

公司代码：600665

债券代码：242114

债券代码：242304

债券代码：259269

债券代码：259414

公司简称：天地源

债券简称：24 天地一

债券简称：25 天地一

债券简称：25 天地二

债券简称：25 天地三

天地源股份有限公司 2025 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、公司负责人赵冀、主管会计工作负责人赵冀及会计机构负责人（会计主管人员）孙杰声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2025年度拟不进行利润分配，也不送红股、不进行资本公积转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理、环境和社会.....	28
第五节	重要事项.....	43
第六节	股份变动及股东情况.....	51
第七节	债券相关情况.....	55
第八节	财务报告.....	65

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
上市规则	指	上海证券交易所股票上市规则
天地源/公司/本公司/上市公司	指	天地源股份有限公司
公司章程	指	天地源股份有限公司章程
元/万元/亿元	指	人民币元/人民币万元/人民币亿元
高新地产/控股股东	指	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司
高科集团/实际控制人	指	西安高科集团有限公司
高新区管委会	指	西安高新技术产业开发区管理委员会
报告期	指	2025年1月1日至2025年12月31日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

公司注册地址	西安市高新区丈八街办科技路33号高新国际商务中心数码大厦12701室
公司注册地址的历史变更情况	2018年11月27日，公司完成了工商变更登记手续，并取得了西安市工商行政管理局颁发的《营业执照》，公司住所由：中国（上海）自由贸易试验区张杨路500号26层K单元，变更为：西安市高新区丈八街办科技路33号高新国际商务中心数码大厦12701室。
公司办公地址	西安市高新区科技路33号高新国际商务中心数码大厦34层

公司办公地址的邮政编码	710075
公司网址	http://www.tande.cn
电子信箱	tande@tande.cn

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报（www.cnstock.com）、证券日报（www.zqrb.cn）
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	西安市高新区科技路33号高新国际商务中心数码大厦34层证券事务部

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层
	签字会计师姓名	翟晓敏、王雷雷

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	6,095,342,658.41	10,743,433,252.57	-43.26	11,525,976,963.46
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	6,092,238,657.60	10,738,811,895.38	-43.27	11,523,426,549.86
利润总额	-1,264,510,330.16	-323,341,637.45	不适用	-73,321,107.78
归属于上市公司股东的净利润	-1,301,078,501.30	-1,019,943,835.99	不适用	-390,388,594.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,281,144,894.58	-1,110,986,474.75	不适用	-394,591,025.97
经营活动产生的现金流量净额	540,970,395.36	-869,737,812.77	不适用	1,021,864,607.65
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	1,574,400,500.36	2,875,503,227.95	-45.25	3,895,473,501.00
总资产	22,397,790,760.61	28,335,517,502.42	-20.96	35,299,190,495.98

（二）主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益（元/股）	-1.5057	-1.1803	不适用	-0.4518
稀释每股收益（元/股）	-1.5057	-1.1803	不适用	-0.4518
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-1.4826	-1.2857	不适用	-0.4566
加权平均净资产收益率（%）	-58.48	-30.13	减少28.35个百分点	-9.43
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-57.58	-32.82	减少24.76个百分点	-9.53

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

公司本期房地产业务毛利率为 11.09%，本期归属于上市公司股东的净利润同比减少的原因主要为：

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

(2) 报告期内，受公司房地产项目销售及结转影响，本报告期营业收入规模降低，对应毛利贡献减少。

(3) 随着公司存量房地产项目逐步竣工交付，公司在开发的、符合利息资本化条件的项目数量减少，导致本报告期资本化利息减少、费用化利息增加。

八、 境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、 2025 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,068,269,308.28	1,392,825,115.71	416,035,339.50	3,218,212,894.92
归属于上市公司股东的净利润	-61,810,920.22	-62,531,659.40	-95,164,280.90	-1,081,571,640.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-62,911,289.37	-76,720,893.12	-96,948,771.67	-1,044,563,940.42
经营活动产生的现金流量净额	-12,718,985.41	520,159,166.47	207,351,888.25	-173,821,673.95

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	附注（如适用）	2024 年金额	2023 年金额

非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	16,835,629.53	公司于2025年4月完成对上海市徐汇区亚都国际名苑小区8号楼2303室、3号楼1802室等两套房产的处置，处置净收益为1,683.56万元，详见附注七、73。	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	1,687,300.00		1,056,403.22	1,970,213.98
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				2,235,000.00
债务重组损益	2,536,683.93		2,967,259.56	7,534,898.21
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-33,886,443.22			
受托经营取得的托管费收入	141,509.43			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,405,458.11		-1,792,626.58	-7,047,625.10
其他符合非经常性损益定义的损益项目	276,281.14		34,035,953.90	1,196,443.85
减：所得税影响额	5,983,433.77		21,187,419.06	1,499,150.86
少数股东权益影响额（税后）	2,946,591.87		894,673.51	187,348.12
合计	-19,933,606.72		91,042,638.76	4,202,431.96

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,699,915.68	公司主营业务为房地产开发，公司及下属子公司与合作方向项目公司投入开发资金或调拨富余资金、收到或支付相关资金占用费均属于房地产行业合作经营模式下的日常经营活动，与正常经营业务直接相关，故公司将对联营、合营企业投入开发资金收取的利息收入，以及并表合作项目公司向合作方收取的调拨富余资金利息收入由“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”计入经常性损益。

十一、 营业收入扣除情况表

单位：元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	6,095,342,658.41		10,743,433,252.57	
营业收入扣除项目合计金额	3,104,000.81		4,621,357.19	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.05	/	0.04	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1.正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	403,685.46	母公司股权托管费收入14.15万元，公司下属子公司镇江天地源置业有限公司项目管理服务收入20.05万元；公司下属子公司苏州天地源房地产开发有限公司项目管理服务收	1,878,683.57	公司下属子公司镇江天地源置业有限公司项目管理服务收入105.05万元；公司下属子公司苏州天地源房地产开发有限公司项目管理服务收入

		入 6.17 万元。		82.82 万元。
2.不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	2,699,915.68	公司下属控股子公司宝鸡市融兴置业有限公司计提的少数股东陕西融兴投资发展有限公司的拆出资金利息收入 255.04 万元；公司下属控股子公司咸阳启点金源房地产开发有限公司计提的少数股东咸阳启点实业发展有限公司的拆出资金利息收入 14.95 万元。	2,742,673.62	公司下属控股子公司宝鸡市融兴置业有限公司计提的少数股东陕西融兴投资发展有限公司的拆出资金利息收入 255.74 万元；公司下属控股子公司咸阳启点金源房地产开发有限公司计提的少数股东咸阳启点实业发展有限公司的拆出资金利息收入 18.53 万元。
3.本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4.与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5.同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6.未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	399.67	公司下属子公司镇江天地源置业有限公司自动售货机收入 0.04 万元。		
与主营业务无关的业务收入小计	3,104,000.81		4,621,357.19	
二、不具备商业实质的收入				
1.未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2.不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3.交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4.本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5.审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6.其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	6,092,238,657.60		10,738,811,895.38	

十二、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十三、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

十四、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

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

报告期内，公司以“文化地产引领者，美好生活运营商”为战略定位，以产品制胜、开放合作、高效运营、金融助力为核心策略，在稳固房地产主业基本盘的同时，加力推进存量资产盘活，积极构建地产开发和资产运营双轮驱动经营模式。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

2025年，公司所处的房地产行业形势和发展环境仍然严峻复杂，房地产行业延续了筑底态势，从市场运行数据看，房地产投资、开发和销售指标继续回落，全年新建商品房成交规模跌至2010年水平。

国家统计局数据显示，2025年，房地产投资额8.28万亿元，同比下降17.2%；房地产新开工面积5.88亿平方米，同比下降20.4%；商品房销售面积8.8亿平方米，同比下降8.7%；商品房销售额8.4万亿元，同比下降12.6%；商品房销售规模持续萎缩。同时，克而瑞数据显示，全口径百强企业销售额超千亿房企10家，较上年同期减少1家；300亿—1000亿房企13家，较上年同期减少9家；100亿—300亿房企42家，较上年同期减少11家；百亿以下房企35家，增加21家。由于购房者的信心和预期仍在修复过程中，存在不稳定性，绝大多数企业销售整体仍面临着较为严峻的挑战。

当前，房地产行业正在步入构建发展新模式的重要阶段。中央政策明确强调要统筹防风险和促转型、惠民生和稳增长，核心抓手在于城市更新与“好房子”建设，具体政策路径体现为支持改善性住房需求、优化用地供应及配套建设等；地方层面则聚焦于激活消费需求、提升住房供给品质、强化房企融资保障等维度，旨在推动市场实现止跌回稳。尤其是2026年1月，《求是》杂志发表文章，肯定了房地产金融属性和国民经济重要地位，并提出要加强政策一致性和保持政策力度，房地产市场有望加快筑底企稳。

三、经营情况讨论与分析

2025年，房地产行业延续深度调整态势，需求端恢复进程缓慢，市场分化持续加剧。面对严峻的市场形势，公司以“转型升级、创新发展”跨越年核心任务为导向，深耕房地产主业，加快存量资产盘活，加速拓展新产业，全年经营态势平稳，关键领域取得阶段性成效。

（一）紧跟行业发展趋势，转型升级取得新成效

1、拓展新路径，提升资产盘活成效。以公寓资源为突破口，推进存量资产盘活工作，实现水墨江山、上唐府长租公寓以及上唐府云和夜泊酒店按期开业。目前已运营长租公寓860余间，出租率超90%，成功打造“天地源唐潮公寓”品牌，并荣登2025年三季度中国住房租赁国有企业品牌力榜单。同时，探索多元盘活路径，西安万熙天地DK2-9#楼公寓实现整租盘活，镇江时光里2号楼长租+旅居板块按计划投入运营，重庆水墨江山27#楼纳入地方政府保障性租赁住房并获得政策性补贴，资产使用效能得到有效提升。

2、建立新标准，驱动产品力持续升级。以136个控制要点为核心，编制《“好房子”设计实践指引》；并以此为业务主线，编制《“好房子”成本实践指引》《“好房子”工程质量保障指引》，在新项目与在建项目中推广应用。凭借良好的产品力表现，西安永安观棠项目荣获“2025中国楼盘产品力标杆项目”称号，产品力持续提升。

3、拓展新产业，培育发展新动能。对标西安高新区产业引导方向，确立了以“跨界并购为核心，基金培育产业链与‘投参控’衔接为两翼”的发展战略，制定《产业收并购计划和措施》；联合专业投行开展转型案例与实操研讨，明晰转型路径；聘请顾问机构为并购转型提供全程专业支持；构建投行、产业基金等多元协作网络，建立标的库，为2026年新产业落地奠定坚实基础。

4、打造新阵地，赋能线上营销力。以主力项目为核心，搭建直播平台，组建直播团队，打造品牌直播间，实现抖音平台常态化直播运营。同时，制定了《线上营销管理细则》，全年品牌直播间累计曝光量突破260万次，观看人数超36万人，并实现有效转化，为项目销售增添新动力。

（二）紧抓管理精细化，内生动力持续增强

1、资金链安全稳定。科学统筹调配资金，坚守“保刚兑”底线，加大受限资金释放力度，强化融资资金落地，切实保障资金链安全稳健。全年实现融资资金落地50.32亿元，其中包括资本市场融资21.13亿元、传统模式融资29.19亿元。全年解除受限资金约40亿元，完成到期融资兑付66.80亿元，各项融资举措有效保障了公司整体资金链安全与运营稳定。同时，公司积极推动融资结构优化，严控债务风险。在确保资金安全的前提下，合理运用各类融资工具，严格管控融资总额与成本。2025年末融资规模较上年末减少16.48亿元；2025年度整体平均融资成本5.91%，较上年度的6.78%下降了0.87个百分点，融资成本显著下降。

2、降本增效成果显著。持续完善成本管控体系，制定并实施《“好房子”成本实践指引》，优化成本投入和资源配置；编制实施《房地产项目综合降本计划措施》，并梳理优化流程措施127条；强化成本管控监督，开展工程结算专项核查及成本增量复盘工作，全年各项目通过成本优化、结算审减实现成本有效压降。

3、经营风险防控有力。提升市值管理的系统性和规范性，制定《市值管理制度》《市值管理目标及差异化市值提升方案》；根据中国证监会监事会改革要求，修订《公司章程》《股东会议事规则》等28项制度，完成公司及37家下属公司监事会改革工作；完善投资闭环管理，修订《投资业务管理办法》及实施细则；优化薪酬考核工作，建立以业绩为导向的薪酬激励机制，系统优化考核指标体系，以刚性考核提升运营管控效能。

4、安全生产形势稳定。深入贯彻落实《安全生产治本攻坚三年行动方案》，持续巩固安全生产治理行动成果；加强安全生产信息化建设，优化流程设计，匹配公司及项目管理实际，并完成线上系统测试、运行及操作培训工作。以安全管理标准化建设为抓手，制定/修订7项安全管理相关制度；开展“安全生产月”系列活动，举办安全生产培训、应急演练及安全知识竞赛，切实提升全员安全意识和应急能力；全年公司安全生产形势平稳。

2026年，公司凭借稳健的经营表现与创新成效，再度跻身中国房地产百强榜单，排名跃升至第60位，并荣获中国企业评价协会、清华大学房地产研究所联合评定的“2026房地产年度社会责任感企业”“2026房地产百强企业—稳健性TOP10”等称号。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

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

（一）稳健清晰的战略规划。公司聚焦“转型升级、创新发展”，制定了清晰科学、系统完善，能够引领公司持续稳健发展的战略规划，明确在巩固地产主业的基础上，加快向新质产业、战略性新兴产业转型，实现向新向好发展。

（二）健全规范的公司治理。公司深入贯彻落实国企改革以及相关法律法规要求，不断完善公司治理机制，规范日常运作，防范经营风险，切实维护广大投资者利益，为公司持续健康发展奠定坚实基础。

（三）持续创新的产品能力。公司始终坚持文化地产战略，以打造“精品住宅”为己任，倡导舒适、健康的生活方式，注重科技创新，将绿色低碳、智能便捷融入设计，提升居住体验，致力于为客户提供“好房子、好社区、好服务”。

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

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

五、报告期内主要经营情况

2025年，公司实现销售收入60.95亿元，实现归属于母公司净利润-13.01亿元。公司实现合同销售金额40.98亿元，实现权益合同销售金额37.25亿元；实现销售回款41.48亿元，实现权益销售回款37.97亿元。

新增房地产土地购置计容建筑面积19.22万平方米，权益新增房地产土地购置计容建筑面积19.22万平方米；实现合同销售面积25.87万平方米，实现权益合同销售面积22.73万平方米；竣工面积44.34万平方米，权益竣工面积41.20万平方米。施工（在建）面积128.85万平方米，新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）去化周期约为16.84个月。报告期，无新开工面积。

截至2025年12月31日，公司总资产为223.98亿元，净资产（归属母公司所有者权益）为15.74亿元，每股收益-1.5057元，加权平均净资产收益率为-58.48%。

（一）主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	6,095,342,658.41	10,743,433,252.57	-43.26
营业成本	5,433,598,446.25	9,278,457,860.28	-41.44
销售费用	254,786,019.37	280,837,868.66	-9.28
管理费用	120,645,594.55	114,291,370.08	5.56
财务费用	390,071,682.33	153,721,231.20	153.75
经营活动产生的现金流量净额	540,970,395.36	-869,737,812.77	不适用
投资活动产生的现金流量净额	26,315,817.34	137,104,572.11	-80.81
筹资活动产生的现金流量净额	-2,458,976,155.22	-371,082,593.22	不适用

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

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

销售费用变动原因说明：主要为本期广告宣传费等较上年同期减少所影响。

管理费用变动原因说明：主要为本期咨询费以及物业水电费等较上年同期增加所影响。

财务费用变动原因说明：主要为本期公司费用化利息支出较上年同期增加、利息收入较上年同期减少所影响。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期支付的土地款、工程款较上年同期减少所影响。

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

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期公司融资收到的现金较上年同期减少以及偿还融资支付的现金较上年同期增加所影响。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

公司本期房地产业务毛利率为 11.09%，公司本期归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东扣除非经常性损益的净利润及收益相关财务指标较上年同期下降，主要原因为：

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

(2) 报告期内，受公司房地产项目销售及结转影响，本报告期营业收入规模降低，对应毛利贡献减少。

(3) 随着公司存量房地产项目逐步竣工交付，公司在开发的、符合利息资本化条件的项目数量减少，导致本报告期资本化利息减少、费用化利息增加。

2、收入和成本分析

√适用 □不适用

公司 2025 年收入和成本变动情况及说明如下：

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	6,083,935,911.17	5,409,463,035.13	11.09	-42.65	-40.72	减少 2.88 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	6,083,935,911.17	5,409,463,035.13	11.09	-42.65	-40.72	减少 2.88 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
西安地区	4,250,398,110.18	3,620,813,189.37	14.81	-19.36	-15.52	减少 3.88 个百分点
咸阳地区	587,050,567.74	435,415,156.10	25.83	-68.81	-73.25	增加 12.30 个百分点
苏州地区	540,737,477.23	518,496,217.78	4.11	-82.73	-81.89	减少 4.43 个百分点
天津地区	120,981,639.69	185,974,184.54	-53.72	101.68	232.96	减少 60.61 个百分点
重庆地区	292,151,955.07	339,109,079.93	-16.07	77.17	87.83	减少 6.58 个百分点
其他地区	292,616,161.26	309,655,207.41	-5.82	193.94	174.78	增加 7.38 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

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

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业	商品房销售成本	5,409,463,035.13	99.56	9,125,621,910.71	98.35	-40.72	
物业管理	物业服务成本			129,924,075.38	1.40	-100.00	主要为物业公司股权于2024年出让导致物业公司收入成本减少
其他	其他成本	24,135,411.12	0.44	22,911,874.19	0.25	5.34	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业	商品房销售成本	5,409,463,035.13	99.56	9,125,621,910.71	98.35	-40.72	
物业管理	物业服务成本			129,924,075.38	1.40	-100.00	主要为物业公司股权于2024年出让导致物业公司收入成本减少
其他	其他成本	24,135,411.12	0.44	22,911,874.19	0.25	5.34	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明：

(1) 陕西建工集团股份有限公司、陕西建工第六建设集团有限公司、陕西建工第七建设集团有限公司、陕西建工第八建设集团有限公司、陕西建工第十一建设集团有限公司、陕西建工第十二建设集团有限公司等属于同一控制人陕西建工控股集团有限公司控制的供应商，视为同一供应商合并列示。

(2) 西安高科新建建筑工程有限公司、西安蓝田高科幕墙门窗有限公司、西安高科新纪元文旅有限公司、西安高科建材科技有限公司、西安高科度假大酒店有限公司、陕西建工高科建设投资有限公司、西安高新城市服务管理有限公司、西安高新区竣策勘测有限公司、西安高新区热力有限公司、西安高新区人才租赁住房发展有限公司、西安市高新区天翔建设有限公司、西安新天宏项目管理有限责任公司、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、西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司等属于同一控制人西安高科集团有限公司控制的供应商，视为同一供应商合并列示。

A.公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额7,685.83万元，占年度销售总额1.97%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

前五名供应商采购额105,941.25万元，占年度采购总额34.18%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额15,552.05万元，占年度采购总额5.02%。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

C.报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D.报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

3、费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期金额	上期金额	变动比例(%)	变动原因
销售费用	254,786,019.37	280,837,868.66	-9.28	主要为本期广告宣传费等较上年同期减少所影响。
管理费用	120,645,594.55	114,291,370.08	5.56	主要为本期咨询费以及物业水电费等较上年同期增加所影响。
财务费用	390,071,682.33	153,721,231.20	153.75	主要为本期公司费用化利息支出较上年同期增加、利息收入较上年同期减少所影响。

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 研发人员情况表

□适用 √不适用

(3). 情况说明

□适用 √不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5、现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期金额	上期金额	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	540,970,395.36	-869,737,812.77	不适用	主要为本期支付的土地款、工程款较上年同期减少所影响。
投资活动产生的现金流量净额	26,315,817.34	137,104,572.11	-80.81	主要为本期公司企业合并取得子公司的现金较上年同期减少所影响。
筹资活动产生的现金流量净额	-2,458,976,155.22	-371,082,593.22	不适用	主要为本期公司融资收到的现金较上年同期减少以及偿还融资支付的现金较上年同期增加所影响。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明

货币资金	1,881,306,221.05	8.40	3,766,058,041.00	13.29	-50.05	主要为本期公司融资收到的现金较上年同期减少以及偿还融资支付的现金较上年同期增加所影响
应收账款	11,416,045.96	0.05	27,649,656.00	0.10	-58.71	主要为分期销售款到期收回等所影响
债权投资	4,230,700.00	0.02	8,659,100.00	0.03	-51.14	主要为本期收回信托保障基金所影响
投资性房地产	518,647,959.09	2.32	84,999,498.82	0.30	510.18	主要为本期部分公寓、住宅等产品对外出租转为投资性房地产所影响
固定资产	222,755,592.78	0.99	103,010,607.47	0.36	116.25	主要为本期部分公寓产品转为自营酒店所影响
使用权资产	4,309,355.11	0.02	2,042,444.48	0.01	110.99	主要为本期续租资产所影响
无形资产	4,278,192.32	0.02	6,945,917.35	0.02	-38.41	主要为本期无形资产摊销所影响
长期待摊费用	38,665,172.71	0.17	12,635,199.04	0.04	206.01	主要为本期公寓出租及酒店运营装修费用增加所影响
短期借款	808,806,703.00	3.61			不适用	主要为本期新增期限为1年或1年以内的信托借款及委托贷款所影响
预收款项	10,892,360.93	0.05	2,599,557.02	0.01	319.01	主要为本期出租业务收款较上年同期增加所影响
合同负债	1,696,140,361.44	7.57	4,187,002,697.44	14.78	-59.49	主要为本期预收销售款结转收入所影响
应交税费	73,956,385.72	0.33	162,829,644.86	0.57	-54.58	主要为本期支付已计提的增值税与企业所得税等所影响
一年内到期的非流动负债	3,860,761,125.05	17.24	6,547,852,516.00	23.11	-41.04	主要为本期重分类为1年内到期的长期借款减少所影响
其他流动负债	148,950,159.21	0.67	377,529,190.83	1.33	-60.55	主要为预收销售款中包含的待转增值税销项税减少所影响
长期借款	1,483,584,206.86	6.62	3,361,953,634.91	11.86	-55.87	主要为本期长期借款减少以及重分类为1年内到期的非流动负债所影响
应付债券	5,792,487,981.37	25.86	3,691,447,480.54	13.03	56.92	主要为本期发行债券所影响
租赁负债	1,895,274.75	0.01	308,762.33	0.00	513.83	主要为本期未应付租赁款增加所影响
递延收益			4,400,000.00	0.02	-100.00	主要为本期公寓竣工后对应的政府补助冲减成本所影响
递延所得税负债	5,126,855.27	0.02	17,406,089.05	0.06	-70.55	主要为合同取得成本相应的递延所得税负债减少所影响

2、 境外资产情况

适用 不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	115,964,205.66	涉诉冻结资金、保证金及银行监管账户资金支取受到限制
存货	3,514,594,546.34	抵押贷款
固定资产	133,060,167.08	抵押贷款
投资性房地产	467,706,655.63	抵押贷款
合计	4,231,325,574.71	

4、 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

公司主营业务属于房地产行业，2025年公司房地产行业经营性信息分析如下：

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	西安高新区软件新城GX3-22-73号地块	83,584.5	—	192,244	否	—	—

