



天地源股份有限公司

审 计 报 告

华兴审字[2025]24012670011 号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

审 计 报 告

华兴审字[2025]24012670011号

天地源股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

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

(一) 房地产开发项目收入确认

1. 关键审计事项

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

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

2. 审计中的应对

我们执行与房地产开发项目收入确认评价相关的审计程序中包括以下程序：

（1）评价与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

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

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



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

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

(二) 存货跌价准备的计提

1. 关键审计事项

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

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

2. 审计中的应对

我们执行与房地产开发项目存货跌价认定相关的审计程序中包括以下程序:

(1) 评价管理层编制和预测各存货项目与开发成本相关的关键内部控制



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

的设计和运行有效性;

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

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

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

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

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

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

治理层负责监督天地源公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明, 并与



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

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

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

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

华兴会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师:
(项目合伙人)



中国注册会计师:



2025年4月28日

合并资产负债表

2024年12月31日

单位：元 币种：人民币

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

于凌

王涛

赵冀

合并利润表

2024年度

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2024年度

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2024年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度											所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
		优先股	永续债										其他	
一、上年期末余额	864,122,521.00			207,932,990.93			108,481.50	319,444,598.24		2,503,864,909.33		3,895,473,501.00	806,455,170.99	4,701,928,671.99
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	864,122,521.00			207,932,990.93			108,481.50	319,444,598.24		2,503,864,909.33		3,895,473,501.00	806,455,170.99	4,701,928,671.99
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-26,437.06			-1,019,943,835.99		-1,019,970,273.05	89,869,798.30	-930,100,474.75
（一）综合收益总额										-1,019,943,835.99		-1,019,943,835.99	47,007,952.56	-972,935,883.43
（二）所有者投入和减少资本													72,887,246.05	72,887,246.05
1.所有者投入的普通股														
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													39,576,472.22	39,576,472.22
4.其他														
（三）利润分配													33,310,773.83	33,310,773.83
1.提取盈余公积													-30,000,000.00	-30,000,000.00
2.提取一般风险准备														
3.对所有者（或股东）的分配													-30,000,000.00	-30,000,000.00
4.其他														
（四）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增资本（或股本）														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备							-26,437.06					-26,437.06	-25,400.31	-51,837.37
1.本期提取							118,370.09					118,370.09	113,728.13	232,098.22
2.本期使用							-144,807.15					-144,807.15	-139,128.44	-283,935.59
（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

于凌

王涛

会计机构负责人：

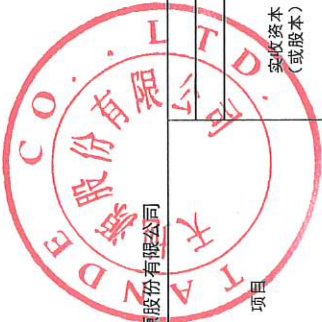
王涛

主管会计工作负责人：

法定代表人：

赵冀

赵冀



合并所有者权益变动表（续）

2024年度

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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



法定代表人：王涛

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：王涛



母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：天地源股份有限公司

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司利润表

2024年度

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

法定代表人：

赵冀

主管会计工作负责人：

王涛

会计机构负责人：

于凌





母公司现金流量表

2024年度

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司所有者权益变动表

2024年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：天地源股份有限公司

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

于凌





母公司所有者权益变动表（续）
2024年度

单位：元 币种：人民币

2023年度												
项目	实收资本 (或股本)	其他权益 工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其 他	所有者权益合计
		优 先 股	永 续 债 其 他									
一、上年期末余额	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
（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.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
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	864,122,521.00			201,650,381.69				319,444,598.24		99,230,550.95		1,484,448,051.88

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

赵冀

王涛

于凌

财务报表附注

一、公司基本情况

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

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

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

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产的开发与销售、物业管理等。

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

截至2024年12月31日，本公司纳入合并范围的子公司44家。

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

本财务报表经公司董事会于2025年4月28日批准报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

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

（二）持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

自公历1月1日起至12月31日止。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

人民币。

（五）重要性标准确定方法和选择依据

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

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并

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

2. 非同一控制下企业合并

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

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

（七）合并财务报表的编制方法

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

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

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

（1）合并资产负债表

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

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

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

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

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

（2）合并利润表

①母公司与子公司、子公司相互之间销售商品产生的营业收入和营业成本予以抵销；

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

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

④母公司与子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销；

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

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

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

（3）合并现金流量表

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

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

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

④母公司与子公司、子公司相互之间当期销售商品所产生的现金流量予以抵销；

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

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

（4）合并所有者权益变动表

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

②母公司对子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销；

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

3. 纳入合并范围的母子公司采用统一会计政策及会计期间。

（八）现金及现金等价物的确定标准

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

（九）外币业务

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

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

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

4. 外币会计报表的折算差额在资产负债表中所有者权益项目下单独列示；

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

6. 生产经营期间发生的汇兑净损益，计入财务费用；

7. 清算期间发生的汇兑净损益，计入清算损益；

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

（十）金融工具

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

1. 金融资产

（1）初始计量

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

（2）后续计量

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

①分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

a：分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

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

b：指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

③分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

(3) 金融资产及其他项目减值

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

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

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

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

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

①信用风险显著增加

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

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

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

②已发生信用减值的金融资产

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

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

③预期信用损失的确定

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

公司对租赁应收款及财务担保合同在单项资产或合同的基础上确定其信用损失。对应收账款与合同资产，公司除对单项金额重大且已发生信用减值的款项单独确定其信用损失外，其余在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。

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

④减记金融资产

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

(4) 金融资产的转移

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

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

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

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

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

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

2. 金融负债

(1) 分类和计量

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

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

②其他金融负债

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

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

(2) 金融负债的终止确认

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

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

3. 权益工具

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

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

(十一) 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对应收账款与合同资产，公司除对单项金额重大且已发生信用减值的款项单独确定其信用损失外，其余在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失，确定的减值矩阵如下：

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

(十二) 应收款项融资

对应收款项融资，公司除对单项金额重大且已发生信用减值的款项单独确定其信用损失外，其余在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失，确定的减值矩阵如下：

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

(十三) 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

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

（十四）存货

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

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

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

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

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

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

6. 存货跌价准备：期末存货应按照成本与可变现净值孰低计量。存货的成本高于其可变现净值的，按其差额计提存货跌价准备；存货成本低于其可变现净值的，按其成本计量，不计提存货跌价准备，原已计提存货跌价准备的，在已计提存货跌价准备金额的范围内转回。

存货可变现净值确定方式如下：

（1）产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

（2）需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额，确定其可变现净值。

（十五）合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

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

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

（十六）持有待售资产

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

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

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

（十七）长期股权投资

1. 长期股权投资的确认：

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

2. 长期股权投资的初始计量

（1）同一控制下企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

（2）非同一控制下企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

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

（3）其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

3. 长期股权投资的后续计量

（1）成本法核算

①对具有控制权，纳入合并报表范围子公司的长期股权投资采用成本法核算。

②被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为投资收益。

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

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

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

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

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

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

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

4. 长期股权投资的减值确认

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

（十八）投资性房地产

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

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

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

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

（十九）固定资产

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

2. 折旧方法

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

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

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

5. 固定资产减值准备

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

（二十）在建工程

1. 在建工程的计量：按工程发生的实际支出进行计量。

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

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

4. 在建工程减值准备

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

（二十一）借款费用

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

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

2. 资本化利息的计算

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

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

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

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

（二十二）使用权资产

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

（二十三）无形资产

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

2. 无形资产的计量

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

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

(3) 公司购入或以支付土地出让金方式取得土地使用权的核算

①尚未开发或建造自用项目前作为无形资产核算；

②开发商品房时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本；

③利用土地建造自用项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本；

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

3. 无形资产的摊销

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

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

4. 无形资产使用寿命的确认

(1) 合同性权利或其他法定权利的期限。

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

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

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

5. 无形资产的减值准备

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

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

（二十四）商誉

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

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

（二十五）长期资产减值

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

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

（二十六）长期待摊费用

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

（二十七）合同负债

公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

（二十八）职工薪酬

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

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

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

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

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

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

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

2. 职工薪酬的确认和计量

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

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

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

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

3. 职工薪酬的披露

(1) 应付职工工资、奖金、津贴和补贴，及其期末应付未付金额；

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

(3) 应为职工缴存的住房公积金，及其期末应付未付金额；

(4) 为职工提供的非货币性福利及其计算依据；

(5) 依据短期利润分享计划提供的职工薪酬金额及其计算依据；

(6) 其他短期薪酬；

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

(8) 支付的因解除劳动关系所提供辞退福利及其期末应付未付金额；

(9) 提供的其他长期职工福利的性质、金额及其计算依据。

(二十九) 租赁负债

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

(三十) 收入

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

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

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

(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；

(2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；

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

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

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

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

2. 公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售合同

房地产销售在满足以下条件时确认收入：

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

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

(2) 物业服务合同

公司在提供物业服务过程中按照履约进度确认收入。

(3) 广告策划等服务合同

公司在提供服务过程中按照履约进度确认收入。

(三十一) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

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

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

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

（三十二）所得税的会计处理方法

采用资产负债表债务法。

（三十三）政府补助

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

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

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

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

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

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

（三十四）递延所得税资产/递延所得税负债

1. 递延所得税资产/递延所得税负债的确认与计量

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

（2）递延所得税负债：公司根据所得税准则确认的应纳税暂时性差异产生的负债。

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

（三十五）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1. 公司作为承租人的会计处理方法

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

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

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

2. 公司作为出租人的会计处理方法

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

对于经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

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

（三十六）或有事项

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

（1）预计负债：

①与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务；

②履行该义务很可能导致经济利益流出公司；

③该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

②经济利益流出不确定性的说明。

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

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

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

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

（三十七）重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

本报告期公司未发生重要会计政策变更。

2. 会计估计变更

本报告期公司未发生重要会计政策变更。

四、税项

（一）主要税种及税率

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

（二）税收优惠

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

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

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

五、合并财务报表项目注释

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

（一）货币资金

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

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

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

（二）应收账款

1. 应收账款按账龄披露

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

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

2. 应收账款按坏账准备计提方法分类披露

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

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

(续上表)

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

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

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

(续上表)

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

3. 坏账准备的情况

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

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

本期无重要的坏账准备收回或转回情况。

其他变动系公司本期处置子公司西安天地源物业服务管理有限责任公司所致。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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

(三) 应收款项融资

1. 应收款项融资分类列示

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

2. 期末公司无已质押的应收款项融资

3. 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资。

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

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

2. 账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

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

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

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

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

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

（五）其他应收款

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

1. 按账龄分类披露

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

2. 按款项性质分类

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

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

3. 坏账准备的计提情况

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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

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

4. 坏账准备的情况

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

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

单项计提坏账准备的其他应收款情况

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

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

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

(六) 存货

1. 存货分类

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

(续上表)

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

2. 存货跌价准备

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

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

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

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

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

3. 截至期末开发产品情况如下：

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

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

4. 截至期末房屋开发成本情况如下：

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

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

6. 期末存货中资本化利息余额2,627,505,546.73元。

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

(七) 一年内到期的非流动资产

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

(续上表)

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

注：债权投资中一年内到期的部分重分类至一年内到期的非流动资产。

(八) 其他流动资产

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

(九) 债权投资

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

(续上表)

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

注：债权投资期末余额为办理信托融资认购的信托保障基金。

(十) 长期股权投资

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

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

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

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

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

(十一) 投资性房地产

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

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

(十二) 固定资产

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

1. 固定资产情况

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

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

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

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

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

(十三) 使用权资产

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

(十四) 无形资产

1. 无形资产情况

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

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

2. 公司无未办妥产权证书的土地使用权情况。

3. 土地使用权系本公司控股子公司陕西深宝水电开发有限责任公司所属。

（十五）长期待摊费用

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

其他减少系本期西安天地源物业服务管理有限责任公司不再纳入合并范围所致。

(十六) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

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

注：其他主要为土地增值税准备金确认的递延所得税资产。

2. 未经抵销的递延所得税负债

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

注：其他主要为合并报表还原的存货资本化利息确认的递延所得税负债。

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

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

4. 未确认递延所得税资产明细

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

5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

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

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

(十七) 所有权或使用权受到限制的资产

1. 表内项目

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

2. 公司以其持有的子公司股权质押借款情况：

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

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

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

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

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

(十八) 短期借款

1. 短期借款分类

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

2. 公司无逾期借款获得展期形成的短期借款。

(十九) 应付账款

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

账龄超过1年的重要应付账款

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

(二十) 预收款项

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

(二十一) 合同负债

1. 合同负债按性质列示

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

2. 合同负债按项目列示如下

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

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

3. 期末无账龄超过1年的重要合同负债。

4. 合同负债余额在本年的重大变动

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

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

(二十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

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

2. 短期薪酬列示

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

3. 设定提存计划列示

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

(二十三) 应交税费

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

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

(二十四) 其他应付款

1. 按种类列示

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

2. 应付股利

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

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

3. 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质列示

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

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

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

(二十五) 一年内到期的非流动负债

1. 按类别列示如下：

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

2. 一年内到期的长期借款

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

(1) 抵押借款

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

(2) 保证借款

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

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

(3) 信托借款

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

(二十六) 其他流动负债

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

(二十七) 长期借款

1. 长期借款分类

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

(1) 抵押借款

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

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

(2) 保证借款

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

(3) 信托借款

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

2. 公司无逾期借款获得展期形成的长期借款。

3. 报告期长期借款的年利率区间为3.00%至9.50%。

(二十八) 应付债券

1. 应付债券

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

2. 应付债券的增减变动

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

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

(续上表)

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

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

(续上表)

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

注：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(二十九) 租赁负债

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

(三十) 递延收益

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

1. 政府补助

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

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

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

(三十一) 股本

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

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

(三十二) 资本公积

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

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

(三十三) 专项储备

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

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

(三十四) 盈余公积

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

(三十五) 未分配利润

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

(三十六) 营业收入及营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

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

2. 营业收入、营业成本的分解信息

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

（三十七）税金及附加

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

（三十八）销售费用

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

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

(三十九) 管理费用

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

(四十) 财务费用

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

(四十一) 其他收益

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

(四十二) 投资收益

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

(四十三) 信用减值损失

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

(四十四) 资产减值损失

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

(四十五) 营业外收入

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

(四十六) 营业外支出

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

注：其他主要系房屋交付违约金支出。

(四十七) 所得税费用

1. 所得税费用表

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

2. 会计利润与所得税费用调整过程

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

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

(四十八) 现金流量表项目

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

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

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

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

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

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

注：其他主要为

(1) 受限资金增加0.54亿元。

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

3. 与投资活动有关的现金

(1) 收到的重要的投资活动有关的现金

① 收回投资所收到的现金

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

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

② 收到的其他与投资活动有关的现金

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

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

(2) 支付的重要的投资活动有关的现金

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

① 投资支付的现金主要为支付的信托业保障基金。

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

4. 与筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与筹资活动有关的现金

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

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

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

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

（2）支付的其他与筹资活动有关的现金

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

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

② 重分类为金融负债的权益工具融资流出主要包括：

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

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

(3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

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

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

(续上表)

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

(四十九) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

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

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

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

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

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

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

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

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

4. 现金和现金等价物的构成

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

5. 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

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

6. 不属于现金及现金等价物的货币资金

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

(五十) 政府补助

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

(五十一) 租赁

1. 作为承租人

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用：

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

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

2. 作为出租人

作为出租人的经营租赁

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

六、合并范围的变更

（一）本年度新增子公司

报告期内，合并范围新增咸阳启点金源房地产开发有限公司。

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

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

1. 合并成本及商誉

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

合并成本	咸阳启点金源房地产开发有限公司
额的金额	

2. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

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

3. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

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

(二) 本年度减少子公司

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

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

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

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

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

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

七、在其他主体中的权益

（一）在子公司的权益

1. 企业集团的构成

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

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

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

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

2. 重要的非全资子公司

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

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

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

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

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

(续上表)

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

(续上表)

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

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

(续上表)

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

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

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1. 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

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

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

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

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

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

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

2. 重要合营企业的主要财务信息

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

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

(续上表)

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

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

3. 重要联营企业的主要财务信息

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

八、与金融工具相关的风险

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

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

（一）市场风险

1. 外汇风险

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

2. 利率风险

利率风险指金融工具公允价值或未来现金流量变动而产生波动的风险。

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

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

3. 价格风险

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

（二）信用风险

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

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

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

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

（三）流动风险

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

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

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

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值：相关资产或负债的不可观察输入值。

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

1、本公司期末无以公允价值计量的资产和负债。

2、第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的信息

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

十、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

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

(二) 本公司的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“七、（一）在子公司的权益”。

(三) 本公司合营和联营企业情况

本企业子公司的情况详见附注“七、（三）在合营企业或联营企业中的权益”。

(四) 本公司的其他关联方情况

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

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

（五）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

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

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

(2) 出售商品/提供劳务情况表

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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

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

2. 关联受托管理情况

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

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

3. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

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

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

(2) 本公司作为被担保方

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

关联担保情况说明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 关联方资金拆借

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

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

5. 关联资产转让、债务重组情况

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

6. 关键管理人员报酬

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

（六）关联方应收应付款项

1. 应收项目

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

2. 应付项目

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

3. 关联方委托借款

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

十一、重要承诺事项

公司本报告期无需要披露的承诺事项。

十二、或有事项

（一）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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

（二）公司对外提供担保情况

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

（三）公司下属公司对外担保情况

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

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

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

十三、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

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

（二）其他资产负债表日后事项说明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

十四、其他重要事项

（一）年金计划

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

（二）分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策：

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

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

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

2. 本年度报告分部的财务信息

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

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

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 应收账款按账龄披露

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

2. 应收账款按坏账准备计提方法分类披露

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

(续上表)

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

按信用风险特征组合计提坏账的应收账款

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

3. 坏账准备的情况

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

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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

(二) 其他应收款

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

1. 按账龄分类披露

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

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

2. 按款项性质分类

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

3. 坏账准备的计提情况

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

本期无坏账准备收回或转回金额重要的款项。

4. 坏账准备的情况

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

(1) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

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

(三) 长期股权投资

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

(续上表)

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

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

1. 对子公司投资

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

(四) 营业收入及营业成本

1. 营业收入及营业成本情况

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

2. 营业收入、营业成本的分解信息

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

(五) 投资收益

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

十六、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

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

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

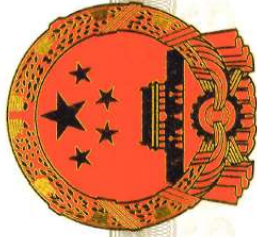
对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

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

（二）净资产收益率及每股收益

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

天地源股份有限公司



营业执照

统一社会信用代码
91350100084343026U

(副本)
副本编号: 1-1



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



名称
华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
类型
特殊普通合伙企
业
执行事务合伙人
童益恭

出资额
贰仟零捌拾柒万捌仟圆整
成立日期
2013年12月09日
主要经营场所
福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大
厦B座7-9楼

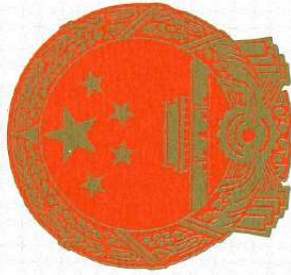
经营范围

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

登记机关



2024年9月29日



会计师事务所 执业证书

名称：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：童益恭

主任会计师：

经营场所：

福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：35010001

批准执业文号：闽财会(2013)46号

批准执业日期：2013年11月29日



仅供出具报告使用

说明

证书序号：0014303

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

发证机关：福建省财政厅

二〇二四年二月五日

中华人民共和国财政部制



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

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



杨晓荣

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



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



杨晓荣 610100470074

年 /y 月 /m 日 /d



郑卫刚

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



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



郑卫刚年检二维码

年 /y 月 /m 日 /d

西安高科集团有限公司
2024 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	1-3
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 合并利润表	3
— 合并现金流量表	4
— 合并所有者权益变动表	5-6
— 母公司资产负债表	7-8
— 母公司利润表	9
— 母公司现金流量表	10
— 母公司所有者权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-124



信永中和会计师事务所
ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层
9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P. R. China

联系电话: +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288
传真: +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

审计报告

XYZH/2025XAAA5B0259

西安高科集团有限公司

西安高科集团有限公司:

一、 审计意见

我们审计了西安高科集团有限公司（以下简称高科集团）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、合并及母公司股东权益变动表，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，公允反映了高科集团 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，我们独立于高科集团，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

高科集团管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估高科集团的持续经营能力，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高科集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督高科集团的财务报告过程。

四、 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：

（1）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。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）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。

（4）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，就可能导致对高科集团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高科集团不能持续经营。

（5）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。

（6）就高科集团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）。



中国注册会计师：

王



中国注册会计师：

周



中国 北京

二〇二五年四月二十九日





合并资产负债表
2024年12月31日

编制单位：西安高科集团有限公司

单位：人民币元

	行次	年末余额	年初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	14,145,123,942.41	20,194,513,803.67
交易性金融资产	3	4,381,808,032.37	2,759,738,432.57
应收票据	4	1,143,767,699.89	1,529,608,850.72
应收账款	5	17,959,736,933.40	14,346,433,326.51
应收款项融资	6	13,224,666.95	67,916,042.23
预付款项	7	1,747,838,379.64	1,925,779,629.22
应收资金集中管理款	8		
其他应收款	9	9,946,214,887.52	13,393,364,967.89
其中：应收股利	10		
存货	11	128,528,792,135.63	127,124,291,148.43
合同资产	12	4,665,279,072.29	3,555,305,615.43
持有待售资产	13		
一年内到期的非流动资产	14	17,657,300.00	22,796,300.00
其他流动资产	15	4,957,453,757.59	5,029,016,283.93
流动资产合计	16	187,506,896,807.69	189,948,764,400.60
非流动资产：	17		
债权投资	18	9,089,100.00	10,537,000.00
其他债权投资	19		
长期应收款	20	35,000,000.00	44,000,000.00
长期股权投资	21	635,578,845.82	720,721,187.82
其他权益工具投资	22	566,612,941.61	656,950,260.21
其他非流动金融资产	23		
投资性房地产	24	13,287,416,115.37	12,800,683,571.13
固定资产	25	7,162,395,149.52	6,092,763,917.61
其中：固定资产原价	26	10,448,308,785.16	8,902,471,396.39
累计折旧	27	3,265,785,871.64	3,063,718,813.73
固定资产减值准备	28	22,339,110.90	21,835,580.75
在建工程	29	13,981,122,752.12	10,958,612,926.91
生产性生物资产	30	5,483,203.87	4,789,130.36
油气资产	31		
使用权资产	32	2,398,699.35	6,941,258.96
无形资产	33	1,703,480,822.68	1,847,166,783.71
开发支出	34		
商誉	35	12,500,000.00	75,629,455.34
长期待摊费用	36	299,468,742.44	273,222,211.95
递延所得税资产	37	1,206,247,532.93	1,784,487,194.50
其他非流动资产	38	966,746,799.02	596,315,393.87
非流动资产合计	39	39,873,540,704.73	35,872,820,292.37
资产总计	40	227,380,437,512.42	225,821,584,692.97

