合计139,888,929.07元,并由公司及下属陕西天投房地产开发有限公司承担连带清偿责任。天地源重庆公司已向重庆市第一中级人民法院提出反诉,并收到《应诉事项通知书》[(2024)渝01民初814号]。请求判令宏盛公司向天地源重庆公司支付总工期延误违约金等合计291,427,591.56元。该案尚未开庭审理。	http://www.sse.com.cn , 编号:临2024-069、临2025-008

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

□适用 √不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
西安高科集团有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	广告策划	市场价格		278,301.88	7.04	资金结算		
西安高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	广告策划	市场价格		89,622.64	2.27	资金结算		
西安高科丝路科创置业有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	物业管理	市场价格		1,581,804.55	0.95	资金结算		
西安高科物流发展有限公司	集团兄弟公司	购买商品	材料采购	市场价格		252,000.00	0.01	资金结算		
西安高新城市服务管理有限公司	集团兄弟公司	接收劳务	工程施工	市场价格		1,010,043.39	0.04	资金结算		
西安高新枫叶物业管理有限责任公司	集团兄弟公司	接收劳务	物业管理	市场价格		63,434.95	0.28	资金结算		
西安高新区竣策勘测有限公司	集团兄弟公司	接收劳务	测量费	市场价格		26,113.84	0.00	资金结算		
西安高新区热力有限公司	集团兄弟公司	接收劳务	工程施工	市场价格		13,193,886.10	0.51	资金结算		
西安新天宏项目管理有限责任公司	集团兄弟公司	接收劳务	招标代理	市场价格		127,830.16	0.00	资金结算		
西安天地源物业管理有限责任公司	集团兄弟公司	接收劳务	物业管理	市场价格		12,818,234.36	55.87	资金结算		
深圳天地源物业管理有限责任公司	集团兄弟公司	接收劳务	物业管理	市场价格		1,960,314.71	8.54	资金结算		
陕西天地源天投物业管理有限公司	集团兄弟公司	接收劳务	物业管理	市场价格		8,730,582.74	38.05	资金结算		
合计				/	/	40,132,169.32		/	/	/

大额销货退回的详细情况	
关联交易的说明	经公司第十届董事会第三十次会议、第三十四次会议及2023年年度股东大会审议通过，2024年全年共预计关联交易金额为16,583.32万元。公司2024年全年实际发生日常关联交易总额4,013.22万元，实际发生日常关联交易总金额未超出年度预计总金额。

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

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。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司下属全资子公司镇江天地源置业有限公司、西安天地源房地产开发有限公司向金融机构申请委托贷款，贷款资金来源方为西安高新区热力有限公司（系公司实际控制人西安高科集团有限公司下属子公司）。贷款使用期限不超过 30 个月，贷款利率为 8.6%/年。截至财务报告批准报出日，借款余额为 4 亿元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
苏州天地源房地产开发有限公司	全资子公司	苏州吴江锐泽置业有限公司	13,200.00	2021.12.24	2021.12.29	2029.12.28	连带责任担保	正常履行	否	否			是	是
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														

报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	13,200.00
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	171,839.29
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	477,347.42
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	490,547.42
担保总额占公司净资产的比例 (%)	170.60
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	490,547.42
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	346,772.26
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	837,319.68
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	(1) 根据第十届董事会第三十次会议及2023年年度股东大会审议通过的《天地源股份有限公司关于对下属公司担保的议案》，预计在该议案生效之日起至未来12个月内，公司及控股子公司对下属公司新增担保不超过150亿元的额度，公司2024年实际新增担保17.18亿元，其中对子公司新增担保17.18亿元，实际发生担保总金额未超出年初预计总金额。 (2) 担保总额超过净资产 (本表的净资产指归属于上市公司股东的净资产) 50%部分的金额 (E) 为346,772.26万元，与直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D) 重合。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2024年7月10日，公司收到控股股东高新地产《关于股权划转事项的告知函》。高科集团与西安高科地产有限公司（以下简称高科地产）以及高新地产三方签署《股权无偿划转协议》，高科集团将其所持有的高新地产100%股权无偿划转至高科地产。股权无偿划转后，高新地产仍为公司控股股东。2024年7月12日，公司收到高新地产发来收购报告书及其摘要，并在上海证券交易所网站披露。2024年12月16日，公司收到高新地产发来的《关于股权无偿划转完成工商变更的告知函》。本次高科集团将其所持有的高新地产100%股权无偿划转至高科地产事项，已按照西安市市场监督管理局要求完成工商变更登记备案，高新地产取得了西安市市场监督管理局换发的《营业执照》。

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
天地源股份有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	2021年6月16日	7.98%	5亿元	2021年6月18日	5亿元	2024年6月14日
天地源股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	2021年12月30日	7.5%	9亿元	2022年1月5日	9亿元	2024年12月30日
天地源股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	2022年3月14日	7.5%	5亿元	2022年3月18日	5亿元	2025年3月14日
天地源股份有限公司2022年度第一期中期票据	2022年7月29日	7.5%	5亿元	2022年8月3日	5亿元	2025年8月1日
天地源股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	2022年8月18日	7.5%	9.13亿元	2022年8月25日	9.13亿元	2025年8月18日
天地源股份有限公司2022年度第二期中期票据	2022年10月28日	7.5%	2亿元	2022年11月2日	2亿元	2025年10月31日
天地源股份有限公司2024年度第一期中期票据	2024年2月6日	6%	10亿元	2024年2月8日	10亿元	2027年2月5日
天地源股份有限公司2024年度第二期中期票据	2024年6月27日	3.53%	5亿元	2024年7月2日	5亿元	2027年6月30日
天地源股份有限公司2024年度第三期中期票据	2024年10月29日	5%	13亿元	2024年11月1日	13亿元	2027年10月29日
天地源股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	2024年12月10日	4.93%	9亿元	2024年12月13日	9亿元	2027年12月10日
天地源股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	2025年1月17日	4.93%	5亿元	2025年1月22日	5亿元	2028年1月17日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(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。2022年、2023年,公司按期兑付债券21天地源PPN001存续期内的利息。2024年6月17日,公司按期兑付债券21天地源PPN001存续期内的本息,并摘牌。

(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人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。2022年、2023年,公司按期兑付债券21天地一存续期内的利息。2024年12月30日,公司按期兑付债券21天地一存续期内的本息,并摘牌。

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。2023年、2024年,公司按期兑付公司债券22天地一存续期内的利息。2025年3月14日,公司按期兑付债券22天地一存续期内的本息,并摘牌。

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。2023年、2024年,公司按期兑付公司债券22天地二存续期内的利息。

(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。

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。2023年、2024年,公司按期兑付债券22天地源MTN001存续期内的利息。

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。2023年、2024年,公司按期兑付债券22天地源MTN002存续期内的利息。

(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两份《接受注册通知书》（中市协注〔2023〕MTN1370号、中市协注〔2023〕MTN1372号），载明接受公司中期票据注册，注册金额分别为5亿元和10亿元，注册额度均自《接受注册通知书》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。2025年，公司按期兑付债券24天地源MTN001存续期内的利息。

2024年7月1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。

(5) 2024年5月22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，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，2024年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，票面利率为4.93%，起息日为2024年12月10日。

2025年1月17日，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。

(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10月31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) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	35,594
------------------	--------

年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	34,342
-------------------------	--------

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	0	497,000,938	57.52	0	质押	248,500,469	国有法人
信裕金久（芜湖）投资中心（有限合伙）	0	13,305,300	1.54	0	未知	0	其他
周宇光	-6,583,312	10,802,400	1.25	0	未知	0	境内自然人
王有利	-750,000	6,550,000	0.76	0	未知	0	境内自然人
王德华	-94,400	6,025,600	0.70	0	未知	0	境内自然人
肖毅敏	4,437,100	4,437,100	0.51	0	未知	0	境内自然人
顾勇梁	600,100	4,015,371	0.46	0	未知	0	境内自然人
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	49,100	3,401,950	0.39	0	未知	0	其他
唐鑫	2,027,000	2,027,000	0.23	0	未知	0	境内自然人
天津金瑞绿大地园林工程有限公司	-968,500	1,850,000	0.21	0	未知	0	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
	种类	数量	种类	数量			
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司		497,000,938	人民币普通股	497,000,938			
信裕金久（芜湖）投资中心（有限合伙）		13,305,300	人民币普通股	13,305,300			

周宇光	10,802,400	人民币普通股	10,802,400
王有利	6,550,000	人民币普通股	6,550,000
王德华	6,025,600	人民币普通股	6,025,600
肖毅敏	4,437,100	人民币普通股	4,437,100
顾勇梁	4,015,371	人民币普通股	4,015,371
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	3,401,950	人民币普通股	3,401,950
唐鑫	2,027,000	人民币普通股	2,027,000
天津金瑞绿大地园林工程有限公司	1,850,000	人民币普通股	1,850,000
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、本公司持股5%以上的股东—西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司是公司第一大股东，与其余九名股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 2、本公司未知前十名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

持股5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司
单位负责人或法定代表人	李农
成立日期	1999年3月19日
主要经营业务	一般项目：土地整治服务；对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；金属门窗工程施工；普通机械设备安装服务；工程管理服务；房地产评估；柜台、摊位出租；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；企业管理；酒店管理；园区管理服务；餐饮管理；城

	市公园管理；旅游开发项目策划咨询；商业综合体管理服务；市场营销策划；会议及展览服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；公园、景区小型设施娱乐活动；护理机构服务（不含医疗服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；建筑装饰材料销售；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；施工专业作业；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；住宅室内装饰装修；地质灾害治理工程施工；建筑劳务分包；医疗服务；建筑智能化系统设计。（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，具体经营项目以审批结果为准）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

适用 不适用

名称	西安高科集团有限公司
单位负责人或法定代表人	张小宁
成立日期	1992年2月20日
主要经营业务	基础设施、园区和房地产建设投资和运营；公共服务投资和运营；高技术产业、战略新兴产业、先进制造业和现代服务业投资和运营；股权投资和资本管理。（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）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有中国能源建设股份有限公司 6,619,838 股，占其股本总额的 0.0159%。
其他情况说明	无

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

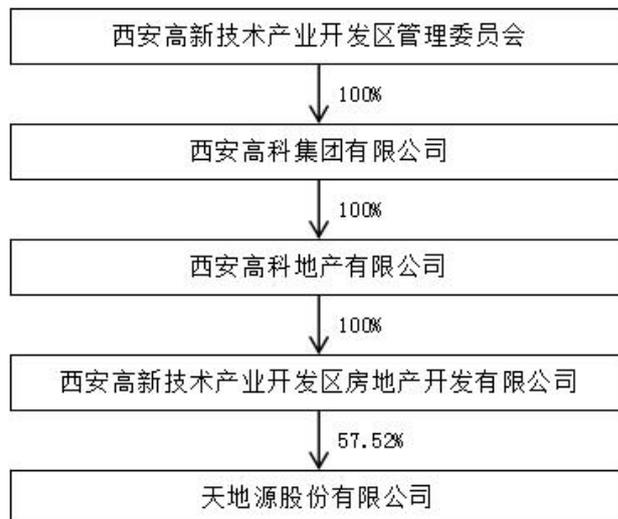
适用 不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