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	西安	永安观棠	住宅及商业	在建项目	46,178.40	129,276.73	185,961.46	185,961.46		225,673.00	35,959.88
2	西安	万熙天地	住宅及商业	在建项目	180,915.47	868,621.50	1,173,192.36	585,185.68	588,006.68	1,185,737.00	
3	西安	棠颂坊	住宅及商业	竣工项目	31,192.10	56,780.58	81,458.39		81,458.39	127,528.00	10,793.44
4	西安	高新宸樾	住宅及商业	竣工项目	79,547.60	222,585.36	318,142.63		232,551.75	512,086.00	82,971.93
5	苏州	星悦兰庭	住宅	在建项目	55,652.77	100,166.89	139,695.56	27,858.55	111,837.01	185,000.00	1,454.86
6	苏州	四季星光璟园	住宅	在建项目	39,449.00	90,732.70	129,539.50	58,846.15	70,693.35	174,395.00	31.28
7	镇江	时光里	住宅	在建项目	67,000.00	134,000.00	173,207.64	101,197.03	72,010.61	184,298.00	
8	镇江	悦山园	住宅	在建项目	71,324.04	117,684.67	159,568.74	105,494.48	54,074.26	147,925.09	
9	镇江	京源里	住宅	在建项目	26,606.00	47,890.00	66,647.54	1,795.83	64,851.71	110,920.00	2,989.82
10	珠海	悦唐阁	住宅及商业	在建项目	14,815.38	48,440.67	62,367.51	5,901.85	56,465.66	115,620.00	
11	广州	阅麓花园(伴山溪谷)	住宅及商业	在建项目	36,596.00	77,679.00	117,976.79	39,619.12	78,357.67	220,556.00	10,730.05
12	郑州	熙樾坊	住宅及商业	在建项目	40,953.29	102,385.00	132,695.43	132,695.43		82,886.00	790.71
13	重庆	水墨江山	住宅及商业	在建项目	114,900.00	229,700.00	327,593.99	43,917.56	283,676.43	242,943.38	

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	西安	曲江香都	住宅及商业	888,826.12	870,222.94	1,532.63	1,904.74	790.11
2	西安	万熙天地	住宅及商业	431,981.34	402,490.28	2,151.25	3,391.66	1,838.90
3	西安	兰樾坊	住宅及商业	234,110.06	217,467.35	8,098.01	11,706.07	754.33
4	西安	棠樾坊	住宅	57,207.44	32,930.60	522.47	1,048.91	
5	西安	棠颂坊	住宅	53,857.87	45,676.33	44,856.80	87,214.10	819.53

6	西安	永安华府	住宅	190,063.11	180,384.36	19,829.96	38,431.48	2,428.23
7	西安	高新宸樾	住宅及商业	216,521.86	160,933.12	122,721.04	267,651.78	38,212.08
8	西安	永安观棠	住宅及商业	124,730.89	41,443.06			41,443.06
9	西安	丹轩梓园	住宅及商业	193,405.05	193,160.98	1,390.65	5,332.38	1,016.04
10	西安	丹轩坊	住宅及商业	178,870.17	176,187.75	951.60	1,700.36	15.97
11	西安	悦熙广场	写字楼及商业	113,811.57	112,854.57	4.00	56.80	13.00
12	西安	春江天境	住宅及商业	104,027.05	101,760.65	170.91	306.05	470.27
13	西安	云水天境	住宅及商业	265,420.59	261,944.77	3,041.08	5,079.95	2,165.85
14	苏州	太湖颐景	住宅	94,284.66	94,284.66			
15	苏州	拾锦香都	住宅及商业	173,274.14	172,615.04	171.58	282.85	187.48
16	苏州	金兰尚院	住宅	36,547.14	36,547.14			
17	苏州	平江观棠	住宅	97,344.70	96,059.73	19,081.48	53,488.33	1,632.29
18	苏州	安漫云苑	住宅	47,334.00	47,334.00			
19	苏州	四季星光璟园	住宅	88,727.58	69,955.65	15,147.59	20,425.08	
20	苏州	星悦兰庭	住宅	97,991.40	45,024.48	10,858.33	13,876.56	783.63
21	太仓	云澜天境花园	住宅	129,898.00	130,780.14			1,383.71
22	泰州	云锦香都	住宅	120,132.35	120,038.35	1,262.71	886.68	173.76
23	常熟	金兰雅苑	住宅	69,834.82	69,366.82	36.00	194.40	
24	镇江	君和雅苑	住宅	78,620.66	78,510.66	107.34	123.07	666.13
25	镇江	京源里	住宅	47,570.00	42,257.10	5,813.54	10,879.74	6,652.00
26	镇江	悦山园	住宅	117,013.00	40,607.54			34,610.19
27	惠州	御湾雅墅	住宅及商业	240,245.08	237,825.90	1,269.73	1,956.90	28.24
28	珠海	上唐府	住宅及商业	61,826.38	32,405.71	236.73	577.81	1,629.28
29	珠海	悦唐阁	住宅及商业	44,147.17	4,600.11	497.06	1,019.43	999.57
30	广州	伴山溪谷	住宅及商业	74,087.39	20,241.40	11,003.76	22,956.67	9,237.64
31	天津	欧筑 1898	住宅及商业	174,341.89	172,448.33			83.73
32	天津	叠璟院	住宅及商业	122,660.91	103,856.76	3,012.18	1,782.75	712.06
33	天津	熙樾台	住宅及商业	33,130.93	32,848.97	649.84	925.10	66.11
34	天津	熙悦湾	住宅及商业	45,864.73	33,271.53	10,723.95	7,152.75	1,599.12
35	天津	熙湖畔	住宅及商业	87,518.23	44,961.89	2,363.10	2,228.45	447.54
36	宝鸡	九悦香都	住宅及商业	238,052.50	236,007.69	166.48	180.03	36.19
37	咸阳	珺樾坊	住宅及商业	392,335.00	384,905.26	43,528.75	37,913.53	1,610.76
38	咸阳	和樾溪谷	住宅	219,296.59	192,245.42	28,668.95	20,758.19	8,940.89
39	重庆	水墨江山	住宅及商业	227,203.49	159,966.71	9,017.12	6,692.26	2,237.92
40	重庆	玖玺香都	住宅	52,442.48	50,452.67	17,243.76	22,060.23	2,940.28
41	榆林	榆林丹轩坊	住宅	90,916.55	90,764.55	-10.00	-100.81	

报告期内，公司共计实现全口径销售金额409,782.76万元，销售面积258,707.71平方米，实现并表房地产业务结转收入金额608,393.59万元，结转面积358,640.70平方米，报告期末待结转面积123,185.07平方米。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值计量	租金收入/房地产公允
----	----	----	------	------------	------------	----------	------------	------------

				(平方米)			模式	价值(%)
1	西安	高新国际商务中心	写字楼	5,712.33	236.38	100	否	
2	西安	高新国际商务中心	车库	13.00	8.21	100	否	
3	西安	曲江香都	商铺	2,564.64	56.94	100	否	
4	西安	丹轩梓园	商铺	3,975.76	38.53	100	否	
5	西安	悦熙广场	车库	37.00	26.06	100	否	
6	西安	万熙天地	商铺	5,225.36	4.97	100	否	
7	西安	万熙天地	车库	20.00	2.64	100	否	
8	西安	云水天境	车库	15.00	89.45	100	否	
9	苏州	水墨三十度	商铺	31.20	2.32	100	否	
10	苏州	七里香都	车库	282.00	81.65	100	否	
11	苏州	平江观棠	车库	223.00	17.78	100	否	
12	镇江	时光里	住宅	2,967.63	6.38	100	否	
13	常熟	金兰雅苑	车库	12.00	0.25	93.3	否	
14	深圳	盛唐大厦	车库	353.00	331.15	100	否	
15	深圳	盛唐大厦	写字楼	1,577.65	163.66	100	否	
16	深圳	盛唐大厦	商铺	192.59	69.12	100	否	
17	深圳	盛唐大厦	储藏间	92.60	5.19	100	否	
18	惠州	御湾雅墅	车位	139.00	195.12	100	否	
19	珠海	上唐府	商铺	647.63	31.29	100	否	
20	珠海	上唐府	公寓	16,071.02	487.01	100	否	
21	珠海	上唐府	酒店	1,474.52	80.17	100	否	
22	珠海	悦唐阁	商铺	271.08	5.83	100	否	
23	天津	熙樾台	商铺	249.08	4.10	100	否	
24	天津	熙樾台	车位	3.00	5.01	100	否	
25	重庆	水墨江山	公寓	22,420.16	462.71	100	否	
26	咸阳	珺樾坊	车位		18.35	51	否	

注：珺樾坊项目车位出租主要为临时停车车位租赁。

5、报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,179,631.42	5.91%	55,632.96

2026年，公司在建拟建项目投资计划45.44亿元。在2025年年度股东大会召开之后12个月内，计划通过以竞拍方式储备土地计容建面22万平方米，预计金额25亿元；同时，公司计划向金融机构申请融资额度总计不超过140亿元。

6、其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

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

(1) 本期新增对合营及联营公司的投资收益-3,487.97万元。被投资单位苏州联鑫置业有限公司、太仓卓润房地产开发有限公司、镇江扬启房地产开发有限公司、镇江恒尧城市建设发展有限公司、苏州吴江锐泽置业有限公司、苏州万天璟源房地产有限公司，系本公司子公司的合营企业，公司按照相关项目合作协议，参与上述企业的经营管理。

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

1、重大的股权投资

□适用 √不适用

2、重大的非股权投资

□适用 √不适用

3、以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

公司于2025年4月完成对上海市徐汇区亚都国际名园小区8号楼2303室、3号楼1802室等两套房产的处置，处置净收益为1,683.56万元。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
西安天地源房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000.00	982,465.97	94,818.91	88,908.61	-21,882.48	-16,468.04
西安天地源曲江房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	80,000.00	256,987.21	178,992.91	1,961.68	2,887.68	2,074
陕西东方加德建设开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000.00	242,530.21	67,879.99	3,399.27	2,939.07	2,164.47
西安天地源沣东房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	20,000.00	80,483.9	19,897.83		-0.05	-0.05
西安越航置业有限公司	子公司	房地产开发	500.00	145,299.92	85,474.29	11,706.23	11,253.48	8,438.19
西安天地源皓岳房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	80,000.00	151,970.01	104,481.86	38,431.48	-6,636.77	-5,115.01
西安天地源锦程房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000.00	366,329.08	-11,816.08		-28,195.29	-21,159.96
西安佳幸房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100,000.00	709,536.87	195,209.2	267,651.78	33,355.9	24,855.39
陕西蓝天御坊置业有限公司	子公司	房地产开发	30,000.00	154,209.69	50,521.58	82.86	-72.32	-57.89
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000.00	42,533.16	35,556.75	306.05	133.8	20.64
西安天地源软件新城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	60,000.00	227,780.07	91,068.42	5,169.39	2,987.03	2,224.37
上海天地源企业有限公司	子公司	房地产开发	1,000.00	119,810.76	1,457.59		-164.68	-164.68
苏州天地源房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	55,000.00	328,268.4	102,028.39	8.49	59,434.62	59,502.71
苏州天地源香都置业有限公司	子公司	房地产开发	100,000.00	169,701.87	157,393.2	81.65	-32.87	-33.66
苏州天地源香湖置业有限公司	子公司	房地产开发	20,000.00	23,301.29	23,175.34		-14.66	-64.07
苏州天地源木渎置业有限公司	子公司	房地产开发	30,000.00	170,667.67	50,071.7	282.85	12,702.08	12,708.99
苏州天地源金山置业有限公司	子公司	房地产开发	20,000.00	21,296.02	21,090.59		-37.53	-456.54
镇江天地源置业有限公司	子公司	房地产开发	10,000.00	105,131.36	-42,085.41	26.47	-3,597.89	-3,597.87
镇江恒祥房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	4,082.00	8,803.83	4,877.89	123.07	494.48	498.47
泰州天地源德湖置业有限公司	子公司	房地产开发	35,000.00	48,560.83	37,048.28	886.68	-690.61	495.17
常熟天地源置业有限公司	子公司	房地产开发	10,000.00	10,579.17	1,549.74	194.66	1,114.78	1,152.78
苏州广信置业有限公司	子公司	房地产开发	90,000.00	171,846.72	92,329.07	53,506.11	-4,776.56	-4,997.72
深圳天地源房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	20,000.00	308,960.41	21,879.64		-7.33	-7.33
惠州天地源房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	20,000.00	6,804.86	-19,811.28	2,152.02	496.61	603.62
深圳西京实业发展有限公司	子公司	房地产开发	4,000.00	14,104.01	11,100.01	569.12	202.96	221.57
广州天地源置业有限公司	子公司	房地产开发	10,000.00	313,948.84	76,797.14	22,956.68	-13,552.06	-13,342.74
珠海天地源置业有限公司	子公司	房地产开发	7,000.00	168,266.23	-61,961.6	2,213.47	-26,323.34	-26,292.05
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	子公司	房地产开发	5,000.00	1.67	-2,552.72		517.85	517.85
天津天地源置业投资有限公司	子公司	房地产开发	20,000.00	109,978.7	-31,676.9	1,782.75	-1,857.04	-1,857.04
天津天地源唐城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	20,000.00	72,385.56	-12,900.69	2,300.13	-6,581.79	-7,778.11
天津天投房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	20,000.00	18,089.43	-13,747.28	7,152.75	-7,302.62	-7,300.62
天津天辉房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000.00	48,876.79	-21,751.8	2,228.45	-7,644.29	-7,644.29
郑州天地源置业有限公司	子公司	房地产开发	5,000.00	20,339.98	-14,927.14		-6,552.39	-8,744.71

陕西天投房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	20,000.00	123,076.69	34,542.34	81.91	13,526.47	13,526.84
榆林城投天地源置业有限公司	子公司	房地产开发	15,000.00	21,857.68	20,636.69	-100.81	-143.74	-1,080.29
宝鸡市融兴置业有限公司	子公司	房地产开发	10,000.00	14,677.5	13,760.33	437.34	-84.97	-79.12
重庆天投房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000.00	90,608.53	-58,688.41	29,215.2	-22,122.26	-22,120.28
咸阳天投房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000.00	71,731.41	35,857.07	37,931.88	9,665.7	7,219.98
咸阳启点金源房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,500.00	40,614.53	8,963.46	20,773.17	-2,633.88	-3,405.49
西安天投投资有限公司	子公司	投资管理	1,000.00	989.65	989.65		-0.01	-0.01
陕西深宝水电开发有限责任公司	子公司	水力发电	1,500.00	4,232.86	-373.67	844.07	104.28	99.37
西安天地源不动产代理有限公司	子公司	不动产代理	500.00	29.81	-432.23	911.83	-54.01	-54.01
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	子公司	广告策划	100.00	728.81	-251.44	897.83	125.29	125.2
西安报业广告信息有限责任公司	子公司	广告策划	121.80	197.66	-55.6	148.76	-113.59	-113.59

(1) 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司及参股公司情况：

单位：万元币种：人民币

公司名称	经营范围	注册资本	营业收入	营业利润	净利润
西安天地源房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	88,908.61	-21,882.48	-16,468.04
西安天地源锦程房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00		-28,195.29	-21,159.96
西安佳幸房地产开发有限公司	房地产开发	100,000.00	267,651.78	33,355.90	24,855.39
珠海天地源置业有限公司	房地产开发	7,000.00	2,213.47	-26,323.34	-26,292.05
广州天地源置业有限公司	房地产开发	10,000.00	22,956.68	-13,552.06	-13,342.74
重庆天投房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	29,215.20	-22,122.26	-22,120.28

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

单位：万元 币种：人民币

公司名称	净利润	上期净利润	变动比例 (%)	变动原因分析
西安天地源房地产开发有限公司	-16,468.04	-10,792.54	不适用	主要为计提存货减值准备等所影响
西安天地源锦程房地产开发有限公司	-21,159.96	-656.26	不适用	主要为计提存货减值准备等所影响
西安佳幸房地产开发有限公司	24,855.39	-604.68	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响

(3) 公司持有与公司主业关联度较小的子公司的目的和未来经营计划：

公司目前持有以传媒、报业为主业的西安创典智库商务咨询管理有限责任公司 70%股权。目的在于以文化产业发展政策为导向，以多元布局、持续发展为手段，推动公司战略实施。公司管理层会高度重视以上产业投资，并做好经营管理和风险控制。

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1、行业发展趋势展望

2026年是“十五五”规划开局之年，在扩大内需、更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策刺激下，随着稳定预期、激活需求、优化供给以及城市更新等配套政策的实质性推进，预计房地产市场将在巩固调整中加快实现新的供求平衡，核心城市房价有望实现止跌趋稳。虽然行业仍处于去库存阶段，但从需求面来看，市场将完成阶段性调整，购房者信心也将迎来实质性的恢复，房地产业将加快向新发展模式平稳过渡。中指研究院数据显示，中长期来看，“十五五”规划期内新建商品住宅年均销售面积预计仍将保持在7亿—8亿平方米左右，房地产有望逐步走出调整阶段。

2、公司主要业务所在城市的行业发展状况及市场地位分析

克而瑞、中原地产等第三方机构数据显示：2025年，西安市施策重心从需求端刺激，全面转向以“去库存”与“好房子”为核心的供给侧结构性改革。土地供应呈现向主城区聚焦的趋势，全年成交住宅用地规划建筑面积约606万平方米，已连续四年下降。新房市场呈现供需双降的态势，主城区供应商品住宅约635万平方米，同比下降29%，成交约583万平方米，同比下降17%，成交均价为18,155元/平方米，同比下跌6.7%，价格回落至2021年左右的水平，狭义库存去化周期约18个月，预计2026年市场仍将以“去库存”为主。

苏州市全年成交住宅用地规划建筑面积186万平方米，同比下降17%，地价出现了结构性回升，楼面价及溢价率创近年新高。住宅市场的成交规模再创新低，整体呈现量跌价稳的态势。预计2026年，新房供应量将延续低位，持续消化库存，或将呈现结构化量增价稳的态势。

镇江市全年商品住宅供应面积同比下降约44%，成交面积同比下降约27%，价格基本保持稳定。狭义库存去化周期已延长至35个月，预计2026年市场仍以去库存为主，新房成交维持低位运行。

广州市土地成交面积同比下降约30%，全市新房与存量房成交面积同比减少5%。预计2026年，“供应放缓”及“改善需求产生的结构性机会”仍将延续，“促销走货”仍是房企的首选策略。

珠海市住宅市场呈现出典型的“以价换量”“底部盘整”特征。用地成交面积同比下降17%，库存去化周期约36.7个月。预计2026年市场将继续筑底。

重庆市土地供应延续了以核心区和近郊为主的供地策略，同比上涨 133%，供地总量回暖。商品住宅市场持续疲软，成交面积同比下降 10%。库存去化周期约为 9.5 个月，预计 2026 年商品住宅成交量将保持稳定，成交继续回归核心及热点近郊区域。

天津市土地市场总体维持规模稳定，呈现“量价双涨与结构性分化并存”的格局。全年商品住宅成交面积同比下降约 21.1%，库存去化周期约 21.5 个月，预计 2026 年商品住宅市场有望进一步止跌企稳。

2025 年，面对行业形势和市场政策的不断变化，公司加快运营节奏，创新营销举措，在持续低迷、竞争激烈的市场环境中寻求突破，抢抓市场结构性机会，在西安市场保持了良好的品牌影响力。今后，随着公司持续区域深耕，不断提高公司产品品质、服务品质，不断提升项目运营能力，公司在区域内、行业内的地位将继续稳步前进。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

1. 战略定位：坚持“文化地产引领者”定位，推进“新质产业投资运营商”布局。地产板块，高举文化地产旗帜，以文化筑美好，坚定不移打造“好房子+好服务”；产业板块，加力发展新质产业，坚定不移打造支撑未来高质量发展的新增长极，以新质图未来。

2. 商业模式：实施“新地产+新产业”双新驱动，地产板块巩固基本盘，加快房地产产业链业务延伸，构建多元地产生态链；产业板块打造新动能、创造新价值、赋能区域产业发展，推动向新转型，实现公司持续健康发展。

3. 总体战略规划：以高质量发展为主线，构建“双新”驱动策略，打好“资源盘活、轻资产化、产业发展”三大硬仗；通过升级住宅开发业务，发展多元房地产业务，培育新质生产力业务，构建三层业务梯次；以专精化、生态化、新质化、资本化为四大抓手，运用加快资产盘活、优化土地储备、升维住宅产品、提升开发能力、延伸多元业务、发展新质产业、加强资本运作等七项关键举措，实现公司中长期可持续、高质量发展。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2026 年，公司计划实现销售收入 50 亿元。全年公司开发的项目有：

西安永安观棠、西安云和锦上、西安万熙天地、镇江时光里、珠海悦唐阁、广州伴山溪谷、郑州熙樾坊、重庆水墨江山。

2026 年公司计划开工、竣工面积如下：

序号	科目	2025 年实际 (万平方米)	2026 年计划 (万平方米)	增减比例 (%)	设定依据
1	开工面积	0	40.10	/	依据待建项目实际开工条件设定计划开工面积
2	竣工面积	44.34	22.16	-50.02	依据在建项目实际建设进度及里程碑节点计划设定计划竣工面积

上述经营计划不代表公司 2026 年度的盈利和经营预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在一定的不确定性，敬请投资者特别注意。

2026 年重点工作如下：

1、聚焦“两个效益”攻坚突破

(1) 着力提升运营效益。持续优化全周期开发运营流程，实施全流程动态管控，系统提升整体运营效率，构建上下联动、跨专业协同的高效机制；常态化开展运营复盘，推广优秀实践，以点带面提升整体运营能力。

(2) 着力提升去化盘活效益。系统深化对行业态势、政策导向、竞品策略的分析研判，制定差异化营销策略，持续加强案场管理精细化，强化自销能力；创新线上营销模式，提升资源去化效率。同时，对低效资产实施阶段性盘活策略，推进资产稳值增效。

2、锚定“两个核心力”赋能升级

(1) 着力打造新质生产力。持续精选优质标的，推进洽谈合作，组建新产业培育团队，联动金融机构、产业基金、券商投行搭建产业投研合作机制，全面提升产业培育及运营能力。立足房地产产业链上下游，结合公司自身资源禀赋和发展条件，深度挖掘行业衍生需求，构建多元化房地产生态体系。

(2) 着力打造“好房子”产品力。紧扣“好房子”建设提速的行业导向，以落地《“好房子”设计实践指引》为抓手，契合“住有优居”的行业转型方向，实现产品溢价与价值提升。同时，持续丰富产品标准化模块，加快《“好房子”工程质量保障指引》的推广执行，提高产品品质。

3、夯实“四个能力”稳健发展

(1) 夯实资金保障能力。持续围绕保刚兑、保安全的核心目标，抓实抓细资金管理与融资工作，构建多元化资金保障体系；全面统筹资金收支平衡，加快销售回款和受限资金解除；扎实推进降成本、降负债工作，针对利润改善目标，将减亏扭亏任务分解到业务最末端，多措并举改善公司经营局面。

(2) 夯实成本管控能力。以落地《“好房子”成本实践指引》为基础，深化降本控费举措的落地，推动成本管控从“被动节流”向“主动创效”转型。同时，优化费用投放结构，强化合作项目投后管理，加强运营监控与收益跟踪，从严防范投资损失。

(3) 夯实风险管控能力。持续完善风险管理体系，强化重大风险事项的防控和化解措施。夯实安全生产根基，持续完善安全生产管理体系，纵深推进安全生产标准化建设，确保各项安全措施落地见效。同时，严防法律风险，强化合同条款审查，规范施工管理，保障公司稳健经营。

(4) 夯实生产要素保障能力。紧密围绕“资产运营”与“新业务培育”两大业务方向，实现组织架构与业务转型的战略协同。依据转型要点与优化调整实际，同步建立并实施与之匹配的专项工作机制、精益化的管理流程以及精细化的考核激励措施，以机制创新驱动人效提升。

(四)可能面对的风险

适用 不适用

1、宏观经济影响

虽然我国经济保持了发展韧性，但当前外部环境更趋复杂严峻，国内经济运行仍然面临较多的不确定性、不稳定性因素，经济回升向好基础还不牢固，宏观经济形势的变化将会对房地产市场产生一定影响。

应对举措：紧密跟踪宏观经济走势与行业政策导向，深度融入国家发展战略，以战略转型为核心驱动力。同时，强化行业与市场研究，构建新发展模式，不断提升企业适应力与核心竞争力，为可持续发展筑牢根基。

2、市场风险

房地产行业仍处于筑底阶段，房地产销售、投资等指标仍持续下滑，城市之间分化加剧。虽然调控政策持续优化，但“止跌回稳”尚需时间，加之行业内产品迭代升级加速，市场竞争将进一步加剧。

应对举措：坚持获取确定性高、盈利性强的优质土地资源；加快资源盘活，抢抓市场结构性机会，加快产品销售去化；同时，围绕“好房子”标准，加快产品和服务创新，强化精细化管理，积极推进转型升级，通过经营、管理创新抵御市场风险。