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并资产负债表 (续)
2024年12月31日

编制单位: 西安高科集团有限公司

单位: 人民币元

项目	行次	年末余额	年初余额
流动负债:	41		
短期借款	42	8,203,526,244.68	7,558,538,847.12
交易性金融负债	43		
衍生金融负债	44		
应付票据	45	2,047,351,575.88	2,327,909,679.05
应付账款	46	32,040,718,997.40	31,914,798,041.34
预收款项	47	131,177,307.18	27,162,481.35
合同负债	48	12,700,056,001.08	19,009,856,883.96
应付职工薪酬	49	468,561,526.55	452,351,533.42
应交税费	50	800,859,636.66	1,010,250,358.94
其他应付款	51	21,983,065,278.18	22,322,050,686.18
其中: 应付股利	52	54,452,385.27	22,359,956.89
持有待售负债	53		
一年内到期的非流动负债	54	36,454,422,724.73	36,905,880,277.24
其他流动负债	55	1,768,666,709.74	2,691,593,187.17
流动负债合计	56	116,598,406,002.08	124,220,391,975.77
非流动负债:	57		
长期借款	58	60,231,216,423.98	58,181,244,652.28
应付债券	59	14,708,254,633.45	7,136,730,751.36
租赁负债	60	379,548.93	791,684.75
长期应付款	61	8,788,740,910.56	10,087,599,927.30
长期应付职工薪酬	62		
预计负债	63		
递延收益	64	140,955,626.24	81,361,296.42
递延所得税负债	65	776,463,431.56	719,657,795.20
其他非流动负债	66	1,121,091,194.10	1,418,429,084.60
非流动负债合计	67	85,767,101,768.82	77,625,815,191.91
负债合计	68	202,365,507,770.90	201,846,207,167.68
所有者权益:	69		
实收资本	70	5,000,000,000.00	2,000,000,000.00
国家资本	71	5,000,000,000.00	2,000,000,000.00
国有法人资本	72		
集体资本	73		
民营资本	74		
外商资本	75		
#减: 已归还投资	76		
实收资本 (或股本) 净额	77	5,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	78	4,143,000,000.00	100,000,000.00
其中: 优先股	79		
永续债	80	4,143,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	81	4,579,774,535.52	7,580,209,162.48
减: 库存股	82		
其他综合收益	83	143,759,560.06	44,305,189.82
专项储备	84	61,621,530.22	18,831,552.92
盈余公积	85	39,749,749.20	39,749,749.20
其中: 法定公积金	86		
任意公积金	87		
未分配利润	88	4,480,362,087.68	5,229,290,342.92
归属于母公司所有者权益合计	89	18,448,267,462.68	15,012,385,997.34
*少数股东权益	90	6,566,662,278.84	8,962,991,527.95
所有者权益合计	91	25,014,929,741.52	23,975,377,525.29
负债和所有者权益总计	92	227,380,437,512.42	225,821,584,692.97

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





合并利润表
2024年度

编制单位：西安高科集团有限公司

单位：人民币元

项目	行次	本年金额	上年金额
一、营业总收入	1	34,958,008,565.15	37,538,530,433.67
其中：营业收入	2	34,958,008,565.15	37,538,530,433.67
二、营业总成本	3	33,883,651,265.09	36,558,889,670.96
其中：营业成本	4	30,824,599,985.45	33,046,238,399.28
税金及附加	5	328,195,345.74	710,531,871.21
销售费用	6	556,213,882.76	609,003,282.97
管理费用	7	640,737,568.54	646,114,162.31
研发费用	8	139,279,895.43	135,822,684.28
财务费用	9	1,394,624,587.17	1,411,179,270.91
其中：利息费用	10	1,673,446,275.44	1,869,472,168.76
利息收入	11	371,894,503.46	549,730,711.68
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	12		
其他	13		
加：其他收益	14	73,549,208.91	41,052,841.05
投资收益（损失以“-”号填列）	15	73,987,810.56	452,969,170.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16	-166,610,119.73	-14,002,712.88
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	17		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	18		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	19		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	20	334,043,106.94	914,339,000.46
信用减值损失（损失以“-”号填列）	21	-159,568,691.97	-125,306,194.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）	22	-1,198,802,391.38	-684,855,423.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）	23	1,778,235.12	1,248,284.81
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	24	199,344,578.24	1,579,088,442.84
加：营业外收入	25	19,288,275.31	20,034,761.10
其中：政府补助	26	9,705,100.82	9,230,324.08
减：营业外支出	27	13,083,178.31	18,829,417.94
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	28	205,549,675.24	1,580,293,786.00
减：所得税费用	29	984,306,437.31	670,012,457.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30	-778,756,762.07	910,281,328.77
（一）按所有权归属分类	31		
归属于母公司所有者的净利润	32	-742,218,255.24	711,490,077.36
*少数股东损益	33	-36,538,506.83	198,791,251.41
（二）按经营持续性分类	34		
持续经营净利润	35	-778,756,762.07	910,281,328.77
终止经营净利润	36		
六、其他综合收益的税后净额	37	98,416,781.47	-80,860,606.04
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	38	98,416,781.47	-80,860,606.04
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	39	59,643,375.70	-80,860,606.04
1.重新计量设定受益计划变动额	40		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	41		
3.其他权益工具投资公允价值变动	42	59,643,375.70	-80,860,606.04
4.企业自身信用风险公允价值变动	43		
6.其他	45		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	46	38,773,405.77	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	47		
2.其他债权投资公允价值变动	48		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	50		
4.其他债权投资信用减值准备	52		
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	53		
6.外币财务报表折算差额	54		
7.其他	57	38,773,405.77	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	58		
七、综合收益总额	59	-680,339,980.60	829,420,722.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	60	-643,801,473.77	630,629,471.32
*归属于少数股东的综合收益总额	61	-36,538,506.83	198,791,251.41
八、每股收益	62		
（一）基本每股收益	63		
（二）稀释每股收益	64		

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并现金流量表

2024年度

编制单位：西安高科集团有限公司

单位：人民币元

项	行次	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	17,978,155,043.34	28,765,499,080.09
收到的税费返还	3	385,729,921.39	223,450,471.04
收到其他与经营活动有关的现金	4	23,283,406,763.87	16,022,817,363.97
经营活动现金流入小计	5	41,647,291,728.60	45,011,766,915.10
购买商品、接受劳务支付的现金	6	27,164,150,756.71	37,097,306,359.52
支付给职工及为职工支付的现金	7	1,791,817,891.26	2,013,679,518.22
支付的各项税费	8	1,979,260,272.58	2,811,405,913.21
支付其他与经营活动有关的现金	9	16,906,254,274.63	7,412,499,690.06
经营活动现金流出小计	10	47,841,483,195.18	49,334,891,481.01
经营活动产生的现金流量净额	11	-6,194,191,466.58	-4,323,124,565.91
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13	2,826,008,137.83	893,420,343.26
取得投资收益收到的现金	14	185,187,683.55	171,221,110.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	4,082,420.53	580,446.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	115,481,136.75	286,247,822.06
收到其他与投资活动有关的现金	17	89,088,911.99	7,231,515.22
投资活动现金流入小计	18	3,219,848,290.65	1,358,701,237.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	1,736,644,502.97	2,617,464,812.05
投资支付的现金	20	4,695,186,635.17	1,169,409,880.45
▲质押贷款净增加额	21		-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	22		284,917,655.59
支付其他与投资活动有关的现金	23	95,514,724.92	170,374,892.89
投资活动现金流出小计	24	6,527,345,863.06	4,242,167,240.98
投资活动产生的现金流量净额	25	-3,307,497,572.41	-2,883,466,003.04
三、筹资活动产生的现金流量：	26		
吸收投资收到的现金	27	3,151,442,119.63	26,056,500.00
取得借款收到的现金	28	61,936,517,304.54	55,860,454,612.26
收到其他与筹资活动有关的现金	29	3,374,288,580.75	3,011,340,930.55
筹资活动现金流入小计	30	68,462,248,004.92	58,897,852,042.81
偿还债务支付的现金	31	53,435,661,119.92	45,479,071,460.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	7,399,739,530.14	7,545,756,959.96
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33	2,256,526,903.06	43,682,429.56
支付其他与筹资活动有关的现金	34	5,064,822,900.48	4,694,712,053.87
筹资活动现金流出小计	35	65,900,223,550.54	57,719,540,474.38
筹资活动产生的现金流量净额	36	2,562,024,454.38	1,178,311,568.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37	30,928.70	18,390.81
五、现金及现金等价物净增加额	38	-6,939,633,655.91	-6,028,260,609.71
加：期初现金及现金等价物余额	39	18,441,761,864.63	24,470,022,474.34
六、期末现金及现金等价物余额	40	11,502,128,208.72	18,441,761,864.63

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

2024年度

单位：人民币元

归属于母公司所有者权益															
本年金额															
	实收资本		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	小计	少数股东权益		所有者权益合计
	1	2	3	4									5	6	
一、上年年末余额	2,000,000,000.00	-	100,000,000.00	-	7,580,209,162.48	-	44,305,189.82	18,831,552.92	39,749,749.20	-	5,229,290,342.92	15,012,385,997.34	8,962,991,527.95	23,975,377,525.29	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年末余额	2,000,000,000.00	-	100,000,000.00	-	7,580,209,162.48	-	44,305,189.82	18,831,552.92	39,749,749.20	-	5,229,290,342.92	15,012,385,997.34	8,962,991,527.95	23,975,377,525.29	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	3,000,000,000.00	-	4,043,000,000.00	-	-3,000,434,626.96	-	99,464,170.24	42,789,977.30	-	-	-748,928,255.24	3,432,881,465.34	-36,538,506.83	3,399,342,958.51	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	98,416,781.47	-	-	-	-742,218,255.24	-	-	-	
（二）所有者投入和减少资本	-	-	4,043,000,000.00	-	-434,626.96	-	1,037,588.77	-	-	-	-	4,043,000,000.00	-	-	
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）专项储备增加和减少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其中：法定盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
任意盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
企业奖励基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
利润分配结转投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
△2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）所有者权益内部结转	3,000,000,000.00	-	-	-	-3,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-6,710,000.00	-6,710,000.00	-2,256,526,903.06	-6,710,000.00	
1.资本公积转增资本	3,000,000,000.00	-	-	-	-3,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.处理处置计划完成的资产留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	5,000,000,000.00	-	4,143,000,000.00	-	4,579,774,535.52	-	143,759,560.06	61,621,530.22	39,749,749.20	-	4,480,362,087.68	18,448,267,462.68	6,566,462,278.84	25,014,929,741.52	

法定代表人：

张印小

注册会计师：

刘稻

会计师事务所：

津鹏





合并所有者权益变动表(续)

2024年度

单位:人民币元

上年金额																		
归属于母公司所有者权益																		
	实收资本	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计			
		优先股	永续债	其他														
一、上年年末余额	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28				
1. 实收资本	2,000,000,000.00		2,135,408,492.92		7,824,319,783.50		185,254,420.77	6,475,080.45	39,749,749.20		4,034,202,900.69	16,232,430,427.53	7,668,619,384.15	23,894,049,811.68				
2. 资本公积							1,217,208.29				739,692,099.07	740,909,307.36	136,655.86	741,045,963.22				
3. 盈余公积			-280,500,000.00		-362,434,726.95		12,505,583.38				-39,635,877.76	-389,585,021.33	193,088,940.47	-196,476,080.86				
4. 其他																		
二、本年年末余额	2,000,000,000.00		1,854,908,492.92		7,461,905,056.55		198,977,212.44	6,475,080.45	39,749,749.20		4,734,259,122.00	16,296,274,713.56	7,861,844,580.48	24,158,119,694.04				
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,154,908,492.92		118,304,105.93		-154,672,022.62	12,356,472.47			495,031,220.92	-1,263,888,716.22	1,101,146,547.47	-182,742,168.75				
（一）综合收益总额							-80,860,606.04											
1. 所有者投入和减少资本																		
2. 其他权益工具持有者投入资本					118,304,105.93							630,629,471.32	198,791,251.41	829,420,722.73				
3. 股份支付计入所有者权益的金额					40,997,054.04							-225,622,106.35	937,057,576.93	-925,168,916.41				
4. 其他					-1,754,908,492.92							40,997,054.04	908,788,735.93	949,785,789.97				
（二）专项储备提取和使用					77,307,051.89								384,079,516.09	1,270,828,976.83				
1. 提取专项储备								12,356,472.47				-225,622,106.35	-355,810,675.09	-504,125,729.55				
2. 使用专项储备								22,093,435.66				12,356,472.47	8,980,146.69	21,336,621.16				
（三）利润分配								-9,736,963.19										
1. 提取盈余公积																		
2. 对所有者分配																		
3. 其他																		
（四）所有者权益内部结转																		
1. 资本公积转增资本																		
2. 盈余公积转增资本																		
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																		
四、本年年末余额	2,000,000,000.00		100,000,000.00		7,580,209,162.48		44,305,189.82	18,831,552.92	39,749,749.20		5,229,290,342.92	15,012,385,997.34	8,562,591,527.95	23,575,377,525.29				

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶

刘韶

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘韶

刘韶



母公司资产负债表
2024年12月31日

编制单位：西安高科集团有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	年末余额	年初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	200,833,056.59	601,165,820.67
交易性金融资产	3		
应收票据	4	53,507,337.82	52,414,146.46
应收账款	5	2,977,504.02	2,135,319.12
应收款项融资	6		
预付款项	7	8,333,716.11	11,352,434.10
应收资金集中管理款	8		
其他应收款	9	9,538,395,897.69	5,545,873,270.18
其中：应收股利	10	394,810,547.52	336,257,811.88
存货	11	2,989,729.82	3,255,647.33
合同资产	12		
持有待售资产	13		
一年内到期的非流动资产	14		
其他流动资产	15		
流动资产合计	16	9,807,037,242.05	6,216,196,637.86
非流动资产：	17		
债权投资	18		
其他债权投资	19		
长期应收款	20		
长期股权投资	21	8,223,317,626.37	8,139,313,326.37
其他权益工具投资	22	330,877,459.01	329,619,689.79
其他非流动金融资产	23		
投资性房地产	24	117,003,400.00	116,448,300.00
固定资产	25	5,790,397.84	7,251,144.07
其中：固定资产原价	26	25,316,966.26	25,213,134.34
累计折旧	27	19,526,568.42	17,961,990.27
固定资产减值准备	28		
在建工程	29		
生产性生物资产	30		
油气资产	31		
使用权资产	32	16,276,190.62	2,893,984.68
无形资产	33	6,035,611.79	6,566,194.50
开发支出	34		
商誉	35		
长期待摊费用	36		
递延所得税资产	37	5,853,519.01	1,220,329.98
其他非流动资产	38		
非流动资产合计	39	8,705,154,204.64	8,603,312,969.39
资产总计	40	18,512,191,446.69	14,819,509,607.25

法定代表人：

张宁印

主管会计工作负责人：

刘韬
6101990302573

会计机构负责人：

高津鹏





母公司资产负债表 (续)
2024年12月31日

编制单位: 西安高科集团有限公司

单位: 人民币元

项目	行次	年末余额	年初余额
流动负债:	41		
短期借款	42	2,150,000,000.00	725,000,000.00
交易性金融负债	43		
衍生金融负债	44		
应付票据	45		
应付账款	46	1,365,441.82	1,406,361.82
预收款项	47		
合同负债	48		
应付职工薪酬	49	4,732,254.16	4,658,618.59
应交税费	50	3,260,533.59	3,542,278.45
其他应付款	51	3,029,504,119.87	1,150,466,332.57
其中: 应付股利	52		
持有待售负债	53		
一年内到期的非流动负债	54	1,043,179,843.89	4,989,385,758.44
其他流动负债	55		
流动负债合计	56	6,232,042,193.33	6,874,459,349.87
非流动负债:	57		
长期借款	58	2,084,200,000.00	1,035,500,000.00
应付债券	59	3,978,242,982.61	798,181,233.61
租赁负债	60	8,402,403.57	
长期应付款	61		
长期应付职工薪酬	62		
预计负债	63		
递延收益	64		
递延所得税负债	65	9,013,743.90	5,529,417.40
其他非流动负债	66		
非流动负债合计	67	6,079,859,130.08	1,839,210,651.01
负债合计	68	12,311,901,323.41	8,713,670,000.88
所有者权益	69		
实收资本	70	5,000,000,000.00	2,000,000,000.00
国家资本	71	5,000,000,000.00	2,000,000,000.00
国有法人资本	72		
集体资本	73		
民营资本	74		
外商资本	75		
#减: 已归还投资	76		
实收资本净额	77	5,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	78		
其中: 优先股	79		
永续债	80		
资本公积	81	1,222,195,029.25	4,154,516,509.62
减: 库存股	82		
其他综合收益	83	3,503,055.80	2,245,286.58
其中: 外币报表折算差额	84		
专项储备	85		
盈余公积	86	39,749,749.20	39,749,749.20
其中: 法定公积金	87	39,749,749.20	39,749,749.20
任意公积金	88		
未分配利润	89	-65,157,710.97	-90,671,939.03
所有者权益合计	90	6,200,290,123.28	6,105,839,606.37
负债和所有者权益总计	91	18,512,191,446.69	14,819,509,607.25

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





母公司利润表

2024年度

编制单位：西安新科集团有限公司

单位：人民币元

	行次	本年金额	上年金额
一、营业收入	1	5,339,072.58	4,897,520.96
其中：营业收入	2	5,339,072.58	4,897,520.96
减：营业成本	3		
其中：营业成本	4		
税金及附加	5	1,602,727.75	1,498,599.64
销售费用	6		
管理费用	7	69,246,588.11	78,977,215.74
研发费用	8		
财务费用	9	4,328,632.95	34,958,120.42
其中：利息费用	10	400,310,997.27	392,140,854.18
利息收入	11	396,823,984.82	358,891,254.50
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	12		
其他	13		
加：其他收益	14		
投资收益（损失以“-”号填列）	15	98,018,222.57	253,289,571.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	17		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	18		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	19		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	20	555,100.00	2,326,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	21	-4,496,750.10	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	22		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	23		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	24	24,237,696.24	145,079,356.74
加：营业外收入	25	138,180.52	165,414.18
其中：政府补助	26	10,000.00	5,270.00
减：营业外支出	27	10,511.23	325,505.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	28	24,365,365.53	144,919,265.42
减：所得税费用	29	-1,148,862.53	1,031,066.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	30	25,514,228.06	143,888,199.08
（一）持续经营净利润	31		
（二）终止经营净利润	32		
五、其他综合收益的税后净额	33	1,257,769.22	-1,257,769.22
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	34	1,257,769.22	-1,257,769.22
1.重新计量设定受益计划变动额	35		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	36		
3.其他权益工具投资公允价值变动	37	1,257,769.22	-1,257,769.22
4.企业自身信用风险公允价值变动	38		
5.其他	39		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	40	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	41		
2.其他债权投资公允价值变动	42		
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	43		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	44		
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	45		
6.其他债权投资信用减值准备	46		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	47		
8.外币报表折算差额	48		
9.其他	49		
六、综合收益总额	50	26,771,997.28	142,630,429.86
七、每股收益	51		
（一）基本每股收益	52		
（二）稀释每股收益	53		

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司现金流量表
2024年度

编制单位：西安高科集团有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	4,977,404.20	3,202,978.68
收到的税费返还	3	128,180.16	160,144.06
收到其他与经营活动有关的现金	4	5,660,684,441.90	1,646,755,244.91
经营活动现金流入小计	5	5,665,790,026.26	1,650,118,367.65
购买商品、接受劳务支付的现金	6		
支付给职工及为职工支付的现金	7	45,883,445.49	55,686,770.40
支付的各项税费	8	5,993,164.14	8,296,136.11
支付其他与经营活动有关的现金	9	6,243,271,519.11	1,313,262,611.78
经营活动现金流出小计	10	6,295,148,128.74	1,377,245,518.29
经营活动产生的现金流量净额	11	-629,358,102.48	272,872,849.36
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13		
取得投资收益收到的现金	14	38,372,466.09	116,156,841.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18	38,372,466.09	116,156,841.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	649,963.00	1,244,192.32
投资支付的现金	20	84,128,689.46	105,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23	84,778,652.46	106,244,192.32
投资活动产生的现金流量净额	24	-46,406,186.37	9,912,649.17
三、筹资活动产生的现金流量	25		
吸收投资收到的现金	26	67,678,519.63	45,956,500.00
取得借款收到的现金	27	7,626,545,000.00	2,082,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28	11,821,299,866.40	8,969,644,510.58
筹资活动现金流入小计	29	19,515,523,386.03	11,098,201,010.58
偿还债务支付的现金	30	5,930,135,078.47	1,784,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	420,186,157.49	441,476,931.97
支付其他与筹资活动有关的现金	32	12,889,770,625.30	9,296,084,248.34
筹资活动现金流出小计	33	19,240,091,861.26	11,521,861,180.31
筹资活动产生的现金流量净额	34	275,431,524.77	-423,660,169.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	-400,332,764.08	-140,874,671.20
加：期初现金及现金等价物余额	37	601,165,820.67	742,040,491.87
六、期末现金及现金等价物余额	38	200,833,056.59	601,165,820.67

法定代表人：

主管会计工作负责人

会计机构负责人：





母公司所有者权益变动表
2024年度

行次		本年金额															
		实收资本				其他权益工具				股本公积	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	
		1	2	3	4	5	6	7	8								9
目	次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					
一、实收资本	1	2,000,000,000.00				4,154,516,509.62		2,245,286.58		39,749,749.20	-90,671,939.03	6,105,839,606.37					
加：其他	2																
期初余额更正	3																
其他	4																
二、本年年初余额	5	2,000,000,000.00				4,154,516,509.62		2,245,286.58		39,749,749.20	-90,671,939.03	6,105,839,606.37					
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	3,000,000,000.00				-2,932,221,480.37		1,257,769.22			25,514,228.06	94,450,516.91					
（一）综合收益总额	7																
（二）所有者投入和减少资本	8																
1.所有者投入的普通股	9					67,678,519.63						67,678,519.63					
2.其他权益工具持有者投入资本	10																
3.股份支付计入所有者权益的金额	11																
4.其他	12																
（三）专项储备提取和使用	13																
1.提取专项储备	14																
2.使用专项储备	15																
（四）利润分配	16																
1.提取盈余公积	17																
其中：法定公积金	18																
任意公积金	19																
盈余公积	20																
企业发展基金	21																
利润分配结转	22																
2.对所有者分配的分配	23																
3.其他	24																
（五）所有者权益内部结转	25	3,000,000,000.00				-3,000,000,000.00											
1.资本公积转增资本	26	3,000,000,000.00				-3,000,000,000.00											
2.盈余公积转增资本	27																
3.弥补亏损	28																
4.设定盈余计划变动额结转留存收益	29																
5.其他综合收益结转留存收益	30																
6.其他	31																
四、本年年初余额	32	5,000,000,000.00				1,222,195,029.25				39,749,749.20	-45,157,710.97	6,200,290,123.28					