（一）公司债券（含企业债券）

适用 不适用

1、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
天地源股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21天地一	185167	2021年12月30日	2021年12月30日	不适用	2024年12月30日	0	7.5	本期债券到期一次性偿还本金。本期债券采用单利计息,付息频率为按年付息。	上海证券交易所	中泰证券股份有限公司	中泰证券股份有限公司	本次债券仅面向专业投资者发行,专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力,知悉并自行承担公司债券的投资风险,并符合一定的资质条件,相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》等。	新债券交易系统和固定收益平台	否
天地源股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22天地一	185536	2022年3月14日	2022年3月14日	不适用	2025年3月14日	0	7.5	本期债券到期一次性偿还本金。本期债券采用单利计息,付息频率为按年付息。	上海证券交易所	中泰证券股份有限公司	中泰证券股份有限公司	本次债券仅面向专业投资者发行,专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力,知悉并自行承担公司债券的投资风险,并符合一定的资质条件,相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》等。	新债券交易系统和固定收益平台	否

天地源股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	22天地二	137566	2022年8月18日	2022年8月18日	不适用	2025年8月18日	9.13	7.5	本期债券到期一次性偿还本金。本期债券采用单利计息,付息频率为按年付息。	上海证券交易所	中泰证券股份有限公司	中泰证券股份有限公司	本次债券仅面向专业投资者发行,专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力,知悉并自行承担公司债券的投资风险,并符合一定的资质条件,相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》等。	新债交易系统 and 固定收益平台	否
天地源股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	24天地一	242114	2024年12月10日	2024年12月10日	不适用	2027年12月10日	9	4.93	本期债券到期一次性偿还本金。本期债券采用单利计息,付息频率为按年付息。	上海证券交易所	西部证券股份有限公司	西部证券股份有限公司	本次债券仅面向专业投资者发行,专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力,知悉并自行承担公司债券的投资风险,并符合一定的资质条件,相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》等。	新债交易系统 and 固定收益平台	否
天地源股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	25天地一	242304	2025年1月17日	2025年1月17日	不适用	2028年1月17日	5	4.93	本期债券到期一次性偿还本金。本期债券采用单利计息,付息频率为按年付息。	上海证券交易所	西部证券股份有限公司	西部证券股份有限公司	本次债券仅面向专业投资者发行,专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力,知悉并自行承担公司债券的投资风险,并符合一定的资质条件,相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》等。	新债交易系统 and 固定收益平台	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
天地源股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	2024年12月30日,公司已按照募集说明书约定完成了债券本息兑付。
天地源股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	2024年3月14日,公司已按照募集说明书约定兑付了债券存续期内第二年利息。 2025年3月14日,公司已按照募集说明书约定完成了债券本息兑付。
天地源股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	2024年8月18日,公司已按照募集说明书约定兑付了债券存续期内第二年利息。

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中泰证券股份有限公司（21天地一、22天地一和22天地二的主承销商、受托管理人）	济南市市中区经七路86号	不适用	王乃鑫	0531-68889791
西部证券股份有限公司（24天地一和25天地一的主承销商、受托管理人）	陕西省西安市新城区东大街319号8幢10000室	不适用	谭真	029-87406648
中诚信国际信用评级有限责任公司（21天地一、22天地一、22天地二、24天地一和25天地一的评级机构）	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101	不适用	李昂	010-66428877
北京市中咨律师事务所（21天地一、22天地一和22天地二的法律服务机构）	北京市西城区平安里西大街26号新时代大厦6-8层	不适用	孙平 陈新庚	010-66256946
陕西永嘉信律师事务所（24天地一和25天地一的法律服务机构）	陕西省西安市高新区锦业一路10号中投国际B座24、25层	不适用	赵戈辉 白家羽	029-81113051
会计师事务所：希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）（公司审计机构）	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层	2020年审计报告签字会计师：朱洪雄、郭毅辉； 2021年审计报告签字会计师：赵琰、郭毅辉； 2022年审计报告签字会计师：袁蓉、郭毅辉； 2023年审计报告签字会计师：朱洪雄、孟杰	孟杰	029-83620963

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
天地源股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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。	正常执行	否	不适用	不适用	不适用	不适用
天地源股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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。	正常执行	否	不适用	不适用	不适用	不适用
天地源股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公	正常	否	不适用	不适用	不适用	不适用

司债券（第二期）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。	执行					
天地源股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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。	正常执行	否	不适用	不适用	不适用	不适用
天地源股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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。	正常执行	否	不适用	不适用	不适用	不适用

(二) 公司债券募集资金情况

- 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改
- 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
242114	24天地一	否	不适用	9	0	0

2、募集资金用途变更调整情况

- 适用 不适用

3、募集资金的使用情况

(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产项目投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
242114	24天地一	9	0	9	0	0	0

(2). 募集资金用于特定项目

- 适用 不适用

(3). 临时补流

- 适用 不适用

4、募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
242114	24天地一	用于募集说明书约定的偿还公司债券。	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

适用 不适用

因募集资金违规使用行为被处罚处分

适用 不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%是否超过合并口径净资产的10%：是 否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

2、负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为60.51亿元和87.62亿元，报告期内有息债务余额同比变动44.80%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		21.13	37.00	58.13	66.34
银行贷款			1.00	1.00	1.14
非银行金融机构贷款		18.76	9.73	28.49	32.52

其他有息债务					
合计		39.89	47.73	87.62	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额23.13亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额35亿元，且共有16.13亿元公司信用类债券在2025年5至12月内到期或回售偿付。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为125.64亿元和134.44亿元，报告期内有息债务余额同比变动7.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券		21.13	37	58.13	43.24
银行贷款		21.43	23.89	45.32	33.71
非银行金融机构贷款		21.26	9.73	30.99	23.05
其他有息债务					
合计		63.82	70.62	134.44	

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额23.13亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额35亿元，且共有16.13亿元公司信用类债券在2025年5至12月内到期或回售偿付。

1.3 境外债券情况

截至报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币，且在2025年5至12月内到期的境外债券余额为0亿元人民币。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过1000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

(3). 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023年余额	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
应付账款	42.24	42.29	-0.12	
合同负债	41.87	99.48	-57.91	主要为本期竣工项目结转收入所影响
长期借款(含一年内到期的长期借款)	76.31	90.51	-15.69	
应付债券(含一年内到期的应付债券)	58.02	35.03	65.63	主要为本期发行债券增加所影响

(4). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
天地源股份有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	21天地源PPN001	032100651	2021年6月16日	2021年6月17日	2024年6月17日	0	7.98	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场	专项机构投资者和经筛选的特定机构投资者	定向发行	否
天地源股份有限公司2022年度第一期中期票据	22天地源MTN001	102281683	2022年7月29日	2022年8月2日	2025年8月2日	5	7.5	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者	公开发行	否
天地源股份有限公司2022年度第二期中期票据	22天地源MTN002	102282429	2022年10月28日	2022年11月1日	2025年11月1日	2	7.5	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者	公开发行	否
天地源股份有限公司2024年度第一期中期票据	24天地源MTN001	102480502	2024年2月6日	2024年2月7日	2027年2月7日	10	6	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者	公开发行	否
天地源股份有限公司2024年度第二期中期票据	24天地源MTN002	102482814	2024年6月27日	2024年7月1日	2027年7月1日	5	3.53	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者	公开发行	否
天地源股份有限公司2024年度第三期中期票据	24天地源MTN003	102484724	2024年10月29日	2024年10月31日	2027年10月31日	13	5	按年付息,到期一次还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者	公开发行	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
天地源股份有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	2024年6月17日,公司已按募集说明书约定兑付了债券21天地源PPN001本息兑付。

天地源股份有限公司 2022 年 度第一期中期票据	2024 年 8 月 2 日，公司已按募集说明书约定兑付了债券 22 天地源 MTN001 存续期 内第二年利息。
天地源股份有限公司 2022 年 度第二期中期票据	2024 年 11 月 1 日，公司已按募集说明书约定兑付了债券 22 天地源 MTN002 存续 期内第二年利息。
天地源股份有限公司 2024 年 度第一期中期票据	2025 年 2 月 7 日，公司已按募集说明书约定兑付了债券 24 天地源 MTN001 存续期 内第一年利息。

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
上海浦东发展银行股份有限公司（24 天地源 MTN001 主承销商；24 天地源 MTN002、24 天地源 MTN003 联席主承销商）	上海市中山东一路 12 号	不适用	王 创	029-63603057
北京银行股份有限公司（24 天地源 MTN002 主承销商）	北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦	不适用	任 聪	010-66225520
浙商银行股份有限公司（22 天地源 MTN001、22 天地源 MTN002、24 天地源 MTN003 主承销商；24 天地源 MTN001、24 天地源 MTN002 联席主承销商；24 天地源 MTN002 存续期管理机构）	杭州市萧山区鸿宁路 1788 号	不适用	贾宁远	029-61830457
长安银行股份有限公司（21 天地源 PPN001 联席主承销商；22 天地源 MTN001、22 天地源 MTN002、24 天地源 MTN001、24 天地源 MTN002 联席主承销商及存续期管理机构）	陕西省西安市高新区高新四路 13 号 1 幢 1 单元 10101 室	不适用	姜美心	029-88609553
光大银行股份有限公司（21 天地源 PPN001 主承销商及存续期管理机构）	北京市西城区太平桥大街 25 号	不适用	朱阵国	029-87236216
中诚信国际信用评级有限责任公司（22 天地源 MTN001、22 天地源 MTN002、24 天地源 MTN001、24 天地源 MTN002、24 天地源 MTN003 的评级机构）	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	不适用	李 昂	010-66428877
北京市中咨律师事务所（21 天地源 PPN001、22 天地源 MTN001、22 天地源 MTN002、24 天地源 MTN001、24 天地源 MTN002 的法律服务机构）	北京市西城区平安里西大街 26 号新时代大厦 6-8 层	不适用	孙 平 陈新庚	010-66256946
陕西永嘉信律师事务所（24 天地源 MTN003 的法律服务机构）	陕西省西安市高新区锦业一路 10 号中投国际 B 座 24、25 层	不适用	赵戈辉 白家羽	029-81113051
会计师事务所：希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）（公司审计机构）	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层	2020 年审计报告签字会计师：朱洪雄、郭毅辉； 2021 年审计报告签字会计师：赵琰、郭毅辉； 2022 年审计报告签字会计师：袁蓉、郭毅辉； 2023 年审计报告签字会计师：朱洪雄、孟杰	孟 杰	029-83620191

上述中介机构发生变更的情况
适用 不适用

4、报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
天地源股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	5	5	0	正常	不适用	是
天地源股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	5	5	0	正常	不适用	是
天地源股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	2	2	0	正常	不适用	是
天地源股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	10	10	0	正常	不适用	是
天地源股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	5	5	0	正常	不适用	是
天地源股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	13	8.52	4.48	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

24 天地源 MTN001、24 天地源 MTN003 募集资金用于合规项目的开发建设，相关项目均按项目进度建设中，运营进展正常。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响