3、资金风险

房地产作为资金密集型行业，项目开发需要长期且充足的资金保障。行业的持续深度调整，对公司的经营效率、资金流动性、销售回款速度、融资效能提出了更高要求，企业资金依然面临持续紧张态势。

应对举措：优化营销策略，加大销售力度，加快销售回款；催收欠款，盘活冻结资金；多途径推进存量资源盘活，提升资源转化效率；同时，拓宽融资渠道，加强资金筹措，优化融资结构，进一步降低资金成本。

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

（一）持续规范公司治理根基。严格贯彻新《公司法》精神，落实中国证监会安排，公司全面修订了《公司章程》等 28 项制度，取消监事会建制，由董事会审计委员会承接监督职责，增选职工代表董事，实现治理结构精简高效、董事会构成多元均衡、监督体系规范有力。顺利选举产生公司第十一届董事会董事，聘任高级管理人员，保障决策体系连续稳定。

（二）建立健全市值管理体系。结合公司实际与先进企业实践，制定并实施《市值管理工作制度》《市值管理目标及差异化市值提升方案》《2025 年度估值提升计划》，将市值管理纳入公司治理体系，规范化、常态化管理，实现与经营发展深度融合。探索合规市值维护方式，不断丰富市值管理“工具箱”。在“地产开发+资产运营”双轮驱动及创新转型举措支撑下，公司长期破净态势得到扭转，市值与内在价值的匹配度明显提高。

（三）有力推动决策落地见效。2025 年，公司召开董事会会议 18 次，审议议案 74 项；股东会会议 4 次，表决事项 23 项；各专门委员会、独立董事专门会议依规召开，程序合法合规。定期开展会议决议事项跟踪检查，确保会议决策得到有效贯彻执行；落实非财务报告内部控制缺陷整改，进一步提升公司内部控制有效性。

（四）不断完善多元沟通渠道。全年组织召开 2024 年度、2025 年半年度及三季度业绩说明会，实现公司定期报告业绩说明全覆盖。畅通上证 e 互动平台、投资者热线及邮箱等沟通渠道，加强与投资者的互动，增强投资者对公司价值的认同。持续提升信息披露质量，有效传递公司价值，全年披露临时公告 68 期。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额(万元)	是否在公司关联方获取薪酬
赵冀	董事长	男	52	2024-10-22	2028-08-25						是
张穆强	董事	男	52	2023-12-21	2028-08-25						是
刘韬	董事	男	54	2025-08-26	2028-08-25						是
刘宏	董事	男	56	2025-08-26	2028-08-25						是
许岩	董事	男	42	2025-08-26	2028-08-25						是
王涛	董事	男	59	2020-05-18	2028-08-25						否
	总裁(离任)			2020-04-15	2026-02-27				54.47		
强力	独立董事	男	65	2022-07-28	2028-08-25					15.00	否
张俊瑞	独立董事	男	65	2022-07-28	2028-08-25					15.00	否
李成	独立董事	男	70	2022-07-28	2028-08-25					15.00	否
杨乃定	独立董事	男	62	2022-07-28	2028-08-25					15.00	否
祁英军	职工董事	男	56	2025-08-26	2028-08-25					28.06	否
张晓东	副总裁	男	53	2020-03-19	2028-08-25	4,320	4,320			46.56	否
原学功	副总裁	男	51	2020-05-06	2028-08-25					48.44	否
	董事会秘书			2025-08-26	2028-08-25						
刘向明	副总裁	男	53	2020-05-06	2028-08-25					47.65	否
孙杰	财务总监	女	48	2025-07-14	2028-08-25					44.83	否
王进杰(离任)	董事	男	51	2021-06-29	2025-08-26						是
王子芳(离任)	董事	女	55	2023-12-21	2025-08-26						是
金鹏涛(离任)	董事	男	50	2022-07-28	2025-08-26						是
刘宇	董事会秘书(离任)	男	52	2007-08-15	2025-07-09					48.27	否
刘永明	董事(离任)	男	58	2019-01-15	2025-08-26					39.31	否
	副总裁(离任)			2012-12-28	2026-02-27						
杨斌	副总裁(离任)	男	59	2003-10-19	2026-02-27					40.54	否
于凌	财务总监(离任)	女	56	2021-08-30	2025-07-14					46.40	否
合计	/	/	/	/	/	4,320	4,320	0	/	504.53	/

姓名	主要工作经历
赵冀	男，1974年生，中共党员，研究生学历，高级工程师。曾在中共陕西省委党校、西安高新技术产业开发区管委会工作。曾任西安高新区社会事业服务中心园林绿化公司副经理，西安高新区环保市容园林局（后更名西安高新区市容园林局、西安高新区城市管理局）局长助理、副局长，西安高新区应急管理局副局长（主持工作）、局长，西安高新区城市管理局局长，西安高新区住房和城乡建设局局长。现任西安高科集团有限公司党委副书记、董事，天地源股份有限公司第十一届董事会董事长（代行总裁职责）。
张穆强	男，1974年生，中共党员，研究生学历。曾在陕西省租赁公司、西安高科塑业有限公司工作。曾任西安高科塑业有限公司市场部经理、销售总公司总经理、总经理助理，西安高科建材科技有限公司副总经理、副总经理（主持工作）、总经理。现任西安高科集团有限公司董事、副总经理，天地源股份有

	限公司第十一届董事会董事。
刘 韬	男，1972年生，中共党员，经济管理硕士，工程师。曾在西安市第九十中学、陕西省国际信托股份有限公司、西安高科集团公司物资分公司、西安高科贸发有限公司工作。曾任高科集团京新实业公司采购部经理、副厂长，西安高科物流发展有限公司采购部经理、总经理助理、副总经理，西安高新技术产业开发区进出口公司法定代表人，西安高科园林景观工程有限责任公司常务副总经理、党总支副书记、党总支书记、总经理，西安高新城市服务管理有限公司党委书记、董事长。现任西安高科集团有限公司党委委员、总会计师，天地源股份有限公司第十一届董事会董事。
刘 宏	男，1970年生，中共党员，大学学历，高级经济师，注册物业管理师。曾在西安万德福物业管理公司工作。曾任西安高科物业管理有限责任公司项目经理，西安高科（集团）公司企业管理部部长助理、副部长、副部长（主持工作），西安高科国际社区建设开发有限公司党支部书记、副总经理（主持工作），西安高新科学城建设开发有限公司党支部书记、副总经理（主持工作）、党总支书记、董事长。现任西安高科地产有限公司党委书记、董事长，天地源股份有限公司第十一届董事会董事。
许 岩	男，1984年生，中共党员，管理学硕士。曾在西安高科集团高科房产有限责任公司工作。曾任西安高科物业管理有限责任公司总经理助理，西安高科集团高科房产有限责任公司高科麓湾项目经理助理、经营部副经理、市场规划部经理、副总经理兼经营部经理、高科麓湾国际社区项目经理（兼），西安高科集团有限公司投资规划部（发展研究中心）副部长（主持工作）。现任西安高科集团有限公司投资规划部（发展研究中心）部长（主任），天地源股份有限公司第十一届董事会董事。
王 涛	男，1967年生，中共党员，研究生学历，高级会计师。曾在兰州军区通讯团参军，在华山半导体材料厂工作。曾任西安高科（集团）公司内控部副部长，西安高科集团有限公司内控法务部部长，西安西沃客车有限公司总经理、董事，天地源股份有限公司总裁、监事。现任天地源股份有限公司第十一届董事会董事。
强 力	男，1961年生，中共党员，本科学历。曾任西北政法学院经济法系、法学二系讲师、副教授、教授、主任、副主任，经济法学院院长。现任西北政法大学经济法学院教授、博士生导师，西北政法大学金融与法律研究院院长，西安蓝晓科技新材料股份有限公司独立董事，天地源股份有限公司第十一届董事会独立董事。
张俊瑞	男，1961年生，中共党员，经济学（会计学）博士。曾任陕西财经学院会计系讲师、副教授、教授，财会学院教授、副院长，西安交通大学会计学院教授、副院长，西安交通大学管理学院教授、博士生导师、副院长。现任西安交通大学管理学院教授、博士生导师，西安交通大学城市学院经济与管理学院院长。兼任中国会计学会理事，中国成本研究会理事，中国会计学会高等工科院校分会副会长，中国商业会计学会智能财务分会会长，陕西省学科建设和研究生教育教学指导委员会委员，陕西省专业学位研究生教学指导委员会委员，国务院政府特殊津贴专家，通用技术新材料集团有限公司外部董事，陕西汽车控股集团有限公司独立董事，天地源股份有限公司第十一届董事会独立董事。
李 成	男，1956年生，中共党员，经济学博士。曾任陕西财经学院教授、金融系主任。现任西安交通大学经济与金融学院二级教授、博士生导师，博士后合作导师，西安饮食股份有限公司独立董事，西安国际医学投资股份有限公司独立董事，天地源股份有限公司第十一届董事会独立董事。
杨乃定	男，1964年生，中共党员，管理学博士，教授。曾任西北工业大学管理学院院长。现任西北工业大学管理学院教授、博士生导师，中国管理科学与工程学会常务理事、中国优选法统筹法暨经济数学研究会理事、陕西省应急管理学会理事长，陕西省软科学学会副理事长，广东甘化科工股份有限公司独立董事，天地源股份有限公司第十一届董事会独立董事。
祁英军	男，1970年生，中共党员，本科学历，会计师。曾在西安冶炼铸造厂、西安第一印刷厂、西安高科（集团）公司工作。曾任西安水晶岛酒店管理公司财务总监、深圳天地源房地产开发有限公司财务总监，天地源股份有限公司发展规划部副部长、部长，天地源股份有限公司战略投资部部长，西安檀德典森企业管理有限公司法定代表人，深圳天地源房地产开发有限公司总经理，天津天地源置业投资有限公司董事长，陕西天投房地产开发有限公司董事长，天地源股份有限公司纪检审计部部长、职工监事。现任天地源股份有限公司总裁特别助理，天地源股份有限公司第十一届董事会职工董事。
孙 杰	女，1978年出生，中共党员，本科学历，在职研究生，会计师。曾在陕西省医药工业公司、陕西银河电力股份有限公司、华陆实业（集团）有限公司工作，曾任天地源股份有限公司资金运营部副部长、部长，职工监事。现任天地源股份有限公司财务总监，西安天投投资有限公司执行董事、总经理。
张晓东	男，1973年生，中共党员，研究生学历。曾在陕西耀县石柱中学、西安高科（集团）公司、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司人力资源部经理，西安天地源房地产开发有限公司企管部经理，西安高新枫叶物业公司总经理，西安高新技术产业开发区房地产开发公司办公室主任兼企管部经理，天地源股份有限公司发展规划部副部长、部长，天地源股份有限公司监事会监事、总裁特别助理。现任天地源股份有限公司副总裁、上海天地源企业有限公司董事长、苏州天地源房地产开发有限公司董事长。
原学功	男，1975年生，中共党员，研究生学历，高级会计师，中国注册会计师，国际注册内审师。曾在西安高科（集团）公司内控部工作。曾任天地源股份有限公司审计内控部部长，上海天地源企业有限公司常务副总经理，天地源股份有限公司董事会办公室主任、证券事务代表，陕西天投房地产开发有限公司总经理，深圳天地源房地产开发有限公司董事长，天地源股份有限公司监事。现任天地源股份有限

	公司副总裁、董事会秘书。
刘向明	男，1973年出生，中共党员，大学学历，一级企业人力资源管理师。曾在航空部第623研究所、海星科技股份有限公司、大唐电信股份有限公司工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司置业分公司综合管理部经理，天地源不动产代理有限公司综合管理部经理，天地源股份有限公司总裁办公室副主任、主任，人力资源部部长、党委办公室（纪检监察室）主任。现任天地源股份有限公司副总裁。

其他情况说明

适用 不适用

2025年7月7日，公司监事会收到职工监事孙杰递交的书面辞职报告。因工作岗位调整原因，孙杰辞去公司职工监事职务。

2025年7月9日，公司董事会秘书刘宇因工作岗位调整原因，不再担任董事会秘书职务。公司董事会秘书空缺期间，由公司副总裁原学功代行董事会秘书职责。

2025年7月14日，公司财务总监于凌因年龄原因不再担任公司财务总监职务，公司召开第十届董事会第四十六次会议，聘任孙杰为公司财务总监。

2025年7月15日，公司召开职工代表大会，选举王晓娟为公司第十届监事会职工监事。

2025年7月27日，公司第十届董事会董事、第十届监事会监事及高级管理人员任期届满，根据《公司法》《公司章程》的相关规定，在换届选举工作完成前，原董事、监事、高级管理人员仍履行职务。

2025年8月26日，公司召开2025年第一次临时股东会，选举赵冀、张穆强、刘韬、王涛、刘宏、许岩为公司第十一届董事会董事，选举强力、张俊瑞、李成、杨乃定为公司第十一届董事会独立董事；表决通过《关于取消监事会并废止<监事会议事规则>的议案》，公司不再设监事会，监事会的相应职权由公司董事会审计委员会行使。

2025年8月26日，公司召开职工代表大会，选举祁英军为公司第十一届董事会职工董事。

2025年8月26日，公司召开第十一届董事会第一次会议，选举赵冀为公司第十一届董事会董事长，聘任王涛担任公司总裁，聘任刘永明、张晓东、原学功、刘向明、杨斌担任公司副总裁，聘任孙杰担任公司财务总监，聘任原学功担任公司董事会秘书。

2026年2月27日，公司总裁王涛，副总裁刘永明、杨斌因年龄原因不再担任公司总裁或副总裁职务。公司召开第十一届董事会第十二次会议，为保证公司各项生产经营活动正常开展，在公司正式聘任总裁之前，由公司董事长赵冀先生代为履行总裁职责。

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、在股东单位任职情况

适用 不适用

2、在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起	任期终
-----	--------	------------	-----	-----

员姓名			始日期	止日期
赵冀	西安高科集团有限公司	西安高科集团有限公司党委副书记、董事		
张穆强	西安高科集团有限公司	西安高科集团有限公司董事、副总经理		
刘韬	西安高科集团有限公司	西安高科集团有限公司党委委员、总会计师		
刘宏	西安高科地产有限公司	西安高科地产有限公司党委书记、董事长		
许岩	西安高科集团有限公司	西安高科集团有限公司投资规划部（发展研究中心）部长（主任）		
强力	西北政法大学经济法学院；西北政法大学金融与法律研究院；西安蓝晓科技新材料股份有限公司	西北政法大学经济法学院教授、博士生导师；西北政法大学金融与法律研究院院长；西安蓝晓科技新材料股份有限公司独立董事		
张俊瑞	西安交通大学管理学院；西安交通大学城市学院经济与管理学院；中国会计学会、中国成本研究会、中国会计学会高等工科院校分会、中国商业会计学会智能财务分会；通用技术高新材料集团有限公司；陕西汽车控股集团有限公司	西安交通大学管理学院教授、博士生导师；西安交通大学城市学院经济与管理学院院长；兼任中国会计学会理事，中国成本研究会理事，中国会计学会高等工科院校分会副会长，中国商业会计学会智能财务分会会长，陕西省学科建设和研究生教育教学指导委员会委员，陕西省专业学位研究生教学指导委员会委员，国务院政府特殊津贴专家；通用技术高新材料集团有限公司外部董事；陕西汽车控股集团有限公司独立董事		
李成	西安交通大学经济与金融学院；西安饮食股份有限公司；西安国际医学投资股份有限公司	西安交通大学经济与金融学院二级教授、博士生导师，博士后合作导师；西安饮食股份有限公司独立董事；西安国际医学投资股份有限公司独立董事		
杨乃定	西北工业大学管理学院中国管理科学与工程学会；中国优选法统筹法暨经济数学研究会、陕西省应急管理学会、陕西省软科学学会；广东甘化科工股份有限公司	西北工业大学管理学院教授、博士生导师；中国管理科学与工程学会常务理事、中国优选法统筹法暨经济数学研究会理事、陕西省应急管理学会理事长，陕西省软科学学会副理事长；广东甘化科工股份有限公司独立董事		
在其他单位任职情况的说明				

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	公司董事津贴标准由公司董事会薪酬与考核委员会提议，经公司董事会审议通过，由公司股东会决定。高级管理人员薪酬由公司董事会薪酬与考核委员会考核评定后，提出方案，由公司董事会决定。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	2026年4月24日，公司董事会薪酬与考核委员会听取了在公司领取薪酬的高级管理人员的述职汇报，对公司经营管理团队在2025年度的履职情况进行了考评，并同意将《关于公司2025年度高级管理人员绩效考核的议案》提交董事会审议。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	根据公司2025年第一次临时股东会审议通过了《公司第十一届董事会董事津贴的议案》。独立董事的津贴为每人每年15万元人民币（税前）。在西安高科集团有限公司内任职的董事、在公司管理层任职的董事不领取董事津贴。公司高级管理人员薪酬根据《企业负责人薪酬管理办法》及2025年度高级管理人员基本年薪基数及分配系数确定。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	具体内容详见本章节“三、董事和高级管理人员的情况”之“（一）现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事和高级管理人	

员实际获得的薪酬合计	
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	2025年度，独立董事领取董事津贴，非独立董事不领取董事津贴，不适用考核情形；公司高级管理人员依据公司《企业负责人薪酬管理办法》及相关绩效考核规定，有效执行并完成。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	2025年度，独立董事领取董事津贴，非独立董事不领取董事津贴，不适用递延支付情形；公司高级管理人员依据公司《企业负责人薪酬管理办法》，任期激励收入实行递延支付。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
刘 韬	董事	选举	
刘 宏	董事	选举	
许 岩	董事	选举	
原学功	董事会秘书	聘任	
孙 杰	财务总监	聘任	
祁英军	职工董事	选举	
王进杰	董事	离任	换届
王子芳	董事	离任	换届
金鹏涛	董事	离任	换届
王 涛	总裁	离任	工作调动
刘 宇	董事会秘书	离任	工作调动
刘永明	副总裁	离任	工作调动
杨 斌	副总裁	离任	工作调动
于 凌	财务总监	离任	退休

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
赵 冀	否	18	18	10	0	0	否	4
张穆强	否	18	18	10	0	0	否	4
刘 韬	否	8	8	2	0	0	否	2
王 涛	否	18	18	10	0	0	否	4
刘 宏	否	8	7	2	1	0	否	2
许 岩	否	8	8	2	0	0	否	2

祁英军	否	8	8	2	0	0	否	2
强力	是	18	18	10	0	0	否	4
张俊瑞	是	18	18	10	0	0	否	4
李成	是	18	18	10	0	0	否	4
杨乃定	是	18	18	10	0	0	否	4
王进杰	否	10	10	8	0	0	否	2
王子芳	否	10	10	8	0	0	否	2
金鹏涛	否	10	10	8	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	18
其中：现场会议次数	8
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

五、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	第十一届成员：张俊瑞、李成、祁英军
提名委员会	第十一届成员：强力、杨乃定、张穆强
薪酬与考核委员会	第十一届成员：李成、强力、刘韬
战略委员会	第十一届成员：赵冀、杨乃定、许岩

(二) 报告期内审计委员会召开12次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年1月24日	1. 纪检审计部汇报关于调整公司2024年年报审计组部分成员。 2. 听取公司计划财务部《2024年度未审财务报表》汇报。	1. 鉴于华兴会计师事务所内部工作调整，同意公司2024年年报审计组项目合伙人调整为杨晓荣，签字注册会计师调整为郑卫刚。 2. 认为公司的未审财务报表真实反映了公司的实际情况，同意将其提供给华兴会计师事务所进行审计。	
2025年2月25日	审议《关于公司部分存货资源转为投资性房地产的议案》。	同意将《关于公司部分存货资源转为投资性房地产的议案》提交公司第十届董事会第四十一次会议审议。	
2025年3月4日	审议《关于公司部分存货资源转为投资性房地产的议案》。	同意将《关于公司部分存货资源转为投资性房地产的议案》提交公司第十届董事会第四十二次会议审议。	
2025年4月8日	听取华兴会计师事务所《2024年度财务报表、内部控制审计的初审意见》汇报。	原则上同意华兴会计师事务所《2024年度财务报表、内部控制审计的初审意见》。	

2025年4月17日	1.听取华兴会计师事务所关于《公司2024年度审计情况》的汇报。 2.听取《华兴会计师事务所2024年度审计工作总结报告》。 3.审议《关于2024年度计提资产减值准备的议案》《关于公司2024年度内部控制评价报告的议案》《关于公司2024年度财务报告的议案》《关于公司2025年第一季度报告的议案》《关于公司2024年度下半年重大事项检查报告的议案》《审计委员会审议对会计师事务所2024年度履职监督职责情况报告》。 4.审计《2024年度董事会审计委员会履职情况报告》。	1.同意华兴会计师事务所《公司2024年度审计情况》。 2.经审计的公司2024年度财务报表，全面、公允地反映了公司2024年12月31日的财务状况以及2024年度经营成果和现金流量，同意以此为基础编制2024年度报告及摘要并提交董事会审议。 3.同意上述议案及报告，并提交公司第十届董事会第四十三次会议审议。 4.同意《2024年董事会审计委员会履职情况报告》。	
2025年7月10日	审议《关于财务总监变更的议案》。	同意聘任孙杰女士为公司财务总监，并将该事项提交公司第十届董事会第四十六次会议审议。	
2025年7月24日	审议关于《董事会审计委员会年报审议工作规程》《内部审计制度》修订的议案。	同意《董事会审计委员会年报审议工作规程》《内部审计制度》修订事宜；同意将该议案提交公司第十届董事会第四十八次会议审议。	
2025年8月26日	1.审议《关于公司2025年半年度报告的议案》。 2.审议《关于公司聘任财务总监的议案》。 3.审议《关于公司2025年度上半年重大事项检查报告的议案》。	1.同意将《关于公司2025年半年度报告的议案》提交公司十一届董事会第一次会议审议。 2.同意聘任孙杰女士为公司财务总监，并将该事项提交公司十一届董事会第一次会议审议。 3.公司2025年上半年重大事项决策机制完善，内控体系运行状况良好，董事会审计委员会同意《关于公司2025年度上半年重大事项检查报告的议案》。	
2025年10月23日	审议《关于公司2025年第三季度报告的议案》。	公司《2025年第三季度报告》中相关财务信息全面、客观、公允反映了公司本期的财务状况和经营成果，同意提交十一届董事会第五次会议审议。	
2025年11月3日	审议《关于选聘审计机构工作方案的议案》。	本次启动选聘会计师事务所程序合法合规，后续应根据招标采购结果履行董事会和股东会审议程序并披露。	
2025年11月19日	1.审议《关于选聘会计师事务所的议案》。 2.审议《关于公司部分存货资源转为投资性房地产的议案》。	1.公司董事会审计委员会认可以竞争性磋商方式选聘会计师事务所结果，并同意将《关于选聘会计师事务所的议案》提交十一届董事会第六次会议审议。 2.同意将《关于公司部分存货资源转为投资性房地产的议案》提交公司十一届董事会第六次会议审议。	
2025年12月25日	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)汇报2025年度会计报表和内部控制审计计划。	认为公司2025年度会计报表审计计划和2025年度内部控制审计计划，比较具体和详细，具有很强的操作性，原则同意该审计计划。	

(三) 报告期内薪酬与考核委员会召开3次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月28日	1.听取在公司领取薪酬的董事和高级管理人员的述职汇报，对公司经营管理团队在2024年度的履职情况进行了考评。 2.审议《关于公司2025年度高级管理人员基本年薪基数及分配系数的议案》。	1.同意各位董事和高级管理人员的述职报告；同意并确认对各位董事和高级管理人员的工作绩效考核结果；根据考核结果，同意兑现各位董事和高级管理人员2024年度相应绩效年薪；同意将上述考核意见提交公司第十届董事会第四十三次会议审议。 2.《关于公司2025年度高级管理人员基本年薪基数及分配系数的议案》符合公司《企业负责人薪	