法定代表人：

主管会计工作负责人：

张印小

刘稻

会计机构负责人：

高鹏





母公司所有者权益变动表 (续)
2024年度

项 目		上年金额												本年金额											
		实收资本			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											
		12	13	其他	14	15	16								17	18	19	20	21	22					
一、上年年末余额		1	2,000,000,000.00		744,208,492.92		4,087,116,078.00			3,503,055.80		39,749,749.20		-184,601,751.81		-184,601,751.81		22							
加：会计政策变更		2								-1,257,769.22								-596,809,131.44							
前期差错更正		3																142,630,429.86							
其他		4								-1,257,769.22								67,400,431.62							
二、本年年末余额		5	2,000,000,000.00		744,208,492.92		4,087,116,078.00			3,503,055.80		39,749,749.20		-171,928,638.11		6,702,648,737.81									
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		6			-744,208,492.92		67,400,431.62			-1,257,769.22				81,236,699.08		-596,809,131.44									
（一）综合收益总额		7														142,630,429.86									
（二）所有者投入和减少资本		8																							
1.所有者投入的普通股		9																							
2.其他权益工具持有者投入资本		10																							
3.股份支付计入所有者权益的金额		11																							
4.其他		12																							
（三）专项储备提取和使用		13																							
1.提取专项储备		14																							
2.使用专项储备		15																							
（四）利润分配		16																							
1.提取盈余公积		17																							
其中：法定公积金		18																							
任意公积金		19																							
2.盈余公积		20																							
#企业年金基金		21																							
#利润归还投资		22																							
2.对所有者分配		23																							
3.其他		24																							
（五）所有者权益内部结转		25																							
1.资本公积转增资本		26																							
2.盈余公积转增资本		27																							
3.弥补亏损		28																							
4.设定受益计划变动额结转留存收益		29																							
5.其他综合收益结转留存收益		30																							
6.其他		31																							
四、本年年末余额		32	2,000,000,000.00				4,154,516,509.62			2,245,286.58		39,749,749.20		-96,671,939.03		6,105,839,606.37									

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张印小

刘韬

高鹏



一、公司的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

西安高科集团有限公司(以下简称“本集团”或“高科集团”)前身为西安高科(集团)公司,是经西安市人民政府市政函〔1991〕70号文件批准,由西安高新技术产业开发区管委会出资设立的国有大型企业,成立于1992年,初始注册资本为15.00亿元。2020年2月根据《西安高新区管委会关于西安高科(集团)公司实施公司制改制的批复》(西高新发〔2019〕253号)本公司完成公司化改制,改制后新公司名称为西安高科集团有限公司,注册资本变更为20.00亿元。2023年12月28日根据西安高新区管委会下发《西安高新区管委会关于西安高科集团有限公司转增注册资本金请示的批复》,本集团注册资本金由20亿元转增至50亿元。

本公司的统一社会信用代码 91610131220630047D,法定代表人:张小宁,注册地址:陕西省西安市高新区锦业路59号高科智慧园25层。

本集团经营范围包括: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)

二、合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括西安高科地产有限公司、西安高科集团高科房产有限责任公司、西安高新安居投资建设运营有限公司、西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司、西安高新区市政配套建设有限公司、西安高新区城乡发展有限公司、西安高新区热力有限公司、西安高新城市服务管理有限公司等公司。

详见本附注“八、企业合并及合并财务报表”相关内容。

三、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本集团财务报表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》及相关规定,并基于本附注“六、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

(二) 持续经营

本集团对报告期末起至少12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。



四、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了2024年12月31日的合并及母公司财务状况、合并及母公司2024年度经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

五、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本集团会计期间为公历1月1日至12月31日。

(二) 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

(四) 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交换交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。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；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，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍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，将其差额计入合并当期营业外收入。

(五) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围的确定原则

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。



2. 合并财务报表编制的原则、程序及方法

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

(六) 合营安排分类及共同经营的会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款，现金流量表之现金等价物系指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

(八) 金融资产和金融负债

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于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。满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；



(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利,或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务;并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,或(b)虽然实质上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,但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满,则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代,或现有负债的条款几乎全部被实质性修改,则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理,差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产,是指按照合同条款的约定,在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日,是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

1. 金融资产

(1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征,将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时,才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量,但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的,按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产:①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;②该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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,其终止确认、修改或减值产生的利得或损失,均计入当期损益。本集团该类的金融资产主要包括:应收账款、应收票据、其他应收款。

本集团将同时符合下列条件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:①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;②该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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外,其余公允



价值变动计入其他综合收益。当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。本集团该类的金融资产主要包括：应收款项融资、债券投资。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资：本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资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，仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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转出，计入留存收益。

本集团按照实际利率法确认利息收入。该利息收入根据金融资产账面余额（未扣减减值准备）乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②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，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。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和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之外的金融资产，本集团将其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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本集团该类的金融资产主要包括：交易性金融资产。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产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。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。



金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产在终止确认日的账面价值,与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产同时符合下列条件:①集团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;②该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。)之和的差额计入当期损益。

(3) 金融工具减值

1) 适用范围

本集团以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产、贷款承诺及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产,本集团运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产,本集团选择运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

2) 预期信用损失的确定方法及会计处理

除上述采用简化计量方法以外的金融资产、贷款承诺及财务担保合同,本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后未显著增加,处于第一阶段,本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,本集团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,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果初始确认后发生信用减值的,处于第三阶段,本集团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,并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具,本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征,以账龄组合逾期账龄组合为基础评估应收账款、应收票据、其他应收款等金融工具的预期信用损失。

本集团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,以及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。



当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。（披露核销减值准备并减记金融资产账面价值的其他条件。）

2. 金融负债

(1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

本集团将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

金融负债的后续计量取决于其分类：

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）和初始确认时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（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。对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，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时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：

- 1) 能够消除或显著减少会计错配；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。



以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。本集团对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3. 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

4. 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：(1) 如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2) 如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。



本集团发行的永续债没有到期日到期后本集团有权不限次数展期，对于永续债票面利息，本集团有权递延支付，本集团并无合同义务支付现金或其他金融资产，分类为权益工具。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

（九） 应收票据

考虑不同票据的违约风险，将应收票据划分为银行承兑汇票组合和商业承兑汇票组合。商业承兑汇票组合计提预期信用损失方法可参考“10.应收款项”中应收账款预期信用损失方法。

（十） 应收款项

1. 应收账款

（1） 单项计提减值准备

包括单项金额重大及单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项。

（2） 按组合计提减值准备

应收账款组合 1：集团合并范围内的关联方（根据业务性质，认定无信用风险，主要包括应收政府部门的款项、备用金(除离职外)、保证金、定金及押金、应收与公司内部项目有关的客户往来等确定能收回的往来款项)

应收账款组合 2：信用风险组合

信用风险组合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
1 年以内	5
1-2 年	10
2-3 年	20—30
3-4 年	30—50
4-5 年	50
5 年以上	90—100

本集团在资产负债表日计算应收账款预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前应收账款减值准备的账面金额，本集团将其差额确认为应收账款减值损失，借记



“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本集团将差额确认为减值利得，做相反的会计分录。

本集团实际发生信用损失，认定相关应收账款无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“应收账款”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“信用减值损失”。

2. 其他应收款

本集团按照下列情形计量其他应收款损失准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产，本集团按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备；②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产，本集团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损失准备；③购买或源生已发生信用减值的金融资产，本集团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。

以组合为基础的评估。对于其他应收款，本集团在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，所以本集团除对单项金额重大及不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。按照信用风险组合计算预期信用损失的其他应收款分为：

其他应收款组合 1：集团合并范围内的关联方（根据业务性质，认定无信用风险，主要包括应收政府部门的款项、备用金（除离职外）、保证金、定金及押金、应收与公司内部项目有关的客户往来等确定能收回的往来款项）

其他应收款组合 2：信用风险组合

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	5%
	1-2 年	5%
	2-3 年	5%
	3-4 年	5%
	4-5 年	5%
	5 年以上	5%
有合同有期限已逾期 无合同有期限已逾期	1 年以内	20%
	1-2 年	30%
	2-3 年	45%
	3-4 年	60%
	4-5 年	80%
	5 年以上	100%



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

(十一) 存货

本集团存货主要包括开发成本、开发产品、原材料、周转材料（包装物、低值易耗品）、在产品、库存商品等。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、在产品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按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；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按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、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

(十二) 合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本集团已向客户转让商品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。如本集团向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本集团将该收款权利作为合同资产。

2. 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法，参照上述（九）、（十）应收票据及应收款项相关内容描述。

会计处理方法，本集团在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，本集团将其差额确认为减值损失，借记“资产减值损失”，贷记“合同资产减值准备”。相反，本集团将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。



本集团实际发生信用损失,认定相关合同资产无法收回,经批准予以核销的,根据批准的核销金额,借记“合同资产减值准备”,贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备,按其差额借记“资产减值损失”。

(十三) 长期股权投资

1. 确定对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的判断

本集团长期股权投资主要包括本集团持有的能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资,以及对其合营企业的权益性投资。

控制是指本集团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。

共同控制是指按相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有的权利的合营安排。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%以上但低于 50%的表决权时,本集团认为对被投资单位具有重大影响,除非有明确的证据表明本集团不能参与被投资单位的生产经营决策。本集团持有被投资单位 20%以下表决权的,如本集团在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表的/或参与被投资单位财务和经营政策制定过程的/或与被投资单位之间发生重要交易的/或向被投资单位派出管理人员的/或向被投资单位提供关键技术资料等(或综合考虑以上多种事实和情况),本集团认为对被投资单位具有重大影响。在确定能否对被投资单位施加重大影响时,本集团一方面会考虑本集团直接或间接持有的被投资单位的表决权股份,同时考虑本集团和其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资单位的股权后产生的影响,如被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资成本确定、后续计量及损益确认方法

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,在合并日按照取得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、所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积中的股本溢价;资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得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，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：本集团按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

本集团对能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的利润或现金股利确认为投资收益。

采用权益法核算时，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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年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；投资方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；投资方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。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可辨认净资产的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整，并抵销与联营企业及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企业的部分的基础上确认投资收益，但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资单位以后实现净利润的，本集团在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。



3. 长期股权投资核算方法的转换

对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，原持有的按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（财会[2017]7号）》确认和计量的股权投资的公允价值加上为取得新增投资而支付对价的公允价值，作为改按权益法核算的初始投资成本。上述计算所得的初始投资成本，与按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，前者大于后者的，不调整长期股权投资的账面价值；前者小于后者的，差额调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

对因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的长期股权投资，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资为指定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，原计入其他综合收益的累计公允价值变动不得转入当期损益。

本集团对因处置部分股权投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，处置后的剩余股权适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（财会[2017]7号）》确认和计量的，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，在编制个别财务报表时对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；在合并财务报表中，对剩余股权按照丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响，适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（财会[2017]7号）》确认和计量的，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十四）投资性房地产

本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。



公司投资性房地产包括已出租的房屋建筑物，采用公允价值模式后续计量。不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（十五） 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 5,000 元的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
1	房屋、建筑物	20.00—50.00	5.00	1.90—4.75
2	机器设备	8.00—20.00	5.00	4.75—11.88
3	运输工具	5.00—8.00	5.00	11.88—19.00
4	电子及办公设备	5.00—8.00	5.00	11.88—19.00



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
5	其他	5.00—8.00	5.00	11.88—19.00

本集团于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时,终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十六) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量;出包建筑工程按应支付的工程价款等计量;设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起转入固定资产,次月起开始计提折旧。

(十七) 借款费用

本集团借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;当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时,停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款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加权平均利率,确定资本化金额。

符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长时间(通常指1年以上)的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

(十八) 生物资产

本集团生物资产包括苗木。

生产性生物资产采用成本模式计量。

(1) 对于一次性购置生命周期只有一年的生物性资产或生命周期超过一年但预计



是在一个会计年度内即会处置处理的生物性资产,采用其费用及成本在发生当期即计入当期损益的方式。

(2) 对于一次性购置生命周期大于一年以上的生物性资产,可按照其生命年限于每年末根据其资产原值除以其可预计生长年限进行资产摊销。

(3) 对于生命周期大于一年而其生命周期有预计可使用年限的生物性资产,其生长期间的各类直接期间费用,主要是指生物资材类支出,直接养护成本等,在其发生时可以增加其资产的原值,按其生命周期分批摊销。对于生命周期小于一年的生物性资产其生长期间的各类直接期间费用,则直接进入当期公司运营成本。

对于无法明确具体可预计生长年限的生物性资产,则不采用上述方法进行成本摊销。

(十九) 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等,按照成本进行初始计量,其中,外购的无形资产,按购买价款、相关税费和直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出作为实际成本;投资者投入的无形资产,按投资合同或协议约定的价值确定实际成本,但合同或协议约定价值不公允的,按公允价值确定实际成本。

本集团对非同一控制下企业合并中取得的被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产,在对被购买方资产进行初始确认时,满足以下条件之一的,按公允价值确认为无形资产:1.源于合同性权利或其他法定权利;2.能够从被购买方中分离或者划分出来,并能单独或与相关合同、资产和负债一起,用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

土地使用权从出让起始日起,按其出让年限平均摊销;专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核,如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的,则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

(二十) 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、经营租赁资产等项目进行检查,当存在减值迹象时,本集团进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年末均进行减值测试。



减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失,上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

(二十一) 研究与开发

本集团的研究开发支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性,分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出,于发生时计入当期损益;开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:

- 1.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- 2.具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- 3.运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场;
- 4.有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;
- 5.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出,于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出,自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

(二十二) 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用是指已经支出,但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上(不含1年)的装修费、租赁费等费用,该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十三) 商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示,与联营企业和合营企业有关的商誉,包含在长期股权投资的账面价值中。

(二十四) 合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收取合同对价权利的,在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点,按照已收或应收的金额确认合同负债。



(二十五) 职工薪酬

本集团的职工薪酬是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1.短期薪酬，是指本集团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，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本集团的短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。

2.离职后福利，是指本集团为获得职工提供的服务而在职工退休或与本集团解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

本集团的设定提存计划，是指按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险以及企业年金等，在职工为本集团提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本集团根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本集团以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3.辞退福利，是指本集团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。对于职工虽然没有与本集团解除劳动合同，但未来不再为本集团提供服务，不能为本集团带来经济利益，本集团承诺提供实质上



具有辞退福利性质的经济补偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

本集团向职工提供辞退福利的，在本集团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、本集团确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，本集团选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计入当期损益的辞退福利金额。

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

本集团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，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本集团按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十六) 应付债券

本集团应付债券初始确认时按公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。后续按摊余成本计量。

债券支付价格与债券面值总额的差额作为债券溢价或折价，在债券存续期间内按实际利率法于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

(二十七) 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债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，并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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

(二十八) 收入

本集团的营业收入主要包括房屋销售、商品销售、建造合同、房屋出租、物业收入等。



本集团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，本集团在合同开始时，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。

交易价格是本集团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。本集团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负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本集团在合同中的履约义务满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

1. 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
2. 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。
3. 在本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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，本集团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，本集团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，本集团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，本集团考虑下列迹象：

1. 本集团就该商品或服务享有现时收款权利。
2. 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户。
3. 本集团已将该商品的实物转移给客户。
4. 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
5. 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团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。



本集团主要业务收入具体确认原则如下：

(1) 房产销售业务：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，办理了备案手续，并已与购买方办理商品房实物移交手续或已经发送交房通知单且相关成本可靠计量时，确认收入的实现。

(2) 建造合同：按照协议或合同约定，在履行履约义务的时间段内按照履约进度确认。

(3) 房屋出租合同：按合同、协议约定的承租方付租日期应付的租金已经取得或确信可以取得，确认为营业收入的实现。

(4) 物业服务合同：公司在提供物业服务的过程中按照履约进度确认收入。

(5) 劳务合同：按照协议或合同规定，按照履约进度确认收入。

(6) 销售商品合同：按照销售合同或协议约定，已完成商品生产，并验收合格，商品已发出，商品实物资产和法定所有权已转移，取得商品的收款权利，客户取得商品的控制权时确认收入。

(二十九) 合同成本

说明合同履约成本、合同取得成本、合同成本摊销、合同成本减值等的确认原则和计量方法。

1. 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：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；该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

2. 与合同成本有关的资产的摊销

本集团与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。



3. 与合同成本有关的资产的减值

本集团在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(三十) 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在本集团能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照实际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，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

本集团的政府补助区分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本集团按照以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，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，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

本集团取得政策性优惠贷款贴息的，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况，分别按照以下原则进行会计处理：

1. 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，本集团以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用（或以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际



利率法计算借款费用,实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销,冲减相关借款费用)。

2. 财政将贴息资金直接拨付给本集团,本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

本集团已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

- (1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值;
- (2) 存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;
- (3) 属于其他情况的,直接计入当期损益。

(三十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团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,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对与子公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

对已确认的递延所得税资产,当预计到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时,应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

(三十二) 租赁

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日,本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利,本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益,并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。



合同中同时包含多项单独租赁的,本集团将合同予以分拆,并分别对各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本集团将租赁和非租赁部分分拆后分别进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理,非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。/合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本集团作为出租人的,将租赁和非租赁部分进行分拆后分别进行会计处理,各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理,非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理;本集团作为承租人的,选择不分拆租赁和非租赁部分,将各租赁部分及其相关的非租赁部分分别合并为租赁,按照租赁准则进行会计处理。但是,合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的,本集团不将其与租赁部分合并进行会计处理。

1. 本集团作为承租人

在租赁期开始日,本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产按照成本进行初始计量,包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额(扣除已享受的租赁激励相关金额),发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则,租赁资产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。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量,折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的,本集团采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额,是指承租人向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项,包括:固定付款额及实质固定付款额(存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额);取决于指数或比率的可变租赁付款额(该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定);购买选择权的行权价格(前提是承租人合理确定将行使该选择权);行使终止租赁选择权需支付的款项(前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权);根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后,发生下列情形的,本集团重新确定租赁付款额,并按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债:对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化、续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致等导致租赁期变化。

在对租赁负债进行重新计量时,本集团相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,本集团将剩余金额计入当期损益。



本集团已选择对短期租赁(租赁期不超过 12 个月的租赁)和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2. 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本集团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。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额（存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额）；取决于指数或比率的可变租赁付款额（该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定）；购买选择权的行权价格（前提是合理确定承租人将行使该选择权）；承租人行使终止租赁选择权需支付的款项（前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权）；由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁下，在租赁期内各个期间，本集团采用直线法（或其他系统合理的方法），将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（三十三）公允价值

1. 公允价值初始计量

本集团对于以公允价值进行计量的资产和负债，考虑该资产或负债的特征，采用市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格计量公允价值。以公允价值计量相关资产或负债时，市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交



易在相关资产或负债的最有利市场进行；采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

2.估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，在应用估值技术时，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

3.公允价值层次划分

本集团根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定公允价值计量结果所属的层次：第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

六、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更及影响

1.投资性房地产由成本计量模式转公允价值模式

为了更加客观的反映公司持有的投资性房地产公允价值，高科集团 2024 年 2 月 27 日高科集团董事会研究并审议通过了《关于西安高科集团有限公司租赁资产实施公允价值计量政策的建议》，将集团合并范围内投资性房地产由成本计量模式转公允价值模式，具体如下：

本集团自 2024 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》相关规定，投资性房地产由成本模式转换为公允价值模式，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。上述会计政策变更对本集团合并财务报表影响如下：

单位：万元

项目	2023-12-31 调整前	差错更正 调整数	会计政策变更 调整数	2023-12-31 调整后
投资性房地产	1,080,623.55	0.00	199,444.81	1,280,068.36
存货	12,695,933.55	-4,238.05	20,733.61	12,712,429.11
递延所得税资产	173,978.85	0.00	4,469.87	178,448.72
递延所得税负债	10,493.91	0.00	61,471.87	71,965.78
其他综合收益	3,058.24	1,250.56	121.72	4,430.52
未分配利润	365,300.58	-3,963.59	161,592.04	522,929.03



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2023-12-31 调整前	差错更正 调整数	会计政策变更 调整数	2023-12-31 调整后
少数股东权益	876,976.60	19,308.88	13.67	896,299.15
营业成本	3,328,848.43	10.60	-24,235.19	3,304,623.84
公允价值变动收益	-161.54	0.00	91,595.44	91,433.90
所得税费用	38,801.46	-8.01	28,207.80	67,001.25
少数股东损益	19,893.06	-13.62	-0.31	19,879.13

对母公司的影响如下：

项目	2023-12-31 调整前	会计政策变更 调整数	2023-12-31 调整后
投资性房地产	9,434.15	2,210.68	11,644.83
递延所得税负债	72.35	480.59	552.94
未分配利润	-10,797.28	1,730.09	-9,067.19
营业成本	288.31	-288.31	0.00
公允价值变动收益	0.00	232.62	232.62
所得税费用	44.95	58.16	103.11

2.执行企业会计准则解释第 17 号对本公司的影响

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），包括三项规定：①关于流动负债与非流动负债的划分；②关于供应商融资安排的披露；③关于售后租回交易的会计处理，本集团自 2024 年 1 月 1 日起施行，相关规定对本集团报告期内财务报表无重大影响。

3.执行企业会计准则解释 18 号对本报告期内财务报表无重大影响

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），包括两项规定①关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量；②关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理，本集团自 2024 年 1 月 1 日起施行，相关规定对本集团报告期内财务报表无重大影响。

（二） 会计估计变更及影响

本集团本期未发生重要的会计估计变更。

（三） 重要前期差错更正及影响

1.根据《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）规定：“企业购买上市公司，被购买的上市公司不构成业务的，购买企业应按照权益性交易的原则进行处理，不得确认商誉或计入当期损益”。我们对收购天地源时形成的商誉进行调整。



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2.2023 年度本集团合并抵消有误，且高科建材及其之子公司陕西高科环保科技有限公司存在上期差错，本年度本集团对涉及变动的科目进行了调整。

综上所述，本年度差错更正详细情况汇总如下：单位：万元

项目	2023-12-31 调整前	差错更正调整 数	会计政策变 更调整数	2023-12-31 调整后
交易性金融资产	304,023.84	-28,050.00	0.00	275,973.84
预付款项	193,168.20	-590.24	0.00	192,577.96
其他应收款	1,337,019.06	2,317.44	0.00	1,339,336.50
存货	12,695,933.55	-4,238.05	20,733.61	12,712,429.11
投资性房地产	1,080,623.55	0.00	199,444.81	1,280,068.36
固定资产	608,072.69	1,203.70	0.00	609,276.39
使用权资产	1,897.83	-1,203.70	0.00	694.13
商誉	26,137.46	-18,574.51	0.00	7,562.95
应付账款	3,191,461.85	17.95	0.00	3,191,479.80
应交税费	101,031.74	-6.70	0.00	101,025.04
长期借款	6,050,724.47	-232,600.00	0.00	5,818,124.47
应付债券	486,594.36	227,078.72	0.00	713,673.08
租赁负债	1,446.09	-1,366.92	0.00	79.17
长期应付款	1,001,871.79	6,888.20	0.00	1,008,759.99
其他权益工具	38,050.00	-28,050.00	0.00	10,000.00
资本公积	794,264.39	-36,243.47	0.00	758,020.92
其他综合收益	3,058.24	1,250.56	121.72	4,430.52
未分配利润	365,300.58	-3,963.59	161,592.04	522,929.03
少数股东权益	876,976.60	19,308.88	13.67	896,299.15
营业成本	3,328,848.43	10.60	-24,235.19	3,304,623.84
税金及附加	71,051.88	1.31	0.00	71,053.19
销售费用	60,903.16	-2.83	0.00	60,900.33
管理费用	64,567.08	44.34	0.00	64,611.42
所得税费用	38,801.46	-8.01	28,207.80	67,001.25
少数股东损益	19,893.06	-13.62	-0.31	19,879.13