天地源股份有限公司 2022 年度第一期中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。	正常执行	否	不适用	不适用	否	不适用
天地源股份有限公司 2022 年度第二期中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。	正常执行	否	不适用	不适用	否	不适用
天地源股份有限公司 2024 年度第一期中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。	正常执行	否	不适用	不适用	否	不适用
天地源股份有限公司 2024 年度第二期中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。	正常执行	否	不适用	不适用	否	不适用
天地源股份有限公司 2024 年度第三期中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。	正常执行	否	不适用	不适用	否	不适用

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	报告期内公司实现归属于上市公司股东的净利润-10.20 亿元，亏损金额占上年末归属于上市公司股东的净资产的 26.18%。
亏损原因	报告期内，公司亏损的主要原因为： (1) 受整体房地产行情影响，公司部分房地产项目存货出现减值迹象。基于谨慎性原则，公司根据项目所处区域及城市的市场环境、产品结构等情况，按照会计准则相关规定，对存货可变现净值进行测算后，对部分存货计提减值准备。 (2) 基于行业盈利水平普遍下降的情况以及对房地产行业未来市场预期的谨慎考虑，预计部分公司未来期间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的利益，公司对前期已确认的部分递延所得税资产予以减记。 (3) 公司参股的部分合营公司出现经营业绩亏损并计提了存货减值准备，公司按持股比例确认了相应的投资损失。
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司整体经营情况正常，通过销售回款和多渠道融资能够保证现金流正常运行，预计不会对公司生产经营和偿债能力产生重大影响。

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

(八) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,110,986,474.75	-394,591,025.97	不适用	主要为公司对部分房地产项目计提存货减值准备、对前期已确认的部分递延所得税资产予以减记，同时对部分合营公司根据经营亏损确认相应的投资损失所影响。
流动比率	1.56	1.50	4.00	
速动比率	0.34	0.34		
资产负债率(%)	86.69	86.68	0.01	
EBITDA全部债务比	-0.01	0.01	-0.02	主要为公司对部分房地产项目计提存货减值准备、对前期已确认的部分递延所得税资产予以减记，同时对部分合营公司根据经营亏损确认相应的投资损失所影响。
利息保障倍数	-0.14	0.07	-300.00	主要为公司对部分房地产项目计提存货减值准备、对前期已确认的部分递延所得税资产予以减记，同时对部分合营公司根据经营亏损确认相应的投资损失所影响。
现金利息保障倍数	0.22	2.38	-90.76	主要为本期房产销售收到的现金较上年同期减少所影响。
EBITDA利息保障倍数	-0.12	0.09	-233.33	主要为公司对部分房地产项目计提存货减值准备、对前期已确认的部分递延所得税资产予以减记，同时对部分合营公司根据经营亏损确认相应的投资损失所影响。
贷款偿还率(%)	100.00	100.00		
利息偿付率(%)	100.00	100.00		

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

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；
- （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，截至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

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，使其真实公允反映，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：杨晓荣
(项目合伙人)

中国注册会计师：郑卫刚

中国福州市

2025年4月28日

二、财务报表

合并资产负债表

2024年12月31日

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12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	3,766,058,041.00	4,888,914,818.87
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			

衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	27,649,656.00	72,627,034.95
应收款项融资	七、7		11,684,000.00
预付款项	七、8	650,778,336.48	675,215,834.72
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	1,306,285,911.98	1,614,566,760.43
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	20,695,094,959.11	25,242,568,552.72
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产	七、11		
一年内到期的非流动资产	七、12	17,657,300.00	22,796,300.00
其他流动资产	七、13	838,603,236.68	1,006,527,830.14
流动资产合计		27,302,127,441.25	33,534,901,131.83
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14	8,659,100.00	10,537,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	301,116,845.26	506,112,280.44
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	84,999,498.82	
固定资产	七、21	103,010,607.47	112,210,193.77
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	2,042,444.48	4,765,327.28
无形资产	七、26	6,945,917.35	9,041,058.97
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、28	12,635,199.04	5,713,208.99
递延所得税资产	七、29	513,980,448.75	1,115,910,294.70
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,033,390,061.17	1,764,289,364.15
资产总计		28,335,517,502.42	35,299,190,495.98
流动负债：			
短期借款	七、32		100,253,611.11
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	4,224,079,652.90	4,229,494,822.93
预收款项	七、37	2,599,557.02	1,595,150.45
合同负债	七、38	4,187,002,697.44	9,947,749,227.78
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			

代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	99,763,609.77	137,221,992.61
应交税费	七、40	162,829,644.86	310,887,446.39
其他应付款	七、41	1,886,516,469.53	2,276,948,242.93
其中：应付利息			
应付股利	七、41	5,090,304.47	5,090,304.47
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	6,547,852,516.00	4,429,350,062.35
其他流动负债	七、44	377,529,190.83	874,510,881.38
流动负债合计		17,488,173,338.35	22,308,011,437.93
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	3,361,953,634.91	6,135,891,344.91
应付债券	七、46	3,691,447,480.54	2,105,614,836.86
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	308,762.33	2,227,359.95
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	4,400,000.00	
递延所得税负债	七、29	17,406,089.05	45,516,844.34
其他非流动负债			
非流动负债合计	七、45	7,075,515,966.83	8,289,250,386.06
负债合计		24,563,689,305.18	30,597,261,823.99
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	864,122,521.00	864,122,521.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	207,932,990.93	207,932,990.93
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	七、58	82,044.44	108,481.50
盈余公积	七、59	319,444,598.24	319,444,598.24
一般风险准备			
未分配利润	七、60	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
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

公司负责人：赵冀

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：于凌

母公司资产负债表

2024年12月31日

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12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		566,161,397.68	387,949,475.65
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1		
应收款项融资			
预付款项		8,649.50	122,798.75
其他应收款	十九、2	11,739,807,666.75	8,990,802,807.30
其中：应收利息			
应收股利			
存货		270,679,761.12	594,227,474.60
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		17,657,300.00	7,410,300.00
其他流动资产		20,103,673.18	11,788,231.94
流动资产合计		12,614,418,448.23	9,992,301,088.24
非流动资产：			
债权投资		5,659,100.00	10,537,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	2,885,129,125.32	3,085,129,125.32
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		18,776,463.88	20,409,718.99
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		443,325.44	604,534.76
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		20,505,344.31	82,627,310.86
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,930,513,358.95	3,199,307,689.93
资产总计		15,544,931,807.18	13,191,608,778.17
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		126,338,448.92	203,019,232.42
预收款项		900,052.64	637,675.17
合同负债		36,898,213.77	100,835,274.49
应付职工薪酬		22,986,450.36	22,344,750.56
应交税费		5,397,521.05	17,987,055.50
其他应付款		4,981,027,010.95	5,215,418,154.51
其中：应付利息			
应付股利		5,090,304.47	5,090,304.47

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,147,634,527.89	2,655,949,606.11
其他流动负债		1,746,623.49	3,303,111.57
流动负债合计		9,322,928,849.07	8,219,494,860.33
非流动负债：			
长期借款		1,072,840,000.00	1,381,400,000.00
应付债券		3,691,447,480.54	2,105,614,836.86
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		308,762.33	499,895.41
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			151,133.69
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,764,596,242.87	3,487,665,865.96
负债合计		14,087,525,091.94	11,707,160,726.29
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		864,122,521.00	864,122,521.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		201,650,381.69	201,650,381.69
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		319,444,598.24	319,444,598.24
未分配利润		72,189,214.31	99,230,550.95
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（或股东权益）总计		15,544,931,807.18	13,191,608,778.17

公司负责人：赵冀

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：于凌

合并利润表

2024年1—12月

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	七、61	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	七、61	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	七、62	19,786,637.36	390,388,533.95
销售费用	七、63	280,837,868.66	242,015,015.43
管理费用	七、64	114,291,370.08	123,923,117.69
研发费用			
财务费用	七、66	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	七、67	4,202,340.13	9,269,572.04
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	-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）	七、71	-24,354,803.97	16,513,601.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-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	七、74	1,000,638.81	2,774,367.17
减：营业外支出	七、75	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	七、76	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			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 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			
2. 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			
（二）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
（一）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
（二）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。

公司负责人：赵冀

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：于凌

母公司利润表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	十九、4	618,737,530.10	136,211,946.63
减：营业成本	十九、4	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）	十九、5	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			
(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)		-0.0313	-0.0119
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.0313	-0.0119

公司负责人：赵冀

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：于凌

合并现金流量表

2024年1—12月

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		4,241,401,812.65	10,148,703,745.04
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		232,177,890.05	85,671,985.09
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	425,365,569.85	533,908,173.28
经营活动现金流入小计		4,898,945,272.55	10,768,283,903.41
购买商品、接受劳务支付的现金		4,272,886,666.46	7,126,339,443.64
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		292,803,252.12	416,358,108.45
支付的各项税费		777,809,574.15	1,611,217,723.38

支付其他与经营活动有关的现金	七、78	425,183,592.59	592,504,020.29
经营活动现金流出小计		5,768,683,085.32	9,746,419,295.76
经营活动产生的现金流量净额		-869,737,812.77	1,021,864,607.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	七、78	21,024,990.96	30,778,500.00
取得投资收益收到的现金		352,598.64	574,087.29
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
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		174,275,303.60	
投资活动现金流入小计		195,652,893.20	31,354,226.11
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
投资支付的现金	七、78	12,007,100.00	31,225,800.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	七、78		284,929,445.02
支付其他与投资活动有关的现金	七、78	44,591,244.87	
投资活动现金流出小计		58,548,321.09	318,970,227.34
投资活动产生的现金流量净额		137,104,572.11	-287,616,001.23
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,786,072,867.68	7,638,646,471.27
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	63,926,482.44	1,875,176,700.00
筹资活动现金流入小计		6,849,999,350.12	9,513,823,171.27
偿还债务支付的现金		6,230,495,756.20	7,884,507,320.09
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
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	94,876,145.61	1,927,485,440.74
筹资活动现金流出小计		7,221,081,943.34	10,959,092,274.97
筹资活动产生的现金流量净额		-371,082,593.22	-1,445,269,103.70
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		-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

公司负责人：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1—12月

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

公司负责人：赵冀

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：于凌

合并所有者权益变动表
2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度														
	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	其他												
一、上年年末余额	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

天地源股份有限公司2024年年度报告

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	283,935.59	
(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

项目	2023 年度														
	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	其他												
一、上年年末余额	864,122,521.00				207,203,955.81			151,255.48	319,444,598.24		2,997,084,081.39		4,388,006,411.92	740,106,939.47	5,128,113,351.39
加：会计政策变更															
前期差错更正															

天地源股份有限公司2024年年度报告

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	4,388,006,411.92	740,106,939.47	5,128,113,351.39	
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	-492,532,910.92	66,348,231.52	-426,184,679.40	
(一) 综合收益总额									-390,388,594.01	-390,388,594.01	85,355,802.77	-305,032,791.24	
(二) 所有者投入和减少资本			729,035.12							729,035.12	-18,966,474.69	-18,237,439.57	
1. 所有者投入的普通股											-5,097,326.08	-5,097,326.08	
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							729,035.12	-13,869,148.61	-13,140,113.49	
(三) 利润分配									-102,830,578.05	-102,830,578.05		-102,830,578.05	
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									-102,830,578.05	-102,830,578.05		-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				-42,773.98	-41,096.56	-83,870.54	
1. 本期提取						125,074.45				125,074.45	120,169.57	245,244.02	