		酬管理办法》相关规定和公司经营实际，有利于规范高级管理人员薪酬水平，促进公司持续健康发展；同意将该议案提交公司第十届董事会第四十三次会议审议。	
2025年7月21日	审议《关于公司财务总监基本年薪分配系数的议案》。	公司财务总监孙杰女士基本年薪的分配系数符合《公司企业负责人薪酬管理办法》相关规定和公司经营实际；同意将该议案提交公司第十届董事会第四十七次会议审议。	
2025年8月1日	1.审议关于修订《企业负责人薪酬管理办法》的议案。 2.审议公司第十一届董事会董事津贴的议案。	1.本次对《公司企业负责人薪酬管理办法》进行修订，有利于进一步规范企业负责人薪酬水平，促进公司持续健康发展；同意将该议案提交公司第十届董事会第四十八次会议审议。 2.同意公司第十一届董事会独立董事的津贴为每人每年15万元人民币（税前），在西安高科集团有限公司内任职的董事、在公司管理层任职的董事不领取董事津贴；同意将该议案提交公司第十届董事会第四十八次会议审议。	

(四) 报告期内提名委员会召开3次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年7月10日	审议《关于提名公司财务总监候选人的议案》。	对提名孙杰女士为公司财务总监候选人的事宜进行了审核，认为该候选人的任职资格符合《公司法》《公司章程》等相关规定，同意将上述相关议案提交公司第十届董事会第四十六次会议审议。	
2025年8月1日	审议《关于第十一届董事会董事、独立董事候选人提名的议案》。	根据《上市公司治理准则》《公司董事会提名委员会工作条例》等相关规定和要求，对提名赵冀、张穆强、刘韬、王涛、刘宏、许岩为公司第十一届董事会非独立董事候选人，强力、张俊瑞、李成和杨乃定为公司第十一届董事会独立董事候选人事宜进行了审议，认为上述候选人的任职资格符合《公司法》《上海证券交易所上市规则》和《公司章程》的相关规定；同意将上述相关议案提交公司第十届董事会第四十八次会议审议。	
2025年8月26日	审议《关于第十一届董事会聘任高级管理人员的议案》。	根据《上市公司治理准则》《公司董事会提名委员会工作条例》等相关规定和要求，同意董事会聘任王涛先生为公司总裁，聘任刘永明先生、张晓东先生、原学功先生、刘向明先生、杨斌先生为公司副总裁，聘任孙杰女士为公司财务总监，聘任原学功先生为公司董事会秘书；认为上述高级管理人员的任职资格和聘任程序符合《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定；同意将上述相关议案提交公司第十一届董事会第一次会议审议。	

(五) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	79
主要子公司在职员工的数量	650
在职员工的数量合计	729
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	264
技术人员	234
财务人员	95
行政人员	105
其他	31
合计	729
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上学历	86
大学本科	491
大学专科	140
大专以下	12
合计	729

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

(三) 培训计划

√适用 □不适用

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

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

执行情况：

根据公司第十届董事会第三十次会议、2023 年年度股东大会审议通过的《关于公司 2023 年度利润分配预案的议案》，公司第十届董事会第四十三次会议、2024 年年度股东会审议通过的《关于公司 2024 年度利润分配预案的议案》，基于公司 2023 年度、2024 年度实现合并利润表归属于上市公司股东的净利润为负数的情况，综合考虑行业现状、公司发展战略、经营情况及投资计划等因素，为保障公司持续稳定经营，稳步推动后续可持续发展，更好地维护全体股东的长远利益，公司 2023 年度、2024 年度不进行利润分配，也不送红股、不进行资本公积转增股本。

2025 年度，基于公司实现合并利润表归属于上市公司股东的净利润为负数的情况，综合考虑行业现状、公司发展战略、经营情况及投资计划等因素，为保障公司持续稳定经营，稳步推动后续可持续发展，更好地维护全体股东的长远利益，公司 2025 年度拟不进行利润分配，也不送红股、不进行资本公积转增股本。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护

是 否

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

2025年4月，公司董事会薪酬与考核委员会听取了在公司领取薪酬的高级管理人员的述职汇报，对公司经营管理团队在2024年度的履职情况进行了考评，并同意将《关于公司2024年度高级管理人员绩效考核的议案》提交董事会审议。同日，该议案经公司第十届董事会第四十三次会议审议通过，并结合公司2024年度的经营成果，对公司相关人员进行绩效考核兑现。

依据公司《企业负责人薪酬管理办法》，公司董事会薪酬与考核委员会审议通过了《关于公司2025年度高级管理人员基本年薪基数及分配系数的议案》。该议案已经公司第十届董事会第四十三次会议审议通过并实施。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 不适用

2025年，公司持续强化内部控制体系建设与落地执行。一是严格按照监事会改革及最新监管要求，修订完善《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》等核心治理制度，并对全流程内控制度进行全面梳理与优化，切实保障公司治理与内控体系的合规性、有效性；二是全面开展内部控制自我评价工作，按期完成《2024年度内部控制评价报告》，对评价发现的问题及时整改、闭环落实，有效防范重大经营风险与合规风险；三是聚焦重点领域和关键环节，组织开展下属公司招标采购制度执行、工程项目竣工结算、其他应收款清收、降本控费、工会经费、诉讼仲裁调解等多项专项检查，不断扩大内控稽核覆盖面，全年共出具专项检查报告16份，以常态化监督推动管理提升；同时严格履行决策程序，顺利完成年度年报审计会计师事务所的选聘工作，进一步夯实财务信息披露质量与外部监督基础。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

√适用 不适用

公司依据《内部控制制度》《组织管理手册》和《授权管理手册》，对子公司实施管控。2025年，公司通过完善授权体系，优化内控制度，加强监督检查，进一步提高了管控效能。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 不适用

公司聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2025年度内部控制的审计机构。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司及下属公司的内控控制设计、运行情况进行审计，出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。具体内容详见《天地源股份有限公司2025年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

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

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

(二) 存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形。

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

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

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

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十七、其他

适用 不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈
利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	950,000.00	950,000.00
境内会计师事务所审计年限	1	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	/	翟晓敏、王雷雷
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	/	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	350,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司第十一届董事会第六次会议及 2025 年第三次临时股东会审议，同意选聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年会计报表和内部控制的审计机构，聘期一年，报酬 130 万元，工作内容包括年度会计报表审计、内部控制审计及提出管理建议。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
2020 年 5 月，公司下属天津天地源置业投资有限公司（以下简称天津天地源）收	http://www.sse.com.cn ,

<p>到天津市第三中级人民法院《受理案件通知书》〔(2020)津03民初639号〕。天津天地源诉请天津滨海发展投资控股有限公司(以下简称天津滨投)按照《天地源与滨投公司关于天津市东丽区张贵庄南侧中心商业地块合作终止协议》约定,按时足额返还尚余合作款4,500万元。5月21日,经天津天地源申请,天津市第三中级人民法院启动了财产保全措施。9月17日,天津天地源收到了《天津市第三中级人民法院民事调解书》〔(2020)津03民初639号〕,双方达成调解协议,天津滨投应分期向天津天地源给付相关款项。2021年1月,因天津滨投在约定期限内未履行《民事调解书》所确定的付款义务,天津天地源根据《民事调解书》的规定和相关法律法规及司法解释的规定向天津市第三中级人民法院申请强制执行,并于2021年1月22日收到《受理案件通知书》〔(2021)津03执128号〕。2023年12月,天津天地源收回80万款项。目前,公司正在积极推进强制执行中。</p>	<p>编号:临2020-043、临2020-061、临2021-006</p>
<p>2024年8月12日,公司及下属郑州天地源置业有限公司(以下简称郑州公司)收到河南省郑州市上街区人民法院《应诉通知书》〔(2024)豫0106民初1724号〕等。原告河南省第七建筑工程集团有限公司诉请公司下属郑州公司给付工程款等77,864,400.00元,并由公司承担连带责任。2025年11月23日,河南省郑州市上街区人民法院一审判决郑州公司及公司向七建公司支付工程款、相关损失等共计3,748.77万元及工程款利息。公司及郑州公司和原告均向河南省郑州市中级人民法院提起上诉。2026年3月18日,郑州公司收到河南省郑州市中级人民法院《民事判决书》〔(2025)豫01民终20826号〕驳回七建公司、郑州公司及公司上诉请求,维持原判。2026年4月9日,公司收到河南省郑州市上街区人民法院《执行通知书》〔(2026)豫0106执709号〕,决定:公司及郑州公司在收到执行通知书后立即按照(2025)豫01民终20826号判决书所确定的义务履行完毕。执行标的:38,331,520.14元及利息。</p>	<p>http://www.sse.com.cn, 编号:临2024-042、临2025-064、临2026-002、临2026-015、临2026-017</p>
<p>2024年10月15日,公司下属天地源唐城公司、天津天地源收到天津市河西区人民法院《民事起诉状》及《应诉通知书》〔(2024)津0103民初15729号、(2024)津0103民初15731号〕。原告傅书涵、单国杰诉请长枫建设集团有限公司给付工程款及利息合计106,333,787.72元,并由天地源唐城公司、天津天地源分别承担相应责任。该案一审已判决,公司下属天地源唐城公司已提起上诉,该案目前正在二审受理阶段。</p>	<p>http://www.sse.com.cn, 编号:临2024-061、临2025-064</p>
<p>2024年11月13日,公司下属重庆天投房地产开发有限公司(以下简称天地源重庆公司)收到重庆市第一中级人民法院《应诉事项通知书》〔(2024)渝01民初814号〕和《民事起诉状》,原告宏盛建业投资集团有限公司(以下简称宏盛公司)诉请天地源重庆公司给付工程款及逾期付款利息,合计139,888,929.07元,并由公司及下属陕西天投房地产开发有限公司承担连带清偿责任。天地源重庆公司已向重庆市第一中级人民法院提出反诉,并收到《诉讼事项通知书》〔(2024)渝01民初814号〕。请求判令宏盛公司向天地源重庆公司支付总工期延误违约金等合计291,427,591.56元。该案目前正在一审受理过程中。</p>	<p>http://www.sse.com.cn, 编号:临2024-069、临2025-008</p>

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
西安高科集团有限公司	集团兄弟公司	出售商品、提供劳务	广告策划	市场价格		255,109.43	11.73	资金结算		
西安高科建材科技有限公司	集团兄弟公司	购买商品、接受劳务	工程施工	市场价格		147,800.00	0.03	资金结算		
西安高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司	出售商品、提供劳务	广告策划	市场价格		89,622.64	4.12	资金结算		
西安高科智慧保安服务有限公司	集团兄弟公司	出售商品、提供劳务	广告策划	市场价格		180,117.93	8.28	资金结算		
西安高新区竣策勘测有限公司	集团兄弟公司	购买商品、接受劳务	测量费	市场价格		248,128.81	17.38	资金结算		
西安高新区热力有限公司	集团兄弟公司	购买商品、接受劳务	工程施工	市场价格		20,690,540.60	4.12	资金结算		
西安高新区人才租赁住房发展有限公司	集团兄弟公司	购买商品、接受劳务	租赁	市场价格		146,534.04	2.56	资金结算		
西安蓝田高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司	购买商品、接受劳务	工程施工	市场价格		38,000.00	0.01	资金结算		
西安新天宏项目管理有限责任公司	集团兄弟公司	购买商品、接受劳务	招标代理	市场价格		14,150.94	3.53	资金结算		
西安天地源物业服务管理有限责任公司	集团兄弟公司	出售商品、提供劳务	租赁	市场价格		1,079,042.15	4.44	资金结算		
西安天地源物业服务管理有限责任公司	集团兄弟公司	购买商品、接受劳务	物业管理	市场价格		23,625,161.62	54.20	资金结算		
陕西天地源天投物业服务	集团兄弟公司	购买商品、接受	物业管理	市场价格		14,963,133.37	34.33	资金结算		

务有限公司		劳务								
深圳天地源物业服务集团有限公司	集团兄弟公司	出售商品、提供劳务	租赁	市场价格		946,051.44	3.89	资金结算		
深圳天地源物业服务集团有限公司	集团兄弟公司	购买商品、接受劳务	物业管理	市场价格		3,414,674.03	7.83	资金结算		
西安高新枫叶物业服务管理有限公司	集团兄弟公司	购买商品、接受劳务	物业管理	市场价格		116,307.35	0.27	资金结算		
西安高科度假大酒店有限公司	集团兄弟公司	购买商品、接受劳务	购买福利产品	市场价格		2,079.00	0.03	资金结算		
西安高科新纪元文旅有限公司	集团兄弟公司	购买商品、接受劳务	购买福利产品	市场价格		4,736.00	0.06	资金结算		
西安高科新纪元文旅有限公司	集团兄弟公司	购买商品、接受劳务	项目营销活动	市场价格		280,188.68	0.90	资金结算		
合计				/	/	66,241,378.03		/	/	/
大额销货退回的详细情况										
关联交易的说明		经公司第十届董事会第四十三次会议，第十一届董事会第一次会议、第七次会议及2024年年度股东大会审议通过，2025年全年共预计关联交易金额为12,455.61万元。公司2025年全年实际发生日常关联交易总额6,624.14万元，实际发生日常关联交易总金额未超出年度预计总金额。								

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司下属全资子公司西安佳幸房地产开发有限公司向金融机构申请委托贷款，贷款资金来源方为西安高新区基础设施配套建设开发有限公司（系公司实际控制人西安高科集团有限公司下属子公司）。贷款使用期限不超过3个月，贷款利率为6.41%/年。截至资产负债表日，借款余额为1亿元。截至财务报告批准报出日，该笔借款已还清。

公司下属全资子公司西安天地源锦程房地产开发有限公司向金融机构申请委托贷款，贷款资金来源方为西安高新区热力有限公司（系公司实际控制人西安高科集团有限公司下属子公司）。贷款使用期限不超过12个月，贷款利率为8.02%/年。截至财务报告批准报出日，借款余额为1.2亿元。

2026年2月4日，公司下属全资子公司西安天地源锦程房地产开发有限公司向金融机构申请委托贷款，贷款资金来源方为西安高科投资有限责任公司（系公司实际控制人西安高科集团有限公司下属子公司）。贷款使用期限不超过21个月，贷款利率为6.87%/年。截至财务报告批准报出日，借款余额为1亿元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
苏州天地源房地产开发有限公司	全资子公司	苏州吴江锐泽置业有限公司	12,000.00	2021.12.24	2021.12.29	2029.12.28	连带责任担保	否	否	否	无	否	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						12,000.00								
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计						49,124.16								
报告期末对子公司担保余额合计（B）						317,114.70								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）						329,114.70								
担保总额占公司净资产的比例(%)														
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						329,114.70								
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						250,394.67								
上述三项担保金额合计（C+D+E）						579,509.37								
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明						(1) 根据第十届董事会第四十三次会议及2024年年度股东大会审议通过的《天地源股份有限公司关于对下属公司担保的议案》，预计在该议案生效之日起至未来12个月内，公司及控股子公司对下属公司新增担保不超过150亿元的额度，公司2025年实际新增担保4.91亿元，其中对子公司新增担保4.91亿元，实际发生担保总金额未超出年初预计总金额。 (2) 担保总额超过净资产（本表的净资产指归属于上市公司股东的净资产）50%部分的金额（E）为250,394.67万元，与直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）重合。								

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、 委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

根据中国证监会《关于新<公司法>配套制度规则实施相关过渡期安排》，以及西安市国资委等关于监事会改革相关部署要求，公司制定了《公司及各下属公司监事会改革工作方案》，并遵循中国证监会、上交所制度规范修订精神，修订了《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》等 28 项制度，废止了 3 项制度。公司取消监事会，由董事会审计委员会全面承接原监事会职责，设立职工董事，公司治理结构更加简明，董事会构成更加多元，内部监督更加有力。

第六节 股份变动及股东情况

一、 股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
天地源股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	2024年12月10日	4.93%	9亿元	2024年12月13日	9亿元	2027年12月10日
天地源股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	2025年1月17日	4.93%	5亿元	2025年1月22日	5亿元	2028年1月17日
天地源股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	2025年7月10日	2.90%	4.13亿元	2025年7月15日	4.13亿元	2028年7月10日
天地源股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	2025年8月1日	4.18%	5亿元	2025年8月6日	5亿元	2028年8月1日
天地源股份有限公司2024年度第一期中期票据	2024年2月6日	6%	10亿元	2024年2月8日	10亿元	2027年2月5日
天地源股份有限公司2024年度第二期中期票据	2024年6月27日	3.53%	5亿元	2024年7月2日	5亿元	2027年6月30日
天地源股份有限公司2024年度第三期中期票据	2024年10月29日	5.00%	13亿元	2024年11月1日	13亿元	2027年10月29日
天地源股份有限公司2025年度第一期中期票据	2025年07月24日	2.99%	5亿元	2025年07月28日	5亿元	2028年07月24日
天地源股份有限公司2025年度第二期中期票据	2025年10月23日	3.60%	2亿元	2025年10月28日	2亿元	2028年10月26日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

详见本报告第八节财务报告之七合并财务报表项目注释之 46 应付债券之（2 应付债券）应付债券的具体情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	26,860
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	26,329

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记 或冻结情况		股东性 质
					股份 状态	数量	
西安高新技术产业开发区 房地产开发有限公司	0	497,000,938	57.52	0	质押	248,500,469	国有法 人
周爽	+18,516,801	18,765,601	2.17	0	未知	0	境内自 然人
信裕金久（芜湖）投资 中心（有限合伙）	0	13,305,300	1.54	0	未知	0	其他
于连和	+5,888,800	5,888,800	0.68	0	未知	0	境内自 然人
王德华	-401,900	5,623,700	0.65	0	未知	0	境内自 然人
章安	+5,286,600	5,286,600	0.61	0	未知	0	境内自 然人
王有利	-2,250,000	4,300,000	0.50	0	未知	0	境内自 然人
顾勇梁	0	4,015,371	0.46	0	未知	0	境内自 然人
BARCLAYS BANK PLC	+3,048,625	3,418,477	0.40	0	未知	0	境外法 人
肖毅敏	-1,177,000	3,260,100	0.38	0	未知	0	境内自 然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
西安高新技术产业开发区 房地产开发有限公司	497,000,938	人民币普通股	497,000,938				
周爽	18,765,601	人民币普通股	18,765,601				
信裕金久（芜湖）投资中心（有限合伙）	13,305,300	人民币普通股	13,305,300				
于连和	5,888,800	人民币普通股	5,888,800				

王德华	5,623,700	人民币普通股	5,623,700
章安	5,286,600	人民币普通股	5,286,600
王有利	4,300,000	人民币普通股	4,300,000
顾勇梁	4,015,371	人民币普通股	4,015,371
BARCLAYS BANK PLC	3,418,477	人民币普通股	3,418,477
肖毅敏	3,260,100	人民币普通股	3,260,100
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1.本公司持股5%以上的股东--西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司是公司第一大股东，与其余九名股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 2.本公司未知前十名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	王德华通过普通证券账户持有 600,000 股，通过投资者信用证券账户持有 5,023,700 股；章安通过投资者信用证券账户持有 5,286,600 股；王有利通过普通证券账户持有 800,000 股，通过投资者信用证券账户持有 3,500,000 股。		

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

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

适用 不适用

名称	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司
单位负责人或法定代表人	李农
成立日期	1999年3月19日
主要经营业务	一般项目：土地整治服务；对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；金属门窗工程施工；普通机械设备安装服务；工程管理服务；房地产评估；柜台、摊位出租；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；企业管理；酒店管理；园区管理服务；餐饮管理；城市公园管理；旅游开发项目策划咨询；商业综合体管理服务；市场营销策划；会议及展览服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；公园、景区小型设施娱乐活动；护理机构服务（不含医疗服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；建筑装饰材料销售；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；施工专业作业；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；住宅室内装饰装修；地质灾害治理工程施工；建筑劳务分包；医疗服务；建筑智能化系统设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司	无

司的股权情况	
其他情况说明	无

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

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

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

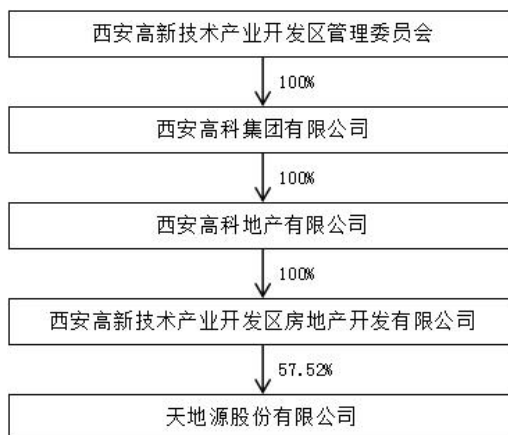
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、 其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、 股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、 股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、 优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、 公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 公司债券（含企业债券）

适用 不适用

1、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
天地源股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	24天地一	242114	2024年12月10日	2024年12月10日	不适用	2027年12月10日	9	4.93	本期债券到期一次性偿还本金。本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。	上海证券交易所	西部证券股份有限公司	西部证券股份有限公司	本次债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》等。	新债券交易系统 and 固定收益平台	否
天地源股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	25天地一	242304	2025年1月17日	2025年1月17日	不适用	2028年1月17日	5	4.93	本期债券到期一次性偿还本金。本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。	上海证券交易所	西部证券股份有限公司	西部证券股份有限公司	本次债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》等。	新债券交易系统 and 固定收益平台	否
天地源股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	25天地二	259269	2025年7月10日	2025年7月10日	不适用	2028年7月10日	4.13	2.90	本期债券到期一次性偿还本金。本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。	上海证券交易所	西部证券股份有限公司	西部证券股份有限公司	本次债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》等。	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
天地源股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	25天地三	259414	2025年8月1日	2025年8月1日	不适用	2028年8月1日	5	4.18	本期债券到期一次性偿还本金。本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。	上海证券交易所	西部证券股份有限公司	西部证券股份有限公司	本次债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》等。	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
天地源股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	2025年3月14日，公司已按照募集说明书约定完成了债券本息兑付。
天地源股份有限公司2022年面向专业	2025年8月18日，公司已按照募集说明书约定完成了债券本息兑付。

投资者公开发行公司债券（第二期）	
天地源股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	2025 年 12 月 10 日，公司已按照募集说明书约定完成了债券利息兑付。
天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	2026 年 1 月 17 日，公司已按照募集说明书约定完成了债券利息兑付。

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名 (如适用)	联系人	联系电话
西部证券股份有限公司 (24 天地一和 25 天地一、25 天地二、25 天地三的主承销商、受托管理人)	陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室	不适用	周雨佳	029-87406648
陕西永嘉信律师事务所(24 天地一和 25 天地一、25 天地二、25 天地三的法律服务机构)	陕西省西安市高新区锦业一路 10 号中投国际 B 座 24、25 层	不适用	赵戈辉	029-81113051
中诚信国际信用评级有限责任公司(24 天地一和 25 天地一、25 天地二、25 天地三的评级机构)	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	不适用	李 昂	010-66428877
会计师事务所：希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)(公司审计机构)	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层	2022 年审计报告签字会计师：袁蓉、郭毅辉； 2023 年审计报告签字会计师：朱洪雄、孟杰	孟 杰	029-83620963
会计师事务所：华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	福建省福州市鼓楼区湖东路 152 号中山大厦 B 座 7-9 楼	2024 年度审计报告签字会计师：杨晓荣、郑卫刚	郑卫刚	0591-87852574

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

债券代码	债券简称	现状	执行情况	变化情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	截止报告期末情况	变更对债券投资者权益的影响
242114	24 天地一	天地源股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。	正常执行	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

242304	25 天地一	天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行,未发生变化。	正常执行	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
259269	25 天地二	天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)由陕西信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行,未发生变化。	正常执行	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
259414	25 天地三	天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行,未发生变化。	正常执行	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

(二) 公司债券募集资金情况

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

1、 基本情况

单位: 亿元 币种: 人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
242304	25 天地一	否	不适用	5	0	0
259269	25 天地二	否	不适用	4.13	0	0
259414	25 天地三	否	不适用	5	0	0

2、 募集资金用途变更调整情况

- 适用 不适用

3、 募集资金的使用情况

(1). 实际使用情况 (此处不含临时补流)

单位: 亿元 币种: 人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务(不含公司债券)金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
242304	25 天地一	5	0	5	0	0	0	0
259269	25 天地二	4.13	0	4.13	0	0	0	0
259414	25 天地三	5	0	5	0	0	0	0

(2). 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

- 适用 不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务(不含公司债券)的具体情况
242304	25 天地一	用于募集说明书约定的偿还公司债券	不涉及
259269	25 天地二	用于募集说明书约定的偿还公司债券	不涉及
259414	25 天地三	用于募集说明书约定的偿还公司债券	不涉及