七、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	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	5%、6%、9%、10%、13%
城市维护建设税	实缴流转税	5%、7%



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

税种	计税依据	税率
教育费附加	实缴流转税	2%、3%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	按照房产原值的 80%(或租金收入)为纳税基准	1.2%、12%
土地使用税	土地使用面积	9 元、5 元、2.5 元/平方米
企业所得税	应税所得额	15%、20%、25%

(二) 税收优惠及批文

1. 企业所得税

(1) 根据《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》(财税[2020]23 号),自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15.00%的税率征收企业所得税。下述企业享受企业所得税减按 15.00%税率缴纳的税收优惠:本公司三级子公司枫叶物业、紫薇物业、高新竣策、天地源物业服务管理。

(2) 根据《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 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。根据《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),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。下述企业享受该项税收优惠政策:本公司三级子公司智越建设、天宏招标,四级子公司枫叶整合卫生健康、创典智库商务、汉中枫叶整合照护、靖边紫薇物业、陕西天投投资,五级子公司天地源不动产代理、报业广告、陕西深宝水电。

(3) 根据国家税务总局 2017 年第 24 号《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》,下述企业享受企业所得税减按 15.00%税率缴纳的税收优惠:本公司二级子公司高科建材、高科幕墙、高科新达,三级子公司咸阳铝材、佰瑞猕猴桃公司、高科电气、咸阳管道、重庆幕墙、蓝田幕墙、高科新源。

(4) 根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第九十六条企业所得税法第三十条第(二)项所称企业安置残疾人员所支付的工资的加计扣除,是指企业安置残疾人员的,在按照支付给残疾职工工资据实扣除的基础上,按照支付给残疾职工工资的 100%加计扣除。下述企业享受该项税收优惠政策:本公司三级子公司枫叶物业。

(5) 根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(中华人民共和国国务院令[2007]512 号)第一百条规定:“企业购置并实际使用《环境保护专用设备企业所得税优惠目录》、《节能节水专用设备企业所得税优惠目录》和《安全生产专用设备企业



所得税优惠目录》规定的环境保护、节能节水、安全生产等专用设备的,该专用设备的投资额的10%可以从企业当年的应纳税额中抵免;当年不足抵免的,可以在以后5个纳税年度结转抵免。”下述企业享受该项税收优惠政策:本公司二级子公司高新热力,三级子公司高新热城能源公司。

2. 增值税

(1) 根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号),自2019年4月1日至2021年12月31日,允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%,抵减应纳税额(以下称“加计抵减政策”);根据《财政部税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部税务总局公告2022年第11号),该增值税进项税额加计扣除优惠政策执行期限延长至2022年12月31日。下述企业享受该项税收优惠政策:本公司四级子公司创典智库商务。

(2) 根据《财政部国家税务总局关于免征蔬菜流通环节增值税政策的通知》(财税[2011]137号)和《财政部国家税务总局关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知》(财税[2012]75号)文件要求,销售蔬菜、蛋禽肉类享受增值税免税政策。下述企业享受该项税收优惠政策:本公司三级子公司创惠农业。

(3) 根据《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(国家税务总局公告2023年第1号),自2023年1月1日至2023年12月31日,允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额;允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额;下述企业享受该项税收优惠政策:本公司二级子公司高科物业,本公司三级子公司枫叶物业、紫薇物业,本公司四级子公司靖边紫薇地产。

(4) 根据《关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告》(财政部税务总局公告2022年第14号)规定:“加大“制造业”、“科学研究和技术服务业”、“电力、热力、燃气及水生产和供应业”、“软件和信息技术服务业”、“生态保护和环境治理业”和“交通运输、仓储和邮政业”(以下称制造业等行业)增值税期末留抵退税政策力度,将先进制造业按月全额退还增值税增量留抵税额政策范围扩大至符合条件的制造业等行业企业(含个体工商户,下同),并一次性退还制造业等行业企业存量留抵税额。”下述企业享受该项税收优惠政策:本公司二级子公司高新热力,三级子公司高新热城能源公司。

(5) 根据《财政部税务总局人力资源社会保障部农业农村部公告》2023年第15号第二条,自2023年1月1日至2027年12月31日,企业招用脱贫人口,以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》(注明“企业吸纳税收政策”)的人员,与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的,自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起,在3年内按实际招



用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。下述企业享受该项税收优惠政策：本公司三级子公司天翔建设。

(6) 根据《财政部国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》(财税〔2009〕9号)和《财政部国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》(财税〔2014〕57号)的规定，一般纳税人销售自己使用过的属于不得抵扣且未抵扣进项税额的固定资产，按照简易办法依照3%征收率减按2%征收增值税。下述企业享受该项税收优惠政策：本公司二级子公司高科新达。



八、企业合并及合并财务报表

(一) 纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	主要经营地	注册地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	投资额	取得方式
1	高科地产	二级	1	陕西	陕西西安	房地产	300,000.00	100.00	100.00	187,849.84	1
2	高科房产	二级	1	陕西	陕西西安	房地产	20,000.00	100.00	100.00	19,700.00	1
3	高新安居	二级	1	陕西	陕西西安	房地产	0.00	100.00	100.00	57,348.32	1
4	高新配套	二级	1	陕西	陕西西安	房地产	68,901.41	87.07	87.07	70,000.43	1
5	市政配套	二级	1	陕西	陕西西安	房地产	60,000.00	100.00	100.00	65,400.00	1
6	城乡发展	二级	1	陕西	陕西西安	服务业	20,000.00	100.00	100.00	22,000.00	1
7	高新热力	二级	1	陕西	陕西西安	制造业	6,262.45	100.00	100.00	6,268.39	1
8	高新城服	二级	1	陕西	陕西西安	设计施工	12,000.00	100.00	100.00	21,346.10	1
9	软件新城	二级	1	陕西	陕西西安	房地产	40,000.00	100.00	100.00	40,000.00	1
10	国际社区	二级	1	陕西	陕西西安	房地产	30,000.00	100.00	100.00	100,000.00	1
11	科学城	二级	1	陕西	陕西西安	房地产	20,000.00	100.00	100.00	50,000.00	1
12	高科集贤	二级	1	陕西	陕西西安	房地产	13,445.56	100.00	100.00	13,445.56	1
13	水务集团	二级	1	陕西	陕西西安	制造业	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	1
14	高科建材	二级	1	陕西	陕西西安	制造业	41,000.00	100.00	100.00	40,560.00	1
15	高科幕墙	二级	1	陕西	陕西西安	制造业	23,000.00	100.00	100.00	20,464.73	1
16	高科新达	二级	1	陕西	陕西西安	制造业	11,964.40	100.00	100.00	9,335.06	1



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	企业名称	企业级次	企业类型	主要经营地	注册地	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有表决权(%)	投资额	取得方式
17	高科投资	二级	1	陕西	陕西西安	服务业	46,812.44	100.00	100.00	46,826.72	1
18	高科实业	二级	1	陕西	陕西西安	制造业	10,846.28	67.09	67.09	9,144.94	1
19	高科物流	二级	1	陕西	陕西西安	服务业	23,800.00	100.00	100.00	23,500.00	1
20	新纪元	二级	1	陕西	陕西西安	服务业	4,800.00	100.00	100.00	14,083.17	1
21	高科物业	二级	1	陕西	陕西西安	服务业	8,513.09	100.00	100.00	4,623.54	1
22	天成植物	二级	1	陕西	陕西渭南	制造业	3,200.00	100.00	100.00	4,079.90	1
23	高华电气	二级	1	陕西	陕西西安	制造业	5,581.43	100.00	100.00	5,581.43	1

注：企业类型：1 境内非金融子企业；2 境内金融子企业；3 境外子企业；4 事业单位；5 基建单位。

取得方式：1 投资设立；2 同一控制下的企业合并；3 非同一控制下的企业合并；4 其他。

上表仅列示本公司所属二级子公司，三级及以下子公司情况可查看各二级公司财务报告披露内容。



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(二) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	天地源股份	42.48%	-386,264,188.97	30,000,000.00	2,117,748,242.04

2. 主要财务信息

项目	本年金额	上年金额
	天地源股份	天地源股份
流动资产	27,302,127,441.25	33,534,901,131.83
非流动资产	1,033,390,061.17	1,764,289,364.15
资产合计	28,335,517,502.42	35,299,190,495.98
流动负债	17,488,173,338.35	22,308,011,437.93
非流动负债	7,075,515,966.83	8,289,250,386.06
负债合计	24,563,689,305.18	30,597,261,823.99
营业收入	10,743,433,252.57	11,525,976,963.46
净利润	-972,935,883.43	-305,032,791.24
综合收益总额	-972,935,883.43	-305,032,791.24
经营活动现金流量	-869,737,812.77	1,021,864,607.65

九、合并财务报表重要项目的说明

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2024年1月1日，“年末”系指2024年12月31日，“本年”系指2024年1月1日至12月31日，“上年”系指2023年1月1日至12月31日，除另有注明外，货币单位为人民币元。

(一) 货币资金

1. 货币资金余额

项目	年末余额	年初余额
库存现金	138,722.67	261,991.77
银行存款	12,525,443,476.95	19,231,124,649.12
其他货币资金	1,619,541,742.79	963,127,162.78
合计	14,145,123,942.41	20,194,513,803.67
其中：存放在境外的款项总额	0.00	0.00



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 受限制的货币资金明细

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票、信用证、保函保证金	104,083,801.48	127,171,031.90
保证金	235,404,884.54	99,906,016.23
用于担保的定期存款或通知存款	1,221,620,000.00	540,000,000.00
贷款保证金	100,100.00	971,407.05
专项用途借款存款	940,606,514.04	751,047,937.85
票据保证金及诉讼冻结	129,866,260.34	118,408,649.52
其他	11,314,173.29	115,246,896.49
合计	2,642,995,733.69	1,752,751,939.04

(二) 交易性金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,381,808,032.37	2,759,738,432.57
其中：债务工具投资	10,000,000.00	10,000,000.00
权益工具投资	4,051,388,032.37	2,749,438,432.57
理财产品与结构性存款	320,420,000.00	300,000.00
合计	4,381,808,032.37	2,759,738,432.57

(三) 应收票据

1. 应收票据分类

票据种类	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	63,449,379.65	0.00	63,449,379.65
商业承兑汇票	1,232,975,568.31	152,657,248.07	1,080,318,320.24
合计	1,296,424,947.96	152,657,248.07	1,143,767,699.89

(续)

票据种类	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	452,871,940.08	0.00	452,871,940.08
商业承兑汇票	1,178,707,915.47	101,971,004.83	1,076,736,910.64
合计	1,631,579,855.55	101,971,004.83	1,529,608,850.72



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 应收票据坏账准备

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	1,296,424,947.96	100.00	152,657,248.07	11.78	1,143,767,699.89
合计	1,296,424,947.96	100.00	152,657,248.07	—	1,143,767,699.89

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	1,631,579,855.55	100.00	101,971,004.83	6.25	1,529,608,850.72
合计	1,631,579,855.55	100.00	101,971,004.83	—	1,529,608,850.72

(1) 按组合计提坏账准备的应收票据

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
商业承兑汇票小计	1,232,975,568.31	152,657,248.07	12.06
银行承兑汇票小计	63,449,379.65	0.00	0.00
合计	1,296,424,947.96	152,657,248.07	—

3. 年末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

种类	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	5,833,179.98	3,660,323.93
合计	5,833,179.98	3,660,323.93

(四) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内	7,911,312,487.21	54,046,766.23	9,173,403,988.01	81,714,363.55
1-2年	6,425,274,295.85	78,102,967.52	2,404,335,873.76	71,098,266.02
2-3年	1,930,766,548.16	77,153,225.02	1,066,193,620.49	49,036,266.24
3年以上	2,428,181,203.98	526,494,643.03	2,347,059,568.64	442,710,828.58
合计	18,695,534,535.20	735,797,601.80	14,990,993,050.90	644,559,724.39

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	120,056,607.38	0.64	116,544,132.42	97.07	3,512,474.96
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	18,575,477,927.82	99.36	619,253,469.38	3.33	17,956,224,458.44
其中：应收账款组合1	15,749,821,372.94	84.25	33,006.04	0.00	15,749,788,366.90
应收账款组合2	2,825,656,554.88	15.11	619,220,463.34	21.91	2,206,436,091.54
合计	18,695,534,535.20	100.00	735,797,601.80	—	17,959,736,933.40

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	117,517,255.17	0.78	113,591,547.86	96.66	3,925,707.31
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	14,873,475,795.73	99.22	530,968,176.53	3.57	14,342,507,619.20



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率 (%)	
其中：应收 账款组合 1	11,773,962,923.87	78.54	0.00	0.00	11,773,962,923.87
应收账款组 合 2	3,099,512,871.86	20.68	530,968,176.53	17.13	2,568,544,695.33
合计	14,990,993,050.90	100.00	644,559,724.39	—	14,346,433,326.51

(1) 年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信 用损失 率 (%)	计提理由
西安市财政局	78,867,112.44	78,867,112.44	100.00	收回的可能性比较低
北京康利华药业有限责任公司	6,840,370.22	6,840,370.22	100.00	预计无法收回
上海迈科金属集团有限公司	2,402,969.33	360,445.40	15.00	根据信用风险计提
结转旧房抵款	1,983,575.39	1,983,575.39	100.00	预计无法收回
海南迈科供应链管理有限公司	1,586,666.67	238,000.00	15.00	根据信用风险计提
西安带钢厂	1,523,728.50	1,523,728.50	100.00	预计无法收回
西安海拓普科技总公司	1,505,070.00	1,505,070.00	100.00	预计无法收回
深圳博大天然产物有限公司	1,333,480.00	1,333,480.00	100.00	预计无法收回
工行开发区支行	951,219.48	951,219.48	100.00	预计无法收回
西安亮丽仪器仪表有限责任公司	730,539.65	730,539.65	100.00	账龄5年以上，难以收回
深圳市思必德实业有限公司	696,936.47	696,936.47	100.00	预计无法收回
运城市清华永腾建材有限公司	683,401.57	683,401.57	100.00	预计无法收回
清华科技园	652,324.00	652,324.00	100.00	预计无法收回
西安高新技术产业开发区征地 拆迁第一办公室	649,332.00	649,332.00	100.00	存在回收风险
吉林省美斯建材有限公司	581,991.10	581,991.10	100.00	预计无法收回
湖北长江崇文国际文化发展有 限公司	579,243.10	579,243.10	100.00	预计无法收回
宋毅	550,000.00	550,000.00	100.00	预计无法收回
杨雅士	532,829.00	532,829.00	100.00	预计无法收回
金花企业（集团）股份有限公 司	502,450.00	502,450.00	100.00	预计无法收回



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
其他零星项目	16,903,368.46	16,782,084.10	99.28	预计无法收回
合计	120,056,607.38	116,544,132.42	—	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款账龄组合

账龄	年末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	1,069,180,775.36	37.84	53,705,356.34
1-2年	745,503,023.26	26.38	77,462,134.82
2-3年	384,437,033.88	13.61	77,102,591.30
3年以上	626,535,722.38	22.17	410,950,380.88
合计	2,825,656,554.88	100.00	619,220,463.34

(续)

账龄	年初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	1,632,062,338.90	52.66	81,627,820.59
1-2年	745,413,807.38	24.05	74,541,380.69
2-3年	248,004,009.47	8.00	49,600,802.03
3年以上	474,032,716.11	15.29	325,198,173.22
合计	3,099,512,871.86	100.00	530,968,176.53

采用其他组合方法计提坏账准备

组合名称	年末余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
应收账款组合1	15,749,821,372.94	0.00	33,006.04
合计	15,749,821,372.94	—	33,006.04



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

组合名称	年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
应收账款组合 1	11,773,962,923.87	0.00	0.00
合计	11,773,962,923.87	—	0.00

3. 收回或转回的坏账准备

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
业主回款	74,237,405.27	3,711,870.26	收回款项
合计	74,237,405.27	3,711,870.26	—

4. 本年度实际核销的应收账款

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
省电信小区	物业费	408,037.88	项目已移交华衡集团管理，且对产生的应收债权不再追诉	西安紫薇物业管理有限公司专题会议、核销申请	否
国网木塔寨小区	物业费	170,432.50			
绿苑小区	物业费	151,935.77			
天然气科创路小区	物业费	136,172.86			
中联小区	物业费	12,114.55			
合计	—	878,693.56	—	—	—

5. 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
应收村民安置款	8,149,715,539.52	43.59	0.00
西安高新技术产业开发区城市管理和综合执法局	1,615,877,309.24	8.64	0.00
西安高新技术产业开发区统一征地办公室	1,028,082,384.82	5.50	0.00
西安高新区公共项目建设管理中心	623,313,069.44	3.33	0.00
西安高新技术产业开发区住房和城乡建设局	461,285,953.50	2.47	0.00
合计	11,878,274,256.52	63.53	0.00

(五) 应收款项融资

种类	年末余额	年初余额
应收票据	13,224,666.95	67,916,042.23



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

种类	年末余额	年初余额
合计	13,224,666.95	67,916,042.23

(六) 预付款项

1. 预付款项账龄

账龄	年末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	374,982,804.82	21.29	4,812.86
1-2 年	70,465,520.83	4.00	422,607.05
2-3 年	107,929,972.59	6.13	0.00
3 年以上	1,208,245,390.22	68.58	13,357,888.91
合计	1,761,623,688.46	100.00	13,785,308.82

(续)

账龄	年初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	534,901,057.33	27.68	178,150.31
1-2 年	188,761,026.54	9.77	0.00
2-3 年	736,869,679.68	38.14	29,777.40
3 年以上	471,638,888.89	24.41	6,183,095.51
合计	1,932,170,652.44	100.00	6,391,023.22

2. 账龄超过 1 年的大额预付款项

债务单位	年末余额	账龄	未结算原因
西安正昕房地产开发有限公司	321,500,000.00	3-4 年	尚未达到结算条件
西安佳旺房地产开发有限公司	193,500,000.00	3-4 年	尚未达到结算条件
西安国宏能源科技有限公司	128,490,847.84	3-4 年	尚未达到结算条件
西安市自来水有限公司	89,688,030.82	3 年以上	未到结算期
白水县龙泉西河洗煤有限公司	30,924,031.32	2-3 年	合同未执行完成
合计	764,102,909.98	—	—



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 按欠款方归集的年末余额前五名的预付款项

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
西安正昕房地产开发有限公司	321,500,000.00	18.25	0.00
西安佳旺房地产开发有限公司	193,500,000.00	10.98	0.00
西安国宏能源科技有限公司	128,490,847.84	7.29	0.00
西安市自来水有限公司	89,688,030.82	5.09	0.00
中交二公局东萌工程有限公司	88,089,770.63	5.00	0.00
合计	821,268,649.29	46.61	0.00

(七) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款项	9,946,214,887.52	13,393,364,967.89
合计	9,946,214,887.52	13,393,364,967.89

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内	134,019,720.02	12,751,168.36	2,708,167,726.70	25,396,776.31
1-2年	1,400,917,990.29	40,658,876.95	1,777,853,583.92	9,039,291.47
2-3年	1,483,696,154.63	21,686,513.64	3,206,684,391.42	5,354,746.16
3年以上	7,369,755,981.49	367,078,399.96	6,130,063,100.11	389,613,020.32
合计	10,388,389,846.43	442,174,958.91	13,822,768,802.15	429,403,834.26

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	593,269,051.85	5.71	93,247,705.98	15.72	500,021,345.87
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	9,795,120,794.58	94.29	348,927,252.93	3.56	9,446,193,541.65



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
其中：应收账款组合 1	8,222,753,302.28	79.15	11,585,287.20	0.14	8,211,168,015.08
应收账款组合 2	1,572,367,492.30	15.14	337,341,965.73	21.45	1,235,025,526.57
合计	10,388,389,846.43	100.00	442,174,958.91	—	9,946,214,887.52

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	1,829,972.00	0.01	1,675,333.16	91.55	154,638.84
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	13,820,938,830.15	99.99	427,728,501.10	3.09	13,393,210,329.05
其中：应收账款组合 1	13,038,872,327.55	94.33	0.00	0.00	13,038,872,327.55
应收账款组合 2	782,066,502.60	5.66	427,728,501.10	54.69	354,338,001.50
合计	13,822,768,802.15	100.00	429,403,834.26	—	13,393,364,967.89

（1）年末单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
上海迈科金属集团有限公司	190,712,300.64	28,606,845.10	15.00	根据信用风险计提
镇江扬启房地产开发有限公司	183,782,599.00	42,087,049.07	22.90	根据信用风险计提
苏州吴江锐泽置业有限公司	156,788,350.43	6,850,815.79	4.37	根据信用风险计提
海南迈科供应链管理有限公司	54,134,477.37	8,120,171.61	15.00	根据信用风险计提
陕西省西安市中级人民法院	2,023,648.90	2,023,648.90	100.00	账龄 5 年以上，无法收回



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
西安永宝科技实业有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	预计无法收回
其他零星项目	4,327,675.51	4,059,175.51	93.80	根据信用风险计提
合计	593,269,051.85	93,247,705.98	—	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

1) 账龄组合

账龄	年末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	315,196,555.26	20.05	11,994,764.73
1-2 年	232,680,769.38	14.80	11,237,554.41
2-3 年	121,340,694.51	7.72	9,252,291.14
3 年以上	903,149,473.15	57.43	304,857,355.45
合计	1,572,367,492.30	100.00	337,341,965.73

(续)

账龄	年初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	264,719,321.81	33.85	26,471,932.20
1-2 年	57,642,043.96	7.37	8,646,306.55
2-3 年	22,144,675.39	2.83	6,643,402.61
3 年以上	437,560,461.44	55.95	385,966,859.74
合计	782,066,502.60	100.00	427,728,501.10

2) 采用其他组合方法计提坏账准备

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
组合 1	8,222,753,302.28	0.14	11,585,287.20	13,038,872,327.55	0.00	0.00
合计	8,222,753,302.28	0.14	11,585,287.20	13,038,872,327.55	—	0.00



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初余额	25,396,776.31	402,331,724.79	1,675,333.16	429,403,834.26
年初余额在本年	-19,923,286.22	-56,584,272.91	76,507,559.13	0.00
--转入第二阶段	19,923,286.22	0.00	0.00	19,923,286.22
--转入第三阶段	0.00	76,507,559.13	76,507,559.13	153,015,118.26
--转回第二阶段	0.00	19,923,286.22	0.00	19,923,286.22
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本年计提	8,445,014.97	-8,603,275.14	39,727,890.24	39,569,630.07
本年转回	1,167,336.70	968,092.17	24,663,076.55	26,798,505.42
本年转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本年核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
年末余额	12,751,168.36	336,176,084.57	93,247,705.98	442,174,958.91