天地源股份有限公司2024年年度报告

2. 本期使用						167,848.43					167,848.43	161,266.13	329,114.56	
(六) 其他														
四、本期期末余额	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

公司负责人：赵冀

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：于凌

母公司所有者权益变动表
2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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)										-27,041,336.64	-27,041,336.64
(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											
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											

天地源股份有限公司2024年年度报告

1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 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	72,189,214.31	1,457,406,715.24

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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	212,338,026.43	1,597,555,527.36
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	1,597,555,527.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-113,107,475.48	-113,107,475.48

天地源股份有限公司2024年年度报告

(一) 综合收益总额										-10,276,897.43	-10,276,897.43	
(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										-102,830,578.05	-102,830,578.05	
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-102,830,578.05	-102,830,578.05	
3. 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	1,484,448,051.88

公司负责人：赵冀

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：于凌

三、公司基本情况

1、公司概况

适用 不适用

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日在上交所上市交易。

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。公司注册地址：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。公司办公地址：西安市高新区科技路33号高新国际商务中心数码大厦34层。

经营范围为房地产开发和经营、自有房屋租赁，物业管理，实业投资、资产管理，国内贸易（除专项规定），与经营相关的咨询业务。公司子公司经营范围包括房地产开发、物业管理、水力发电等。

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。

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。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）进行确认、计量和编制。

2、持续经营

适用 不适用

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。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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。

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2、 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、 营业周期

适用 不适用

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。

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

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

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

(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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(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。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

9、 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。

10、 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

(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。

11、 金融工具

适用 不适用

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：

①以摊余成本计量的金融资产；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；③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。信用损失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，信用损失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信用损失准备，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：a、发行方或债务人发生重大财务困难；b、债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；c、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；d、债务人很可能破产或进行其他财务重组；e、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。

12、 应收票据

适用 不适用

13、 应收账款

适用 不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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
根据款项性质判断不存在违约风险	0.00%
1年以内	5.00%
1-2年	10.00%
2-3年	30.00%

3-4 年	50.00%
4-5 年	50.00%
5 年以上	100.00%

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

14、 应收款项融资

适用 不适用

应收款项融资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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
根据款项性质判断不存在违约风险	0.00%
1 年以内	5.00%
1-2 年	10.00%
2-3 年	30.00%
3-4 年	50.00%
4-5 年	50.00%
5 年以上	100.00%

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

15、 其他应收款

适用 不适用

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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)	5.00%
	1-2年(含2年)	5.00%
	2-3年(含3年)	5.00%
	3-4年(含4年)	5.00%
	4-5年(含5年)	5.00%
	5年以上	5.00%
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%
	1-2年(含2年)	30.00%
	2-3年(含3年)	45.00%
	3-4年(含4年)	60.00%
	4-5年(含5年)	80.00%
	5年以上	100.00%
有合同无期限 无合同无期限	1年以内(含1年)	10.00%
	1-2年(含2年)	15.00%
	2-3年(含3年)	30.00%
	3-4年(含4年)	50.00%
	4-5年(含5年)	80.00%
	5年以上	100.00%
根据款项性质判断不存在违约风险		0.00%

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

16、 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

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。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17、合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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。

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

18、持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

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。

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

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。

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

19、长期股权投资

适用 不适用

（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。

20、 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、或两者兼有所持有的房地产，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。

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法
直线法

21、 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	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	年限平均法	5	5%	19

22、 在建工程

√适用 □不适用

(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和已计提折旧。

(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。

23、 借款费用

√适用 □不适用

(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。

24、生物资产

适用 不适用

25、油气资产

适用 不适用

26、无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

(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。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

27、 长期资产减值

适用 不适用

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。

28、 长期待摊费用

适用 不适用

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。

29、 合同负债

√适用 不适用

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。

30、 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 不适用

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。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). 离职后福利的会计处理方法

√适用 不适用

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。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). 辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

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。

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). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 不适用

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。

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。

31、 预计负债

√适用 □不适用

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，确认为预计负债：

- 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) 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。

32、 股份支付

□适用 √不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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。

与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。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35、合同成本

适用 不适用

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。

36、政府补助

适用 不适用

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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助，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，计入营业外收支。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

37、递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

(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。

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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。

39、 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 维修基金的核算方法：

按国家及房地产项目所在地房地产管理部门的有关规定执行。

(2) 质量保证金的核算方法：

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

40、重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2024年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

41、其他

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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日起,营改增缴增值税)	5%
城市维护建设税	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	转让房地产所取得的增值额	按超额累进税率 30%-60%
教育费附加	应纳流转税	按公司所在地政策缴纳

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
西安天地源不动产代理有限公司	20
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	20
西安报业广告信息有限责任公司	20
陕西深宝水电开发有限责任公司	20
陕西天地源天投物业服务服务有限公司	20
西安天投投资有限公司	20
西安天地源物业服务管理有限责任公司	15

2、 税收优惠

适用 不适用

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服务有限公司、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））。

3、 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	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
存放财务公司存款		
合计	3,766,058,041.00	4,888,914,818.87

其中：存放在境外的 款项总额		
-------------------	--	--

其他说明：

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 109,026,083.09 元，主要包括按揭保证金存款、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。

2、交易性金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	9,306,298.02	63,372,165.55
1年以内小计	9,306,298.02	63,372,165.55
1至2年	17,571,019.40	12,553,672.40
2至3年	2,842,877.34	987,308.60
3年以上		
3至4年	1,736,126.57	848,113.00
4至5年	273,356.00	20,000.00
5年以上	830,778.82	974,133.77
合计	32,560,456.15	78,755,393.32

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	32,560,456.15	100.00	4,910,800.15	15.08	27,649,656.00	78,755,393.32	100.00	6,128,358.37	7.78	72,627,034.95
其中：										
按照账龄组合计提坏账准备	32,560,456.15	100.00	4,910,800.15	15.08	27,649,656.00	78,755,393.32	100.00	6,128,358.37	7.78	72,627,034.95
合计	32,560,456.15	/	4,910,800.15	/	27,649,656.00	78,755,393.32	/	6,128,358.37	/	72,627,034.95

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：按照账龄组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	9,306,298.02	465,314.90	5.00
1-2年	17,571,019.40	1,757,101.94	10.00
2-3年	2,842,877.34	852,863.20	30.00
3-4年	1,736,126.57	868,063.29	50.00
4-5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	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	6,128,358.37	2,755,767.86	3,711,870.26		-261,455.82	4,910,800.15
合计	6,128,358.37	2,755,767.86	3,711,870.26		-261,455.82	4,910,800.15

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	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		4,092,994.00	12.57	409,299.40
客户1	3,199,919.49		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		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		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		500,000.00	1.53	500,000.00
合计	10,693,606.40		10,693,606.40	32.84	2,144,693.28

其他说明：

适用 不适用

6、 合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		11,684,000.00
合计		11,684,000.00

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司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

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

8、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	6,694,888.86	1.03	31,082,411.70	4.60
1 至 2 年	550,199.78	0.08	600,175.18	0.09
2 至 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

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	占预付款项总金额的比例 (%)	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	49.40	3-4 年	尚未达到结算条件
西安佳旺房地产开发有限公司	193,500,000.00	29.73	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	19.75	3-4 年	尚未达到结算条件
合计	643,490,847.84	98.87		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

1) 预付款项期末余额中预付西安正昕房地产开发有限公司 3.22 亿元，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。

2) 预付款项期末余额中预付西安佳旺房地产开发有限公司 1.94 亿元，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。

3) 预付款项期末余额中预付西安国宏能源科技有限公司 1.28 亿元，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。

4) 预付款项期末余额中预付陕西贝壳闹海房地产经纪有限公司 536.17 万元，系下属公司西安天地源房地产开发有限公司、西安天地源软件新城房地产开发有限公司、西安佳幸房地产开发有限公司、西安天地源锦程房地产开发有限公司、咸阳启点金源房地产开发有限公司、西安越航置业有限公司、西安天地源皓岳房地产开发有限公司预付的结佣款。

5) 预付款项期末余额中预付广州贝壳科技服务有限公司 33.45 万元，系下属公司广州天地源置业有限公司预付的结佣款。

其他说明：
适用 不适用

9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

其他说明：
适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(7). 应收股利

适用 不适用

(8). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(11). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	181,222,813.70	222,762,485.21
1年以内小计	181,222,813.70	222,762,485.21
1至2年	179,151,682.76	253,757,872.82
2至3年	100,031,507.80	871,175,081.10
3年以上		
3至4年	629,814,874.92	116,895,508.89
4至5年	116,675,109.98	95,528,027.40
5年以上	206,424,881.92	136,398,337.98
合计	1,413,320,871.08	1,696,517,313.40

(14). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
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
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

合计	1,413,320,871.08	1,696,517,313.40
----	------------------	------------------

(15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
2024年12月31日余额	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年(含2年)	5.00%	第一阶段
	2-3年(含3年)	5.00%	第一阶段
	3-4年(含4年)	5.00%	第一阶段
	4-5年(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年(含2年)	30.00%	第二阶段
	2-3年(含3年)	45.00%	第二阶段
	3-4年(含4年)	60.00%	第二阶段
	4-5年(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年(含2年)	15.00%	第一阶段
	2-3年(含3年)	30.00%	第二阶段
	3-4年(含4年)	50.00%	第二阶段

	4-5年(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

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(16). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

单项计提坏账准备的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

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	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
深圳市中房豪杰房地产开发有限公司	25,243,938.00	收回款项	现金	根据公司会计政策，有合同且逾期，账龄达到5年以上按100%计提坏账。
合计	25,243,938.00	/	/	/

其他说明：

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。

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
咸阳市城市建设投资控股集团有限公司	254,800,000.00	18.03	项目合作往来款	1年以内/1-3年	
镇江扬启房地产开发有限公司	183,782,599.00	13.00	项目合作款	1-5年/5年以上	42,087,049.07
苏州万天璟源房地产开发有限公司	173,268,473.09	12.26	项目合作款	3-4年	
苏州吴江锐泽置业有限公司	156,788,350.43	11.09	项目合作款	1-2年/3-4年	6,850,815.79
陕西省煤田地质集团有限公司	150,500,000.00	10.65	项目合作往来款	3-4年	
合计	919,139,422.52	65.03	/	/	48,937,864.86

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	79,398.83		79,398.83	402,205.52		402,205.52
开发产品	11,420,508,147.13	1,354,934,604.37	10,065,573,542.76	7,174,885,674.90	488,606,887.99	6,686,278,786.91
房屋开发成本	11,382,382,172.94	753,365,314.40	10,629,016,858.54	19,087,112,180.59	531,703,217.39	18,555,408,963.20
劳务成本	425,158.98		425,158.98	478,597.09		478,597.09
合计	22,803,394,877.88	2,108,299,918.77	20,695,094,959.11	26,262,878,658.10	1,020,310,105.38	25,242,568,552.72

(2). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	488,606,887.99	695,902,243.60	224,362,473.94	53,937,001.16		1,354,934,604.37
房屋开发成本	531,703,217.39	446,024,570.95			224,362,473.94	753,365,314.40
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