(3). 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

适用 不适用

(4). 募集资金用于特定项目

适用 不适用

(5). 募集资金用于其他用途

适用 不适用

(6). 临时补流

适用 不适用

4、 募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
242304	25 天地一	偿还到期公司债券	用于募集说明书约定的偿还公司债券	是	是	是
259269	25 天地二	偿还到期公司债券	用于募集说明书约定的偿还公司债券	是	是	是
259414	25 天地三	偿还到期公司债券	用于募集说明书约定的偿还公司债券	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

适用 不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

1、 非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

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

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

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

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 不适用

2、 负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为87.62亿元和86.27亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.54%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券			58.13	58.13	67.38
银行贷款		0.60		0.60	0.70
非银行金融机构贷款		24.61	2.93	27.54	31.92
其他有息债务					
合计		25.21	61.06	86.27	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额23.13亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额35亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为134.44亿元和117.96亿元，报告期内有息债务余额同比变动-12.26%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券			58.13	58.13	49.28
银行贷款		20.09	11.90	31.99	27.12
非银行金融机构贷款		24.91	2.93	27.84	23.60
其他有息债务					
合计		45.00	72.96	117.96	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额23.13亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额35亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

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

适用 不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

3、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

信息披露事务管理制度的变更内容	内容详见公告临 2025--037
信息披露事务管理制度变更后的主要内容	内容详见公告临 2025--037
对投资者权益的影响	无影响

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
天地源股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 天地源 MTN001	102480502	2024 年 2 月 6 日	2024 年 2 月 7 日	2027 年 2 月 7 日	10	6	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者	公开发行, 竞价交易	否
天地源股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 天地源 MTN002	102482814	2024 年 6 月 27 日	2024 年 7 月 1 日	2027 年 7 月 1 日	5	3.53	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者	公开发行, 竞价交易	否
天地源股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 天地源 MTN003	102484724	2024 年 10 月 29 日	2024 年 10 月 31 日	2027 年 10 月 31 日	13	5.00	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者	公开发行, 竞价交易	否
天地源股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 天地源 MTN001	102583088	2025 年 07 月 24 日	2025 年 07 月 25 日	2028 年 07 月 25 日	5	2.99	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者	公开发行, 竞价交易	否
天地源股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 天地源 MTN002	102584449	2025 年 10 月 23 日	2025 年 10 月 27 日	2028 年 10 月 27 日	2	3.60	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者	公开发行, 竞价交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
天地源股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	2025 年 8 月 2 日，公司已按募集说明书约定完成兑付本息。
天地源股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	2025 年 11 月 1 日，公司已按募集说明书约定完成兑付本息。
天地源股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	2025 年 2 月 7 日和 2026 年 2 月 7 日，公司已按募集说明书约定兑付了债券存续期内第一年和第二年利息。
天地源股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	2025 年 7 月 1 日，公司已按募集说明书约定兑付了债券存续期内第一年利息。
天地源股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	2025 年 10 月 31 日，公司已按募集说明书约定兑付了债券存续期内第一年利息。

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名 (如适用)	联系人	联系电话
上海浦东发展银行股份有限公司（24 天地源 MTN001 主承销商；24 天地源 MTN002、24 天地源 MTN003、25 天地源 MTN001 联席主承销商）	上海市中山东一路 12 号	不适用	王创	029-63603057
北京银行股份有限公司（24 天地源 MTN002 主承销商；25 天地源 MTN001 联席主承销商）	北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦	不适用	任聪	010-66225520
浙商银行股份有限公司（24 天地源 MTN003、25 天地源 MTN001、25 天地源 MTN002 主承销商；24 天地源 MTN001、24 天地源 MTN002 联席主承销商；24 天地源 MTN003、25 天地源 MTN001、25 天地源 MTN002 存续期管理机构）	杭州市萧山区鸿宁路 1788 号	不适用	贾宁远	029-61830452
长安银行股份有限公司（24 天地源 MTN001、24 天地源 MTN002 联席主承销商及存续期管理机构；25 天地源 MTN001 联席主承销商）	陕西省西安市高新区高新四路 13 号 1 幢 1 单元 10101 室	不适用	姜美心	029-88609553
西安银行股份有限公司（25 天地源 MTN001 联席主承销商）	西安市高新路 6 号	不适用	刘伯龙	029-88992831
中诚信国际信用评级有限责任公司（24 天地源 MTN001、24 天地源 MTN002、24 天地源 MTN003、25 天地源 MTN001 的评级机构）	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	不适用	李昂	010-66428877
会计师事务所：希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）（公司审计机构）	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层	2022 年审计报告签字会计师：袁蓉、郭毅辉；2023 年审计报告签字会计师：朱洪雄、孟杰	孟杰	029-83620963
会计师事务所：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）	福建省福州市鼓楼区湖东路 152 号中山大厦 B 座 7-9 楼	2024 年度审计报告签字会计师：杨晓荣、郑卫刚	郑卫刚	0591-8785257 4
北京市中咨律师事务所（24 天地源 MTN001、24 天地源 MTN002 的法律服务机构）	北京市西城区平安里西大街 26 号新时代大厦 6-8 层	不适用	孙平	010-66256946
陕西永嘉信律师事务所（24 天地源 MTN003、25 天地源 MTN001、25 天地源 MTN002 的法律服务机构）	陕西省西安市高新区锦业一路 10 号中投国际 B 座 24、25 层	不适用	赵戈辉	029-81113051

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募 集 金 额	已 使 用 金 额	未 使 用 金 额	募 集 资 金 专 项 运 作 情 况 (如有)	募 集 资 金 违 规 使 用 的 整 改 情 况 (如有)	是 否 与 募 集 说 明 书 承 诺 的 用 途、使 用 计 划 及 其 他 约 定 一 致
天地源股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	10	10	0	正常	不适用	是
天地源股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	5	5	0	正常	不适用	是
天地源股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	13	12.8	0.2	正常	不适用	是
天地源股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	5	5	0	正常	不适用	是
天地源股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	2	2	0	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

24 天地源 MTN001、24 天地源 MTN003 募集资金用于合规项目的开发建设，相关项目运营进展正常。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生 变更	变更前 情况	变更 原因	变更是否已 取得有权机 构批准	变更对债券 投资者权益 的影响
天地源股份有限公司 2024 年度第一 期中期票据由西安高科集团有限公 司提供连带责任保证担保。担保情 况、偿债计划及其他偿债保障措施在 报告期内正常执行，未发生变化。	正常执行	否	不适用	不适用	否	不适用
天地源股份有限公司 2024 年度第二 期中期票据由西安高科集团有限公 司提供连带责任保证担保。担保情 况、偿债计划及其他偿债保障措施在 报告期内正常执行，未发生变化。	正常执行	否	不适用	不适用	否	不适用
天地源股份有限公司 2024 年度第三 期中期票据由西安高科集团有限公 司提供连带责任保证担保。担保情 况、偿债计划及其他偿债保障措施在 报告期内正常执行，未发生变化。	正常执行	否	不适用	不适用	否	不适用

天地源股份有限公司 2025 年度第一期中期票据由西安投融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。	正常执行	否	不适用	不适用	否	不适用
---	------	---	-----	-----	---	-----

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	报告期内公司实现归属于上市公司股东的净利润-13.01 亿元，亏损金额占上年末归属于上市公司股东的净资产的 45.25%。
亏损原因	报告期内，公司亏损的主要原因为： (1) 受整体房地产行情影响，公司部分房地产项目存货出现减值迹象。公司根据项目所处区域及城市的市场环境、产品结构等情况，按照会计准则相关规定，对存货可变现净值进行测试后，对部分存货计提减值准备。 (2) 报告期内，受公司房地产项目销售及结转影响，本报告期营业收入规模降低，对应毛利贡献减少。 (3) 随着公司存量房地产项目逐步竣工交付，公司在开发的、符合利息资本化条件的项目数量减少，导致本报告期资本化利息减少、费用化利息增加。
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司整体经营情况正常，通过销售回款和多渠道融资能够保证现金流正常运行，预计不会对公司生产经营和偿债能力产生重大影响。

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,281,144,894.58	-1,110,986,474.75	不适用	主要为公司本期毛利贡献减少、对部分房地产项目计提存货减值准备以及借款利息费用化增加所影响。
流动比率	1.62	1.56	3.85	
速动比率	0.28	0.34	-17.65	
资产负债率 (%)	89.57	86.69	3.32	
EBITDA 全部债务比	-0.07	-0.01	不适用	主要为公司本期毛利贡献减少所影响。
利息保障倍数	-0.93	-0.14	不适用	主要为公司本期毛利贡献减少所影响。
现金利息保障倍数	1.80	0.22	718.18	主要为本期支付的土地款、工程款较上年同期减少进而经营活动产生

EBITDA 利息保障倍数	-0.88	-0.12	不适用	的现金流量净额增加所影响。主要为公司本期毛利贡献减少所影响。
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

审计报告

XYZH/2026XAAA5B0069
天地源股份有限公司

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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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，公允反映了天地源公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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独立性准则和中国注册会计师职业道德守则中适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求，我们独立于天地源公司，并履行了独立性和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 2025 年度财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

1. 房地产开发项目收入确认	
关键审计事项	审计中的应对
如财务报表附注“六、合并财务	我们针对收入确认执行的主要审计程序如下：

<p>报表主要项目注释”之“35. 营业收入、营业成本”所述，天地源公司 2025 年度营业收入为 609,534.27 万元；其中房地产开发项目收入占天地源公司营业收入的 99.81%。由于房地产开发项目收入对财务报表金额重大，且是天地源公司的关键业绩指标之一，产生错报的固有风险较高，因此我们将天地源公司房地产开发项目收入的确认作为关键审计事项。</p>	<p>(1) 了解和评价天地源公司销售及收款循环中与房地产开发项目收入确认相关的内部控制，并对关键控制的运行有效性进行了测试；</p> <p>(2) 选取样本检查销售合同，对合同进行分析，判断履约义务构成和控制权转移的时点，判断房地产开发项目收入的确认方法是否符合准则的规定；</p> <p>(3) 对营业收入实施分析程序，分析毛利异常变动，评价营业收入及毛利率变动的合理性；</p> <p>(4) 检查与收入确认相关的支持性文件，主要检查交房公告、验房单，核实销售收入的准确性及是否在恰当的期间确认；</p> <p>(5) 在资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。</p>
<p>2. 存货跌价准备的计提</p>	
<p style="text-align: center;">关键审计事项</p>	<p style="text-align: center;">审计中的应对</p>
<p>如财务报表附注“六、合并财务报表主要项目注释”之“5. 存货”所述，天地源公司 2025 年 12 月 31 日存货的账面价值为 1,648,285.06 万元，占资产总额的比例为 73.59%。天地源存货按照成本与可变现净值孰低计量。管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要估算每个存货项目的预期未来销售价格、存货达到完工状态时预计发生的建造成本、预计相关费用及税金等，该过程涉及管理层运用重大判断和会计估计，我们将存货跌价准备的计提作为关键审计事项。</p>	<p>我们针对存货跌价准备的计提执行的主要审计程序如下：</p> <p>(1) 了解与存货可变现净值计量相关的关键内部控制，评价这些控制的设计有效性，并测试相关内部控制的运行有效性；</p> <p>(2) 复核管理层的存货可变现净值估计，并将管理层采用的关键假设和重要参数，包括预计销售价格、平均销售价格等，与公司的实际成交数据、市场可获取数据进行比较，分析其合理性；</p> <p>(3) 复核管理层存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否存在重大差异；</p> <p>(4) 与管理层聘请的评估专家就存货资产的可变现净值结果进行沟通，并复核了其出具的评估报告采用的方法和假设；</p> <p>(5) 对存货项目进行实地观察，结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化。</p>

四、其他信息

天地源公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括天地源公司 2025 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似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，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

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：

（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。

（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。

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

在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。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国 北京

中国注册会计师：翟晓敏
(项目合伙人)

中国注册会计师：王雷雷

二〇二六年四月二十四日

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	1,881,306,221.05	3,766,058,041.00
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	11,416,045.96	27,649,656.00
应收款项融资			
预付款项	七、8	650,200,630.21	650,778,336.48
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	981,243,820.29	1,306,285,911.98
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	16,482,850,592.50	20,695,094,959.11
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			

一年内到期的非流动资产	七、12	14,763,840.00	17,657,300.00
其他流动资产	七、13	722,063,683.73	838,603,236.68
流动资产合计		20,743,844,833.74	27,302,127,441.25
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14	4,230,700.00	8,659,100.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	266,237,165.48	301,116,845.26
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	518,647,959.09	84,999,498.82
固定资产	七、21	222,755,592.78	103,010,607.47
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	4,309,355.11	2,042,444.48
无形资产	七、26	4,278,192.32	6,945,917.35
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、28	38,665,172.71	12,635,199.04
递延所得税资产	七、29	594,821,789.38	513,980,448.75
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,653,945,926.87	1,033,390,061.17
资产总计		22,397,790,760.61	28,335,517,502.42
流动负债：			
短期借款	七、32	808,806,703.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			-
应付账款	七、36	4,201,711,767.23	4,224,079,652.90
预收款项	七、37	10,892,360.93	2,599,557.02
合同负债	七、38	1,696,140,361.44	4,187,002,697.44
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	91,516,939.95	99,763,609.77
应交税费	七、40	73,956,385.72	162,829,644.86
其他应付款	七、41	1,885,418,956.37	1,886,516,469.53
其中：应付利息			
应付股利	七、41	5,090,304.47	5,090,304.47

应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	3,860,761,125.05	6,547,852,516.00
其他流动负债	七、44	148,950,159.21	377,529,190.83
流动负债合计		12,778,154,758.90	17,488,173,338.35
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	1,483,584,206.86	3,361,953,634.91
应付债券	七、46	5,792,487,981.37	3,691,447,480.54
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	1,895,274.75	308,762.33
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51		4,400,000.00
递延所得税负债	七、29	5,126,855.27	17,406,089.05
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,283,094,318.25	7,075,515,966.83
负债合计		20,061,249,077.15	24,563,689,305.18
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	864,122,521.00	864,122,521.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	207,932,990.93	207,932,990.93
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	七、58	57,818.15	82,044.44
盈余公积	七、59	321,233,617.77	319,444,598.24
一般风险准备			
未分配利润	七、60	181,053,552.51	1,483,921,073.34
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,574,400,500.36	2,875,503,227.95
少数股东权益		762,141,183.10	896,324,969.29
所有者权益（或股东权益）合计		2,336,541,683.46	3,771,828,197.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计		22,397,790,760.61	28,335,517,502.42

公司负责人：赵冀 主管会计工作负责人：赵冀 会计机构负责人：孙杰

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		138,543,823.59	566,161,397.68
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	22,109.35	
应收款项融资			
预付款项		13,288.00	8,649.50
其他应收款	十九、2	12,599,681,569.61	11,739,807,666.75
其中：应收利息			
应收股利			
存货		230,503,850.07	270,679,761.12
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		14,763,840.00	17,657,300.00
其他流动资产		22,258,794.12	20,103,673.18
流动资产合计		13,005,787,274.74	12,614,418,448.23
非流动资产：			
债权投资		2,930,700.00	5,659,100.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	2,885,129,125.32	2,885,129,125.32
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		15,441,317.51	18,776,463.88
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		282,116.12	443,325.44
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		21,537,922.12	20,505,344.31
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,925,321,181.07	2,930,513,358.95
资产总计		15,931,108,455.81	15,544,931,807.18
流动负债：			
短期借款		588,494,830.77	
交易性金融负债			
衍生金融负债			

应付票据			
应付账款		84,797,063.23	126,338,448.92
预收款项		546,351.49	900,052.64
合同负债		14,230,214.06	36,898,213.77
应付职工薪酬		22,979,402.36	22,986,450.36
应交税费		481,358.49	5,397,521.05
其他应付款		5,594,809,869.26	4,981,027,010.95
其中：应付利息			
应付股利		5,090,304.47	5,090,304.47
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,063,138,984.00	4,147,634,527.89
其他流动负债		640,021.20	1,746,623.49
流动负债合计		8,370,118,094.86	9,322,928,849.07
非流动负债：			
长期借款		293,070,000.00	1,072,840,000.00
应付债券		5,792,487,981.37	3,691,447,480.54
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		135,469.01	308,762.33
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,085,693,450.38	4,764,596,242.87
负债合计		14,455,811,545.24	14,087,525,091.94
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		864,122,521.00	864,122,521.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		201,650,381.69	201,650,381.69
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		321,233,617.77	319,444,598.24
未分配利润		88,290,390.11	72,189,214.31
所有者权益（或股东权益）合计		1,475,296,910.57	1,457,406,715.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计		15,931,108,455.81	15,544,931,807.18

公司负责人：赵冀 主管会计工作负责人：赵冀 会计机构负责人：孙杰

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		6,095,342,658.41	10,743,433,252.57
其中：营业收入	七、61	6,095,342,658.41	10,743,433,252.57
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,341,995,705.10	9,847,094,967.58
其中：营业成本	七、61	5,433,598,446.25	9,278,457,860.28
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	七、62		
税金及附加	七、63	142,893,962.60	19,786,637.36
销售费用	七、64	254,786,019.37	280,837,868.66
管理费用		120,645,594.55	114,291,370.08
研发费用	七、66		
财务费用		390,071,682.33	153,721,231.20
其中：利息费用		385,579,004.32	190,118,134.69
利息收入	七、67	8,889,655.72	47,931,710.17
加：其他收益	七、68	3,375,820.63	4,202,340.13
投资收益（损失以“-”号填列）		-34,421,527.39	-55,828,017.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-34,879,679.78	-166,610,338.45
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）	七、71		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-17,426,215.18	-24,354,803.97
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、73	-953,740,005.95	-1,141,926,814.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）		16,835,629.53	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	七、74	-1,232,029,345.05	-321,569,010.87
加：营业外收入	七、75	4,276,225.97	1,000,638.81
减：营业外支出		36,757,211.08	2,773,265.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	七、76	-1,264,510,330.16	-323,341,637.45
减：所得税费用		28,538,928.63	649,594,245.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,293,049,258.79	-972,935,883.43
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,293,049,258.79	-972,935,883.43
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)		-1,301,078,501.30	-1,019,943,835.99
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		8,029,242.51	47,007,952.56
六、其他综合收益的税后净额			
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-1,293,049,258.79	-972,935,883.43
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,301,078,501.30	-1,019,943,835.99
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		8,029,242.51	47,007,952.56
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		-1.5057	-1.1803
(二) 稀释每股收益(元/股)		-1.5057	-1.1803

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

公司负责人：赵冀 主管会计工作负责人：赵冀 会计机构负责人：孙杰

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十九、4	74,373,439.46	618,737,530.10
减：营业成本	十九、4	7,099,185.87	250,336,022.94
税金及附加		7,896,194.00	61,487,234.96
销售费用		571,089.94	2,613,523.99
管理费用		37,157,904.37	30,464,490.18
研发费用			
财务费用		11,279,327.11	3,824,404.47
其中：利息费用			
利息收入		1,767,291.81	7,019,799.59
加：其他收益		137,731.04	326,254.84

投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	429,391.26	79,503.69
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）		-58,945.52	122,582.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-4,045,076.81	-231,081,803.60
资产处置收益（损失以“-”号填列）		16,835,629.53	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		23,668,467.67	39,458,391.23
加：营业外收入		1.47	39,474.19
减：营业外支出		2,305.76	3,450.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		23,666,163.38	39,494,415.42
减：所得税费用		5,775,968.05	66,535,752.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		17,890,195.33	-27,041,336.64
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		17,890,195.33	-27,041,336.64
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		17,890,195.33	-27,041,336.64
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.0207	-0.0313
（二）稀释每股收益(元/股)		0.0207	-0.0313

公司负责人：赵冀 主管会计工作负责人：赵冀 会计机构负责人：孙杰

合并现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024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		3,872,777,542.55	4,241,401,812.65
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			

收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		114,640,411.06	232,177,890.05
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	303,524,339.29	425,365,569.85
经营活动现金流入小计		4,290,942,292.90	4,898,945,272.55
购买商品、接受劳务支付的现金		2,639,841,542.71	4,272,886,666.46
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		174,675,429.86	292,803,252.12
支付的各项税费		496,723,805.55	777,809,574.15
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	438,731,119.42	425,183,592.59
经营活动现金流出小计		3,749,971,897.54	5,768,683,085.32
经营活动产生的现金流量净额		540,970,395.36	-869,737,812.77
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	七、78	20,657,300.00	21,024,990.96
取得投资收益收到的现金	七、78	458,152.39	352,598.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	七、78	18,914,200.54	
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	七、78		174,275,303.60
投资活动现金流入小计		40,029,652.93	195,652,893.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		378,395.59	1,949,976.22
投资支付的现金	七、78	13,335,440.00	12,007,100.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、78		44,591,244.87
投资活动现金流出小计		13,713,835.59	58,548,321.09
投资活动产生的现金流量净额		26,315,817.34	137,104,572.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,031,839,638.00	6,786,072,867.68
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	3,216,562.00	63,926,482.44
筹资活动现金流入小计		5,035,056,200.00	6,849,999,350.12
偿还债务支付的现金		6,679,793,811.65	6,230,495,756.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		789,685,804.04	895,710,041.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	24,552,739.53	94,876,145.61
筹资活动现金流出小计		7,494,032,355.22	7,221,081,943.34
筹资活动产生的现金流量净额		-2,458,976,155.22	-371,082,593.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			

五、现金及现金等价物净增加额		-1,891,689,942.52	-1,103,715,833.88
加：期初现金及现金等价物余额		3,657,031,957.91	4,760,747,791.79
六、期末现金及现金等价物余额		1,765,342,015.39	3,657,031,957.91

公司负责人：赵冀 主管会计工作负责人：赵冀 会计机构负责人：孙杰

母公司现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024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		50,895,924.65	522,923,731.39
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,853,011.61	24,138,630.09
经营活动现金流入小计		57,748,936.26	547,062,361.48
购买商品、接受劳务支付的现金		12,390,842.18	28,603,666.22
支付给职工及为职工支付的现金		30,552,959.08	29,356,743.24
支付的各项税费		26,565,576.91	115,589,900.33
支付其他与经营活动有关的现金		27,142,252.37	153,619,970.19
经营活动现金流出小计		96,651,630.54	327,170,279.98
经营活动产生的现金流量净额		-38,902,694.28	219,892,081.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		18,657,300.00	3,638,000.00
取得投资收益收到的现金		429,391.26	79,503.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		18,914,200.54	
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		38,000,891.80	3,717,503.69
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
投资支付的现金		13,035,440.00	9,007,100.00
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		13,035,440.00	9,022,500.00
投资活动产生的现金流量净额		24,965,451.80	-5,304,996.31
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		4,185,388,000.00	5,467,790,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		6,875,775,907.39	5,198,017,389.69
筹资活动现金流入小计		11,061,163,907.39	10,665,807,389.69
偿还债务支付的现金		4,320,784,800.00	2,553,180,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		623,652,468.47	548,655,445.25
支付其他与筹资活动有关的现金		6,530,062,445.01	7,627,089,861.23
筹资活动现金流出小计		11,474,499,713.48	10,728,925,306.48
筹资活动产生的现金流量净额		-413,335,806.09	-63,117,916.79
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		-427,273,048.57	151,469,168.40
加：期初现金及现金等价物余额		538,378,122.47	386,908,954.07
六、期末现金及现金等价物余额		111,105,073.90	538,378,122.47

公司负责人：赵冀 主管会计工作负责人：赵冀 会计机构负责人：孙杰

合并所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度												少数股东权益	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、上年年末余额	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
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			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
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								-24,226.29	1,789,019.53		-1,302,867,520.83	-1,301,102,727.59	-134,183,786.19	-1,435,286,513.78
(一) 综合收益总额											-1,301,078,501.30	-1,301,078,501.30	8,029,242.51	-1,293,049,258.79
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配									1,789,019.53		-1,789,019.53		-142,189,752.46	-142,189,752.46
1. 提取盈余公积									1,789,019.53		-1,789,019.53			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配													-142,189,752.46	-142,189,752.46
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)														

天地源股份有限公司2025 年年度报告

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							-24,226.29				-24,226.29	-23,276.24	-47,502.53	
1. 本期提取							129,142.77				129,142.77	124,078.34	253,221.11	
2. 本期使用							153,369.06				153,369.06	147,354.58	300,723.64	
(六) 其他														
四、本期末余额	864,122,521.00				207,932,990.93		57,818.15	321,233,617.77		181,053,552.51		1,574,400,500.36	762,141,183.10	2,336,541,683.46