(4) 收回或转回坏账准备

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前 累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
深圳市中房豪杰房地产开发有限公司	25,243,938.00	25,243,938.00	收回款项
其他零星债务人	1,249,005.93	1,249,005.93	收回款项
西安天公楼宇配套装饰工程有限责任公司	280,521.50	280,521.50	银行存款收回
杨义军	14,905.00	14,905.00	银行存款收回
张军民	10,134.99	10,134.99	银行存款收回
合计	26,798,505.42	26,798,505.42	—



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别说明外，均以人民币元列示)

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款项

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
西安高新技术产业开发区管理委员会	往来款	2,515,003,285.38	0-5年	24.21	108,558.33
西安高新控股有限公司	往来款	1,736,659,223.44	0-5年、5年以上	16.72	0.00
西安高新区集贤园管理办公室	往来款	618,399,628.00	0-5年、5年以上	5.95	0.00
洋县体育文化旅游投资有限公司	借款	224,025,066.60	0-5年、5年以上	2.16	11,201,253.33
西安市长安区财政局	往来款	126,461,476.00	5年以上	28.33	0.00
合计	—	5,220,548,679.42	—	77.37	11,309,811.66

(八) 存货

1. 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	193,849,323.10	2,311,510.37	191,537,812.73
自制半成品及在产品	108,121,846,580.38	776,475,591.75	107,345,370,988.63
其中：开发成本	107,816,312,671.02	773,603,583.99	107,042,709,087.03
库存商品	19,571,731,736.35	1,368,021,821.74	18,203,709,914.61
其中：开发产品	18,877,503,174.52	1,360,836,519.71	17,516,666,654.81
周转材料	16,106,549.74	0.00	16,106,549.74
合同履约成本	2,763,829,310.06	0.00	2,763,829,310.06
发出商品	7,365,649.99	0.00	7,365,649.99
委托加工物资	316,230.86	0.00	316,230.86
其他	555,679.01	0.00	555,679.01
合计	130,675,601,059.49	2,146,808,923.86	128,528,792,135.63



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备/合同 履约成本减值 准备	账面价值
原材料	214,618,773.78	1,578,290.09	213,040,483.69
自制半成品及在产品	111,740,424,962.90	551,546,622.82	111,188,878,340.08
其中：开发成本	111,400,302,729.56	548,684,975.41	110,851,617,754.15
库存商品	15,159,291,352.78	501,386,676.70	14,657,904,676.08
其中：开发产品	13,956,659,586.53	494,441,024.90	13,462,218,561.63
周转材料	20,634,351.24	0.00	20,634,351.24
合同履约成本	819,548,559.90	0.00	819,548,559.90
其他	224,284,737.44	0.00	224,284,737.44
合计	128,178,802,738.04	1,054,511,589.61	127,124,291,148.43

(九) 合同资产

1. 合同资产情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程承包服务相关的合同资产	4,722,276,073.24	56,997,000.95	4,665,279,072.29
合计	4,722,276,073.24	56,997,000.95	4,665,279,072.29

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程承包服务相关的合同资产	3,620,547,585.39	65,241,969.96	3,555,305,615.43
合计	3,620,547,585.39	65,241,969.96	3,555,305,615.43

2. 合同资产减值准备

项目	年初余额	本年计提	本年转回	本年 转销/ 核销	其他 变动	年末余额	原因
工程承包服务相关的合同资产	65,241,969.96	10,830,367.22	19,075,336.23	0.00	0.00	56,997,000.95	



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销/核销	其他变动	年末余额	原因
合计	65,241,969.96	10,830,367.22	19,075,336.23	0.00	0.00	56,997,000.95	—

(十) 一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的债权投资	17,657,300.00	22,796,300.00
合计	17,657,300.00	22,796,300.00

(十一) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	3,966,017,696.33	2,848,108,671.45
预缴税金	758,729,897.92	1,721,184,680.25
一年内到期的合同取得成本	20,787,537.21	295,028,669.59
信托保证金	25,116,955.00	27,740,000.00
已支付但尚未开票工程款	186,635,337.41	136,185,917.15
其他	166,333.72	768,345.49
合计	4,957,453,757.59	5,029,016,283.93

(十二) 债权投资

1. 债权投资情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
西部信托·丰盈系列T06集合资金信托计划	500,000.00	0.00	500,000.00
厦门信托-天地源7号集合资金信托计划借款合同	1,608,800.00	0.00	1,608,800.00
西部信托·稳顺T03资金服务信托之委托贷款合同	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00
西部信托·丰盈组合T08集合资金信托计划	1,550,300.00	0.00	1,550,300.00
西部信托-思源6号单一资金信托	3,000,000.00	0.00	3,000,000.00
西部信托·稳顺E01单一资金信托	430,000.00	0.00	430,000.00
合计	9,089,100.00	0.00	9,089,100.00



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
陕国投天地源10号集合资金信托计划债权投资合同	2,055,000.00	0.00	2,055,000.00
西部信托·丰盈系列T02集合资金信托计划	482,000.00	0.00	482,000.00
西部信托·丰盈系列T06集合资金信托计划	1,500,000.00	0.00	1,500,000.00
厦门信托·天地源5号集合资金信托计划	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00
中铁信托·乾鑫 22083 期集合资金信托计划	1,500,000.00	0.00	1,500,000.00
合计	10,537,000.00	0.00	10,537,000.00

(十三) 长期应收款

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁保证金	35,000,000.00	0.00	35,000,000.00
合计	35,000,000.00	0.00	35,000,000.00

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁保证金	44,000,000.00	0.00	44,000,000.00
合计	44,000,000.00	0.00	44,000,000.00

(十四) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资	446,423,039.40	0.00	205,033,998.45	241,389,040.95
对联营企业投资	392,053,717.62	119,891,656.45	0.00	511,945,374.07
小计	838,476,757.02	119,891,656.45	205,033,998.45	753,334,415.02
减：长期股权投资减值准备	117,755,569.20	0.00	0.00	117,755,569.20
合计	720,721,187.82	119,891,656.45	205,033,998.45	635,578,845.82



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
			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	486,319,256.85	446,423,039.40	0.00	0.00	-166,648,901.72	0.00	0.00	0.00	0.00	38,385,096.73	0.00
太仓卓润房地产开发有限公司	1680,000,000.00	186,708,716.92	0.00	0.00	5,889,685.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
苏州万天璟源房地产开发有限公司	157,500,000.00	151,309,979.87	0.00	0.00	-111,404,768.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
镇江扬启房地产有限公司	66,000,000.00	48,921,524.14	0.00	0.00	-48,921,524.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
咸阳启点金源房地产开发有限公司	49,000,000.00	25,871,484.83	0.00	0.00	10,519,378.88	0.00	0.00	0.00	0.00	36,390,863.71	0.00
苏州吴江锐泽置业有限公司	30,000,000.00	22,311,046.96	0.00	0.00	-22,311,046.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
苏州联鑫置业有限公司	6,587,256.85	5,985,832.55	0.00	0.00	10,499.65	0.00	0.00	0.00	0.00	5,996,332.20	0.00
镇江恒亮城市建设发展有限公司	6,732,000.00	3,127,751.34	0.00	0.00	-288,656.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
陕西创玮建设城市更新合伙企业(有限合伙)	50,000.00	50,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
			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	
陕西捷达源环境科技有限公司	2,450,000.00	2,136,702.79	0.00	0.00	-142,469.77	0.00	0.00	0.00	0.00	1,994,233.02	0.00
二、联营企业	427,007,562.65	392,053,717.62	0.00	0.00	174,493.81	0.00	0.00	0.00	0.00	-119,717,162.64	117,755,569.20
西安东萌时尚小镇投资有限公司	160,000,000.00	160,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
西安赛格电子市场有限公司	1,050,000.00	3,018,004.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,015,169.20
西安鑫伦普斯信息科技有限公司	3,500,000.00	737,577.51	0.00	0.00	-737,577.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
西安紫薇华发物业管理服务有限公司	1,000,000.00	1,729,104.54	0.00	0.00	912,071.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
健桥证券股份有限公司	115,400,000.00	115,400,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	115,400,000.00
西工大科技园有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00
西安宝安生物有限公司	250,000.00	250,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	250,000.00
西安天姿药业公司	70,000.00	70,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70,000.00
西安黄河股份有限公司	20,400.00	20,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,400.00



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动						年末余额	减值准备年末余额
			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
西安紫涛置业有限公司	25,000,000.00	109,828,631.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
西安紫海置业有限公司	119,717,162.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	913,326,819.50	838,476,757.02	0.00	0.00	-166,474,407.91	0.00	0.00	0.00	-81,332,065.91	753,334,415.02
										117,755,569.20

3. 重要合营企业的主要财务信息

项目	本年年金额									
	太仓卓润房地产开发有限公司	镇江扬启房地产开发有限公司	苏州联鑫置业有限公司	镇江恒尧城市建设发展有限公司	苏州吴江锐泽置业有限公司	苏州万天瑞源房地产有限公司				
流动资产	723,713,033.25	679,499,400.41	31,065,847.52	333,053,173.83	1,171,300,979.27	883,416,097.80				
非流动资产	175,546.48	27,875.02	755.00	3,399,888.83	15,440.62	4,382.40				
资产合计	723,888,579.73	679,527,275.43	31,066,602.52	336,453,062.66	1,171,316,419.89	883,420,480.20				
流动负债	36,037,141.15	807,063,787.75	1,069,943.20	328,018,437.57	964,153,838.01	794,742,233.23				
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00				
负债合计	36,037,141.15	807,063,787.75	1,069,943.20	328,018,437.57	1,364,153,838.01	794,742,233.23				
净资产	687,851,438.58	-127,536,512.32	29,996,659.32	8,434,625.09	-192,837,418.12	88,678,246.97				
按持股比例计算的净资产份额	192,598,402.81	0.00	5,996,332.20	2,839,094.81	0.00	39,905,211.14				
调整事项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
对合营企业权益投资的	192,598,402.81	0.00	5,996,332.20	2,839,094.81	0.00	39,905,211.14				



西安高科集团有限公司财务报表附注

2024年1月1日至2024年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额					
	太仓卓润房地产开发有限公司	镇江扬启房地产开发有限公司	苏州联鑫置业有限公司	镇江恒尧城市建设发展有限公司	苏州吴江锐泽置业有限公司	苏州万天璟源房地产有限公司
账面价值						
存在公开报价的权益投资的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入	55,903,776.85	0.00	68,256.88	96,019,201.83	484,251,540.91	866,303,373.73
财务费用	-376,853.44	3,045,901.07	-17,596.65	-127,275.84	-74,926.88	-1,717,510.15
所得税费用	1,065,525.37	3,152,547.37	2,772.52	-57,710.46	8,543,281.16	2,130,225.98
净利润	21,034,592.47	-275,783,555.20	52,524.51	-857,565.47	-267,207,574.64	-247,566,152.74
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	21,034,592.47	-275,783,555.20	52,524.51	-857,565.47	-267,207,574.64	-247,566,152.74
本期收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

项目	上年金额							
	太仓卓润房地产开发有限公司	镇江扬启房产开发有限公司	苏州联鑫置业有限公司	镇江恒尧城市建设发展有限公司	威阳启点金源房地产开发有限公司	苏州吴江锐泽置业有限公司	苏州万天璟源房地产有限公司	陕西健达源环境科技有限公司
流动资产	804,343,141.49	904,008,072.64	42,504,911.82	571,970,408.75	1,687,093,100.76	1,750,261,924.50	1,903,562,818.60	4,309,223.63
非流动资产	146,446.51	3,181,856.03	755.00	3,344,615.40	24,732,727.93	8,564,932.98	2,142,625.57	209,606.61
资产合计	804,489,588.00	907,189,928.67	42,505,666.82	575,315,024.15	1,711,825,828.69	1,758,826,857.48	1,905,705,444.17	4,518,830.24
流动负债	137,672,741.89	758,942,885.79	12,561,532.01	468,440,983.59	1,528,588,675.11	1,121,956,700.96	1,569,461,044.46	158,212.29
非流动负债	0.00	0.00	0.00	97,581,850.00	107,162,716.11	562,500,000.00	0.00	0.00
负债合计	137,672,741.89	758,942,885.79	12,561,532.01	566,022,833.59	1,635,751,391.22	1,684,456,700.96	1,569,461,044.46	158,212.29



西安高科集团有限公司财务报表附注

2024年1月1日至2024年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	上年金额							
	太仓卓润房地 产开发有限公司	镇江扬启房地 产开发有限公司	苏州联鑫置 业有限公司	镇江恒尧城市 建设发展有限 公司	咸阳启点金源 房地产有限公 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	陕西健达源 环境科技有 限公司
净资产	666,816,846.11	148,247,042.88	29,944,134.81	9,292,190.56	76,074,437.47	74,370,156.52	336,244,399.71	4,360,617.95
按持股比例计算 的净资产份额	186,708,716.92	48,921,524.15	5,985,832.55	3,127,751.34	37,276,474.36	22,311,046.96	151,309,979.87	2,136,702.81
调整事项	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,404,989.53	0.00	0.00	0.00
对合营企业权 益投资的账面 价值	186,708,716.92	48,921,524.15	5,985,832.55	3,127,751.34	25,871,484.83	22,311,046.96	151,309,979.87	2,136,702.81
营业收入	76,137,546.61	42,368,827.51	0.00	551,881,868.81	1,185,312.00	0.00	0.00	240,705.97
财务费用	-988,499.50	1,610,420.06	-101,763.75	-1,154,092.13	-5,370,175.22	-415,572.65	-1,334,937.57	-2,708.22
所得税费用	4,214,036.56	0.00	11,131,836.83	-3,284,243.61	-1,415,209.76	-5,615,047.66	-1,741,390.80	0.00
净利润	-23,641,880.76	-28,190,546.94	44,134,067.83	14,043,575.97	-5,829,513.95	-16,845,142.98	-5,295,480.81	-639,382.07
综合收益总额	-23,641,880.76	-28,190,546.94	44,134,067.83	14,043,575.97	-5,829,513.95	-16,845,142.98	-5,295,480.81	-639,382.07
本期收到的来自 合营企业的股利	0.00	0.00	13,679,178.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



(十五) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	年末余额	年初余额
中交地产股份有限公司	1,119,642.60	151,167,370.42
西安高新金融控股集团有限公司	313,718,029.99	313,718,029.99
北方铜业股份有限公司	226,366,920.00	168,324,120.00
中国能源建设股份有限公司	15,159,429.02	13,901,659.80
上海中城联盟投资管理股份有限公司	6,300,000.00	6,300,000.00
陕西鑫元科工贸股份有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
中国石油天然气股份有限公司	1,948,920.00	1,539,080.00
合计	566,612,941.61	656,950,260.21

2. 年末其他权益工具投资情况



项目名称	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
中国能源建设股份有限公司	172,115.79	1,257,769.22	0.00	0.00	执行新金融工具准则	—
中国石油天然气股份有限公司	98,100.00	0.00	1,691,680.00	0.00	执行新金融工具准则	—
中交地产股份有限公司	0.00	208,083,669.02	0.00	13,070,672.85	管理层指定	本期转入留存收益
北方铜业股份有限公司	2,902,140.00	24,283,402.14	0.00	0.00	执行新金融工具准则	—

(十六) 投资性房地产

1. 按公允价值计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
成本合计	11,650,955,810.18	0.00	173,666,769.72	0.00	7,676,865.46	0.00	11,816,945,714.44
其中: 房屋、建筑物	11,650,955,810.18	0.00	173,666,769.72	0.00	7,676,865.46	0.00	11,816,945,714.44
公允价值变动合计	1,149,727,760.95	0.00	0.00	315,798,774.52	-4,943,865.46	0.00	1,470,470,400.93
其中: 房屋、建筑物	1,149,727,760.95	0.00	0.00	315,798,774.52	-4,943,865.46	0.00	1,470,470,400.93
账面价值合计	12,800,683,571.13	0.00	173,666,769.72	315,798,774.52	2,733,000.00	0.00	13,287,416,115.37
其中: 房屋、建筑物	12,800,683,571.13	0.00	173,666,769.72	315,798,774.52	2,733,000.00	0.00	13,287,416,115.37



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(十七) 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	7,160,183,802.62	5,816,917,001.91
固定资产清理	2,211,346.90	275,846,915.70
合计	7,162,395,149.52	6,092,763,917.61

1. 固定资产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面原值合计	8,902,471,396.39	2,788,975,734.75	1,243,138,345.98	10,448,308,785.16
其中: 房屋及建筑物	4,326,531,891.61	1,299,855,688.54	969,432,543.38	4,656,955,036.77
机器设备	4,187,269,944.16	1,459,868,724.80	259,282,106.76	5,387,856,562.20
运输工具	157,210,767.33	11,790,713.66	2,780,793.63	166,220,687.36
办公及电子设备	203,570,151.50	16,885,048.28	10,487,526.76	209,967,673.02
其他	27,888,641.79	575,559.47	1,155,375.45	27,308,825.81
累计折旧合计	3,063,718,813.73	484,667,439.75	282,600,381.84	3,265,785,871.64
其中: 房屋及建筑物	782,592,395.60	123,401,595.50	126,575,800.14	779,418,190.96
机器设备	2,001,718,899.58	317,517,030.67	144,462,168.59	2,174,773,761.66
运输工具	117,772,954.62	15,553,026.35	2,404,493.85	130,921,487.12
办公及电子设备	141,262,764.70	26,201,139.76	8,176,929.11	159,286,975.35
其他	20,371,799.23	1,994,647.47	980,990.15	21,385,456.55
固定资产净值合计	5,838,752,582.66	—	—	7,182,522,913.52



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其中: 房屋及建筑物	3,543,939,496.01	—	—	3,877,536,845.81
机器设备	2,185,551,044.58	—	—	3,213,082,800.54
运输工具	39,437,812.71	—	—	35,299,200.24
办公及电子设备	62,307,386.80	—	—	50,680,697.67
其他	7,516,842.56	—	—	5,923,369.26
固定资产减值合计	21,835,580.75	534,137.85	30,607.70	22,339,110.90
其中: 房屋及建筑物	15,476,926.17	0.00	0.00	15,476,926.17
机器设备	6,291,762.98	532,531.60	26,895.84	6,797,398.74
运输工具	14,213.54	0.00	2,850.00	11,363.54
办公及电子设备	32,702.10	1,606.25	103.19	34,205.16
其他	19,975.96	0.00	758.67	19,217.29
固定资产账面价值	5,816,917,001.91	0.00	0.00	7,160,183,802.62
房屋及建筑物	3,528,462,569.84	—	—	3,862,059,919.64
机器设备	2,179,259,281.60	—	—	3,206,285,401.80
运输工具	39,423,599.17	—	—	35,287,836.70
办公及电子设备	62,274,684.70	—	—	50,646,492.51
其他	7,496,866.60	—	—	5,904,151.97



2. 固定资产清理

项目	年末账面价值	年初账面价值	转入清理的原因
房屋及建筑物	2,082,867.37	126,286,430.38	资产待出售
机器设备	29,391.00	148,083,113.18	资产报废待处置
运输工具	69,453.97	1,427,509.98	资产报废待处置
办公及电子设备	18,956.51	49,862.16	资产报废待处置
其他	10,678.05	0.00	资产报废待处置
合计	2,211,346.90	275,846,915.70	——

(十八) 在建工程

项目	年末余额	
	账面余额	减值准备
在建工程	13,992,811,951.75	11,691,968.86
工程物资	2,769.23	0.00
合计	13,992,814,720.98	11,691,968.86

(续)

项目	年初余额	
	账面余额	减值准备
在建工程	10,970,208,696.91	11,598,539.23
工程物资	2,769.23	0.00
合计	10,970,211,466.14	11,598,539.23



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1. 在建工程情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
高新区医疗产业园项目	2,146,303,532.66	0.00	2,146,303,532.66
未来广场 A	1,858,558,778.44	0.00	1,858,558,778.44
睿杰公寓	1,556,157,331.52	0.00	1,556,157,331.52
上林锦苑	1,400,096,577.04	0.00	1,400,096,577.04
会议中心二期	1,149,070,674.48	0.00	1,149,070,674.48
东花园一期改造项目	863,778,635.02	0.00	863,778,635.02
上林雅苑	780,925,553.32	0.00	780,925,553.32
上林东苑	645,894,870.30	0.00	645,894,870.30
科荟公寓	532,677,578.56	0.00	532,677,578.56
上林西苑	485,391,066.93	0.00	485,391,066.93
高科智慧园项目二期	471,286,670.52	0.00	471,286,670.52
双江公寓	427,683,938.36	0.00	427,683,938.36
锦绣前城	401,143,916.37	0.00	401,143,916.37
未来广场 C 区	379,325,673.26	0.00	379,325,673.26
污水处理厂	364,478,209.15	0.00	364,478,209.15
智慧智造园项目	197,461,626.98	0.00	197,461,626.98
集贤西苑	50,992,918.98	0.00	50,992,918.98
24 年管网（子公司）	40,633,193.20	0.00	40,633,193.20



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
西安高新区节能环保产业创新示范基地	38,429,465.13	0.00	38,429,465.13
23年管网(子公司)	33,643,719.70	0.00	33,643,719.70
22年管网	26,155,008.42	0.00	26,155,008.42
23年管网	20,320,006.86	0.00	20,320,006.86
鑫苑项目隔离点建设	17,953,603.53	0.00	17,953,603.53
信息产业园项目	14,054,096.44	0.00	14,054,096.44
城市客厅人才公寓	13,496,794.20	0.00	13,496,794.20
查验场地改造项目	11,707,093.99	0.00	11,707,093.99
其他零星工程	65,191,418.39	11,691,968.86	53,499,449.53
合计	13,992,811,951.75	11,691,968.86	13,981,119,982.89

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
东花园一期改造项目	861,554,131.34	0.00	861,554,131.34
高新区公共卫生服务中心项目	2,023,848,456.32	0.00	2,023,848,456.32
会议中心项目	1,013,788,303.46	0.00	1,013,788,303.46
未来广场C区	293,201,285.52	0.00	293,201,285.52
信息产业园项目	13,502,472.42	0.00	13,502,472.42



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
综保区保税仓库	5,815,926.31	0.00	5,815,926.31
双创环保园项目	24,803,551.80	0.00	24,803,551.80
污水处理厂	348,619,564.20	0.00	348,619,564.20
鑫苑项目隔离点建设	17,568,156.90	0.00	17,568,156.90
睿杰公寓	1,024,982,261.33	0.00	1,024,982,261.33
高科上林雅苑公寓	607,213,018.21	0.00	607,213,018.21
双江公寓	384,705,858.22	0.00	384,705,858.22
高新上林东苑	574,268,714.68	0.00	574,268,714.68
科荟公寓	361,350,707.29	0.00	361,350,707.29
上林西苑公寓	377,859,666.62	0.00	377,859,666.62
城市客厅人才公寓	13,496,794.20	0.00	13,496,794.20
上林锦苑	883,041,970.92	0.00	883,041,970.92
集贤西苑	50,756,265.38	0.00	50,756,265.38
锦绣前城	384,769,703.76	0.00	384,769,703.76
太周创新产业园	316,981.12	0.00	316,981.12
西安高新区第二污水处理厂一期提标改造和 加盖除臭项目	40,216,988.41	0.00	40,216,988.41
西南郊(第七)污水处理厂一期扩建项目	14,598,969.42	0.00	14,598,969.42
西安高新区第二污水处理厂扩建项目	173,207,883.94	0.00	173,207,883.94