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

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

本期存货跌价准备转回或转销 5,393.70 万元主要系本期对外销售存货结转营业成本所致。

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

报告期末存货中资本化利息余额 2,627,505,546.73 元。

公司房屋开发成本使用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。

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、 持有待售资产

适用 不适用

12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	17,657,300.00	22,796,300.00
一年内到期的其他债权投资		
合计	17,657,300.00	22,796,300.00

一年内到期的债权投资

适用 不适用

(1). 一年内到期的债权投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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			
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			
中铁信托-乾鑫 22083 期集合资金信托计划	1,500,000.00		1,500,000.00			
陕国投·天地源 10 号集合资金信托计划债权投资合同	4,000,000.00		4,000,000.00	500,000.00		500,000.00
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	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	4,000,000.00		4,000,000.00	1,597,000.00		1,597,000.00
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·创元52号集合资金信托计划				3,000,000.00		3,000,000.00
合计	17,657,300.00		17,657,300.00	22,796,300.00		22,796,300.00

债权投资期末余额为办理信托融资认购的信托保障基金，其中于一年内到期的部分重分类至一年内到期的非流动资产。

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的一年内到期的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的一年内到期的债权投资情况

适用 不适用

其中重要的一年内到期的债权投资情况核销情况

适用 不适用

一年内到期的债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

13、 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
西部信托-思源6号单一资金信托	3,000,000.00		3,000,000.00			
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·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·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·丰盈系列T06集合资金信托计划	500,000.00		500,000.00	1,500,000.00		1,500,000.00
陕国投·天地源10号集合资金信托计划债权投资合同				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
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	8,659,100.00		8,659,100.00	10,537,000.00		10,537,000.00

债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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								
镇江恒尧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心有限公司	59,739,241.03			38,563.28							59,777,804.31	
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对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。

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至零。

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

18、 其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、 其他非流动金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

20、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额				
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				
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. 期初余额				
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. 期初余额				
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				

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

21、 固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	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)企业合并增加			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)处置子公司减少	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)企业合并增加			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)处置子公司减少	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
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

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
----	--------

房屋及建筑物	6,383,915.47
--------	--------------

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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，房屋产权证正在办理中。

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	2,077,067.37	
合计	2,077,067.37	

其他说明：

1) 公司拟处置房产基本情况：公司于2004年12月28日购置上海市徐汇区亚都国际名园小区8号楼2303室、3号楼1802室房产，购置总价为564.25万元（含税）。截至2024年12月31日，资产账面净值总额为207.71万元。其中：亚都国际名园8号楼2303室建筑面积157.13平方米，购置总金额为324.89万元（含税费），账面净值为119.60万元；亚都国际名园3号楼1802室建筑面积112.45平方米，购置总金额为239.36万元（含税费），账面净值为88.11万元。

2) 公司拟处置房产目前状态：两套房产均为空置状态，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及重大争议、诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3) 公司拟处置房产评估情况：根据中联资产评估集团（陕西）有限公司出具的评估报告，拟处置房产评估值为2,478.75万元（含增值税）。公司通过上海联合产权交易所，以公开挂牌的方式出售。

4) 公司处置上述房产的决议：2024年11月26日公司第十届董事会第三十七次会议审议通过了《关于公开挂牌出售资产的议案》。本次出售资产不构成关联交易和重大资产重组事项，不需要提交股东大会批准。

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

适用 不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

24、 油气资产

(1) 油气资产情况

适用 不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

25、 使用权资产

(1) 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	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

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

26、 无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
(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) 处置				
(2) 处置子公司减少			2,980,392.76	2,980,392.76
(3) 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) 企业合并增加			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) 处置子公司减少			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				
(2) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				

(1) 处置				
(2) 处置子公司减少				
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

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0%

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、 商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因
适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因
适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内
适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

28、 长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

29、 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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
内部交易未实现利润	24,634,620.16	6,158,655.04	73,794,677.60	18,448,669.40
可抵扣亏损	348,964,048.26	87,241,012.07	1,149,417,229.88	287,152,904.23
预收款项	462,959,860.95	115,739,965.24	1,057,712,595.52	264,428,148.88
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
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

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2024年		34,438,523.81	
2025年	183,468,122.56	143,009,876.07	
2026年	342,933,663.26	261,094,340.68	
2027年	540,544,609.67	270,489,030.22	
2028年	321,706,324.49	275,558,083.69	
2029年	294,020,375.91		
合计	1,682,673,095.89	984,589,854.47	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、 其他非流动资产

□适用 √不适用

31、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	109,026,083.09	109,026,083.09	扣押	保证金及涉诉冻结资金	128,167,027.08	128,167,027.08	扣押	保证金及涉诉冻结资金
固定资产	70,937,895.13	33,774,292.48	抵押	抵押贷款	70,937,895.13	35,817,996.40	抵押	抵押贷款
存货	4,869,585,716.27	4,253,599,035.63	抵押	抵押贷款	4,754,338,597.51	4,407,938,311.81	抵押	抵押贷款
合计	5,049,549,694.49	4,396,399,411.20	/	/	4,953,443,519.72	4,571,923,335.29	/	/

其他说明：

(1) 受限货币资金 109,026,083.09 元主要包括按揭保证金存款、农民工工资保函保证金、项目质量保证金、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，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。

(2) 公司以持有的子公司股权质押借款情况：

1) 公司将持有的曲江天地源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，该笔融资到期日为 2025 年 1 月。

2) 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，该笔融资到期日为 2025 年 6 月。

3) 西安天地源房地产开发有限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，该笔融资到期日为 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，该笔融资到期日为 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，该笔融资到期日为 2038 年 11 月。

32、 短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、 交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

34、 衍生金融负债

适用 不适用

35、 应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

36、 应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
西安高科新建建筑工程有限公司	179,845,555.90	尚未到付款期
陕西天地建设有限公司	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	93,819,201.31	尚未到付款期
陕西叁叁建设工程有限公司	74,537,448.27	尚未到付款期
陕西建工第六建设集团有限公司	59,596,764.49	尚未到付款期
合计	571,898,522.93	/

其他说明：

适用 不适用

37、 预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

38、 合同负债

(1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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). 账龄超过1年的重要合同负债

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
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	
合计	4,187,002,697.44	/

其他说明：

适用 不适用

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。

39、 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、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
二、职工福利费	133,460.23	17,720,427.27	17,786,865.00	67,022.50
三、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	
四、住房公积金		10,398,723.66	10,398,723.66	
五、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
六、短期带薪缺勤		602,616.37	602,616.37	
七、短期利润分享计划				
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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

适用 不适用

40、 应交税费

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
环境保护税	291,163.50	354,021.99
合计	162,829,644.86	310,887,446.39

41、 其他应付款

(1). 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

适用 不适用

(2). 应付利息

分类列示

适用 不适用

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 应付股利

分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	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

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

超过1年未支付的应付股利509.03万元，主要为公司以前年度（2003-2005年）尚未支付的普通股股利。

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	225,807,350.22	393,225,364.00
单位往来款	433,420,121.89	464,963,998.20
暂扣质保金	150,104,502.81	158,542,647.93
押金及保证金	21,041,546.87	64,787,385.83
其他	13,729,888.45	25,937,076.58
合计	1,881,426,165.06	2,271,857,938.46

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税准备金	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	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	项目公司借款
榆林市古城新纪元商贸有限公司	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	项目股东借款
合计	1,392,171,878.61	/

其他说明：

适用 不适用

42、 持有待售负债

适用 不适用

43、 1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	4,269,314,761.65	2,914,999,940.17
1年内到期的应付债券	2,110,411,203.39	1,396,974,606.04
1年内到期的租赁负债	1,499,391.57	2,383,311.21
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
合计	6,547,852,516.00	4,429,350,062.35

44、 其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、 长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,558,464,694.51	2,484,392,230.87
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

其他说明：
适用 不适用

46、 应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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 年第一期中期票据	996,951,158.20	
天地源股份有限公司 2024 年第二期中期票据	498,221,223.11	
天地源股份有限公司 2024 年第三期中期票据	1,298,773,584.90	
天地源股份有限公司 2024 年第一期公开发行公司债券	897,501,514.33	
合计	3,691,447,480.54	2,105,614,836.86

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	本期利息调整	重分类转出	期末余额	是否违约
天地源2022年第一期公开发行公司债券	100	7.50	2022/3/14	3年	500,000,000.00	498,409,036.25					1,325,678.28	499,734,714.53		否
天地源2022年第一期中期票据	100	7.50	2022/8/2	3年	500,000,000.00	498,342,187.79					1,030,292.10	499,372,479.89		否
天地源2022年第二期公开发行公司债券	100	7.50	2022/8/18	3年	913,000,000.00	909,626,279.67					2,035,975.56	911,662,255.23		否
天地源2022年第二期中期票据	100	7.50	2022/11/1	3年	200,000,000.00	199,237,333.15					404,420.59	199,641,753.74		否

2024年第一期中期票据	100	6.00	2024/2/7	3年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00					-3,048,841.80		996,951,158.20	否
2024年第二期中期票据	100	3.53	2024/7/1	3年	500,000,000.00		500,000,000.00					-1,778,776.89		498,221,223.11	否
2024年第三期中期票据	100	5.00	2024/10/31	3年	1,300,000,000.00		1,300,000,000.00					-1,226,415.10		1,298,773,584.90	否
2024年第一期公开发行公司债券	100	4.93	2024/12/10	3年	900,000,000.00		900,000,000.00					-2,498,485.67		897,501,514.33	否
合计	/	/	/	/	5,813,000,000.00	2,105,614,836.86	3,700,000,000.00					-3,756,152.93	2,110,411,203.39	3,691,447,480.54	/

(1) 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。

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。2023年、2024年，公司按期兑付公司债券22天地一存续期内的利息。

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。2023年，公司按期兑付公司债券22天地二存续期内的利息。

(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。

2022年8月2日，2022年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。2023年，公司按期兑付债券22天地源MTN001存续期内的利息。

2022年11月1日，2022年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。2023年，公司按期兑付债券22天地源MTN002存续期内的利息。

(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两份《接受注册通知书》（中

市协注〔2023〕MTN1370号、中市协注〔2023〕MTN1372号），载明接受公司中期票据注册，注册金额分别为5亿元和10亿元，注册额度均自《接受注册通知书》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。2025年，公司按期兑付债券24天地源MTN001存续期内的利息。

2024年7月1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。

（5）2024年5月22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，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10月31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。

（3）. 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

（4）. 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、 租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

48、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

49、 长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、 预计负债

适用 不适用

51、 递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	政府补助
合计		13,200,000.00	8,800,000.00	4,400,000.00	/

公司将重庆水墨江山的1号公寓楼和2号公寓楼用于保障性租赁住房，根据《重庆市保障性租赁住房项目资金补助实施细则》相关规定，公司收到政府补助1320万元，用于保障性租赁住房的建设、装修。

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	864,122,521.00						864,122,521.00

其他说明：

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%，占公司股份总数的28.76%。

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他资本公积	10,952,928.85			10,952,928.85
合计	207,932,990.93			207,932,990.93

56、 库存股

适用 不适用

57、 其他综合收益

适用 不适用

58、 专项储备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加的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。