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	864,122,521.00				207,932,990.93			108,481.50	319,444,598.24		2,503,864,909.33		3,895,473,501.00	806,455,170.99	4,701,928,671.99
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	864,122,521.00				207,932,990.93			108,481.50	319,444,598.24		2,503,864,909.33		3,895,473,501.00	806,455,170.99	4,701,928,671.99
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								-26,437.06			-1,019,943,835.99		-1,019,970,273.05	89,869,798.30	-930,100,474.75
(一) 综合收益总额											-1,019,943,835.99		-1,019,943,835.99	47,007,952.56	-972,935,883.43
(二) 所有者投入和减少资本														72,887,246.05	72,887,246.05
1. 所有者投入的普通股														39,576,472.22	39,576,472.22
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他														33,310,773.83	33,310,773.83

天地源股份有限公司2025年年度报告

二、本年期初余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	72,189,214.31	1,457,406,715.24
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									1,789,019.53	16,101,175.80	17,890,195.33
(一) 综合收益总额										17,890,195.33	17,890,195.33
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									1,789,019.53	-1,789,019.53	
1. 提取盈余公积									1,789,019.53	-1,789,019.53	
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				321,233,617.77	88,290,390.11	1,475,296,910.57

项目	2024 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							

天地源股份有限公司2025年年度报告

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

公司负责人：赵冀 主管会计工作负责人：赵冀 会计机构负责人：孙杰

三、公司基本情况

1、公司概况

适用 不适用

公司原称“上海沪昌特殊钢股份有限公司”，系于1991年9月4日经[沪府办（1991）105]号文批准，采用公开募集方式设立的股份有限公司，公司股票于1993年7月9日在上交所上市交易。

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

经公司2003年度临时股东大会审议批准，公司名称变更为天地源股份有限公司。公司注册地址：西安市高新区丈八街办科技路33号高新国际商务中心数码大厦12701室。公司办公地址：西安市高新区科技路33号高新国际商务中心数码大厦34层。

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

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产的开发与销售。

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

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、 营业周期

适用 不适用

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

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单项收回或转回坏账准备金额占应收款项收回或转回坏账准备总额的10%以上且金额超过人民币1,000.00万元
账龄超过1年且金额重要的预付款项	金额前五名且金额超过人民币2,000.00万元
其他应收款本期坏账准备转回或收回金额重要的	单项收回或转回坏账准备金额占其他应收款收回或转回坏账准备总额的10%以上且金额超过人民币1,000.00万元
期末重要的一年内到期的债权投资	金额前五名且金额超过人民币2,000.00万元
期末重要的债权投资	金额前五名且金额超过人民币2,000.00万元
账龄超过1年或逾期的重要应付账款	金额前五名且金额超过人民币2,000.00万元
账龄超过1年的重要预收款项	金额前五名且金额超过人民币2,000.00万元
账龄超过1年的重要合同负债	金额前五名且金额超过人民币2,000.00万元
账龄超过1年或逾期的重要其他应付款	金额前五名且金额超过人民币2,000.00万元
重要的非全资子公司	非全资子公司的收入总额、净利润、净资产、资产总额任一项金额占本公司合并金额比重超过5%以上。
重要的合营企业或联营企业	对单个联营/合营企业的长期股权投资账面价值占本公司净资产的5%以上，或长期股权投资权益法下投资损益占本公司合并净利润的5%以上。
重要的或有事项	本公司将可能影响金额超过公司净资产的5%的单个或有事项，或管理层根据公司所处的具体环境认为重要的或有事项。
重要的承诺事项	本公司将可能影响金额超过公司净资产的5%的单个承诺事项，或管理层根据公司所处的具体环境认为重要的承诺事项。

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

(1) 同一控制下企业合并

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

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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

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

(2) 合并报表编制方法：以母公司和纳入合并范围内子公司的个别财务报表为基础，抵销母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。

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

9、 现金及现金等价物的确定标准

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

10、 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

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

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

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

(4) 外币会计报表的折算差额在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

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

(6) 生产经营期间发生的汇兑净损益，计入财务费用。

(7) 清算期间发生的汇兑净损益，计入清算损益。

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

11、金融工具

√适用 □不适用

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

(1) 金融资产

1) 初始计量

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

2) 后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

①分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

a、对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

a、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

b、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

③分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

3) 金融资产及其他项目减值

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

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

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，则该金融工具处于第一阶段，公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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

①信用风险显著增加

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

公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；作为债务抵押的担保物

价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

②已发生信用减值的金融资产

当公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：a、发行方或债务人发生重大财务困难；b、债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；c、债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；d、债务人很可能破产或进行其他财务重组；e、其他表明金融资产发生信用减值的客观证据。

③预期信用损失的确定

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

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

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

④减记金融资产

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

4) 金融资产的转移

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

若公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。公司按照下列方式对相关负债进行计量：①被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负

债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去公司保留的权利(如果公司因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上公司承担的义务(如果公司因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本,相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。②被转移金融资产以公允价值计量的,相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去公司保留的权利(如果公司因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上公司承担的义务(如果公司因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值,该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

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

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

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

(2) 金融负债

1) 分类和计量

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

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

②其他金融负债

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

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

2) 金融负债的终止确认

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

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

(3) 权益工具

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

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

12、 应收票据

适用 不适用

13、 应收账款

适用 不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

14、 应收款项融资

适用 不适用

应收款项融资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

15、 其他应收款

适用 不适用

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

组合分类	账龄	违约损失率
有合同有期限未逾期 无合同有期限未逾期	1 年以内（含 1 年）	5.00%
	1-2 年（含 2 年）	5.00%
	2-3 年（含 3 年）	5.00%
	3-4 年（含 4 年）	5.00%
	4-5 年（含 5 年）	5.00%
	5 年以上	5.00%
有合同有期限已逾期	1 年以内（含 1 年）	20.00%

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

16、 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

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

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

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

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

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

(5) 存货的盘存制度：采用永续盘存制。公司每半年对存货进行盘点，并于年度终了前进行一次全面的盘点清查。对于盘盈、盘亏以及报废的存货应当及时查明原因，分别情况及时处理。

盘盈的存货，计入营业外收入。盘亏、毁损和报废的存货，扣除过失人或者保险公司赔款和残料价值，经公司批准后计入管理费用。存货毁损属于非正常损失的部分，扣除过失人或者保险公司赔款和残料价值，经公司批准后计入营业外支出。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

存货可变现净值确定方式如下：

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

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

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

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17、合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

18、持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

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

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

具体标准为同时满足以下条件：

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

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

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

19、长期股权投资

适用 不适用

（1）长期股权投资的确认

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

（2）长期股权投资的初始计量

1) 同一控制下企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

2) 非同一控制下企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

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

3) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

(3) 长期股权投资的后续计量

1) 成本法核算

①对具有控制权，纳入合并报表范围子公司的长期股权投资采用成本法核算。

②被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为投资收益。

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

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

②公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位账面净利润进行调整后确认投资损益。

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

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

(4) 长期股权投资的减值确认

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

20、 投资性房地产

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

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

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

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

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法
直线法

21、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用
公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度，单位（套）价值在 2,000.00 元以上的有形资产。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

22、 在建工程

√适用 □不适用

(1) 在建工程的计量：按工程发生的实际支出进行计量。

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

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

(4) 在建工程减值准备

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

23、 借款费用

适用 不适用

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

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

(2) 资本化利息的计算

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

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

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

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

24、 生物资产

适用 不适用

25、油气资产

适用 不适用

26、无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

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

(2) 无形资产的计量

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

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

3) 公司购入或以支付土地出让金方式取得土地使用权的核算

①尚未开发或建造自用项目前作为无形资产核算；

②开发商品房时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本；

③利用土地建造自用项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本；

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

(3) 无形资产的摊销

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

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

(4) 无形资产使用寿命的确认

1) 合同性权利或其他法定权利的期限。

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

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

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

(5) 无形资产的减值准备

1) 期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，其使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限及方法；同时每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的

使用寿命进行复核，如有证据表明其使用寿命有限，则估计其使用寿命并按使用寿命有限的无形资产确定摊销方法。

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

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

27、长期资产减值

适用 不适用

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

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

28、长期待摊费用

适用 不适用

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

29、合同负债

适用 不适用

公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

30、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，计入相关资产成本或当期损益。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 不适用

离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利。公司在职工提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，计入相关资产成本或当期损益。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

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

- 1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

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

31、 预计负债

√适用 不适用

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，确认为预计负债：

- 1) 与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务；
- 2) 履行该义务很可能导致经济利益流出公司；
- 3) 该义务的金额能够可靠地计量。

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

32、 股份支付

适用 不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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

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

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

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

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

- 1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；

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

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

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

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

与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

1) 房地产销售合同

房地产销售在满足以下条件时确认收入：

- ①房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，客户取得相关商品或服务控制权；

②履行了合同规定的义务，价款已经收取或确信可以取得；

③具有经购买方认可的销售合同及其结算单。

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

2) 物业服务合同

公司在提供物业服务过程中按照履约进度确认收入。

3) 广告策划等服务合同

公司在提供服务过程中按照履约进度确认收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35、合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

(1) 公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

36、政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

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

37、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

(1) 递延所得税资产/递延所得税负债的确认与计量

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

2) 递延所得税负债：公司根据所得税准则确认的应纳税暂时性差异产生的负债。

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

38、租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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

公司的使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定

租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，公司将其账面价值减记至可收回金额。

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

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

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

对于经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

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

39、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

(1) 维修基金的核算方法：

按国家及房地产项目所在地房地产管理部门的有关规定执行。

(2) 质量保证金的核算方法：

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

40、重要会计政策和会计估计的变更

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

41、2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

42、其他

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	1%、3%、5%、6%、9%、13%
营业税	计税收入(自 2016 年 5 月 1 日起，营	5%

	改增缴增值税)	
城市维护建设税	应纳流转税	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
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%
教育费附加	应纳流转税	按公司所在地政策缴纳

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

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

2、 税收优惠

适用 不适用

公司下属西安天地源不动产代理有限公司、西安创典智库商务咨询管理有限责任公司、西安报业广告信息有限责任公司、陕西深宝水电开发有限责任公司、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）。

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

3、 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金		1,740.10
银行存款	1,765,342,015.39	3,657,030,217.81
其他货币资金	115,964,205.66	109,026,083.09
存放财务公司存款		
合计	1,881,306,221.05	3,766,058,041.00
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

期末银行存款中房地产预售监管资金为 1,062,899,019.44 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 115,964,205.66 元，主要包括涉诉冻结资金、个人按揭保证金、工程款支付保函保证金、银行监管账户资金等，除此之外货币资金不存在抵押、冻结或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

2、交易性金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	5,471,993.58	9,306,298.02
其中：1年以内分项		
1年以内	5,471,993.58	9,306,298.02
1至2年	1,761,823.90	17,571,019.40
2至3年	4,100,142.99	2,842,877.34
3年以上		
3至4年	1,862,793.34	1,736,126.57
4至5年	1,661,027.57	273,356.00
5年以上	1,036,341.82	830,778.82
合计	15,894,123.20	32,560,456.15

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	15,894,123.20	100.00	4,478,077.24	28.17	11,416,045.96	32,560,456.15	100.00	4,910,800.15	15.08	27,649,656.00
其中：										
按照账龄组合计提坏账准备	15,894,123.20	100.00	4,478,077.24	28.17	11,416,045.96	32,560,456.15	100.00	4,910,800.15	15.08	27,649,656.00

合计	15,894,123.20	/	4,478,077.24	/	11,416,045.96	32,560,456.15	/	4,910,800.15	/	27,649,656.00
----	---------------	---	--------------	---	---------------	---------------	---	--------------	---	---------------

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 按照账龄组合计提坏账准备

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,471,993.58	273,599.67	5.00
1-2 年	1,761,823.90	176,182.39	10.00
2-3 年	4,100,142.99	1,230,042.90	30.00
3-4 年	1,862,793.34	931,396.67	50.00
4-5 年	1,661,027.57	830,513.79	50.00
5 年以上	1,036,341.82	1,036,341.82	100.00
合计	15,894,123.20	4,478,077.24	

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	4,910,800.15	676,629.09	1,109,352.00			4,478,077.24
合计	4,910,800.15	676,629.09	1,109,352.00			4,478,077.24

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明:

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳天地源物业服务有限公司	1,936,903.78		1,936,903.78	12.19	857,196.02
陕西省西咸新区沣东新城管理委员会	1,211,024.40		1,211,024.40	7.62	549,875.32
国网陕西省电力公司宝鸡供电公司	838,406.08		838,406.08	5.27	41,920.30
西安观音山旅游开发有限公司	500,000.00		500,000.00	3.15	500,000.00
西安曲江楼观生态文化旅游度假区管理办公室	427,000.00		427,000.00	2.69	128,100.00
合计	4,913,334.26		4,913,334.26	30.92	2,077,091.64

其他说明：

适用 不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

8、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	6,667,382.37	1.03	6,694,888.86	1.03
1 至 2 年			550,199.78	0.08
2 至 3 年				
3 年以上	643,533,247.84	98.97	643,533,247.84	98.89
合计	650,200,630.21	100.00	650,778,336.48	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位：元 币种：人民币

债务单位	期末余额	占预付款项总金额的比例 (%)	账龄	未结算的原因
西安正昕房地产开发有限公司	321,500,000.00	49.45	3 年以上	尚未达到结算条件
西安佳旺房地产开发有限公司	193,500,000.00	29.76	3 年以上	尚未达到结算条件
西安国宏能源科技有限公司	128,490,847.84	19.76	3 年以上	尚未达到结算条件
合计	643,490,847.84	98.97		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
西安正昕房地产开发有限公司	321,500,000.00	49.45
西安佳旺房地产开发有限公司	193,500,000.00	29.76
西安国宏能源科技有限公司	128,490,847.84	19.76

陕西贝壳闹海房地产经纪有限公司	3,779,734.07	0.58
西安市自来水有限公司	969,319.67	0.15
合计	648,239,901.58	99.70

其他说明：

1)预付款项期末余额中预付西安正昕房地产开发有限公司 3.22 亿元，系下属公司西安天地源房地产开发有限公司预付的项目合作款。

2)预付款项期末余额中预付西安佳旺房地产开发有限公司 1.94 亿元，系下属公司西安天地源房地产开发有限公司预付的项目合作款。

3)预付款项期末余额中预付西安国宏能源科技有限公司 1.28 亿元，系下属公司西安天地源房地产开发有限公司预付的项目合作款。

4) 预付款项期末余额中预付陕西贝壳闹海房地产经纪有限公司 377.97 万元，系下属公司西安天地源房地产开发有限公司、陕西东方加德建设开发有限公司、西安天地源锦程房地产开发有限公司、咸阳启点金源房地产开发有限公司、西安越航置业有限公司、西安天地源皓岳房地产开发有限公司预付的结佣款。

5) 预付款项期末余额中预付西安市自来水有限公司 96.93 万元，系下属公司西安佳幸房地产开发有限公司预付的自来水费。

其他说明：

适用 不适用

9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	981,243,820.29	1,306,285,911.98
合计	981,243,820.29	1,306,285,911.98

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(7). 应收股利

适用 不适用

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(11). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	88,576,255.88	181,222,813.70
其中：1年以内分项		
1年以内	88,576,255.88	181,222,813.70
1至2年	142,333,208.32	179,151,682.76
2至3年	35,110,914.86	100,031,507.80
3年以上		
3至4年	12,255,782.19	629,814,874.92
4至5年	524,703,999.83	116,675,109.98
5年以上	303,157,556.40	206,424,881.92
合计	1,106,137,717.48	1,413,320,871.08

(14). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	3,195,426.53	13,041,493.08
备付金		
代垫款项	19,764,121.92	11,170,731.73
单位往来款	1,078,676,457.15	1,370,526,464.52
其他	4,501,711.88	18,582,181.75
合计	1,106,137,717.48	1,413,320,871.08

(15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	10,208,380.85	46,399,795.33	50,426,782.92	107,034,959.10
2025年1月1日余额 在本期				
--转入第二阶段	-910,677.74	910,677.74		
--转入第三阶段	-6,850,815.79	-42,087,049.07	48,937,864.86	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	38,731.71	609,494.42	23,692,699.37	24,340,925.50
本期转回	1,154,312.55	1,994,324.46	3,333,350.40	6,481,987.41
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	1,331,306.48	3,838,593.96	119,723,996.75	124,893,897.19

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

组合分类	账龄	违约损失率	风险阶段
有合同有期限未逾期 无合同有期限未逾期	1 年以内 (含 1 年)	5.00%	第一阶段
	1-2 年 (含 2 年)	5.00%	第一阶段
	2-3 年 (含 3 年)	5.00%	第一阶段
	3-4 年 (含 4 年)	5.00%	第一阶段
	4-5 年 (含 5 年)	5.00%	第一阶段
	5 年以上	5.00%	第一阶段
有合同有期限已逾期 无合同有期限已逾期	1 年以内 (含 1 年)	20.00%	第二阶段
	1-2 年 (含 2 年)	30.00%	第二阶段
	2-3 年 (含 3 年)	45.00%	第二阶段
	3-4 年 (含 4 年)	60.00%	第二阶段
	4-5 年 (含 5 年)	80.00%	第二阶段
	5 年以上	100.00%	第三阶段
有合同无期限 无合同无期限	1 年以内 (含 1 年)	10.00%	第一阶段
	1-2 年 (含 2 年)	15.00%	第一阶段

	2-3 年（含 3 年）	30.00%	第二阶段
	3-4 年（含 4 年）	50.00%	第二阶段
	4-5 年（含 5 年）	80.00%	第二阶段
	5 年以上	100.00%	第三阶段
根据款项性质判断不存在违约风险		0.00%	第一阶段

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(16). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	48,937,864.86	23,692,699.37				72,630,564.23
按信用风险特征组合计提坏账准备	58,097,094.24	648,226.13	6,481,987.41			52,263,332.96
合计	107,034,959.10	24,340,925.50	6,481,987.41			124,893,897.19

单项计提坏账准备的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
镇江扬启房地产开发有限公司	170,582,599.00	35,830,654.84	21.00	预计部分无法收回
苏州吴江锐泽置业有限公司	156,788,350.43	35,011,739.52	22.33	预计部分无法收回
陕西融兴投资发展有限公司	46,095,208.01	1,788,169.87	3.88	预计部分无法收回
合计	373,466,157.44	72,630,564.23	-	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
深圳市中房豪杰房地产开发有限公司	3,216,562.00	收回款项	现金	根据公司会计政策，有合同且逾期，账龄达到 5 年以上按 100%计提坏账。
合计	3,216,562.00	/	/	/

其他说明：

2023 年 12 月,天地源中房豪杰收到深圳市中级人民法院民事调解书[(2022)粤 03 民初 2792 号], 诉讼各方达成调解。按照《民事调解书》，其他各方应向天地源中房豪杰还款 5,554.39 万元。2025 年，深圳天地源共计收到被告方 600.00 万元（其中本金 321.66 万元）；截止 2025 年 12 月 31 日，深圳天地源已全部收到被告方上述判决款项。

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
镇江扬启房地产开发有限公司	170,582,599.00	15.42	项目合作款	2-5年/5年以上	35,830,654.84
苏州吴江锐泽置业有限公司	156,788,350.43	14.17	项目合作款	2-3年/4-5年	35,011,739.52
陕西省煤田地质集团有限公司	150,500,000.00	13.61	项目合作往来款	4-5年	
咸阳市城市建设投资控股集团有限公司	132,300,000.00	11.96	项目合作往来款	1-2年	
西安龙湖地产发展有限公司	121,444,100.00	10.98	项目合作往来款	4-5年/5年以上	
合计	731,615,049.43	66.14	/	/	70,842,394.36

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	102,810.58		102,810.58	79,398.83		79,398.83
开发产品	11,300,570,355.44	1,676,912,557.73	9,623,657,797.71	11,420,508,147.13	1,354,934,604.37	10,065,573,542.76
房屋开发成本	7,793,015,747.19	934,363,526.85	6,858,652,220.34	11,382,382,172.94	753,365,314.40	10,629,016,858.54
劳务成本	437,763.87		437,763.87	425,158.98		425,158.98
合计	19,094,126,677.08	2,611,276,084.58	16,482,850,592.50	22,803,394,877.88	2,108,299,918.77	20,695,094,959.11

(2). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	1,354,934,604.37	441,579,032.33	218,317,772.71	308,623,536.89	29,295,314.79	1,676,912,557.73
房屋开发成本	753,365,314.40	399,315,985.16			218,317,772.71	934,363,526.85
合计	2,108,299,918.77	840,895,017.49	218,317,772.71	308,623,536.89	247,613,087.50	2,611,276,084.58

本报告期，公司对以下项目计提存货跌价准备，其中：永安观棠 21,672.21 万元、悦唐阁项目 12,177.48 万元、水墨江山项目 10,013.13 万元、伴山溪谷项目 9,260.93 万元、熙樾坊项目 6,467.21 万元、棠樾坊项目 6,111.74 万元、熙湖畔项目 2,166.08 万元、平江观棠项目 3,227.07 万元、熙悦湾项目 2,819.41 万元、棠颂坊项目 2,482.05 万元、和樾溪谷项目 1,980.57 万元、玖玺香都项目 1,096.22 万元、时光里项目 953.41 万元、珺樾坊项目 868.28 万元、万熙天地项目 572.21 万元、其他项目零星计提 2,221.51 万元，共计提跌价准备 84,089.50 万元。

本期增加及减少中的其他 21,831.78 万元，主要系年初开发成本本年完工结转至开发产品，其存货减值准备相应增减。

本期减少中的其他 2,929.53 万元，主要系本年存货转为投资性房地产，相应的存货跌价准备转为投资性房地产减值准备。

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

本期存货跌价准备转回或转销 30,862.35 万元主要系本期对外销售存货结转营业成本所致。

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

报告期末存货中资本化利息余额 2,198,089,117.93 元。

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

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、 持有待售资产

适用 不适用

12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	14,763,840.00	17,657,300.00
一年内到期的其他债权投资		
合计	14,763,840.00	17,657,300.00

一年内到期的债权投资

适用 不适用

(1). 一年内到期的债权投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
西部信托·丰盈组合 T08 集合资金信托计划	2,067,500.00		2,067,500.00	1,000,000.00		1,000,000.00
厦门信托-天地源5号集合资金信托计划借款合同				5,000,000.00		5,000,000.00
中铁信托-乾鑫 22083 期集合资金信托计划				1,500,000.00		1,500,000.00
陕国投·天地源 10 号集合资金信托计划债权投资合同				4,000,000.00		4,000,000.00
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
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	4,000,000.00		4,000,000.00
厦门信托-天地源7号集合资金信托计划借款合同	1,608,800.00		1,608,800.00			
陕国投·星辉 2466128 号天地源组合优选集合资金信托计划	4,204,200.00		4,204,200.00			
陕国投·"永安观棠展示区"、"永安观棠一标"房地产贷款项目	2,570,540.00		2,570,540.00			
西部信托·丰盈 T16·永安观棠"房地产项目	2,812,800.00		2,812,800.00			
合计	14,763,840.00		14,763,840.00	17,657,300.00		17,657,300.00

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的一年内到期的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的一年内到期的债权投资情况

适用 不适用

其中重要的一年内到期的债权投资情况核销情况

适用 不适用

一年内到期的债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

13、 其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	23,063,653.61	49,694,286.28
预交税费及待抵扣进项税	699,000,030.12	788,908,950.40
合计	722,063,683.73	838,603,236.68

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

西部信托·丰盈系列 T06 集合资金信托计划			500,000.00		500,000.00
长安信托·天地宸樾资产服务信托	300,000.00		300,000.00		
西部信托丰盈 T16·永安观棠借款合同	259,400.00		259,400.00		
陕国投·“永安观棠展示区工程”、“永安观棠一标段”项目贷款合同	671,300.00		671,300.00		
西部信托·稳顺 T16 永安观棠信托	2,000,000.00		2,000,000.00		
合计	4,230,700.00		4,230,700.00	8,659,100.00	8,659,100.00