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
迪美斯挤出设备生产线	9,532,721.23	9,532,721.23	0.00
高新热力公司 2020 管网	545,088,095.66	0.00	545,088,095.66
高新热力公司 2022 管网	223,008,583.21	0.00	223,008,583.21
高新热力公司 2023 管网	32,203,182.66	0.00	32,203,182.66
高新热力公司技改工程	8,382,979.88	0.00	8,382,979.88
高新热力 2017 年“汽改水”工程	3,391,049.71	0.00	3,391,049.71
鱼化及软件新城热源厂	105,655.17	0.00	105,655.17
项目管理软件	51,822.82	0.00	51,822.82
西安高新技术产业开发区综合建设一期工程	250,331,210.51	0.00	250,331,210.51
垃圾处理中转站	350,173,302.46	0.00	350,173,302.46
其他工程项目	54,452,461.83	2,065,818.00	52,386,643.83
合计	10,970,208,696.91	11,598,539.23	10,958,610,157.68

2. 重要在建工程本年变动情况

工程名称	预算数	年初余额	本年增加	本年转入固定资产	本年其他减少	年末余额
东花园一期改造项目	1,610,000,000.00	861,554,131.34	2,224,503.68	0.00	0.00	863,778,635.02
未来广场 A	4,600,000,000.00	0.00	1,858,558,778.44	0.00	0.00	1,858,558,778.44
双江公寓	519,301,000.00	384,705,858.22	42,978,080.14	0.00	0.00	427,683,938.36
科荟公寓	839,606,300.00	361,350,707.29	171,326,871.27	0.00	0.00	532,677,578.56



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

工程名称	预算数	年初余额	本年增加	本年转入固定资产	本年其他减少	年末余额
上林东苑	963,068,500.00	574,268,714.68	71,626,155.62	0.00	0.00	645,894,870.30
上林雅苑	1,238,142,800.00	607,213,018.21	173,712,535.11	0.00	0.00	780,925,553.32
上林西苑	739,869,100.00	377,859,666.62	107,531,400.31	0.00	0.00	485,391,066.93
睿杰公寓	2,585,770,800.00	1,024,982,261.33	531,175,070.19	0.00	0.00	1,556,157,331.52
上林锦苑	3,058,400,000.00	883,041,970.92	517,054,606.12	0.00	0.00	1,400,096,577.04
锦绣前城	1,979,225,400.00	384,769,703.76	16,374,212.61	0.00	0.00	401,143,916.37
高新区医疗产业园项目	2,450,000,000.00	2,023,848,456.32	122,455,076.34	0.00	0.00	2,146,303,532.66
未来广场C区	3,761,000,000.00	293,201,285.52	86,124,387.74	0.00	0.00	379,325,673.26
会议中心二期	2,376,103,000.00	1,013,788,303.46	135,282,371.02	0.00	0.00	1,149,070,674.48
污水处理厂	1,258,380,000.00	348,619,564.20	15,858,644.95	0.00	0.00	364,478,209.15
高科智慧园项目二期	1,085,462,113.04	252,852,182.85	218,434,487.67	0.00	0.00	471,286,670.52
智慧智造园项目	461,913,500.00	3,964,279.15	193,497,347.83	0.00	0.00	197,461,626.98
合计	29,526,242,513.04	9,396,020,103.87	4,264,214,529.04	0.00	0.00	13,660,234,632.91

(续)

工程名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中: 本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
东花园一期改造项目	53.65	54.00	420,440,867.33	1,903,417.59	5.67	借款
未来广场A	40.40	40.00	282,900,814.12	41,674,927.78	4.1	借款
双江公寓	82.36	100.00	76,981,533.36	30,891,700.01	4.15	自筹



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中: 本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
科荟公寓	63.44	63.00	69,636,174.18	27,898,834.89	3.5-4.7	财政、自筹
上林东苑	67.07	67.00	92,884,368.18	34,207,382.40	3.5-4.7	财政、自筹
上林雅苑	63.07	63.00	135,034,466.26	71,373,732.66	3.5-4.7	财政、自筹
上林西苑	65.60	66.00	45,098,192.14	23,304,792.15	3.5-4.7	财政、自筹
睿杰公寓	60.18	60.00	146,969,713.04	70,523,206.57	3.5-4.7	财政、自筹
上林锦苑	45.78	46.00	103,085,111.37	61,454,990.53	3.5-4.7	财政、自筹
锦绣前城	20.27	21.00	90,926,814.46	16,307,333.36	9	自筹
高新区医疗产业园项目	87.60	88.00	276,437,479.99	92,033,768.89	4.86	自筹
未来广场C区	10.09	10.00	278,258,466.58	64,582,457.35	4.78	自筹
会议中心二期	48.36	48.00	487,633,900.86	126,001,662.51	5.46	自筹
污水处理厂	28.96	29.00	48,132,499.03	9,406,272.04	6	自有资金和银行借款
高科智慧园项目二期	43.42	44.00	160,021,951.60	62,906,116.84	5.37	借款及自有资金
智慧智造园项目	42.75	47.00	2,560,593.19	2,560,593.19	4.2	借款及自有资金
合计	—	—	2,717,002,945.69	737,031,188.76	—	—



(十九) 生产性生物资产

1. 以成本计量的生产性生物资产

项目	年初账面价值	本年增加	本年减少	年末账面价值
种植业	4,789,130.36	2,237,782.42	1,543,708.91	5,483,203.87
其中：周至种植基地	540,430.73	0.00	209,831.76	330,598.97
安乐堂种植基地	2,280,798.52	408,814.12	55,568.89	2,634,043.75
王坊种植基地	843,768.69	320,264.76	0.00	1,164,033.45
原公村基地	499,626.98	395,201.08	638,516.26	256,311.80
九峰种植基地	591,160.44	473,710.46	0.00	1,064,870.90
九峰瑞玉（已成熟）	0.00	473,370.05	473,370.05	0.00
育苗基地	0.00	124,197.58	124,197.58	0.00
九峰徐香（已成熟）	0.00	42,224.37	42,224.37	0.00
其他	33,345.00	0.00	0.00	33,345.00
合计	4,789,130.36	2,237,782.42	1,543,708.91	5,483,203.87

(二十) 使用权资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面原值合计	20,821,495.15	24,375,363.28	31,150,313.24	14,046,545.19
其中：土地	5,089,374.08	0.00	0.00	5,089,374.08
房屋及建筑物	15,732,121.07	23,870,034.68	31,150,313.24	8,451,842.51
机器设备	0.00	505,328.60	0.00	505,328.60
累计折旧合计	13,880,236.19	16,611,005.84	18,843,396.19	11,647,845.84
其中：土地	4,157,611.32	778,491.36	0.00	4,936,102.68
房屋及建筑物	9,722,624.87	15,327,185.88	18,843,396.19	6,206,414.56
机器设备	0.00	505,328.60	0.00	505,328.60
账面净值合计	6,941,258.96	—	—	2,398,699.35
其中：土地	931,762.76	—	—	153,271.40
房屋及建筑物	6,009,496.20	—	—	2,245,427.95
机器设备	0.00	—	—	0.00
减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地	0.00	0.00	0.00	0.00



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00
账面价值合计	6,941,258.96	—	—	2,398,699.35
其中：土地	931,762.76	—	—	153,271.40
房屋及建筑物	6,009,496.20	—	—	2,245,427.95
机器设备	0.00	—	—	0.00

(二十一) 无形资产

1. 无形资产分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
原价合计	2,148,192,473.12	171,143,102.07	305,179,516.19	2,014,156,059.00
其中：软件	61,973,806.56	10,263,218.07	3,026,392.76	69,210,631.87
土地使用权	2,056,992,573.03	159,740,884.00	301,536,142.31	1,915,197,314.72
专利权	27,060,951.76	512,675.34	616,981.12	26,956,645.98
非专利技术	554,717.82	0.00	0.00	554,717.82
其他	1,610,423.95	626,324.66	0.00	2,236,748.61
累计摊销合计	300,947,484.28	43,371,866.29	33,722,319.38	310,597,031.19
其中：软件	38,570,977.76	12,242,117.87	2,124,449.65	48,688,645.98
土地使用权	235,640,655.54	30,418,905.00	31,375,710.40	234,683,850.14
专利权	25,279,012.77	530,290.62	0.00	25,809,303.39
非专利技术	419,569.35	17,821.80	0.00	437,391.15
其他	1,037,268.86	162,731.00	222,159.33	977,840.53
减值准备合计	78,205.13	0.00	0.00	78,205.13
其中：软件	78,205.13	0.00	0.00	78,205.13
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
专利权	0.00	0.00	0.00	0.00
非专利技术	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
账面价值合计	1,847,166,783.71	—	—	1,703,480,822.68
其中：软件	23,324,623.67	—	—	20,443,780.76
土地使用权	1,821,351,917.49	—	—	1,680,513,464.58



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
专利权	1,781,938.99	—	—	1,147,342.59
非专利技术	135,148.47	—	—	117,326.67
其他	573,155.09	—	—	1,258,908.08

(二十二) 商誉

被投资单位名称或形成商誉事项	商誉账面原值			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
西安紫郡置业有限公司	20,801,530.65	0.00	0.00	20,801,530.65
西安丰钜房地产开发有限公司	20,224,915.59	0.00	0.00	20,224,915.59
陕西师科房地产开发有限公司	20,056,871.31	0.00	0.00	20,056,871.31
陕西格瑞达房地产开发有限公司	18,745,424.35	0.00	0.00	18,745,424.35
西安高科新建建筑工程有限公司	12,500,000.00	0.00	0.00	12,500,000.00
陕西太阳谷大健康置业有限公司	827,874.50	0.00	0.00	827,874.50
陕西盟发房地产开发有限公司	485,586.76	0.00	0.00	485,586.76
合计	93,642,203.16	0.00	0.00	93,642,203.16

(续)

被投资单位名称或形成商誉事项	商誉减值准备			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
西安紫郡置业有限公司	0.00	20,801,530.65	0.00	20,801,530.65
西安丰钜房地产开发有限公司	0.00	20,224,915.59	0.00	20,224,915.59
陕西师科房地产开发有限公司	17,600,193.26	2,456,678.05	0.00	20,056,871.31
陕西格瑞达房地产开发有限公司	412,554.56	18,332,869.79	0.00	18,745,424.35
西安高科新建建筑工程有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00
陕西太阳谷大健康置业有限公司	0.00	827,874.50	0.00	827,874.50
陕西盟发房地产开发有限公司	0.00	485,586.76	0.00	485,586.76
合计	18,012,747.82	63,129,455.34	0.00	81,142,203.16

(二十三) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
融资租赁 手续费	116,542,984.23	41,444,530.00	69,177,445.18	0.00	88,810,069.05



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
网络推广费	187,842.10	0.00	187,842.10	0.00	0.00
装修、绿化及维修工程费	108,839,014.21	73,061,954.72	51,903,093.15	441,831.62	129,556,044.16
租赁费	2,698,206.22	2,243,901.54	4,681,399.40	0.00	260,708.36
其他	43,725,836.37	41,348,911.74	5,085,833.31	0.00	79,988,914.80
模具	1,228,328.82	0.00	375,322.75	0.00	853,006.07
合计	273,222,211.95	158,099,298.00	131,410,935.89	441,831.62	299,468,742.44

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
递延所得税资产				
资产减值准备	268,554,514.20	1,256,493,612.21	451,171,026.73	1,982,043,060.51
可抵扣亏损	278,320,979.69	1,116,422,252.09	424,196,171.81	1,697,962,781.96
计提土地增值税	256,207,355.61	1,024,829,421.97	289,098,345.77	1,156,393,383.00
预收款项及预计利润	341,522,555.28	1,483,600,447.23	489,360,900.61	2,074,954,652.63
以后年度抵扣费用	8,536,327.78	34,603,485.87	41,269,910.53	170,111,452.04
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	422,920.00	1,691,680.00	5,589,289.68	35,860,917.86
内部交易未实现利润	18,748,599.37	80,707,373.85	29,563,437.58	120,032,923.63
政府专项资金	3,319,270.83	13,277,083.32	3,600,520.83	14,402,083.32
经营租赁	4,572,415.72	23,570,678.94	4,623,439.36	18,725,566.40
递延收益	641,535.39	4,276,902.60	835,370.18	5,569,134.53
投资性房地产公允价值变动	35,850,129.19	143,400,516.75	44,698,711.58	178,794,846.32
其他	2,716,341.50	18,108,943.32	480,069.84	1,964,013.94
合计	1,219,412,944.56	5,200,982,398.15	1,784,487,194.50	7,456,814,816.14
递延所得税负债				



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
经营租赁	8,141,079.08	37,518,685.42	4,090,272.68	16,649,597.74
合同取得成本	13,822,679.50	55,290,718.04	31,993,866.81	127,975,467.24
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	62,457,337.37	259,542,710.33	54,989,513.25	219,958,053.00
投资性房地产公允价值变动	683,113,680.25	2,735,804,478.93	614,718,691.72	2,458,874,766.88
其他	22,094,066.99	88,376,267.92	13,865,450.74	55,461,802.98
合计	789,628,843.19	3,176,532,860.64	719,657,795.20	2,878,919,687.84

2. 递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

项目	递延所得税资产和负债 2024年12月31日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债 2024年12月31日余额	递延所得税资产和负债 2023年12月31日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债 2023年12月31日余额
递延所得税资产	13,165,411.63	609,700,113.91	0.00	0.00
递延所得税负债	13,165,411.63	18,409,435.13	0.00	0.00

(二十五) 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
预付产业园建设款	52,456,428.04	339,922,052.00
抵账资产	235,355,591.56	180,253,835.89
合同取得成本	64,360,142.92	76,139,505.98
土地征拆资金	124,205,902.68	0.00
项目初期维修费	5,250,806.44	0.00
麓湾小学	173,492,384.00	0.00
预付设备款	2,506,194.69	0.00
租赁保证金	20,300,000.00	0.00
待收储资产	288,819,348.69	0.00
合计	966,746,799.02	596,315,393.87



(二十六) 短期借款

1. 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	210,000,000.00	265,000,000.00
抵押借款	625,650,000.00	50,000,000.00
保证借款	6,897,434,022.46	6,436,635,236.01
信用借款	470,442,222.22	806,903,611.11
合计	8,203,526,244.68	7,558,538,847.12

(二十七) 应付票据

类别	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	1,064,716,736.46	1,117,729,972.64
商业承兑汇票	502,113,243.58	397,543,007.36
信用证	480,521,595.84	812,636,699.05
合计	2,047,351,575.88	2,327,909,679.05

(二十八) 应付账款

1. 应付账款账龄

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	14,037,634,411.95	19,470,865,463.60
1-2 年	8,736,323,784.56	6,559,598,644.64
2-3 年	4,138,674,581.86	3,806,432,917.14
3 年以上	5,128,086,219.03	2,077,901,015.96
合计	32,040,718,997.40	31,914,798,041.34

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
中能建西北城市建设有限公司	392,058,877.20	工程款
兴隆鑫苑工程进度款	335,850,363.63	未结算
陕西建工安装集团有限公司	165,474,447.22	工程款
中铁十二局集团有限公司	138,336,403.03	工程款
创汇 D 工程进度款	137,067,225.78	未结算



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
中建三局集团有限公司	131,550,372.69	工程款
中国建筑第五工程局有限公司西安分公司	119,544,083.00	尚未结算
陕西建工第三建设集团有限公司	112,572,827.51	工程款
陕西金桥建设有限公司	105,636,208.62	工程款
陕西建工第五建设集团有限公司	84,774,668.94	工程款
中国建筑股份有限公司	76,525,932.27	未达到付款条件
陕西建工第十建设集团有限公司	70,022,011.46	尚未结算
中交二公局东萌工程有限公司	65,413,897.41	未结算
陕西中豪建设集团有限公司	56,634,389.17	尚未结算
合计	1,991,461,707.93	—

(二十九) 预收款项

1. 预收款项账龄

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	123,675,881.42	23,269,999.12
1年以上	7,501,425.76	3,892,482.23
合计	131,177,307.18	27,162,481.35

(三十) 合同负债

项目	年末余额	年初余额
未结算售房款	11,775,208,893.56	17,955,178,919.68
未结算提供劳务款	332,076,864.34	253,754,220.05
未结算销售商品款	16,955,782.21	254,552,533.11
未结算工程款	574,492,890.26	545,109,376.71
其他	1,321,570.71	1,261,834.41
合计	12,700,056,001.08	19,009,856,883.96

(三十一) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	445,191,700.72	1,761,571,290.68	1,744,058,484.44	462,704,506.96
离职后福利-设定提存计划	6,993,375.10	213,187,411.54	214,323,767.05	5,857,019.59



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
辞退福利	166,457.60	3,397,726.94	3,564,184.54	0.00
合计	452,351,533.42	1,978,156,429.16	1,961,946,436.03	468,561,526.55

2. 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	253,527,102.42	1,417,055,591.19	1,414,231,101.63	256,351,591.98
职工福利费	0.00	105,896,521.34	105,896,521.34	0.00
社会保险费	1,442,070.37	90,746,161.82	90,398,739.07	1,789,493.12
其中：医疗保险费	1,232,450.73	84,848,375.65	84,504,191.11	1,576,635.27
工伤保险费	209,619.64	5,185,004.95	5,181,766.74	212,857.85
生育保险费	0.00	489,540.34	489,540.34	0.00
住房公积金	1,423,106.57	80,015,519.46	80,121,911.25	1,316,714.78
工会经费和职工教育经费	188,671,130.72	65,490,558.08	52,605,684.62	201,556,004.18
其他短期薪酬	128,290.64	2,366,938.79	804,526.53	1,690,702.90
合计	445,191,700.72	1,761,571,290.68	1,744,058,484.44	462,704,506.96

3. 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	2,143,520.59	164,807,446.88	165,168,194.59	1,782,772.88
失业保险费	180,418.91	6,689,055.69	6,651,595.82	217,878.78
企业年金缴费	4,669,435.60	41,690,908.97	42,503,976.64	3,856,367.93
合计	6,993,375.10	213,187,411.54	214,323,767.05	5,857,019.59

(三十二) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	455,500,125.50	299,420,418.25
企业所得税	247,107,019.68	584,356,563.90
房产税	30,957,198.37	36,423,846.20
城市维护建设税	12,733,920.55	19,642,018.41
土地增值税	11,309,519.93	9,018,097.78
土地使用税	10,769,633.86	10,127,973.50
教育费附加及地方教育费附加	9,177,631.59	13,989,297.61



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
印花税	6,894,222.84	5,450,330.31
个人所得税	5,531,512.89	5,013,133.42
水利建设基金	4,329,742.80	3,845,776.00
资源税	271,979.62	43,257.98
其他税费	6,277,129.03	22,919,645.58
合计	800,859,636.66	1,010,250,358.94

(三十三) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	277,915,662.20	333,542,457.39
应付股利	54,452,385.27	22,359,956.89
其他应付款项	21,650,697,230.71	21,966,148,271.90
合计	21,983,065,278.18	22,322,050,686.18

1. 应付利息

(1) 应付利息分类

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	131,305,842.50	36,049,078.63
企业债券利息	101,892,455.83	133,434,794.57
短期借款应付利息	34,658,011.11	31,581,784.72
其他利息	10,059,352.76	132,476,799.47
合计	277,915,662.20	333,542,457.39

2. 应付股利

项目	年末余额	年初余额
应付普通股股利	54,452,385.27	22,359,956.89
合计	54,452,385.27	22,359,956.89

3. 其他应付款项

(1) 其他应付款项按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
单位往来款	17,766,660,804.10	15,435,959,885.96



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

款项性质	年末余额	年初余额
订金、押金及保证金	689,102,968.39	648,662,858.08
代扣代收款项	1,591,291,484.28	1,181,066,633.30
预提费用	43,266,705.47	25,671,169.62
苗圃专项款	0.00	102,682,820.74
土地增值税准备基金	1,037,322,754.82	1,164,401,465.92
集中供热建设费	280,802,676.95	416,554,915.08
其他	242,249,836.70	2,991,148,523.20
合计	21,650,697,230.71	21,966,148,271.90

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款项

单位名称	年末余额	未偿还原因
西安高新区国有资本投资运营有限责任公司	1,000,622,222.22	未到结算期
西安高新技术产业开发区土地储备中心	1,939,287,475.59	未到结算期
成都越秀房地产开发有限公司	703,044,606.15	未到结算期
绿城房地产集团有限公司	336,735,459.20	未到结算期
西安越秀房地产开发有限公司	231,761,713.58	未到结算期
西安高新技术产业开发区财政局	184,954,734.96	未到结算期
陕西省外经贸建设集团有限公司	165,424,596.12	未到结算期
西安市红十字会	100,000,000.00	未到结算期
陕西省技术进步投资有限责任公司	250,000,000.00	尚未清算
西安高新区交通投资建设有限公司	132,010,185.74	尚未清算
西安正听房地产开发有限公司	134,000,000.00	未到结算期
西安新鸿业投资发展有限公司	111,243,925.07	未到结算期
合计	5,289,084,918.63	—

(三十四) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	30,753,035,282.36	28,428,951,020.59
一年内到期的应付债券	2,630,068,989.42	4,715,190,214.70
一年内到期的长期应付款	2,753,704,896.33	3,335,976,016.78
一年内到期的其他长期负债	316,031,005.05	421,691,389.33



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的租赁负债	1,582,551.57	4,071,635.84
合计	36,454,422,724.73	36,905,880,277.24

(三十五) 其他流动负债

1. 其他流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	1,746,271,656.58	2,269,468,001.04
已背书或贴现未到期的承兑汇票	3,660,323.93	407,186,419.06
政府专项资金	13,698,851.33	14,854,163.33
短期应付债券	5,035,877.90	84,603.74
合计	1,768,666,709.74	2,691,593,187.17

(三十六) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额	年末利率区间 (%)
信用借款	13,677,249,132.09	17,648,080,464.18	4.30-9.90
保证借款	48,701,683,640.33	49,807,130,291.54	3.65-9.95
抵押借款	22,963,678,640.53	16,288,814,917.15	4.50-9.70
质押借款	5,641,640,293.39	2,866,170,000.00	4.75-5.40
减：1年内到期的长期借款	30,753,035,282.36	28,428,951,020.59	—
合计	60,231,216,423.98	58,181,244,652.28	—

(三十七) 应付债券

1. 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
西安高科集团有限公司 2021 年公开发行公司债券	0.00	2,186,849,897.99
西安高科集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	0.00	1,001,154,540.49
西安高科集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	799,052,177.90	798,181,233.61
西安高科集团有限公司 2024 年第一期面向专业投资者公开发行公司债券	2,182,717,779.39	0.00
西安高科集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	996,473,025.32	0.00
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司非公开发行 2020 年公司债券	269,731,521.46	269,328,803.63