59、 盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	246,305,653.55			246,305,653.55
任意盈余公积	73,138,944.69			73,138,944.69
合计	319,444,598.24			319,444,598.24

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加的盈余公积系母公司按照本年净利润的10%计提的法定盈余公积。

60、 未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,503,864,909.33	2,997,084,081.39
调整期初未分配利润合计数（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

调整期初未分配利润明细:

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0元。

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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). 营业收入扣除情况表

单位：元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	10,743,433,252.57		11,525,976,963.46	
营业收入扣除项目合计金额	4,621,357.19		2,550,413.60	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.04	/	0.02	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	1,878,683.57	公司下属子公司镇江天地源置业有限公司项目管理服务收入105.05万元；公司下属子公司苏州天地源房地产开发有限公司项目管理服务收入82.82万元。		
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	2,742,673.62	公司下属控股子公司宝鸡市融兴置业有限公司计提的少数股东陕西融兴投资发展有限公司的拆出资金利息收入255.74万元；公司下属控股子公司咸阳启点金源房地产开	2,550,413.60	公司下属控股子公司宝鸡市融兴置业有限公司计提的少数股东陕西融兴投资发展有限公司的拆出资金利息收入255.04万元。

		发有限公司计提的少数股东咸阳启点实业发展有限公司的拆出资金利息收入18.53万元。		
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	4,621,357.19		2,550,413.60	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	10,738,811,895.38		11,523,426,549.86	

(3). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产行业-分部		物业服务-分部		其他-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型	10,607,973,927.10	9,125,621,910.71	121,878,227.55	129,924,075.38	13,581,097.92	22,911,874.19	10,743,433,252.57	9,278,457,860.28
房地产	10,607,973,927.10	9,125,621,910.71					10,607,973,927.10	9,125,621,910.71
物业			121,878,227.55	129,924,075.38			121,878,227.55	129,924,075.38
其他					13,581,097.92	22,911,874.19	13,581,097.92	22,911,874.19
按经营地区分类	10,607,973,927.10	9,125,621,910.71	121,878,227.55	129,924,075.38	13,581,097.92	22,911,874.19	10,743,433,252.57	9,278,457,860.28
西安	5,270,896,673.64	4,285,897,347.65	89,726,581.18	89,741,648.61	5,877,823.52	16,598,001.63	5,366,501,078.34	4,392,236,997.89
咸阳	1,882,390,193.69	1,627,682,404.12	6,403,225.63	5,332,602.22			1,888,793,419.32	1,633,015,006.34
苏州	3,130,255,292.15	2,862,958,547.66	0.00	0.00			3,130,255,292.15	2,862,958,547.66
天津	59,986,824.42	55,854,032.73	7,995,650.60	14,991,567.95			67,982,475.02	70,845,600.68
重庆	164,896,714.85	180,539,410.15	1,550,420.56	5,791,502.15			166,447,135.41	186,330,912.30
其他地区	99,548,228.35	112,690,168.40	16,202,349.58	14,066,754.45	7,703,274.40	6,313,872.56	123,453,852.33	133,070,795.41
合计	10,607,973,927.10	9,125,621,910.71	121,878,227.55	129,924,075.38	13,581,097.92	22,911,874.19	10,743,433,252.57	9,278,457,860.28

其他说明：

□适用 √不适用

(4). 履约义务的说明

适用 不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

62、 税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
资源税	122,964.19	128,355.49
房产税	4,893,350.44	5,218,205.93
土地使用税	4,602,505.19	5,699,973.83
车船使用税	17,760.00	16,795.00
印花税	3,368,378.30	9,541,047.01
土地增值税	-22,022,727.40	314,900,776.88
其他	1,397,502.60	5,090,963.47
合计	19,786,637.36	390,388,533.95

63、 销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他	2,732,092.65	6,183,836.72
合计	280,837,868.66	242,015,015.43

64、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

65、 研发费用

□适用 √不适用

66、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
手续费	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

67、 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	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
加计扣除进项税及税收减免	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

68、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	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取得的利息收入	352,598.64	574,087.29
合计	-55,828,017.47	-14,263,170.89

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 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房地产开发有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司、陕西天投房地产开发有限公司分别向西安高科物业服务管理有限公司转让其持有的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 100%股权，公司实现股权转让投资收益 1,848.08 万元；按照会计准则相关规定，前期未实现内部交易影响投资收益 5,837.01 万元。

(2) 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。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。根据企业会计准则及相关规定，陕西天投原持有启点金源公司 49% 股权须按照公允价值重新计量，产生的利得 3,357.20 万元计入投资收益。

69、 净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、 公允价值变动收益

□适用 √不适用

71、 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

72、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,141,926,814.55	-666,895,128.35
合计	-1,141,926,814.55	-666,895,128.35

73、 资产处置收益

□适用 √不适用

74、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
非流动资产处置利得合计		243.67	
其中：固定资产处置利得		243.67	
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	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

其他说明：

□适用 √不适用

75、 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
非流动资产处置损失合计	23,424.04	15,930.49	23,424.04
其中：固定资产处置损失	23,424.04	15,930.49	23,424.04
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
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

76、 所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	79,353,977.97	261,989,379.06
递延所得税费用	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
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

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

□适用 √不适用

78、 现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

其他主要包括：

收到合营及联营单位相关往来款 1.89 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。

支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代付款项	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

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

其他主要包括：

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。

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
取得投资收益所收到的现金	352,598.64	574,087.29
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
合计	21,377,589.60	31,354,226.11

收到的重要的投资活动有关的现金说明

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。

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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
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
合计	13,957,076.22	318,970,227.34

支付的重要的投资活动有关的现金说明

投资支付的现金主要为支付的信托业保障基金。

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额主要为：经公司第十届董事会第七次会议与2023年第二次临时股东大会审议同意，公司下属西安天地源房地产开发有限公司通过收购西安君正房地产开发有限公司下属全资子公司西安佳幸房地产开发有限公司（以下简称西安佳幸）合计100%股权的方式，受让西安市高新区红庙村集体土地上棚户区改造项目开发用地部分国有土地使用权权益。上年同期共支付股权收购价款28,498.40万元，扣除西安佳幸收购时账面货币资金余额5.46万元，支付的现金净额为28,492.94万元。

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业合并取得子公司的现金	174,275,303.60	
合计	174,275,303.60	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

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。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。

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
转让子公司的现金支出	44,591,244.87	
合计	44,591,244.87	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

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。

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

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同意，公司下属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同意，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。

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

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。

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
应付股利	5,090,304.47					5,090,304.47
短期借款	100,253,611.11	10,000,000.00	5,626,041.67	115,879,652.78		-
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	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)	9,050,891,285.08	3,076,072,867.68	224,800,000.00	4,720,495,756.20		7,631,268,396.56
分期付款到期还本的长期借款利息	19,237,958.26		621,073,795.19	623,955,388.75		16,356,364.70

企业债券利息	95,754,246.67		320,391,548.02	265,875,000.00		150,270,794.69
租赁负债 (含一年内到期的租赁负债)	4,610,671.16		308,474.32	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	215,681,843.27		7,962,199.83	6,300,000.00		217,344,043.10
应付账款-融资辅助费用			12,099,103.25	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				-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		32,613,516.60	33,652,534.18	66,266,050.78		-
其他应付款 -深圳天地源物业服务集团有限公司		6,069,027.84		1,300,000.00	4,769,027.84	-
其他应付款 -陕西天地源天投物业服务集团有限公司			5,800,000.00	5,800,000.00		-
合计	12,965,648,862.92	6,849,999,350.12	1,241,369,729.95	7,221,081,943.34	15,155,820.30	13,820,780,179.35

(4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

适用 不适用

79、 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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)		
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

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	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

其他说明:

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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

其他说明：

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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		

公司期末现金及现金等价物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。

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	/

其他说明：

适用 不适用

80、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

82、 租赁

(1) 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

413.82 万元

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

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额724.92(单位：万元币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
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	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83、 数据资源

适用 不适用

84、 其他

适用 不适用

八、研发支出

1、 按费用性质列示

适用 不适用

2、 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

3、 重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并交易

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

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，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。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。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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额的金额	

合并成本公允价值的确定方法：

√适用 □不适用

采用资产基础法，根据中联资产评估集团（陕西）有限公司出具的评估报告作为购买日之前持有的股权于购买日的公允价值的参考依据。

业绩承诺的完成情况：

□适用 √不适用

大额商誉形成的主要原因：

□适用 √不适用

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

采用资产基础法，根据中联资产评估集团（陕西）有限公司出具的评估报告作为购买日可辨认资产、负债公允价值的参考依据。

(4). 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

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	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	0	0	0	0	不适用	0
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	0	0	0	0	不适用	0
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	0	0	0	0	不适用	0

其他说明：

适用 不适用

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，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。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

1) 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，经公司第十届董事会第二十次会议审议同意，公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司向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。

2) 报告期内，合并范围减少西安坊樾企业管理咨询有限责任公司。2024年8月28日，经公司第十届董事会第三十三次会议审议同意，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，依法定程序吸收合并其全资子公司坊樾公司。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。

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，经公司第十届董事会第三十六次会议审议同意，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，依法定程序吸收合并其全资子公司平江天地源。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。

6、其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	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
陕西东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	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
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
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	非同一控制下企业合并

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	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	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	121.8	西安	广告代理、市场调查		70	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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(合并)	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
陕西深宝水电开发有限责任公司	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(合并)	30.00%	-638,985.84		-1,239,908.90

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						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	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
西安天地源沣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	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	1,500,643,920.25	90,208,256.61	1,590,852,176.86	742,015,929.20		742,015,929.20	1,520,210,788.52	89,279,721.64	1,609,490,510.16	844,866,367.71		844,866,367.71
西安天地国际时尚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	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	199,176,575.36	5,008.77	199,181,584.13	135,612,404.83		135,612,404.83	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	640,092,539.16	12,104.11	640,104,643.27	636,134,957.69		636,134,957.69	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	2,136,492.12	13,785.05	2,150,277.17	32,855,913.51		32,855,913.51	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	550,537,638.31	19,727.17	550,557,365.48	691,632,449.22		691,632,449.22	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	304,041,471.01	9,465,710.14	313,507,181.15	71,337,299.07		71,337,299.07	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	148,254,085.47	70,511.22	148,324,596.69	9,930,076.37		9,930,076.37	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	1,465,316,844.37	51,367,574.90	1,516,684,419.27	980,313,496.38		980,313,496.38	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	1,959,313.69	41,204,817.32	43,164,131.01	47,847,013.45		47,847,013.45	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	6,506,718.05	1,463,009.87	7,969,727.92	11,736,175.16		11,736,175.16	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	1,675,850.96		1,675,850.96	1,095,939.09		1,095,939.09	1,817,607.06	2,162.36	1,819,769.42	1,137,236.77		1,137,236.77
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						