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。

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价 值）	本期增减变动								期末 余额（账面价 值）	减值 准备 期末 余额
		追 加 投 资	减 少 投 资	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	5,996,332.20			-5,711.51						5,990,620.69	
太仓卓润房地产开发有限公司	192,598,402.81			64,058.99						192,662,461.80	
镇江扬启房地产开发有限公司（注1）											
镇江恒尧城市建设发展有限公司	2,839,094.80			-2,626,639.80						212,455.00	
苏州吴江锐泽置业有限公司（注1）											
苏州万天璟源房地产有限公司	39,905,211.14			-36,636,050.84						3,269,160.30	
小计	241,339,040.95			-39,204,343.16						202,134,697.79	
二、联营企业											
西安丝路国际金融创新中心有限公司	59,777,804.31			4,324,663.38						64,102,467.69	
小计	59,777,804.31			4,324,663.38						64,102,467.69	
合计	301,116,845.26			-34,879,679.78						266,237,165.48	

注 1：因被投资单位累计亏损导致权益法核算下对应长期股权投资账面价值已减至零。

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

18、 其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、 其他非流动金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

20、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	86,136,015.69			86,136,015.69
2.本期增加金额	565,723,730.06			565,723,730.06
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	565,723,730.06			565,723,730.06
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	651,859,745.75			651,859,745.75
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	1,136,516.87			1,136,516.87
2.本期增加金额	15,805,584.23			15,805,584.23
(1) 计提或摊销	15,805,584.23			15,805,584.23
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	16,942,101.10			16,942,101.10
三、减值准备				

1.期初余额				
2.本期增加金额	116,269,685.56			116,269,685.56
(1) 计提	86,974,370.77			86,974,370.77
(2) 原存货转入	29,295,314.79			29,295,314.79
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	116,269,685.56			116,269,685.56
四、账面价值				
1.期末账面价值	518,647,959.09			518,647,959.09
2.期初账面价值	84,999,498.82			84,999,498.82

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
时光里	84,088,769.10	50,941,303.46	33,147,465.64	市场法	预计售价、处置费用	参考周边市场价格
上唐府	385,201,455.26	311,104,665.12	74,096,790.14	市场法	预计售价、处置费用	参考周边市场价格
水墨江山	165,627,420.29	156,601,990.51	9,025,429.78	市场法	预计售价、处置费用	参考周边市场价格
合计	634,917,644.65	518,647,959.09	116,269,685.56	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

21、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	222,755,592.78	100,933,540.10
固定资产清理		2,077,067.37
合计	222,755,592.78	103,010,607.47

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	机器设备	办公家具	电子设备	其他	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	184,189,500.86	13,723,002.30	20,497,263.18	7,338,080.27	14,120,314.92	1,564,878.15	241,433,039.68
2.本期增加金额	154,122,639.70		85,660.00	125,521.85	152,964.06	850,889.54	155,337,675.15
(1) 购置	35,000.00		85,660.00	125,521.85	152,964.06	850,889.54	1,250,035.45
(2) 在建工程转入							
(3) 存货、长期待摊费用转入	154,087,639.70						154,087,639.70
3.本期减少金额				4,836.03	43,235.15		48,071.18
(1) 处置或报废				4,836.03	43,235.15		48,071.18
(2) 处置子公司减少							
4.期末余额	338,312,140.56	13,723,002.30	20,582,923.18	7,458,766.09	14,230,043.83	2,415,767.69	396,722,643.65
二、累计折旧							
1.期初余额	74,111,436.71	12,661,585.19	16,318,150.25	6,577,043.40	11,515,114.37	1,287,905.83	122,471,235.75
2.本期增加金额	6,067,802.61	221,027.22	23,107.84	189,915.80	929,654.78	209,041.20	7,640,549.45
(1) 计提	6,067,802.61	221,027.22	23,107.84	189,915.80	929,654.78	209,041.20	7,640,549.45
(2) 企业合并增加							
3.本期减少金额				3,614.50	40,001.35		43,615.85
(1) 处置或报废				3,614.50	40,001.35		43,615.85
(2) 处置子公司减少							
4.期末余额	80,179,239.32	12,882,612.41	16,341,258.09	6,763,344.70	12,404,767.80	1,496,947.03	130,068,169.35
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	25,870,617.69						25,870,617.69
(1) 计提	25,870,617.69						25,870,617.69
3.本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4.期末余额	40,823,080.45		3,075,530.09		270.98		43,898,881.52
四、账面价值							
1.期末账面价值	217,309,820.79	840,389.89	1,166,135.00	695,421.39	1,825,005.05	918,820.66	222,755,592.78
2.期初账面价值	95,125,601.39	1,061,417.11	1,103,582.84	761,036.87	2,604,929.57	276,972.32	100,933,540.10

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	5,998,118.95

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	1,262,462.68	土地使用权证已经办理，房屋产权证正在办理中。

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
云和夜泊酒店	152,461,090.58	126,590,472.89	25,870,617.69	市场法	预计售价、处置费用率	参考周报市场价格
合计	152,461,090.58	126,590,472.89	25,870,617.69	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

公司于 2025 年 4 月完成对上海市徐汇区亚都国际名园小区 8 号楼 2303 室、3 号楼 1802 室等两套房产的处置，处置净收益为 1,683.56 万元。

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

适用 不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

24、 油气资产

(1). 油气资产情况

适用 不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

25、 使用权资产

(1). 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	6,075,291.90	6,075,291.90
2.本期增加金额	4,938,887.91	4,938,887.91
(1) 新增租赁合同	4,938,887.91	4,938,887.91
(2) 其他		
3.本期减少金额	2,434,514.94	2,434,514.94
(1) 租赁合同到期	2,434,514.94	2,434,514.94
(2) 其他		
4.期末余额	8,579,664.87	8,579,664.87
二、累计折旧		
1.期初余额	4,032,847.42	4,032,847.42
2.本期增加金额	2,671,977.28	2,671,977.28
(1) 计提	2,671,977.28	2,671,977.28
(2) 其他		
3.本期减少金额	2,434,514.94	2,434,514.94
(1) 租赁合同到期	2,434,514.94	2,434,514.94
(2) 其他		
4.期末余额	4,270,309.76	4,270,309.76
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	4,309,355.11	4,309,355.11
2.期初账面价值	2,042,444.48	2,042,444.48

(2). 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

26、 无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	营业网络	软件	合计
一、账面原值				
1.期初余额	2,965,439.00	706,947.53	19,920,637.32	23,593,023.85
2.本期增加金额			2,037.74	2,037.74
(1) 购置			2,037.74	2,037.74
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额	2,965,439.00	706,947.53	19,922,675.06	23,595,061.59
二、累计摊销				
1.期初余额	1,247,387.91	706,947.53	14,692,771.06	16,647,106.50
2.本期增加金额	60,637.14		2,609,125.63	2,669,762.77
(1) 计提	60,637.14		2,609,125.63	2,669,762.77
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额	1,308,025.05	706,947.53	17,301,896.69	19,316,869.27
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	1,657,413.95		2,620,778.37	4,278,192.32
2.期初账面价值	1,718,051.09		5,227,866.26	6,945,917.35

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0%

(2). 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

27、 商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

28、 长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修摊销	12,635,199.04	47,154,796.16	6,518,561.23	14,606,261.26	38,665,172.71
合计	12,635,199.04	47,154,796.16	6,518,561.23	14,606,261.26	38,665,172.71

29、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	463,231,817.53	115,807,954.39	229,214,262.44	57,303,565.62
内部交易未实现利润	20,297,818.44	5,074,454.61	24,634,620.16	6,158,655.04
可抵扣亏损	643,573,369.29	160,893,342.33	348,964,048.26	87,241,012.07
预收款项	209,159,828.64	52,289,957.16	462,959,860.95	115,739,965.24
以前年度可抵扣费用	14,592,971.38	3,648,242.85	16,173,073.28	4,043,268.32
租赁负债	2,891,441.16	722,860.29	1,808,153.90	452,038.48
土增税准备金	1,059,617,993.54	264,904,498.40	1,024,829,421.97	256,207,355.61
合计	2,413,365,239.98	603,341,310.03	2,108,583,440.96	527,145,860.38

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	14,100,669.32	3,525,167.33	26,893,689.06	6,723,422.26
合同取得成本	27,473,351.56	6,868,337.89	55,290,718.04	13,822,679.50
使用权资产	3,021,610.35	755,402.59	2,042,444.48	510,611.13
其他	9,989,872.44	2,497,468.11	38,059,151.16	9,514,787.79
合计	54,585,503.67	13,646,375.92	122,286,002.74	30,571,500.68

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	8,519,520.65	594,821,789.38	13,165,411.63	513,980,448.75
递延所得税负债	8,519,520.65	5,126,855.27	13,165,411.63	17,406,089.05

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,257,850,586.18	2,217,476,855.75
可抵扣亏损	2,061,846,749.66	1,682,673,095.89
合计	4,319,697,335.84	3,900,149,951.64

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
----	------	------	----

2025年		183,468,122.56	
2026年	342,933,663.26	342,933,663.26	
2027年	540,544,609.67	540,544,609.67	
2028年	321,706,324.49	321,706,324.49	
2029年	294,020,375.91	294,020,375.91	
2030年	562,641,776.33		
合计	2,061,846,749.66	1,682,673,095.89	/

其他说明：

适用 不适用

30、其他非流动资产

适用 不适用

31、所有权或使用权受限资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	115,964,205.66	115,964,205.66	扣押	保证金及涉诉冻结资金	109,026,083.09	109,026,083.09	扣押	保证金及涉诉冻结资金
存货	4,258,384,601.32	3,514,594,546.34	抵押	抵押贷款	4,869,585,716.27	4,253,599,035.63	抵押	抵押贷款
固定资产	166,853,333.36	133,060,167.08	抵押	抵押贷款	70,937,895.13	33,774,292.48	抵押	抵押贷款
投资性房地产	567,626,000.24	467,706,655.63	抵押	抵押贷款				
合计	5,108,828,140.58	4,231,325,574.71	/	/	5,049,549,694.49	4,396,399,411.20	/	/

其他说明：

(1) 受限货币资金 115,964,205.66 元，主要包括涉诉冻结资金、个人按揭保证金、工程款支付保函保证金、银行监管账户资金等，除此之外货币资金不存在抵押、冻结或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

(2) 公司以持有的子公司股权质押借款情况：

1) 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 5 亿元，该笔融资到期日为 2026 年 8 月。

2) 深圳天地源房地产开发有限公司将持有的珠海天地源置业有限公司 100%股权向浙商银行提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 2.76 亿元，该笔融资到期日为 2026 年 6 月。

3) 西安天地源房地产开发有限公司将持有的陕西蓝天御坊置业有限公司 100%股权向陕西省国际信托有限公司提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 2.5 亿元，该笔融资到期日为 2026 年 9 月。

4) 公司将持有的西安天地源软件新城房地产开发有限公司 100%股权向陕西省国际信托有限公司提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 4 亿元，该笔融资到期日为 2026 年 3 月。截至财务报告批准报出日，该笔借款已还清。

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 0.27 亿元，该笔融资到期日为 2038 年 11 月。

32、 短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	220,000,000.00	
信托借款	586,865,200.00	
利息	1,941,503.00	
合计	808,806,703.00	

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、 交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

34、 衍生金融负债

适用 不适用

35、 应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

36、 应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	3,151,186,699.00	4,185,699,629.06

土地款	1,011,949,791.66	
其他	38,575,276.57	38,380,023.84
合计	4,201,711,767.23	4,224,079,652.90

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
陕西建工第十一建设集团有限公司	246,028,693.86	尚未到付款期
西安高科新建建筑工程有限公司	229,431,477.15	尚未到付款期
陕西叁叁建设工程有限公司	212,629,336.70	尚未到付款期
陕西建工集团股份有限公司	207,533,217.13	尚未到付款期
苏州二建建筑集团有限公司	147,435,230.22	尚未到付款期
合计	1,043,057,955.06	/

其他说明：

□适用 √不适用

37、 预收款项

(1). 预收款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租金	10,892,360.93	2,599,557.02
合计	10,892,360.93	2,599,557.02

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、 合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房款	1,696,003,003.00	4,186,915,150.28
其他	137,358.44	87,547.16
合计	1,696,140,361.44	4,187,002,697.44

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
年初余额	4,187,002,697.44	
因收到现金而增加的额 (不包含本年已确认为收入的金额)	960,322,344.91	
包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认收入	-3,451,184,680.91	
其他		
合计	1,696,140,361.44	/

其他说明：

□适用 √不适用

39、 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	99,417,861.94	147,573,418.76	156,038,176.09	90,953,104.61
二、离职后福利-设定提存计划	345,747.83	19,554,365.95	19,416,149.89	483,963.89
三、辞退福利		1,120,390.47	1,040,519.02	79,871.45
四、一年内到期的其他福利				
合计	99,763,609.77	168,248,175.18	176,494,845.00	91,516,939.95

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	36,983,469.80	117,321,921.41	128,193,409.22	26,111,981.99
二、职工福利费	67,022.50	8,271,533.99	8,279,843.99	58,712.50
三、社会保险费		7,178,959.82	7,178,959.82	
其中：医疗保险费		6,592,224.11	6,592,224.11	
工伤保险费		452,429.62	452,429.62	
生育保险费		134,306.09	134,306.09	
四、住房公积金		8,734,668.28	8,734,668.28	
五、工会经费和职工教育经费	62,367,369.64	5,364,630.15	2,953,545.02	64,778,454.77
六、短期带薪缺勤		701,705.11	697,749.76	3,955.35
七、短期利润分享计划				
合计	99,417,861.94	147,573,418.76	156,038,176.09	90,953,104.61

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	8,363.89	13,998,398.73	13,998,398.73	8,363.89

2、失业保险费		576,292.86	576,292.86	
3、企业年金缴费	337,383.94	4,979,674.36	4,841,458.30	475,600.00
合计	345,747.83	19,554,365.95	19,416,149.89	483,963.89

其他说明：

适用 不适用

40、 应交税费

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	12,019,211.99	69,578,055.44
企业所得税	55,882,561.32	85,327,864.59
个人所得税	356,002.78	487,679.59
城市维护建设税	1,265,749.94	1,544,273.10
房产税	876,958.62	867,246.72
印花税	728,820.81	788,934.68
土地增值税	292,990.56	189,558.21
教育费附加	918,273.36	1,117,253.90
水利建设基金	831,771.38	1,695,635.16
土地使用税	713,835.74	902,716.85
资源税	70,209.22	39,263.12
其他税费		291,163.50
合计	73,956,385.72	162,829,644.86

41、 其他应付款

(1). 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	5,090,304.47	5,090,304.47
其他应付款	1,880,328,651.90	1,881,426,165.06
合计	1,885,418,956.37	1,886,516,469.53

其他说明：

适用 不适用

(2). 应付利息

分类列示

适用 不适用

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 应付股利

分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	5,090,304.47	5,090,304.47
合计	5,090,304.47	5,090,304.47

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

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

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税准备金	1,059,776,799.19	1,037,322,754.82
代收及暂收款	193,883,960.83	225,807,350.22
单位往来款	414,082,342.21	433,420,121.89
暂扣质保金	170,650,710.58	150,104,502.81
押金及保证金	22,237,885.02	21,041,546.87
其他	19,696,954.07	13,729,888.45
合计	1,880,328,651.90	1,881,426,165.06

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税准备金	1,059,776,799.19	土地增值税准备金
陕西建工房地产开发集团有限公司	225,140,268.69	项目股东借款
太仓卓润房地产开发有限公司	179,200,000.00	项目公司借款
榆林市古城新纪元商贸有限公司	26,718,247.40	代收项目前期合作款
合计	1,490,835,315.28	/

其他说明：

适用 不适用

42、 持有待售负债

适用 不适用

43、 1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	3,692,864,816.05	4,269,314,761.65
1年内到期的应付债券		2,110,411,203.39
1年内到期的租赁负债	2,283,911.17	1,499,391.57
一年内到期的预计负债	33,886,443.22	
分期付息到期还本的长期借款利息	9,267,146.50	16,356,364.70

企业债券利息	122,458,808.11	150,270,794.69
合计	3,860,761,125.05	6,547,852,516.00

44、 其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转增值税销项税	148,950,159.21	377,529,190.83
合计	148,950,159.21	377,529,190.83

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、 长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,160,514,206.86	1,558,464,694.51
保证借款	30,000,000.00	830,648,940.40
信用借款		
信托借款	293,070,000.00	972,840,000.00
合计	1,483,584,206.86	3,361,953,634.91

其他说明：

适用 不适用

46、 应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
天地源股份有限公司 2024 年第一期中期票据	998,356,256.08	996,951,158.20
天地源股份有限公司 2024 年第二期中期票据	498,916,007.17	498,221,223.11
天地源股份有限公司 2024 年第三期中期票据	1,298,704,986.30	1,298,773,584.90
天地源股份有限公司 2024 年第一期公开发行公司债券	898,311,679.23	897,501,514.33
天地源股份有限公司 2025 年第一期公开发行公司债券	498,954,775.32	
天地源股份有限公司 2025 年度第一期非公开发行公司债券	403,323,589.68	
天地源股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	497,416,438.32	
天地源股份有限公司 2025 年度第二期非公开发行公司债券	498,700,852.01	
天地源股份有限公司 2025 年第二期中期票据	199,803,397.26	
合计	5,792,487,981.37	3,691,447,480.54

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
天地源 2024 年第一期中期票据	100	6.00	2024/2/7	3 年	1,000,000,000.00	996,951,158.20			1,405,097.88		998,356,256.08	否
天地源 2024 年第二期中期票据	100	3.53	2024/7/1	3 年	500,000,000.00	498,221,223.11			694,784.06		498,916,007.17	否
天地源 2024 年第三期中期票据	100	5.00	2024/10/31	3 年	1,300,000,000.00	1,298,773,584.90			-68,598.60		1,298,704,986.30	否
天地源 2024 年第一期公开发行公司债券	100	4.93	2024/12/10	3 年	900,000,000.00	897,501,514.33			810,164.90		898,311,679.23	否
天地源 2025 年第一期公开发行公司债券	100	4.93	2025/1/17	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00		-1,045,224.68		498,954,775.32	否
2025 年度第一期非公开发行公司债券	100	2.90	2025/7/10	3 年	413,000,000.00		413,000,000.00		-9,676,410.32		403,323,589.68	否
2025 年度第一期中期票据	100	2.99	2025/7/25	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00		-2,583,561.68		497,416,438.32	否
2025 年度第二期非公开发行公司债券	100	4.18	2025/8/1	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00		-1,299,147.99		498,700,852.01	否
2025 年第二期中期票据	100	3.60	2025/10/27	3 年	200,000,000.00		200,000,000.00		-196,602.74		199,803,397.26	否
合计	/	/	/	/	5,813,000,000.00	3,691,447,480.54	2,113,000,000.00		-11,959,499.17		5,792,487,981.37	/

(1) 2023 年 6 月 6 日，公司 2022 年年度股东大会审议通过了《关于公司发行中期票据的议案》。2023 年 12 月，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的两份《接受注册通知书》（中市协注〔2023〕MTN1370 号、中市协注〔2023〕MTN1372 号），载明接受公司中期票据注册，注册金额分别为 5 亿元和 10 亿元，注册额度均自《接受注册通知书》落款之日起 2 年内有效。

2024 年 2 月 7 日，2024 年度第一期中期票据完成发行（债券代码：102480502，债券简称：24 天地源 MTN001），共募集资金人民币 10 亿元，票面利率 6%，起息日为 2024 年 2 月 7 日。2025 年，公司按期兑付债券 24 天地源 MTN001 存续期内的利息。

2024年7月1日，2024年度第二期中期票据完成发行（债券代码：102482814，债券简称：24天地源 MTN002），共募集资金人民币5亿元，票面利率3.53%，起息日为2024年7月1日。2025年，公司按期兑付债券24天地源 MTN002 存续期内的利息。

（2）2024年5月22日公司2023年年度股东大会审议通过了《关于发行公司债券的议案》。2024年11月，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意天地源股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2024〕1489号）。同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过23.13亿元的公司债券，并载明自同意注册之日起24个月内有效，公司在注册有效期内可以分期发行公司债券。

2024年12月10日，公司2024年第一期公司债券完成发行（债券代码：242114，债券简称：24天地一），共募集资金人民币9亿元，期限3年，票面利率4.93%，起息日为2024年12月10日。2025年，公司按期兑付债券24天地一存续期内的利息。

2025年1月17日，天地源股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)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4.93%，起息日为2025年1月17日。

（3）2025年4月18日，公司取得了上交所出具的《关于对天地源股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2025】1275号），载明非公开发行公司债券总额不超过9.13亿元。

2025年7月10日，天地源股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）完成发行（债券代码：259269，债券简称：25天地二），共募集资金人民币4.13亿元，期限3年，票面利率2.9%，起息日为2025年7月10日。

2025年8月1日，天地源股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）完成发行（债券代码：259414，债券简称：25天地三），共募集资金人民币5亿元，期限3年，票面利率4.18%，起息日为2025年8月1日。

（4）2024年5月22日，公司2023年年度股东大会审议通过了《关于公司发行中期票据的议案》。2024年9月，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2024〕MTN881号），载明接受公司中期票据注册，注册金额为20亿元，注册额度自本通知书落款之日起2年内有效。

2024年10月31日，2024年度第三期中期票据完成发行（债券代码：102484724，债券简称：24天地源 MTN003），共募集资金人民币13亿元，票面利率5%，起息日为2024年10月31日。2025年，公司按期兑付债券24天地源 MTN003 存续期内的利息。

2025年07月25日，天地源股份有限公司2025年度第一期中期票据完成发行（债券代码：102583088，债券简称：25天地源 MTN001），共募集资金人民币5亿元，期限3年，票面利率2.99%，起息日为2025年07月25日。

2025年10月27日，天地源股份有限公司2025年度第二期中期票据完成发行（债券代码：102584449，债券简称：25天地源 MTN002），共募集资金人民币2亿元，期限3年，票面利率3.60%，起息日为2025年10月27日。

(3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、 租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	4,179,185.92	1,808,153.90
减：一年内到期的租赁负债	2,283,911.17	1,499,391.57
合计	1,895,274.75	308,762.33

48、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

49、 长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、 预计负债

适用 不适用

51、 递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	4,400,000.00	4,400,000.00	8,800,000.00		
合计	4,400,000.00	4,400,000.00	8,800,000.00		/

其他说明：

适用 不适用

公司将重庆水墨江山的1号公寓楼和2号公寓楼用于保障性租赁住房，根据《重庆市保障性租赁住房项目资金补助实施细则》相关规定，本年公司收到政府补助440.00万元，用于保障性租赁住房的建设、装修。

52、 其他非流动负债

适用 不适用

53、 股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

截止报告期末，本公司控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司持有公司股份497,000,938股，占公司总股本的57.52%，均为无限售流通股份，其中已质押股份为248,500,469股，占西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司持有的公司股份总数的50%，占公司股份总数的28.76%。

54、 其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、 资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	196,980,062.08			196,980,062.08
其他资本公积	10,952,928.85			10,952,928.85
合计	207,932,990.93			207,932,990.93

56、 库存股

适用 不适用

57、 其他综合收益

适用 不适用

58、 专项储备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	82,044.44	129,142.77	153,369.06	57,818.15
合计	82,044.44	129,142.77	153,369.06	57,818.15

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

59、 盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	246,305,653.55	1,789,019.53		248,094,673.08
任意盈余公积	73,138,944.69			73,138,944.69
合计	319,444,598.24	1,789,019.53		321,233,617.77

60、 未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,483,921,073.34	2,503,864,909.33
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,483,921,073.34	2,503,864,909.33

加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,301,078,501.30	-1,019,943,835.99
减：提取法定盈余公积	1,789,019.53	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	181,053,552.51	1,483,921,073.34

调整期初未分配利润明细：

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

61、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,092,238,657.60	5,433,598,446.25	10,738,811,895.38	9,278,457,860.28
其他业务	3,104,000.81		4,621,357.19	
合计	6,095,342,658.41	5,433,598,446.25	10,743,433,252.57	9,278,457,860.28