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司非公开发行 2022 年公司债券（第一期）	195,863,938.41	652,323,683.38
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司非公开发行 2022 年公司债券（第二期）	327,408,730.65	326,505,633.24
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司非公开发行 2024 年公司债券（24 西地 01）	455,041,428.57	0.00
西安紫弘科技产业发展有限公司 2024 年度第一期中期票据	868,057,672.95	0.00
天地源 2021 年第一期非公开定向债务融资工具	0.00	521,026,455.89
天地源 2021 年第一期公开发行公司债券	0.00	897,962,396.70
天地源 2022 年第一期公开发行公司债券	529,837,454.26	528,511,775.98
天地源 2022 年第一期中期票据	514,988,918.26	513,958,626.16
天地源 2022 年第二期公开发行公司债券	937,176,228.07	935,140,252.41
天地源 2022 年第二期中期票据	202,148,602.99	201,744,182.43
天地源 2024 年度第一期中期票据	1,050,868,966.38	0.00
天地源 2024 年度第二期中期票据	507,118,757.37	0.00
天地源 2024 年度第三期中期票据	1,309,814,680.80	0.00
天地源 2024 年度第一期公开发行公司债券	900,175,870.49	0.00
建投汇宇-西安高科公租房租赁合同债权资产支持专项计划	0.00	713,989,413.28
平安-西安高科公租房租赁合同债权资产支持专项计划	868,460,878.26	47,000,000.00
开源证券-高科房产安置房资产支持专项计划	2,690,000,000.00	0.00
西安高新热力供热绿色资产支持专项计划	1,733,386,991.34	2,353,998,317.54
减：一年内到期的应付债券	2,630,068,989.42	4,810,944,461.37
合计	14,708,254,633.45	7,136,730,751.36



2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	减：分类为一年内到期的应付债券
西安高科集团有限公司2021年公开发行公司债券	2,190,000,000.00	2021-3-16	3年	2,190,000,000.00	2,186,849,897.99	2,186,849,897.99
西安高科集团有限公司2021年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2021-12-17	3年	1,000,000,000.00	1,001,154,540.49	1,001,154,540.49
西安高科集团有限公司2023年度第一期中期票据	800,000,000.00	2023-4-18	3年	800,000,000.00	798,181,233.61	0.00
西安高科集团有限公司2024年第一期面向专业投资者公开发行公司债券	2,190,000,000.00	2024-3-13	3年	2,190,000,000.00	0.00	0.00
西安高科集团有限公司2024年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2024-12-9	3年	1,000,000,000.00	0.00	0.00
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司非公开发行2020年公司债券	270,000,000.00	2020-12-10	5年	270,000,000.00	269,328,803.63	0.00
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司非公开发行2022年公司债券（第一期）	1,180,000,000.00	2022-7-8	3年	1,180,000,000.00	652,323,683.38	0.00
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司非公开发行2022年公司债券（第二期）	330,000,000.00	2022-12-13	3年	330,000,000.00	326,505,633.24	0.00
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司非公开发行2024年公司债券（24西地01）	457,000,000.00	2024-7-8	3年	457,000,000.00	0.00	0.00
西安紫弘科技发展有限公司2024年度第一期中期票据	840,000,000.00	2024-4-18	18年	838,074,339.62	0.00	0.00



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	减:分类为一年内到期的应付债券
天地源 2021 年第一期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2021-6-16	3 年	500,000,000.00	521,026,455.89	521,026,455.89
天地源 2021 年第一期公开发行公司债券	900,000,000.00	2021-12-30	3 年	900,000,000.00	897,962,396.70	897,962,396.70
天地源 2022 年第一期公开发行公司债券	500,000,000.00	2022-3-14	3 年	500,000,000.00	528,511,775.98	30,102,739.73
天地源 2022 年第一期中期票据	500,000,000.00	2022-8-2	3 年	500,000,000.00	513,958,626.16	15,616,438.37
天地源 2022 年第二期公开发行公司债券	913,000,000.00	2022-8-18	3 年	913,000,000.00	935,140,252.41	25,513,972.74
天地源 2022 年第二期中期票据	200,000,000.00	2022-11-1	3 年	200,000,000.00	201,744,182.43	2,506,849.28
天地源 2024 年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2024-2-7	3 年	1,000,000,000.00	0.00	0.00
天地源 2024 年度第二期中期票据	500,000,000.00	2024-7-1	3 年	500,000,000.00	0.00	0.00
天地源 2024 年度第三期中期票据	1,300,000,000.00	2024-10-31	3 年	1,300,000,000.00	0.00	0.00
天地源 2024 年度第一期公开发行公司债券	900,000,000.00	2024-12-10	3 年	900,000,000.00	0.00	0.00
建投汇宇-西安高科公租房租赁合同债权资产支持专项计划	840,000,000.00	2021-10-21	12 年	840,000,000.00	713,989,413.28	0.00
平安-西安高科公租房租赁合同债权资产支持专项计划	885,000,000.00	2024-9-25	11.896 年	885,000,000.00	47,000,000.00	47,000,000.00
开源证券-高科房产安置房资产支持专项计划	2,850,000,000.00	2024-12-19	1-3 年	2,850,000,000.00	0.00	0.00
西安高新热力供热绿色资产支持专项计划	2,800,000,000.00	2020-10-22	1-9 年	2,800,000,000.00	2,353,998,317.54	83,211,170.18
合计	24,845,000,000.00	—	—	24,843,074,339.62	11,947,675,212.73	4,810,944,461.37



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(续)							
债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他变动	年末余额	减：分类为一年内到期的应付债券
西安高科集团有限公司2021年公开发行公司债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
西安高科集团有限公司2021年度第一期中期票据	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
西安高科集团有限公司2023年度第一期中期票据	0.00	870,944.29	0.00	0.00	0.00	799,052,177.90	0.00
西安高科集团有限公司2024年第一期面向专业投资者公开发行公司债券	2,190,000,000.00	2,572,779.39	9,855,000.00	0.00	0.00	2,182,717,779.39	0.00
西安高科集团有限公司2024年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	73,025.32	3,600,000.00	0.00	0.00	996,473,025.32	0.00
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司非公开发行2020年公司债券	0.00	0.00	402,717.83	0.00	0.00	269,731,521.46	0.00
天地源2021年第一期公开发行公司债券	0.00	67,130,137.19	2,407,466.11	967,500,000.00	0.00	0.00	0.00
天地源2022年第一期公开发行公司债券	0.00	37,500,000.00	1,325,678.28	37,500,000.00	499,734,714.53	529,837,454.26	529,837,454.26



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他变动	年末余额	减:分类为一年内到期的应付债券
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司非公开发行2022年公司债券(第一期)	0.00	0.00	540,255.03	457,000,000.00	0.00	195,863,938.41	0.00
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司非公开发行2022年公司债券(第二期)	0.00	0.00	903,097.41	0.00	0.00	327,408,730.65	0.00
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司非公开发行2024年公司债券(24西地01)	457,000,000.00	0.00	-1,958,571.43	0.00	0.00	455,041,428.57	0.00
西安紫弘科技产业发展有限公司2024年度第一期中期票据	838,074,339.62	29,983,333.33	0.00	0.00	0.00	868,057,672.95	0.00
天地源2021年第一期非公开定向债务融资工具	0.00	18,255,616.26	617,927.85	539,900,000.00	0.00	0.00	0.00
天地源2022年第一期中期票据	0.00	37,500,000.00	1,030,292.10	37,500,000.00	499,372,479.89	514,988,918.26	514,988,918.26
天地源2022年第二期公开发行公司债券	0.00	68,475,000.10	2,035,975.56	68,475,000.00	911,662,255.33	937,176,228.07	937,176,228.07



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他变动	年末余额	减:分类为一年内到期的应付债券
天地源 2022 年第二期中期票据	0.00	14,999,999.97	404,420.59	15,000,000.00	199,641,753.71	202,148,602.99	202,148,602.99
天地源 2024 年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	0.00	-3,048,841.80	0.00	0.00	1,050,868,966.38	53,917,808.18
天地源 2024 年度第二期中期票据	500,000,000.00	0.00	-1,778,776.89	0.00	0.00	507,118,757.37	8,897,534.26
天地源 2024 年度第三期中期票据	1,300,000,000.00	0.00	-1,226,415.10	0.00	0.00	1,309,814,680.80	11,041,095.90
天地源 2024 年度第一期公开发行公司债券	900,000,000.00	0.00	-2,498,485.67	0.00	0.00	900,175,870.49	2,674,356.16
建投汇宇-西安高科公租房租赁合同债权资产支持专项计划	0.00	28,827,236.15	890,586.72	761,880,000.00	0.00	0.00	0.00
平安-西安高科公租房租赁合同债权资产支持专项计划	885,000,000.00	10,104,339.00	-2,511,121.74	14,028,000.00	0.00	868,460,878.26	47,000,000.00
开源证券-高科房产安置房资产支持专项计划	2,850,000,000.00	0.00	0.00	0.00	160,000,000.00	2,690,000,000.00	192,000,000.00
西安高新热力供热绿色资产支持专项计划	0.00	120,741,000.00	0.00	526,000,000.00	0.00	1,733,386,991.34	130,386,991.34
合计	11,920,074,339.62	437,033,411.00	10,991,204.85	3,424,783,000.00	2,270,411,203.46	17,257,936,631.53	11,920,074,339.62



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(三十八) 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	2,265,159.37	5,917,161.05
减：未确认的融资费用	303,058.87	1,053,840.46
重分类至一年内到期的非流动负债	1,582,551.57	4,071,635.84
租赁负债净额	379,548.93	791,684.75

(三十九) 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款项	6,561,096,204.79	7,906,839,388.33
专项应付款	2,227,644,705.77	2,180,760,538.97
合计	8,788,740,910.56	10,087,599,927.30

1. 长期应付款项年末余额最大的前五项

项目	年末余额	年初余额
西安城投投资发展有限公司	1,866,000,000.00	2,026,000,000.00
西安城投国际融资租赁有限公司	478,352,906.47	253,519,795.31
陕西高科融资租赁有限责任公司	341,865,510.16	587,202,708.29
光大金融租赁股份有限公司	981,248,068.55	1,194,993,093.41
通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	231,007,113.48	301,875,283.09
合计	3,898,473,598.66	4,363,590,880.10

2. 专项应付款年末余额最大的前五项

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
公租房项目	364,737,000.00	26,370,000.00	0.00	391,107,000.00
中小企业创新基金	600,000.00	0.00	0.00	600,000.00
科技部水飞蓟油项目拨款	400,000.00	0.00	0.00	400,000.00
合计	365,737,000.00	26,370,000.00	0.00	392,107,000.00

(四十) 递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
政府补助	81,361,296.42	74,600,000.00	15,005,670.18	140,955,626.24
合计	81,361,296.42	74,600,000.00	15,005,670.18	140,955,626.24



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

政府补助:					
政府补助种类	年末账面余额		计入当年损益金额	本年返还金额	返还原因
	列入其他流动负债金额	列入递延收益金额			
2022 年市工业（中小企业）发展专项资金	0.00	2,940,000.00	60,000.00	0.00	—
安居工程补助资金	0.00	60,000,000.00	0.00	0.00	—
党建活动室建设补助	0.00	75,398.24	6,371.68	0.00	—
疫情隔离点补贴	0.00	1,966,167.50	0.00	0.00	—
陕西省科学技术厅 2024 年陕西省技术创新项目	0.00	150,000.00	150,000.00	0.00	—
中共西安市委组织部英才计划青年人才资助经费	0.00	25,000.00	0.00	0.00	—
其他	0.00	0.00	2,133.83	0.00	—
设备更新补助	0.00	835,172.41	238,620.69	0.00	—
太周产业园建设资金	0.00	20,180,000.00	420,000.00	0.00	—
土地出让金返还	0.00	11,204,679.30	265,215.96	0.00	—
污水处理生产线提标改造资金	0.00	6,000,000.00	1,000,000.00	0.00	—
西户路一期治污减霾项目	0.00	0.00	389,000.00	0.00	—
治污减霾资金	0.00	2,293,348.49	1,734,515.17	0.00	—
水墨江山 2 号公寓楼补助	0.00	4,400,000.00	0.00	0.00	—
中转站项目专项资金	0.00	20,069,903.78	80,096.22	0.00	—
VOC 治理尾气设备投资补助	0.00	1,254,324.20	28,058.95	0.00	—
锅炉低氮改造补贴	0.00	29,662.91	8,089.89	0.00	—
2021 年省级中小企业发展专项资金	0.00	213,813.56	29,491.53	0.00	
2022 年省级中小企业发展专项资金第二批	0.00	66,285.71	9,142.86	0.00	
工业转型升级项目补助	0.00	537,500.00	150,000.00	0.00	
重点产业振兴和技术改造项目补助	0.00	7,252,973.06	974,592.24	0.00	
省级专项节能补贴	0.00	843,750.00	125,000.00	0.00	



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

政府补助种类	年末账面余额		计入当年损益金额	本年返还金额	返还原因
	列入其他流动负债金额	列入递延收益金额			
工业转型升级绿色制造	0.00	617,647.08	352,941.16	0.00	
合计	0.00	140,955,626.24	6,023,270.18	0.00	—

(四十一) 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
国开行陕西分行贷款	1,168,600,000.00	1,465,600,000.00
结算期一年以上的合同负债	249,491,194.10	249,829,084.60
减：1年内到期的其他非流动负债	297,000,000.00	297,000,000.00
合计	1,121,091,194.10	1,418,429,084.60

(四十二) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加 (亿元)	本年减少 (亿元)	年末余额	
	投资金额 (亿元)	所占比例 (%)			投资金额 (亿元)	所占比例 (%)
西安高新技术产业开发区管理委员会	20.00	100.00	30.00	0.00	50.00	100.00
合计	20.00	100.00	30.00	0.00	50.00	100.00

注：2023年12月28日西安高新区管委会下发《西安高新区管委会关于西安高科集团有限公司转增注册资本金请示的批复》，同意高科集团注册资本金由20亿元转增至50亿元，并修订原公司章程公司注册资本条款。

(四十三) 其他权益工具

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
永续债	100,000,000.00	4,043,000,000.00	0.00	4,143,000,000.00
合计	100,000,000.00	4,043,000,000.00	0.00	4,143,000,000.00

(四十四) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	21,692,560.00	0.00	0.00	21,692,560.00
其他资本公积	7,558,516,602.48	101,421,560.63	3,101,856,187.59	4,558,081,975.52
合计	7,580,209,162.48	101,421,560.63	3,101,856,187.59	4,579,774,535.52



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(四十五) 专项储备

项目	年初余额	本年计提	本年减少	年末余额	备注
安全维简费	18,831,552.92	79,299,752.70	36,509,775.40	61,621,530.22	
合计	18,831,552.92	79,299,752.70	36,509,775.40	61,621,530.22	—

(四十六) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	39,749,749.20	0.00	0.00	39,749,749.20
合计	39,749,749.20	0.00	0.00	39,749,749.20

(四十七) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末余额	5,229,290,342.92	4,034,202,900.69
期初调整金额	0.00	700,056,221.31
本年年初余额	5,229,290,342.92	4,734,259,122.00
本年增加	-742,218,255.24	485,867,971.01
其中: 本年净利润转入	-742,218,255.24	711,490,077.36
其他调整因素	0.00	-225,622,106.35
本年减少	6,710,000.00	-9,163,249.91
其中: 本年提取盈余公积	0.00	0.00
本年提取一般风险准备	0.00	0.00
本年分配现金股利	0.00	62,631,500.00
转增资本	0.00	0.00
其他减少	6,710,000.00	-71,794,749.91
本年年末余额	4,480,362,087.68	5,229,290,342.92

(四十八) 营业收入、营业成本

项目	本年金额	
	收入	成本
(1) 主营业务小计	34,365,973,428.32	30,428,314,097.07
其中: 房地产业	16,621,630,946.45	13,967,796,077.57
制造业	4,915,561,927.07	4,478,228,299.91
城市运营服务业	12,828,780,554.80	11,982,289,719.59



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	
	收入	成本
(2) 其他业务小计	592,035,136.83	396,285,888.38
其中：其他业务	592,035,136.83	396,285,888.38
合计	34,958,008,565.15	30,824,599,985.45

(续)

项目	上年金额	
	收入	成本
(1) 主营业务小计	37,097,510,876.58	32,645,056,924.02
其中：房地产业	17,332,006,465.94	14,553,669,561.33
制造业	4,780,056,868.53	4,040,728,719.74
城市运营服务业	14,985,447,542.11	14,050,658,642.95
(2) 其他业务小计	441,019,557.09	401,181,475.26
其中：其他业务	441,019,557.09	401,181,475.26
合计	37,538,530,433.67	33,046,238,399.28

(四十九) 销售费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	200,131,140.75	212,619,862.16
代理费	182,492,634.54	147,554,795.47
广告宣传费	67,236,677.33	141,530,773.47
业务经费	32,939,106.94	23,117,550.40
咨询费	12,783,417.31	10,325,335.46
水电物业费	7,831,750.78	6,333,875.55
办公费	6,622,868.69	13,406,501.78
交通差旅费	7,188,050.09	8,024,417.54
租赁费	5,273,343.92	2,881,758.90
诉讼费	4,998,090.69	8,567,453.49
车辆费	3,608,074.47	1,810,520.13
业务招待费	2,942,465.31	3,236,883.00
折旧摊销	1,508,009.40	5,852,087.66
运输装卸费	1,088,952.19	5,441,049.76



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
制装费	81,739.62	1,012,183.53
其他	19,487,560.73	17,288,234.67
合计	556,213,882.76	609,003,282.97

(五十) 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	400,683,047.30	440,175,174.28
折旧摊销	95,502,321.68	35,855,619.21
聘请中介机构费	28,061,337.66	7,141,460.42
办公费	21,675,978.20	26,103,435.46
咨询费	15,246,314.31	30,451,558.94
交通差旅费	14,450,132.71	15,656,807.23
水电物业费	12,746,309.52	8,685,490.79
残保金	3,474,512.35	5,249,304.71
租赁费	4,190,462.35	17,415,471.32
广告宣传费	4,339,589.56	8,702,173.34
邮电通讯费	3,445,418.54	3,508,003.60
诉讼费	2,570,776.56	8,671,551.42
绿化费	459,962.09	223,922.12
业务招待费	559,920.60	1,301,478.92
安全管理费	648,311.88	1,347,917.96
制装费	270,191.95	3,267,231.84
其他	32,412,981.28	32,357,560.75
合计	640,737,568.54	646,114,162.31

(五十一) 研发费用

项目	本年金额	上年金额
材料费	88,024,876.19	81,497,696.00
职工薪酬	32,907,222.24	44,295,734.52
折旧与摊销	3,882,818.70	4,096,093.11
技术服务费	8,359,892.63	0.00
其他	6,105,085.67	5,933,160.65



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	本年金额	上年金额
合计	139,279,895.43	135,822,684.28

（五十二）财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息费用	1,673,446,275.44	1,869,472,168.76
减：利息收入	371,894,503.46	549,730,711.68
汇兑损失	44,074.17	-63,974.38
金融机构手续费	38,594,337.93	78,492,060.57
其他	54,434,403.09	13,009,727.64
合计	1,394,624,587.17	1,411,179,270.91

（五十三）其他收益

项目	本年金额	上年金额
集中供热补助资金	53,712,300.00	12,689,440.91
债务重组收益	2,967,259.56	7,534,898.21
稳岗补贴	2,320,247.74	2,148,302.20
天谷雅舍幼儿园绿建补助	2,240,000.00	0.00
奖补资金	1,670,274.06	3,977,979.00
其他	1,334,693.42	1,582,175.28
促进工业稳产扩产政策奖励资金	1,254,592.24	0.00
污水处理生产线提标改造资金	1,000,000.00	1,500,000.00
省级隐形冠军企业创新能力提升项目	1,000,000.00	0.00
个税手续费返还	938,427.93	1,387,170.90
24 年省级文化旅游专项收入	600,000.00	0.00
高新区政策奖励	426,159.56	2,000,000.00
太周产业园建设专项资金补助	420,000.00	400,000.00
增值税即征即退	377,650.00	0.00
工业转型升级-绿色制造	352,941.16	0.00
新站补贴摊销	344,515.17	754,555.00
首次获得国家级、省级绿色制造名单认定企业市级奖励资金	300,000.00	0.00
政府贴息	250,000.00	100,000.00



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
设备更新补助	238,620.69	0.00
土地出让金返还	223,779.96	265,215.96
增值税进项税额加计抵减	209,633.26	1,898,080.94
民营经济成效奖励	205,343.00	0.00
专精特新补助	200,000.00	0.00
2023年省级工业转型升级专项资金	200,000.00	0.00
运营补贴	184,070.00	1,268,030.00
政府税收返还	183,144.38	1,104,621.37
工业转型升级项目补助	150,000.00	0.00
省级专项节能补贴	125,000.00	0.00
社保返还	80,556.78	0.00
猕猴桃产业相关补助	40,000.00	950,000.00
洋浦开发区建设基金办公室补贴	0.00	210,361.28
三次创业政策补助	0.00	170,291.00
发展技术改造项目资金	0.00	400,000.00
高新区信用服务中心综合改革专项资金	0.00	211,719.00
鼓励线上商贸企业扩规提速专项资金	0.00	300,000.00
医养结构达标项目专项资金	0.00	200,000.00
合计	73,549,208.91	41,052,841.05

(五十四) 投资收益

项目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	-166,610,119.73	-14,002,712.88
处置长期股权投资产生的投资收益	34,032,167.75	305,726,983.51
交易性金融资产持有期间的投资收益	66,983,005.52	145,812,184.82
处置交易性金融资产取得的投资收益	136,057,802.59	13,963,658.26
其他权益工具投资持有期间的投资收益	3,172,355.79	894,969.90
债权投资持有期间的投资收益	352,598.64	574,087.29
合计	73,987,810.56	452,969,170.90



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(五十五) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年金额	上年金额
交易性金融资产	23,637,973.80	-1,615,403.56
按公允价值计量的投资性房地产	310,405,133.14	915,954,404.02
合计	334,043,106.94	914,339,000.46

(五十六) 信用减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	-159,568,691.97	-125,306,194.07
合计	-159,568,691.97	-125,306,194.07

(五十七) 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
存货跌价损失	-1,145,290,768.99	-670,305,028.55
合同资产减值损失	10,875,327.06	-14,551,409.47
固定资产减值损失	-534,137.85	1,015.00
在建工程减值损失	-93,429.63	0.00
商誉减值损失	-63,129,455.34	0.00
其他	-629,926.63	0.00
合计	-1,198,802,391.38	-684,855,423.02

(五十八) 资产处置收益

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	1,778,235.12	1,248,284.81	1,778,235.12
其中：固定资产处置收益	1,778,235.12	1,248,284.81	1,778,235.12
合计	1,778,235.12	1,248,284.81	1,778,235.12