子公司名称	本期发生额				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	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
西安天地源洋东房地产开发有限公司		-391.54	-391.54	-391.54		-255,442.34	-255,442.34	-331.28
西安越航置业有限公司	2,819,599.98	4,806,546.65	4,806,546.65	-92,366,159.54	1,126,297,155.66	232,144,004.81	232,144,004.81	-619,382,211.87
西安天地国际时尚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	14,752,457.75	-8,488,220.64	-8,488,220.64	-40,582,499.27
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		-2,297,737.98	-2,297,737.98	65,653,219.47
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	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		25,424,384.77	25,424,384.77	1,697,016.58		13,129,353.51	13,129,353.51	-196,187.21
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	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	-259,197.57	5,363,970.65	5,363,970.65	-50,067,234.28	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	15,595,024.30	-10,084,210.51	-10,084,210.51	-8,879,049.94	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	628,456,403.20	113,195,532.29	113,195,532.29	-210,118,077.53	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责任公司	7,703,274.40	183,173.31	183,173.31	2,184,525.25	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	8,313,281.49	-2,027,332.04	-2,027,332.04	-445,374.46	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	248,732.67	-102,620.78	-102,620.78	-19,467.37	655,737.61	-244,768.08	-244,768.08	-84,666.95
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				

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、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

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

2024年4月30日，经公司第十届董事会第三十次会议审议同意，公司下属全资子公司西安天地源收购西安檀德典森企业管理有限公司持有的简称锦程公司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%。

(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

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

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	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	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
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	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	权益法

持有20%以下表决权但具有重大影响，或者持有20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额			期初余额/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	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
流动资产	723,713,033.25	679,499,400.41	31,065,847.52	804,343,141.49	904,008,072.64	42,504,911.82
其中：现金和现金等价物	14,950,730.75	33,146,395.02	2,520,546.16	94,744,602.46	21,611,380.08	13,937,729.80
非流动资产	175,546.48	27,875.02	755.00	146,446.51	3,181,856.03	755.00
资产合计	723,888,579.73	679,527,275.43	31,066,602.52	804,489,588.00	907,189,928.67	42,505,666.82
流动负债	36,037,141.15	807,063,787.75	1,069,943.20	137,672,741.89	758,942,885.79	12,561,532.01
非流动负债						
负债合计	36,037,141.15	807,063,787.75	1,069,943.20	137,672,741.89	758,942,885.79	12,561,532.01
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	666,816,846.11	148,247,042.88	29,944,134.81
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	186,708,716.92	48,921,524.15	5,985,832.55
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	186,708,716.92	48,921,524.15	5,985,832.55
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	76,137,546.61	42,368,827.51	
财务费用	-376,853.44	3,045,901.07	-17,596.65	-988,499.50	1,610,420.06	-101,763.75
所得税费用	1,065,525.37	3,152,547.37	2,772.52	4,214,036.56		11,131,836.83
净利润	21,034,592.47	-275,783,555.20	52,524.51	-23,641,880.76	-28,190,546.94	-11,883,280.98
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	-23,641,880.76	-28,190,546.94	-11,883,280.98
本年度收到的来自合营企业的股利						13,679,178.07

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	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	苏州万天璟源房地产有限公司	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	苏州万天璟源房地产有限公司
流动资产	334,311,903.92	1,171,300,979.27	883,416,097.80	571,970,408.75	1,750,261,924.50	1,903,562,818.60
其中：现金和现金等价物	6,060,140.87	19,551,936.20	283,214,038.42	205,722,498.19	76,445,801.79	283,177,224.99
非流动资产	3,399,888.83	15,440.62	4,382.40	3,344,615.40	8,564,932.98	2,142,625.57
资产合计	337,711,792.75	1,171,316,419.89	883,420,480.20	575,315,024.15	1,758,826,857.48	1,905,705,444.17
流动负债	329,277,167.66	964,153,838.01	794,742,233.23	468,440,983.59	1,121,956,700.96	1,569,461,044.46

非流动负债		400,000,000.00		97,581,850.00	562,500,000.00	
负债合计	329,277,167.66	1,364,153,838.01	794,742,233.23	566,022,833.59	1,684,456,700.96	1,569,461,044.46
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	8,434,625.09	-192,837,418.12	88,678,246.97	9,292,190.56	74,370,156.52	336,244,399.71
按持股比例计算的净资产份额	2,839,094.80	-57,851,225.45	39,905,211.14	3,127,751.34	22,311,046.96	151,309,979.87
调整事项		57,851,225.45				
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他		57,851,225.45				
对合营企业权益投资的账面价值	2,839,094.80		39,905,211.14	3,127,751.34	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	96,019,201.83	484,251,540.91	866,303,373.73	551,881,868.81		
财务费用	-127,275.84	-74,926.88	-1,717,510.15	-1,154,092.13	-415,572.65	-1,334,937.57
所得税费用	-57,710.46	8,543,281.16	2,130,225.98	-3,284,243.61	-5,615,047.66	-1,741,390.80
净利润	-857,565.47	-267,207,574.64	-247,566,152.74	14,043,575.97	-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	-857,565.47	-267,207,574.64	-247,566,152.74	14,043,575.97	-16,845,142.98	-5,295,480.81
本年度收到的来自合营企业的股利						

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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	93,686.2	
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		

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十一、 政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、 涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、 计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	811,958.78	1,970,213.98
与资产相关	244,444.44	
合计	1,056,403.22	1,970,213.98

其他说明：

公司将重庆水墨江山的1号公寓楼和2号公寓楼用于保障性租赁住房，根据《重庆市保障性租赁住房项目资金补助实施细则》相关规定，公司收到政府补助1320万元，用于保障性租赁住房的建设、装修，本年摊销金额为24.44万元。

十二、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

适用 不适用

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

截至报告期末，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信用担保，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。截至报告期末，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。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能够实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、金融资产转移

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

3、持续和非持续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定性及定量信息

适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
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	有限责任公司	150,000.00	57.52	57.52

本企业的母公司情况的说明

西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司是西安高科集团有限公司旗下的全资子公司，创立于1992年，荣获国家一级开发资质的房地产开发企业。经营范围包含房地产开发经营、物业管理、建筑工程施工等。

本企业最终控制方是西安高科集团有限公司

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“十、在其他主体中的权益”。

适用 不适用

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“十、在其他主体中的权益”。

适用 不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、 其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
陕西师科房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新枫叶置业有限公司	集团兄弟公司
西安枫桦建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安水晶城商业服务有限公司	集团兄弟公司
西安普祥房地产开发有限公司	集团兄弟公司
陕西高新时安文旅置业有限责任公司	集团兄弟公司
陕西太阳谷大健康置业有限公司	集团兄弟公司
西安高新城房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科鱼化老烟城市建设有限公司	集团兄弟公司
西安水晶御风置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫薇地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科新西部实业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科度假大酒店有限公司	集团兄弟公司
西安方洲实业有限公司	集团兄弟公司
西安紫方金商业服务合伙企业（有限合伙）	集团兄弟公司
陕西西部电子发展有限公司	集团兄弟公司
西安紫薇物业管理有限公司	集团兄弟公司
靖边县紫薇物业管理有限公司	集团兄弟公司
西安融泰城服物业管理有限公司	集团兄弟公司
西安紫薇地产销售有限公司	集团兄弟公司
西安紫峪置业有限公司	集团兄弟公司
西安尊盛商贸有限公司	集团兄弟公司
西安龙腾房地产开发有限公司	集团兄弟公司
靖边县紫薇地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安紫薇投资发展有限公司	集团兄弟公司
西安希望城置业有限公司	集团兄弟公司

西安紫涛置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫海置业有限公司	集团兄弟公司
西安东花园投资有限责任公司	集团兄弟公司
陕西格瑞达房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安紫玺置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫达海置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫郡置业有限公司	集团兄弟公司
西安丰钜房地产开发有限责任公司	集团兄弟公司
陕西盟发房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西咸新区紫薇西域房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西咸新区紫薇创享实业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区紫薇新置业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区筑善置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫弘科技产业发展有限公司	集团兄弟公司
西安天融实业有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科集团高科房产有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科东城新岸置业有限公司	集团兄弟公司
西安高科物业管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科东城置业有限公司	集团兄弟公司
西安高科互联网产业园配套建设有限公司	集团兄弟公司
西安龙亿房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科云天置业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	集团兄弟公司
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区综保基地配套建设有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区软件新城建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科互融建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区双创环保园建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科领创文化发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科领跃建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科领健医院管理有限公司	集团兄弟公司
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司西安锦业商务酒店	集团兄弟公司
西安高科软件新城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科鱼化红庙城市建设有限公司	集团兄弟公司
西安高科鱼化小烟城市建设有限公司	集团兄弟公司
西安高科国际社区建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安洋谷农业发展有限公司	集团兄弟公司
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安海归小镇建设开发有限公司	集团兄弟公司

西安高新城棚改有限公司	集团兄弟公司
西安高新区公共租赁住房发展有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新科学城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安科学城智科建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安科学城智越建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新市政建设有限公司	集团兄弟公司
西安丝路国际金融创新中心有限公司	集团兄弟公司
西安高科丝路开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科丝路科创置业有限公司	集团兄弟公司
西安高科集贤建设开发有限责任公司	集团兄弟公司
周至集贤产业园建设开发有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新水务集团有限公司	集团兄弟公司
西安高新区污水处理有限公司	集团兄弟公司
西安惠秦自来水有限公司	集团兄弟公司
陕西建工高科建设投资有限公司	集团兄弟公司
西安中筑长胜建筑工程有限公司	集团兄弟公司
西安高科建材科技有限公司	集团兄弟公司
迪美斯（太仓）窗型材有限公司	集团兄弟公司
西安高科电气科技有限公司	集团兄弟公司
高科建材（咸阳）管道科技有限公司	集团兄弟公司
西宁高科管道科技有限公司	集团兄弟公司
陕西高科环保科技有限公司	集团兄弟公司
高科建材（咸阳）铝材科技有限公司	集团兄弟公司
高科建材（西安）新材料科技有限公司	集团兄弟公司
西安高科实业股份有限公司	集团兄弟公司
西安高科陕西金方药业公司	集团兄弟公司
西安金方双吉生物医药科技有限公司	集团兄弟公司
西安高新区热力有限公司	集团兄弟公司
西安高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
西安高科建筑工程有限公司	集团兄弟公司
重庆高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
渭南高科门窗幕墙有限公司	集团兄弟公司
陕西天成植物工程有限公司	集团兄弟公司
西安高科新达混凝土有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科新达盛新型材料有限公司	集团兄弟公司
西安高科投资有限责任公司	集团兄弟公司
西安科睿投资管理有限公司	集团兄弟公司
西安科泓基金管理有限公司	集团兄弟公司
西安高新区竣策勘测有限公司	集团兄弟公司

西安高科物流发展有限公司	集团兄弟公司
西安新天宏项目管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科均和国际贸易有限公司	集团兄弟公司
西安高科新纪元文旅有限公司	集团兄弟公司
西安新纪元萤初餐饮管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安新纪元咸亨酒店有限公司	集团兄弟公司
西安高新城市服务管理有限公司	集团兄弟公司
西安创惠农业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科丝路农业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科城市服务管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科城市基础建设有限公司	集团兄弟公司
西安高科传媒有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新环境发展有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新区公共事业服务有限公司	集团兄弟公司
西安高科保安服务有限公司	集团兄弟公司
西安高新半导体产业孵化器有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更甫张房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆润房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆洋房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆汇房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆盈房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆泊房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安泮惠房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安泮惠商业运营管理有限公司	集团兄弟公司
西安高新区人才租赁住房发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区公租房发展有限公司	集团兄弟公司
西安科学城智越建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区智慧检测有限公司	集团兄弟公司
西安高新区城乡发展有限公司	集团兄弟公司
深圳西高幕墙科技有限公司	集团兄弟公司
西安高科新源装饰有限公司	集团兄弟公司
西安高科新源建筑装饰工程有限公司	集团兄弟公司
西安高科众源电力科技有限公司	集团兄弟公司
西安高科天元供应链管理有限公司	集团兄弟公司
西安高科天宏工程造价咨询有限责任公司	集团兄弟公司
海南高科均和国际贸易有限公司	集团兄弟公司
海南高科商贸有限公司	集团兄弟公司
汉中佰瑞农业科技有限公司	集团兄弟公司
陕西佰瑞电子商务有限公司	集团兄弟公司

陕西佰瑞猕猴桃研究院有限公司	集团兄弟公司
陕西佰瑞种苗科技有限公司	集团兄弟公司
西安佰瑞农业科技有限公司	集团兄弟公司
陕西科驰建设工程有限公司	集团兄弟公司
西安呈坤房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高华电气实业有限公司	集团兄弟公司
西安高科睿泓投资合伙企业(有限合伙)	集团兄弟公司
西安高科新建建筑工程有限公司	集团兄弟公司
西安高新领尚建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新区保障房投资建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区科融城市建设发展合伙企业(有限合伙)	集团兄弟公司
西安高新区隆沣城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新区隆汇城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新区热城能源有限公司	集团兄弟公司
西安湖与鹭文旅有限公司	集团兄弟公司
西安金睿雅苑企业管理合伙企业(有限合伙)	集团兄弟公司
西安锦业风尚餐饮公司	集团兄弟公司
西安科瀚汇达产业孵化器有限公司	集团兄弟公司
西安蓝田高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
西安理工晶体科技有限公司	集团兄弟公司
西安龙腾房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安隆泊信息咨询有限公司	集团兄弟公司
西安隆沣信息咨询有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更北张房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更大仁房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更双兴房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更四安房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更星晖房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区集越建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区科慧城更企业运营管理合伙企业(有限合伙)	集团兄弟公司
西安市高新区科瑞国信企业运营管理合伙企业(有限合伙)	集团兄弟公司
西安市高新区领嘉建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区领铭建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区领鑫建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区领苑建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区天翔建设有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区龙亿城更房地产经纪有限公司	集团兄弟公司
西安唐晖房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安天融实业有限公司	集团兄弟公司

西安万紫合置业有限公司	集团兄弟公司
西安祥立房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安新沣天地置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫铎置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫晟置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫瞳置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫薇商业管理有限公司	集团兄弟公司
西咸新区昊鼎置业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区科筑置业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	集团兄弟公司
西安高科地产有限公司	集团兄弟公司
西安天地源物业服务管理有限责任公司	集团兄弟公司
深圳天地源物业服务服务有限公司	集团兄弟公司
陕西天地源天投物业服务服务有限公司	集团兄弟公司
苏州联鑫置业有限公司	其他
太仓卓润房地产开发有限公司	其他
镇江扬启房地产开发有限公司	其他
镇江联启房地产开发有限公司	其他
苏州万天璟源房地产有限公司	其他
苏州吴江锐泽置业有限公司	其他
镇江恒尧城市建设发展有限公司	其他
陕西鑫元科工贸股份有限公司	其他
咸阳启点实业发展有限公司	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
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	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	不适用	
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有限公司	物业服务	1,960,314.71	6,813,500.00	否	
陕西天地源天投物业服务有限公司	物业服务	8,730,582.74	19,286,100.00	否	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

√适用 □不适用

报告期内，公司下属公司尚与高科新建公司、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）、西安高科丝路科创置业有限公司（以下简称丝路科创公司）、陕西建工高科建设投资有限公司（以下简称高科建设）、西安蓝田高科幕墙门窗有限公司（蓝田幕墙）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、高新天翔公司与丝路科创公司、高科建设、蓝田幕墙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/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
西安高科集团高科房产有限责任公司	天地源股份有限公司	股权托管	2021/5/21			
西安紫薇地产开发有限公司	天地源股份有限公司	股权托管	2023/11/27			

关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

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。

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

□适用 √不适用

本公司作为承租方：

□适用 √不适用

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	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

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	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

√适用 □不适用

1、本公司及下属子公司作为担保方的情况说明：

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的情况说明：

1) 2022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。

2) 2022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。

3) 2022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。

4) 2022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。

5) 2024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。

6) 2024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MTN002),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。

7) 2024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MTN003),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。

8) 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。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。

(1). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
西安高新区热力有限公司	10,000.00	2023-06-08	2025-06-08	委托贷款
西安高新区热力有限公司	30,000.00	2023-08-10	2025-12-06	委托贷款

(5). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

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	2,657.69	
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	168.80	
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	886.51	

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。

(6). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

(7). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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		
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
应收账款	深圳天地源物业服务有限公司	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	西安高科集团有限公司		104,224.00
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	西安高科新纪元文旅有限公司	5,090.00	5,090.00

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	西安高科新源建筑装饰工程有限公司		7,590,217.54
应付账款	陕西健达源环境科技有限公司		3,199.68
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	陕西建工高科建设投资有限公司	13,051,479.30	
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	西安新天宏项目管理有限责任公司	30,000.00	
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	西安高科新纪元文旅有限公司	108,059.00	108,059.00
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	西安高科建材科技有限公司	90,109.76	32,986.86
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
应付账款	陕西天地源天投物业服务服务有限公司	3,628,502.66	
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	
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	

(3). 其他项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	西安高科建材科技有限公司		200,000,000.00
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
长期借款	西安高新区热力有限公司		1,100,000,000.00

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1) 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。

2) 对外提供担保情况

截至报告期末，公司提供的担保情况如下：

①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。

②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。

③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。

④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。

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。

截至报告期末，公司下属公司提供的担保情况如下：

①2021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。

②2023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。

③2024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。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	2025年1月17日，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。	500,000,000.00	

①对财务状况的影响数：货币资金与应付债券增加5亿元。

②对经营成果的影响数：未形成重大影响。

2、利润分配情况

□适用 √不适用

3、销售退回

□适用 √不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

(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3月17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3月19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,公司下属西安天地源房地产开发有限公司归还西部信托思源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。

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 重要债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

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。

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

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“十、1、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“十、1、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“十、1、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、发电的公司。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
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

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内小计		
1至2年		
2至3年		
3年以上		
3至4年		

4至5年		
5年以上	138,436.82	139,966.28
合计	138,436.82	139,966.28

按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	138,436.82	100	138,436.82	100		139,966.28	100	139,966.28	100	
其中：										
按账龄组合计提坏账准备	138,436.82	100	138,436.82	100		139,966.28	100	139,966.28	100	
合计	138,436.82	/	138,436.82	/		139,966.28	/	139,966.28	/	

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：按账龄组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内			5
1-2年			10
2-3年			30
3-4年			50
4-5年			50
5年以上	138,436.82	138,436.82	100
合计	138,436.82	138,436.82	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(2). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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		1529.46			138,436.82
合计	139,966.28		1529.46			138,436.82

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
客户1	9,829.00		9,829.00	7.10	9,829.00
客户2	9,457.00		9,457.00	6.83	9,457.00
客户3	8,842.00		8,842.00	6.38	8,842.00
客户4	8,440.00		8,440.00	6.10	8,440.00
客户5	8,388.88		8,388.88	6.06	8,388.88
合计	44,956.88		44,956.88	32.47	44,956.88

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(7). 应收股利

适用 不适用

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(11). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	5,610,339,156.14	4,261,010,194.25
1年以内小计	5,610,339,156.14	4,261,010,194.25
1至2年	2,502,158,943.11	3,285,245,768.39
2至3年	2,847,715,098.11	1,412,520,179.80
3年以上		
3至4年	772,809,642.47	172,592.89
4至5年		25,091,848.00
5年以上	7,159,924.59	7,258,374.92
合计	11,740,182,764.42	8,991,298,958.25

(14). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
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
内部单位往来款	11,739,752,065.27	8,990,425,597.38
合计	11,740,182,764.42	8,991,298,958.25

(15). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	29,234.91	167,541.13	299,374.91	496,150.95
2024年1月1日余额在本期	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				
2024年12月31日余额	9,196.34		365,901.33	375,097.67

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年(含2年)	5.00%	第一阶段
	2-3年(含3年)	5.00%	第一阶段
	3-4年(含4年)	5.00%	第一阶段
	4-5年(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年(含2年)	30.00%	第二阶段
	2-3年(含3年)	45.00%	第二阶段
	3-4年(含4年)	60.00%	第二阶段
	4-5年(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年(含2年)	15.00%	第一阶段
	2-3年(含3年)	30.00%	第二阶段
	3-4年(含4年)	50.00%	第二阶段
	4-5年(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

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(16). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	
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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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年	
天津天地源置业投资有限公司	1,431,940,752.57	12.2	内部单位往来款	1-2年, 2-3年, 3-4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, 1-2年, 2-3年, 3-4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	/	/	

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
西安天地源房地产开发有限公司	300,000,000.00						300,000,000.00	
上海天地源企业有限公司	10,500,000.00						10,500,000.00	
苏州天地源房地产开发有限公司	550,000,000.00						550,000,000.00	
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
深圳天地源房地产开发有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
深圳西京实业发展有限公司	83,568,874.61						83,568,874.61	
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	700,000.00						700,000.00	
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	

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			200,000,000.00		2,885,129,125.32	200,000,000.00

(2). 对联营、合营企业投资

适用 不适用

(3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产行业-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型	618,737,530.10	250,336,022.94	618,737,530.10	250,336,022.94
房地产	618,737,530.10	250,336,022.94	618,737,530.10	250,336,022.94
按经营地区分类	618,737,530.10	250,336,022.94	618,737,530.10	250,336,022.94
西安	618,737,530.10	250,336,022.94	618,737,530.10	250,336,022.94
合计	618,737,530.10	250,336,022.94	618,737,530.10	250,336,022.94

其他说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

5、 投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入	79,503.69	212,365.14
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	79,503.69	212,365.14

6、 其他

适用 不适用

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	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房地产开发有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司、陕西天投房地产开发有限公司分别向西安高科物业服务管理有限公司转让其持有的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100%股权，公司实现股权转让投资收益1,848.08万元；按照会计准则相关规定，前期未实现内部交易影响投资收益5,837.01万元，详见附注七、68。
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	1,056,403.22	

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		
债务重组损益	2,967,259.56	
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	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（以下简称陕西天投）对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）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。根据企业会计准则及相关规定，陕西天投原持有启点金源公司49%股权须按照公允价值重新计量，产生的利得3,357.20万元计入投资收益，详见附注七、68。
减：所得税影响额	21,187,419.06	
少数股东权益影响额（税后）	894,673.51	
合计	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。

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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。

其他说明：

□适用 √不适用

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

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

3、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、其他

□适用 √不适用

董事长：赵冀

董事会批准报送日期：2025年4月28日

修订信息

适用 不适用