(五十九) 营业外收入

1. 营业外收入明细

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	196,638.15	479,972.33	196,638.15
政府补助	9,705,100.82	9,230,324.08	9,705,100.82



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
无法支付的款项	2,864,851.24	751,119.44	2,864,851.24
违约金收入	763,703.45	1,745,319.05	763,703.45
罚款、赔款	559,147.97	1,096,522.93	559,147.97
其他	5,198,833.68	6,731,503.27	5,198,833.68
合计	19,288,275.31	20,034,761.10	19,288,275.31

2. 与企业日常活动无关的政府补助明细

项目	本年金额	上年金额
劳保统筹	4,006,412.10	0.00
工业稳增长企业补助资金	50,000.00	180,000.00
普惠政策奖励	0.00	400,000.00
高新技术企业补贴	80,000.00	0.00
治污减霾专项资金	1,390,000.00	1,390,000.00
党建活动室建设补助	1,200,000.00	0.00
保税仓库项目政府补助	625,000.00	625,000.00
信息产业园项目政府补助	500,000.00	500,000.00
西户路一期治污减霾项目	389,000.00	389,000.00
奖补资金	920,000.00	2,176,929.08
西户路一期脱硫脱硝改造项目	0.00	255,000.00
“汽改水”节能专项资金	182,400.00	182,400.00
人社局先进单位奖励	0.00	12,000.00
以工代训补贴	0.00	100,000.00
税收奖励	0.00	1,187,713.00
陕西省高新技术企业认定奖励款	0.00	100,000.00
省级 2022 中小企业发展专项资金	0.00	970,000.00
其他零星补助	108,976.72	762,282.00
第三批陕西工业精品项目资金	50,000.00	0.00
2023 年制造业研发经费投入奖补项目资金	50,000.00	0.00
市级两化融合项目奖励资金	50,000.00	0.00
收到国家高新技术企业认定奖励	50,000.00	0.00
企业研发投入奖励资金	5,000.00	0.00



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
美光二期厂房项目补助	30,312.00	0.00
防震减灾奖励	18,000.00	0.00
合计	9,705,100.82	9,230,324.08

(六十) 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	173,018.58	418,495.27	173,018.58
赔偿金、违约金及罚款支出	5,658,208.55	8,173,433.28	5,658,208.55
对外捐赠支出	19,706.31	541,544.00	19,706.31
存货非常损失	12,662.50	845.58	12,662.50
其他	7,219,582.37	9,695,099.81	7,219,582.37
合计	13,083,178.31	18,829,417.94	13,083,178.31

(六十一) 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
当期所得税费用	436,470,010.24	767,342,421.82
递延所得税调整	547,836,427.07	-97,329,964.59
合计	984,306,437.31	670,012,457.23

(六十二) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本年金额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	74,554,219.63	14,910,843.93	59,643,375.70
其他权益工具投资公允价值变动	74,554,219.63	14,910,843.93	59,643,375.70
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	48,466,757.21	9,693,351.44	38,773,405.77
其他	48,466,757.21	9,693,351.44	38,773,405.77
三、其他综合收益合计	123,020,976.84	24,604,195.37	98,416,781.47



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	上年金额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-101,075,757.55	-20,215,151.51	-80,860,606.04
其他权益工具投资公允价值变动	-101,075,757.55	-20,215,151.51	-80,860,606.04
二、其他综合收益合计	-101,075,757.55	-20,215,151.51	-80,860,606.04

(六十三) 合并现金流量表

1. 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量	—	—
净利润	-778,756,762.07	910,281,328.77
加：资产减值准备	1,198,802,391.38	684,855,423.02
信用减值损失	159,568,691.97	125,306,194.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	484,667,439.75	742,586,906.77
使用权资产折旧	16,611,005.84	13,824,911.13
无形资产摊销	43,371,866.29	54,816,141.36
长期待摊费用摊销	131,410,935.89	106,759,591.79
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)	-1,778,235.12	-1,248,284.81
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	-23,619.57	-61,477.06
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	334,043,106.94	914,339,000.46
财务费用（收益以“—”号填列）	1,673,446,275.44	1,869,472,168.76
投资损失（收益以“—”号填列）	-73,987,810.56	-452,969,170.90
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	578,239,661.57	-73,935,250.52
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	56,805,636.36	-16,504,566.38
存货的减少（增加以“—”号填列）	-2,496,798,321.45	-7,068,013,622.87
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-530,047,789.15	-7,001,764,493.34
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-6,989,765,940.09	4,869,130,633.84
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-6,194,191,466.58	-4,323,124,565.91
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	—	—



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	本年金额	上年金额
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3.现金及现金等价物净变动情况	—	—
现金的期末余额	11,502,128,208.72	18,441,761,864.63
减：现金的期初余额	18,441,761,864.63	24,470,022,474.34
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-6,939,633,655.91	-6,028,260,609.71

2. 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	11,502,128,208.72	18,441,761,864.63
其中：库存现金	138,722.67	261,991.77
可随时用于支付的银行存款	11,501,989,486.05	18,441,499,872.86
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
期末现金及现金等价物余额	11,502,128,208.72	18,441,761,864.63
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	0.00	0.00

（六十四）所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	2,642,995,733.69	保证金等
应收账款	683,885,182.25	贷款抵押
存货	46,690,507,615.20	贷款抵押
固定资产	1,068,776,824.50	融资租赁抵押、贷款抵押
投资性房地产	5,098,617,910.14	贷款抵押担保、长期应付款抵押担保



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末账面价值	受限原因
无形资产	418,213,979.56	贷款抵押
在建工程	1,988,253,822.52	贷款抵押

十、或有事项

截至2024年12月31日，本集团为其他单位提供担保情况详见“十二、（二）关联交易1.关联担保情况。”

十一、资产负债表日后事项

本集团无重大资产负债表日后事项。

十二、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

（1）控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例 (%)
西安高新技术产业开发区管理委员会	陕西省 西安市	——	236,168.22	100.00	100.00

2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、（一）1.企业集团的构成”相关内容。

3. 合营企业及联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、（二）1.重要的合营企业或联营企业”相关内容。

4. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	
	西安高新区国有资产管理运营有限公司
	西安高新控股有限公司



(二) 关联交易

1.关联担保情况

(1) 作为担保方

被担保方名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
西安高新控股有限公司	190,779.62	2022-06-11	2037-06-11	否
西安高新区国有资产管理运营有限公司	70,000.00	2024-09-20	2025-09-18	否
西安高新区国有资产管理运营有限公司	80,000.00	2024-10-25	2025-10-24	否
西安高新区国有资产管理运营有限公司	20,000.00	2024-11-14	2025-11-14	否
西安高新区国有资产管理运营有限公司	50,000.00	2024-12-31	2025-12-30	否
西安高新区国有资产管理运营有限公司	30,000.00	2024-10-14	2027-10-14	否

(2) 作为被担保方

担保方名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
西安高新控股有限公司	80,000.00	2024-08-20	2025-08-19	否
西安高新金融控股集团有限公司	40,000.00	2024-12-19	2025-12-17	否
西安高新金融控股集团有限公司	10,000.00	2024-12-20	2025-12-17	否

(三) 关联方往来余额

1.应收项目

科目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	西安高新控股有限公司	1,736,659,223.44	0.00	2,000,977,434.45	0.00
合计	——	1,736,659,223.44	0.00	2,000,977,434.45	0.00

2.应付项目

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
其他应付款	西安高新区国有资本投资运营有限责任公司	1,500,622,222.22	0.00
其他应付款	西安高新控股有限公司	9,784,986.01	440,698,450.60
合计	——	1,510,407,208.23	440,698,450.60



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3.合同资产

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
合同资产	西安高新控股有限公司	261,121,060.89	10,718,690.31
合计	——	261,121,060.89	10,718,690.31

4.关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日
西安高新区国有资本投资运营有限责任公司	拆入	800,000,000.00	2024-10-25
西安高新控股有限公司	拆出	800,000,000.00	2024-8-20
西安高新控股有限公司	拆出	500,000,000.00	2024-8-21

十三、母公司主要财务报表项目注释

1. 应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	2,977,504.02	0.00	2,135,319.12	0.00
1-2 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2-3 年	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	5,627,490.00	5,627,490.00	5,627,490.00	5,627,490.00
合计	8,604,994.02	5,627,490.00	7,762,809.12	5,627,490.00

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	5,627,490.00	65.40	5,627,490.00	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,977,504.02	34.60	0.00	0.00	2,977,504.02
其中：应收账款组合 1	2,977,504.02	34.60	0.00	0.00	2,977,504.02
合计	8,604,994.02	100.00	5,627,490.00	100.00	2,977,504.02



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	5,627,490.00	72.49	5,627,490.00	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,135,319.12	27.51	0.00	0.00	2,135,319.12
其中：应收账款组合 1	2,135,319.12	27.51	0.00	0.00	2,135,319.12
合计	7,762,809.12	100.00	5,627,490.00	0.00	2,135,319.12

年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
西安高科实业股份有限公司房地产分公司	4,134,400.00	4,134,400.00	100.00	预计无法收回
清华科技园	652,324.00	652,324.00	100.00	预计无法收回
西安高科集团公司配套建设项目部	840,766.00	840,766.00	100.00	预计无法收回
合计	5,627,490.00	5,627,490.00	—	—

1) 采用其他组合方法计提坏账准备

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
应收账款组合 1	2,977,504.02	0.00	0.00	2,135,319.12	0.00	0.00
合计	2,977,504.02	—	0.00	2,135,319.12	—	0.00

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
西安高科实业股份有限公司房地产分公司	4,134,400.00	48.05	4,134,400.00
西安一亿中流企业管理咨询有限公司	2,763,127.62	32.11	0.00
西安高科集团公司配套建设项目部	840,766.00	9.77	840,766.00
清华科技园	652,324.00	7.58	652,324.00



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债务人名称	账面余额	占应收账款合 计的比例 (%)	坏账准备
西安新天宏项目管理有限责任公司	214,376.40	2.49	0.00
合计	8,604,994.02	100	5,627,490.00

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	161,359,890.50	0.00
应收股利	394,810,547.52	336,257,811.88
其他应收款项	8,982,225,459.67	5,209,615,458.30
合计	9,538,395,897.69	5,545,873,270.18

(1) 应收利息

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	161,359,890.50	0.00
合计	161,359,890.50	0.00

(2) 应收股利

项目	年末余额	年初余额
高科地产	267,393,557.89	215,966,078.41
高科房产	5,808,294.33	5,808,294.33
高新市政	3,033,116.90	2,543,104.22
高科软件新城	71,023,860.26	69,806,429.81
国际社区	0.00	278,953.29
高科投资	18,491,544.30	8,214,393.15
高科物业	0.00	912,555.94
高科建材	9,222,243.38	12,369,644.72
高科新达	8,720,270.74	8,081,936.50
高新城服	2,518,395.41	5,799,591.96
高新配套	3,215,626.12	0.00
高科幕墙	5,383,638.19	6,476,829.55
合计	394,810,547.52	336,257,811.88

(3) 其他应收款项

1) 按账龄披露其他应收款项



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	6,736,177,967.48	2,041,226.28	2,172,990,968.26	0.00
1-2 年	610,561,716.36	1,500,000.00	895,392,365.04	0.00
2-3 年	784,164,925.02	1,500,000.00	420,618,151.81	0.00
3 年以上	939,707,908.02	83,345,830.93	1,804,504,280.30	83,890,307.11
合计	9,070,612,516.88	88,387,057.21	5,293,505,765.41	83,890,307.11

2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	81,242,197.01	0.90	19,695,524.61	24.24	61,546,672.40
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	8,989,370,319.87	99.10	68,691,532.60	0.76	8,920,678,787.27
合计	9,070,612,516.88	100.00	88,387,057.21	—	8,982,225,459.67

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,293,505,765.41	100.00	83,890,307.11	1.58	5,209,615,458.30
合计	5,293,505,765.41	100.00	83,890,307.11	——	5,209,615,458.30



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

年末单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
西安高科实业股份有限公司	21,763,320.81	12,519,718.79	57.53	以前年度对方资不抵债时计提延续至今，预计无法收回
西安高科实业股份有限公司	2,019,904.00	2,000,000.00	99.01	管理费预计无法收回
天姿药业	134,586.54	134,586.54	100.00	预计无法收回
西安永宝科技实业有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	预计无法收回
西安中沥电子商务有限公司	38,125,037.43	2,418,461.33	6.34	按照预期信用风险组合计提
陕西国琳道路材料有限公司	17,699,348.23	1,122,757.95	6.34	按照预期信用风险组合计提
合计	81,242,197.01	19,695,524.61	—	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	140.00	0.00	7.00	0.00	0.00	0.00
1-2年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2-3年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3年以上	68,691,595.60	100.00	68,691,525.60	83,890,307.11	100.00	83,890,307.11
合计	68,691,735.60	—	68,691,532.60	83,890,307.11	100.00	83,890,307.11

②采用其他组合方法计提坏账准备

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
组合1	8,920,678,584.27	0.00	0.00	5,209,615,458.30	0.00	0.00
合计	8,920,678,584.27	—	0.00	5,209,615,458.30	—	0.00



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
年初余额	0.00	83,890,307.11	0.00	83,890,307.11
年初余额在本年	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	-14,654,305.33	14,654,305.33	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本年计提	7.00	-544,476.18	5,041,219.28	4,496,750.10
本年转回	0.00	0.00	0.00	0.00
本年转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本年核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
年末余额	7.00	68,691,525.60	19,695,524.61	88,387,057.21

4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款项

债务人名称	款项 性质	账面余额	账龄	占其他应 收账款项 合计的比 例(%)	坏账准备
西安高新控股有限公司	单位 往来	1,731,821,828.03	1 年以内, 1-2 年, 2- 3 年, 3 年以上	19.09	0.00
西安高科软件新城建设开发有限公司	内部 贷款	1,276,321,929.04	1 年以内	14.07	0.00
西安紫薇地产开发有限公司	内部 贷款	1,242,266,454.19	1 年以内	13.70	0.00
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	内部 贷款	910,489,336.66	1 年以内	10.04	0.00
西安高科新达混凝土有限责任公司	单位 往来	716,313,121.95	1 年以内	7.90	0.00
合计	—	5,877,212,669.87	—	64.80	0.00



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司的投资	8,312,828,085.43	84,004,300.00	0.00	8,396,832,385.43
对联营企业投资	116,740,400.00	0.00	0.00	116,740,400.00
小计	8,429,568,485.43	84,004,300.00	0.00	8,513,572,785.43
减：长期股权投资减值准备	290,255,159.06	0.00	0.00	290,255,159.06
合计	8,139,313,326.37	84,004,300.00	0.00	8,223,317,626.37



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 年末余额
			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		
一、对子公司	8,180,592,646.73	8,312,828,085.43	84,004,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,396,832,385.43	173,514,759.06
高科房产	197,000,000.00	197,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	197,000,000.00	0.00
高新配套	640,000,000.00	640,000,000.00	60,004,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	700,004,300.00	0.00
高科软件新城	400,000,000.00	400,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00
国际社区	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000,000.00	0.00
科学城	400,000,000.00	500,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500,000,000.00	0.00
市政配套	600,000,000.00	654,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	654,000,000.00	0.00
陕建高科	54,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
高科集贤	134,455,620.61	134,455,620.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	134,455,620.61	0.00
水务集团	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00
高科建材	405,600,000.00	405,600,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	405,600,000.00	0.00
高科实业	91,449,400.00	91,449,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	91,449,400.00	91,449,400.00
厦门办事处	1,500,000.00	1,500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,500,000.00	1,500,000.00
高科国旅	780,000.00	780,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	780,000.00	780,000.00



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 年末余额
			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	
彩钢公司	15,080,000.00	15,080,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15,080,000.00
新纪元快餐 餐厅	1,025,000.00	1,025,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,025,000.00
高新热力	62,683,880.41	62,683,880.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
高科幕墙	204,647,337.48	204,647,337.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
高科新达	93,350,600.00	93,350,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
高科投资	468,267,175.30	468,267,175.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
高科物流	235,000,000.00	235,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
新纪元俱 乐部	140,831,700.00	140,831,700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
高新城服	120,000,000.00	213,461,030.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
高科城服	93,461,030.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
天成植物	40,799,000.00	40,799,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
高华电气	55,814,308.14	55,814,308.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55,814,308.14
高新城乡 发展	220,000,000.00	220,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
西安高新 技术产业 开发区进 出口公司	2,000,000.00	2,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,000,000.00



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 年末余额
			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	
高科地产	0.00	1,878,498,364.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
高新地产	900,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
紫薇地产	588,226,678.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
丝路金融	390,271,685.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
高新安居	0.00	573,483,179.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城棚改	100,236,698.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
保障房	468,246,481.31	0.00	5,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
高科物业	0.00	27,235,438.70	19,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
西安高科管理服务公司	5,866,050.92	5,866,050.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,866,050.92
二、联营企业	116,740,400.00	116,740,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	116,740,400.00
西安黄河股份公司	20,400.00	20,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,400.00
健桥证券股份有限公司	115,400,000.00	115,400,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	115,400,000.00
西安天姿药业公司	70,000.00	70,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70,000.00



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 年末余额
			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	
西安宝安生物有限公司	250,000.00	250,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	250,000.00
西工大科技园	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00
合计	8,297,333,046.73	8,429,568,485.43	84,004,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	290,255,159.06



4. 营业收入及成本

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
(1) 主营业务小计	5,339,072.58	0.00	4,897,520.96	0.00
其中：租赁收入	5,339,072.58	0.00	4,897,520.96	0.00
(2) 其他业务小计	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	5,339,072.58	0.00	4,897,520.96	0.00

5. 投资收益

产生投资收益的来源	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	97,846,106.78	252,622,751.66
其他权益工具投资持有期间的投资收益	172,115.79	666,819.92
合计	98,018,222.57	253,289,571.58

6. 母公司现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	—	—
净利润	25,514,228.06	143,888,199.08
加：资产减值准备	0.00	0.00
信用减值损失	4,496,750.10	0.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,655,106.35	2,249,879.26
使用权资产折旧	6,752,457.32	6,945,563.28
无形资产摊销	771,980.58	648,564.13
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
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）	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-555,100.00	2,326,200.00
财务费用（收益以“—”号填列）	400,310,997.27	392,140,854.18
投资损失（收益以“—”号填列）	-98,018,222.57	-253,289,571.58
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-4,633,189.03	2,185,907.16
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	3,484,326.50	3,069,530.42
存货的减少（增加以“—”号填列）	265,917.51	-2,109,646.36



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,532,302,112.96	1,186,751,444.17
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,560,898,758.39	-1,211,934,074.38
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-629,358,102.48	272,872,849.36
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	200,833,056.59	601,165,820.67
减：现金的期初余额	601,165,820.67	742,040,491.87
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-400,332,764.08	-140,874,671.20

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本集团之子公司高科幕墙已由大华会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所审计，并出具大华审字[2025]1511004293号审计报告，审计意见类型为带强调事项段的无保留意见，强调事项为“如财务报表附注“八、（注释2）”所述，2024年受恒大集团债务风险的影响，高科幕墙公司及其子公司收到的该客户及其关联公司出具的所有商业承兑汇票已到期未能兑付，公司计提了信用减值损失。我们提醒财务报表使用者关注恒大集团债务风险化解的进展。本段内容不影响已发表的审计意见”。

本集团之子公司高科股份已由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中审亚太审字(2025)001718号审计报告，审计意见类型为带与持续经营相关的重大不确定性强调事项段的无保留意见，强调事项为“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注12所述，高科股份持续亏损，其房地产板块业务已停滞，且由于历史沿革原因，账面长期股权投资、应收款项等往来科目长期挂账、部分存货项目未能及时进行清理和处置，导致大额资金长期占用，可能导致高科股份持续经营能力存在重大不确定性。但考虑西安高科集团有限公司承诺将于合适时机协调其他股东处理上述问题，并将会持续对高科股份给予业务方面的支持，高科股份仍以持续经营为基础编制财务报表。”

本集团之子公司高科水务已由希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具希会审字(2025)2856号审计报告，审计意见类型为带与持续经营相关的重大不确定性强调事项段的无保留意见，强调事项为“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，西安市高新



西安高科集团有限公司财务报表附注
2024年1月1日至2024年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

技术产业开发区管理委员会（以下简称“高新管委会”）根据《西安市水务一体化整合优化实施方案》（市办字[2023]209号）文件要求，推进西安高新区市政供、排、污等涉水资产移交划转工作，贵公司的污水处理资产在移交划转范围内。贵公司根据高新管委会的工作安排，已于2025年1月1日起将贵公司的运营权移交给西安净水处理有限责任公司，计划于划转协议签订起180日内将贵公司的资产及与资产形成相关的建设债务一并划转给西安净水处理有限责任公司。上述事项，表明存在可能导致对贵公司持续经营能力产生不确定性，该事项不影响已发表的审计意见。”

本集团之子公司高科新纪元已由陕西尚华会计师事务所有限公司审计，并出具陕尚华审字[2025]003号审计报告，审计意见类型为带强调事项段的无保留意见，强调事项为“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注六（十九）所述，其他应付款余额中应付西安高科集团有限公司3500万元，系高科集团给贵公司拨付的用于仪祉湖项目的建设资金，该笔款项性质尚未明确，贵公司在其他应付款挂账。本段内容不影响已发表的审计意见。”。

十五、财务报表的批准

本集团2024年度财务报表已经本公司批准报出。





营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110101592354581W



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

类型

特殊普通合伙会计师事务所

执行事务合伙人

李晓英、宋朝学、黄俊青

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额

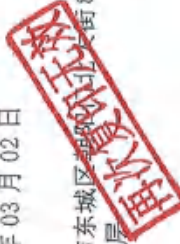
6000 万元

成立日期

2012 年 03 月 02 日

主要经营场所

北京市东城区东直门大街8号富华大厦A座8层



登记机关

2025年 01月 24日

证书序号: 0014624

说明

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

发证机关: 北京市财政局



中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

再次复印无效

名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 谭小霄

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区朝阳门内大街8号富华大厦A座8层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010136

批准执业文号: 京财会许可[2011]0056号

批准执业日期: 2011年07月07日

薛永东
1970-06-15
中瑞和会计师事务所
有限公司陕西分所
610124700-20517

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中瑞和会计师事务所
(特殊普通合伙) 陕西分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011年12月28日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师事务所
西安分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011年12月28日
/y /m /d



再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



薛永东

证书编号:
No. of Certificate 610000011327

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance 2009年3月15日
/y /m /d



姓名 周红
Full name 周红
性别 女
Sex 女
出生日期 1984-04-16
Date of birth 1984-04-16
工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 陕西分所
Working unit 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 陕西分所
身份证号码 610523198404166608
Identity card No. 610523198404166608



师周红



再次复印无效

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 陕西分所
瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 陕西分所
转所专用章

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 11 月 1 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 西安分所
信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 西安分所
转所专用章

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 11 月 1 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2021 年

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



证书编号: 110101300615
No. of Certificate 110101300615

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 陕西省注册会计师协会

发证日期: 2015 年 05 月 27 日
Date of Issuance 2015 / 5 / 27

年 月 日
/ /