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产行业-分部		其他-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型	6,083,935,911.17	5,409,463,035.13	11,406,747.24	24,135,411.12	6,095,342,658.41	5,433,598,446.25
房地产	6,083,935,911.17	5,409,463,035.13			6,083,935,911.17	5,409,463,035.13
其他			11,406,747.24	24,135,411.12	11,406,747.24	24,135,411.12
按经营地区分类	6,083,935,911.17	5,409,463,035.13	11,406,747.24	24,135,411.12	6,095,342,658.41	5,433,598,446.25
西安	4,250,398,110.18	3,620,813,189.37	2,966,043.45	17,963,143.35	4,253,364,153.63	3,638,776,332.72
咸阳	587,050,567.74	435,415,156.10			587,050,567.74	435,415,156.10
苏州	540,737,477.23	518,496,217.78			540,737,477.23	518,496,217.78
天津	120,981,639.69	185,974,184.54			120,981,639.69	185,974,184.54
重庆	292,151,955.07	339,109,079.93			292,151,955.07	339,109,079.93
其他地区	292,616,161.26	309,655,207.41	8,440,703.79	6,172,267.77	301,056,865.05	315,827,475.18
合计	6,083,935,911.17	5,409,463,035.13	11,406,747.24	24,135,411.12	6,095,342,658.41	5,433,598,446.25

其他说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

62、 税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	315,601.25	1,097,587.37
城市维护建设税	9,460,708.94	15,345,753.86
教育费附加	6,758,376.82	10,963,562.81
资源税	128,252.56	122,964.19
房产税	5,638,011.79	4,893,350.44
土地使用税	3,505,268.31	4,602,505.19
车船使用税	12,290.00	17,760.00
印花税	2,198,455.75	3,368,378.30
土地增值税	114,858,363.94	-22,022,727.40
其他	18,633.24	1,397,502.60
合计	142,893,962.60	19,786,637.36

63、 销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	43,068,437.01	72,314,563.88
广告宣传费	29,315,022.46	34,513,538.48
代理费	138,932,389.30	137,394,828.39
品牌建设费	1,087,124.45	5,319,319.66
差旅费	680,506.46	989,643.31
物业水电费	29,257,568.47	15,463,040.10
房产登记费	555,000.58	512,680.00
印刷包装展览费	1,293,997.36	1,350,036.33
办公费	2,444,137.08	2,786,162.79
咨询费	4,975,132.09	7,461,963.07
其他	3,176,704.11	2,732,092.65
合计	254,786,019.37	280,837,868.66

64、 管理费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	79,975,420.67	72,454,710.59
折旧费	5,249,016.32	5,760,157.73
办公费	6,412,488.79	8,584,773.20
差旅费	1,490,421.78	2,573,279.90
咨询费	12,666,344.80	10,065,501.48
租赁费	2,391,503.26	2,725,318.22
税费	2,571,992.37	4,240,924.07

物业水电费	5,716,528.98	2,847,315.70
车辆费	304,278.07	446,108.28
其他	3,867,599.51	4,593,280.91
合计	120,645,594.55	114,291,370.08

65、 研发费用

适用 不适用

66、 财务费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	385,579,004.32	190,118,134.69
减：利息收入	8,889,655.72	47,931,710.17
手续费	304,540.56	611,217.56
借款辅助费用	12,998,547.03	10,784,032.42
其他	79,246.14	139,556.70
合计	390,071,682.33	153,721,231.20

67、 其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	569,983.41	777,903.53
加计扣除进项税及税收减免	160,562.02	91,543.36
个税手续费返还	108,591.27	365,633.68
债务重组损益	2,536,683.93	2,967,259.56
其他		
合计	3,375,820.63	4,202,340.13

68、 投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-34,879,679.78	-166,610,338.45
处置长期股权投资产生的投资收益		76,857,741.23
取得控制权时股权按公允价值重新计量产生的利得		33,571,981.11
债权投资在持有期间取得的利息收入	458,152.39	352,598.64
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	-34,421,527.39	-55,828,017.47

69、 净敞口套期收益

适用 不适用

70、 公允价值变动收益

适用 不适用

71、 信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	432,722.91	956,102.40
其他应收款坏账损失	-17,858,938.09	-25,310,906.37
合计	-17,426,215.18	-24,354,803.97

72、 资产减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	- 840,895,017.49	-1,141,926,814.55
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失	- 86,974,370.77	
五、固定资产减值损失	-25,870,617.69	
合计	- 953,740,005.95	-1,141,926,814.55

73、 资产处置收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	16,835,629.53	
合计	16,835,629.53	

其他说明：

公司于2025年4月完成对上海市徐汇区亚都国际名园小区8号楼2303室、3号楼1802室等两套房产的处置，处置净收益为1,683.56万元。

74、 营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助		20,000.00	
其他利得	4,276,225.97	980,638.81	4,276,225.97
合计	4,276,225.97	1,000,638.81	4,276,225.97

其他说明：

适用 不适用

75、 营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		23,424.04	
其中：固定资产处置损失		23,424.04	
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
罚款	2,277,207.08	954,153.67	2,277,207.08
补偿款	461,849.92	17,816.94	461,849.92
未决诉讼	33,886,443.22		33,886,443.22
其他	131,710.86	1,777,870.74	131,710.86
合计	36,757,211.08	2,773,265.39	36,757,211.08

76、 所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	121,659,503.04	79,353,977.97
递延所得税费用	-93,120,574.41	570,240,268.01
合计	28,538,928.63	649,594,245.98

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-1,264,510,330.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	-316,127,582.54
子公司适用不同税率的影响	-123,726.50
调整以前期间所得税的影响	-24,606,425.34
非应税收入的影响	8,719,919.94
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,749,402.11
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-7,773,065.33
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	357,700,406.29
所得税费用	28,538,928.63

其他说明：

适用 不适用

77、 其他综合收益

适用 不适用

78、 现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代收及收回代付款项	56,053,081.37	48,187,027.82
收保证金及押金	11,252,412.13	11,549,116.55
利息收入	13,913,896.85	47,931,710.17
政府补助	4,962,855.56	14,011,958.78
其他	217,342,093.38	303,685,756.53
合计	303,524,339.29	425,365,569.85

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

其他主要包括受限资金减少 0.48 亿元以及收到合营及联营单位相关往来款 1.53 亿元。收到合营及联营单位相关往来款主要为收到合营公司苏州万天璟源房地产有限公司 1.20 亿元、镇江恒尧城市建设发展有限公司 0.20 亿元、镇江扬启房地产开发有限公司 0.13 亿元等。

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代付款项	25,405,144.03	89,313,811.97
付保证金及押金	1,471,579.33	9,508,821.91
经营及管理费用	316,506,158.06	220,960,670.32
其他	95,348,238.00	105,400,288.39
合计	438,731,119.42	425,183,592.59

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

其他主要包括受限资金增加 0.55 亿元以及支付合营及联营单位相关往来款 0.32 亿元。支付合营及联营单位相关往来款主要为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 0.27 亿元、上海爱家置业集团有限公司 0.05 亿元。

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回投资所收到的现金	20,657,300.00	21,024,990.96
取得投资收益所收到的现金	458,152.39	352,598.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18,914,200.54	
合计	40,029,652.93	21,377,589.60

收到的重要的投资活动有关的现金说明

收回投资所收到的现金主要为收回到期的信托业保障基金 2,065.73 万元；处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额主要为处置上海市徐汇区亚都国际名园小区 8 号楼 2303 室、3 号楼 1802 室等两套房产，收到款项 1,891.42 万元。

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	378,395.59	1,949,976.22
投资支付的现金	13,335,440.00	12,007,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
合计	13,713,835.59	13,957,076.22

支付的重要的投资活动有关的现金说明

投资支付的现金主要为支付的信托业保障基金。

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

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。

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

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

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

拆借资金	3,216,562.00	63,926,482.44
重分类为金融负债的权益工具融资流入		
合计	3,216,562.00	63,926,482.44

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

1) 拆借资金主要为公司收回深圳市中房豪杰房地产开发有限公司拆借资金 321.66 万元。

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资辅助费用	21,649,740.38	12,099,103.25
偿还拆借资金		79,666,050.78
重分类为金融负债的权益工具融资流出		
购买或支付少数股东权益的支出		
租赁负债支出	2,902,999.15	3,110,991.58
其他		
合计	24,552,739.53	94,876,145.61

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

融资辅助费用主要为发行证券的承销费以及兑付兑息手续费。

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
应付股利	5,090,304.47		9,689,752.46	9,689,752.46		5,090,304.47
短期借款		940,420,000.00	36,028,898.79	167,642,195.79		808,806,703.00
应付债券(含一年内到期的应付债券)	5,801,858,683.93	2,113,000,000.00	11,467,745.44	2,113,000,000.00	20,838,448.00	5,792,487,981.37
长期借款(含一年内到期的长期借款)	7,631,268,396.56	1,978,419,638.00		4,433,239,011.65		5,176,449,022.91
分期付息到期还本的长期借款利息	16,356,364.70		393,324,437.59	400,413,655.79		9,267,146.50
企业债券利息	150,270,794.69		317,683,013.42	345,495,000.00		122,458,808.11
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	1,808,153.90		5,265,021.45	2,893,989.43		4,179,185.92
应付账款-融资辅助费用			21,658,750.10	21,658,750.10		
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	3,216,562.00				
其他应付款-陕西建工房地产开发集团有限公司	217,344,043.10		7,796,225.59			225,140,268.69
合计	13,820,780,179.35	5,035,056,200.00	802,913,844.84	7,494,032,355.22	20,838,448.00	12,143,879,420.97

(4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

79、 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,293,049,258.79	-972,935,883.43
加：资产减值准备	953,740,005.95	1,087,989,813.39
信用减值损失	17,426,215.18	24,354,803.97
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,446,133.68	8,921,281.89
使用权资产摊销	2,671,977.28	2,722,882.80
无形资产摊销	2,669,762.77	3,084,112.31
长期待摊费用摊销	6,518,561.23	3,451,648.46
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）	-16,835,629.53	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		23,424.04
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	385,579,004.32	200,902,167.11
投资损失（收益以“－”号填列）	34,421,527.39	55,828,017.47
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-80,841,340.63	624,774,746.77
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-12,279,233.78	-54,534,478.76
存货的减少（增加以“－”号填列）	3,709,268,200.80	6,091,656,605.83
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	437,750,183.77	514,595,427.51
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-3,629,515,714.28	-8,460,572,382.13
其他		
经营活动产生的现金流量净额	540,970,395.36	-869,737,812.77
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	1,765,342,015.39	3,657,031,957.91
减：现金的期初余额	3,657,031,957.91	4,760,747,791.79
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	-1,891,689,942.52	-1,103,715,833.88
--------------	-------------------	-------------------

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,765,342,015.39	3,657,031,957.91
其中：库存现金		1,740.10
可随时用于支付的银行存款	1,765,342,015.39	3,657,030,217.81
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,765,342,015.39	3,657,031,957.91
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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	理由
房地产预售监管资金	1,062,899,019.44	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	1,062,899,019.44	/

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
受限货币资金	115,964,205.66	109,026,083.09	主要包括涉诉冻结资金、个人按揭保证金、工程款支付保函保证金、银行监管账户资金等
合计	115,964,205.66	109,026,083.09	/

其他说明：

适用 不适用

80、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：
适用 不适用

81、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

82、 租赁

(1). 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

322.37 万元

说明：公司短期租赁或低价值资产的租赁费用主要为办公室、员工宿舍、车位等租赁支出。
 售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额612.67(单位：万元币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
高新国际商务中心写字楼	236.38	
高新国际商务中心车库	8.21	
曲江香都商铺	56.94	
丹轩梓园商铺	38.53	
悦熙广场车库	26.06	
万熙天地商铺	4.97	
万熙天地车库	2.64	
云水天境车库	89.45	
水墨三十度商铺	2.32	

七里香都车库	81.65	
平江观棠车库	17.78	
时光里住宅	6.38	
金兰雅苑车库	0.25	
盛唐大厦车库	331.15	
盛唐大厦写字楼	163.66	
盛唐大厦商铺	69.12	
盛唐大厦储藏间	5.19	
御湾雅墅车位	195.12	
上唐府商铺	31.29	
上唐府公寓	487.01	
上唐府酒店	80.17	
悦唐阁商铺	5.83	
熙樾台商铺	4.10	
熙樾台车位	5.01	
水墨江山公寓	462.71	
珺樾坊车位	18.35	
合计	2,430.27	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83、 数据资源

适用 不适用

84、 其他

适用 不适用

八、研发支出

1、 按费用性质列示

适用 不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

3、重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
西安天地源房地产开发有限公司	西安	30,000.00	西安	房地产	100.00		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	100.00		非同一控制下企业合并
陕西东方加德建设开发有限公司	西安	50,000.00	西安	房地产		100.00	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		58.50	设立
西安越航置业有限公司	西安	500.00	西安	房地产		58.50	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		50.00	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	100.00		设立
上海天地源企业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产	100.00		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	100.00		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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	设立
镇江天地源置业有限公司	镇江	10,000.00	镇江	房地产		100.00	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		51.00	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		100.00	设立
常熟天地源置业有限公司	常熟	10,000.00	常熟	房地产		93.30	设立
苏州广信置业有限公司	苏州	90,000.00	苏州	房地产		100.00	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	100.00		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		100.00	设立
深圳西京实业发展有限公司	深圳	4,000.00	深圳	房地产	70.00	30.00	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		100.00	设立
珠海天地源置业有限公司	珠海	7,000.00	珠海	房地产		100.00	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		51.00	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	100.00		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		100.00	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		100.00	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		58.50	设立

郑州天地源置业有限公司	郑州	5,000.00	郑州	房地产	100.00		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	100.00		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		60.00	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		60.00	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		100.00	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		51.00	设立
咸阳启点金源房地产开发有限公司	咸阳	10,500.00	咸阳	房地产		51.43	非同一控制下企业合并
西安天投投资有限公司	西安	1,000.00	西安	投资	100.00		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		51.00	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		100.00	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	70.00		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		70.00	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
西安天地源洋东房地产开发有限公司（合并）	41.50%	20,497,686.05		299,933,467.10
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	50.00%	103,201.16		177,783,750.25
天津天辉房地产开发有限公司	41.50%	-21,786,757.71		-80,332,917.46
宝鸡市融兴置业有限公司	40.00%	-316,496.08		55,041,312.06
榆林城投天地源置业有限公司	40.00%	-4,321,176.97	10,000,000.00	82,546,775.86
咸阳天投房地产开发有限公司	49.00%	35,800,313.51	122,500,000.00	176,122,065.75

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
西安天地源沣东房地产开发有限公司	430,228,626.67	374,610,340.00	804,838,966.67	605,860,666.00		605,860,666.00	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	1,392,542,920.38	103,527,170.48	1,496,070,090.86	598,256,373.61		598,256,373.61	1,500,643,920.25	90,208,256.61	1,590,852,176.86	742,015,929.20		742,015,929.20
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	418,807,687.55	6,523,876.85	425,331,564.40	69,764,063.90		69,764,063.90	461,086,275.93	6,865,854.37	467,952,130.30	112,591,032.13		112,591,032.13
天津天辉房地产开发有限公司	488,751,325.64	16,588.61	488,767,914.25	706,285,898.77		706,285,898.77	550,537,638.31	19,727.17	550,557,365.48	691,632,449.22		691,632,449.22
宝鸡市融兴置业有限公司	146,715,643.06	59,333.34	146,774,976.40	9,171,696.28		9,171,696.28	148,254,085.47	70,511.22	148,324,596.69	9,930,076.37		9,930,076.37
榆林城投天地源置业有限公司	218,533,721.82	43,032.17	218,576,753.99	12,209,814.34		12,209,814.34	304,041,471.01	9,465,710.14	313,507,181.15	71,337,299.07		71,337,299.07
咸阳天投房地产开发有限公司	660,743,689.51	56,570,430.88	717,314,120.39	358,743,423.11		358,743,423.11	1,465,316,844.37	51,367,574.90	1,516,684,419.27	980,313,496.38		980,313,496.38

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
西安天地源沣东房地产开发有限公司		-532.27	-532.27	-532.27		-391.54	-391.54	-391.54
西安越航置业有限公司	117,062,319.64	48,977,469.59	48,977,469.59	57,077,499.19	2,819,599.98	4,806,546.65	4,806,546.65	-92,366,159.54
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	3,060,509.17	206,402.33	206,402.33	-81,074,813.69	-1,635,720.18	20,607,628.05	20,607,628.05	-33,103,535.94
天津天辉房地产开发有限公司	22,284,493.58	-76,442,900.78	-76,442,900.78	8,626,491.35	33,515,136.70	-115,423,974.58	-115,423,974.58	11,955,749.22
宝鸡市融兴置业有限公司	4,373,427.50	-791,240.20	-791,240.20	-74,619.89	15,595,024.30	-10,084,210.51	-10,084,210.51	-8,879,049.94
榆林城投天地源置业有限公司	-1,008,073.39	-10,802,942.43	-10,802,942.43	-58,514,868.10	-259,197.57	5,363,970.65	5,363,970.65	-50,067,234.28
咸阳天投房地产开发有限公司	379,318,827.00	72,199,774.39	72,199,774.39	-260,436,229.49	628,456,403.20	113,195,532.29	113,195,532.29	-210,118,077.53

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：
公司虽持有西安丝路国际金融创新中心有限公司 8.04%股份，但公司派有董事，对公司经营决策产生重大影响。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	太仓卓润房地产开发有限公司	太仓卓润房地产开发有限公司
流动资产	722,724,925.72	723,713,033.25
其中：现金和现金等价物	56,410,648.25	14,950,730.75
非流动资产	402,322.63	175,546.48
资产合计	723,127,248.35	723,888,579.73
流动负债	35,047,027.71	36,037,141.15
非流动负债		
负债合计	35,047,027.71	36,037,141.15
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	688,080,220.64	687,851,438.58

按持股比例计算的净资产份额	192,662,461.80	192,598,402.81
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	192,662,461.80	192,598,402.81
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
财务费用	-80,420.38	-376,853.44
所得税费用	-1,215,153.86	1,065,525.37
净利润	228,782.06	21,034,592.47
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	228,782.06	21,034,592.47
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	9,472,235.99	48,740,638.14
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-39,268,402.15	-172,538,587.62
--其他综合收益		
--综合收益总额	-39,268,402.15	-172,538,587.62
联营企业：		
投资账面价值合计	64,102,467.69	59,777,804.31
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	4,324,663.38	38,563.28
--其他综合收益		
--综合收益总额	4,324,663.38	38,563.28

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	562,855.56	811,958.78
与资产相关	1,124,444.44	244,444.44
合计	1,687,300.00	1,056,403.22

其他说明：

公司将重庆水墨江山的1号公寓楼和2号公寓楼用于保障性租赁住房，根据《重庆市保障性租赁住房项目资金补助实施细则》相关规定，公司收到政府补助1760万元，用于保障性租赁住房的建设、装修，本年摊销金额为112.44万元。

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

适用 不适用

本公司在日常活动中面临各种金融工具风险，主要包括市场风险（如汇率风险、利率风险和商品价格风险）、信用风险及流动性风险等。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如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 各类风险管理目标和政策

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，使股东及其它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确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1) 汇率风险

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

本公司的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2025年12月31日，本公司的带息债务主要为人民币和计价的浮动利率借款合同，金额合计为20.17亿元，及人民币计价的固定利率合同，金额为97.63亿元。

本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款有关。对于固定利率借款，本公司的目标是保持其浮动利率。

本公司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。

(2) 信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款等。

为降低信用风险，本公司成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它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。本公司无重大信用集中风险。本公司应收账款中，前五名金额合计：4,913,334.26 元，占本公司应收账款及合同资产总额的 30.92%。

(3) 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。本公司也会考虑与供应商和金融机构协商，采用供应商融资安排延长付款期（适用存在供应商融资安排）。

本公司将银行借款作为主要资金来源。于 2025 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 97,004.00 万元。

2、 套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、 金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

十三、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、 其他

适用 不适用

十四、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	西安市高新区科技二路41号高新水晶城办公楼B座17层	有限责任公司	150,000.00	57.52	57.52

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是西安高科集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“十、在其他主体中的权益”。

适用 不适用

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“十、在其他主体中的权益”。

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
陕西师科房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安枫桦建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安水晶城商业服务有限公司	集团兄弟公司
西安普祥房地产开发有限公司	集团兄弟公司
陕西高新时代文旅置业有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新城房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科鱼化老烟城市建设有限公司	集团兄弟公司
西安水晶御风置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫薇地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科新西部实业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科度假大酒店有限公司	集团兄弟公司
西安方洲实业有限公司	集团兄弟公司
西安紫方金商业服务合伙企业（有限合伙）	集团兄弟公司
西安紫薇商业管理有限公司	集团兄弟公司
西安紫薇物业管理有限公司	集团兄弟公司

靖边县紫薇物业管理有限公司	集团兄弟公司
西安融泰城服物业管理有限公司	集团兄弟公司
西安紫薇地产销售有限公司	集团兄弟公司
西安紫峪置业有限公司	集团兄弟公司
西安尊盛商贸有限公司	集团兄弟公司
西安龙腾房地产开发有限公司	集团兄弟公司
靖边县紫薇地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安紫薇投资发展有限公司	集团兄弟公司
西安希望城置业有限公司	集团兄弟公司
西安东花园投资有限责任公司	集团兄弟公司
陕西格瑞达房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安紫玺置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫达海置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫郡置业有限公司	集团兄弟公司
西安丰钜房地产开发有限责任公司	集团兄弟公司
陕西盟发房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西咸新区紫薇西域房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西咸新区紫薇创享实业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区紫薇新置业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区筑善置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫弘科技产业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科集团高科房产有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科东城新岸置业有限公司	集团兄弟公司
西安高科物业服务管理有限公司	集团兄弟公司
西安高科东城置业有限公司	集团兄弟公司
西安龙亿房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科云天置业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	集团兄弟公司
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区综保基地配套建设有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区软件新城建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科互融建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区双创环保园建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科领创文化发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科领跃建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科领健医院管理有限公司	集团兄弟公司
西安高科软件新城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科鱼化红庙城市建设有限公司	集团兄弟公司
西安高科鱼化小烟城市建设有限公司	集团兄弟公司
西安高科国际社区建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安海归小镇建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新城棚改有限公司	集团兄弟公司
西安高新区保障房投资建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新科学城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安科学城智越建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新市政建设有限公司	集团兄弟公司
西安丝路国际金融创新中心有限公司	集团兄弟公司
西安高科丝路开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科丝路科创置业有限公司	集团兄弟公司

西安高科集贤建设开发有限责任公司	集团兄弟公司
周至集贤产业园建设开发有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新水务集团有限公司	集团兄弟公司
西安高新区污水处理有限公司	集团兄弟公司
西安惠秦自来水有限公司	集团兄弟公司
陕西建工高科建设投资有限公司	集团兄弟公司
西安高科新建建筑工程有限公司	集团兄弟公司
西安高科建材科技有限公司	集团兄弟公司
迪美斯（太仓）窗型材有限公司	集团兄弟公司
西安高科电气科技有限公司	集团兄弟公司
高科建材（咸阳）管道科技有限公司	集团兄弟公司
陕西高科环保科技股份有限公司	集团兄弟公司
高科建材（咸阳）铝材科技有限公司	集团兄弟公司
高科建材（西安）新材料科技有限公司	集团兄弟公司
西安高科实业股份有限公司	集团兄弟公司
西安高科陕西金方药业公司	集团兄弟公司
西安高新区热力有限公司	集团兄弟公司
西安高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
西安高科建筑工程有限公司	集团兄弟公司
重庆高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
渭南高科门窗幕墙有限公司	集团兄弟公司
西安高科新达混凝土有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科新达盛新型材料有限公司	集团兄弟公司
西安高科投资有限责任公司	集团兄弟公司
西安科睿投资管理有限公司	集团兄弟公司
西安科泓基金管理有限公司	集团兄弟公司
西安高新区竣策勘测有限公司	集团兄弟公司
西安高科物流发展有限公司	集团兄弟公司
西安新天宏项目管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科新纪元文旅有限公司	集团兄弟公司
西安新纪元萤初餐饮管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新城市服务管理有限公司	集团兄弟公司
西安创惠农业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科丝路置业有限公司	集团兄弟公司
西安高科城市服务管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科城市基础建设有限公司	集团兄弟公司
西安高科传媒有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新环境发展有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新区公共事业服务有限公司	集团兄弟公司
西安高科保安服务有限公司	集团兄弟公司
西安科瀚汇达产业孵化器有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更北张房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆润房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆泮房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆汇房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆盈房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆泊房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安泮惠房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安新泮天地置业有限公司	集团兄弟公司
西安高新区人才租赁住房发展有限公司	集团兄弟公司

西安高新区公租房发展有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区智慧检测有限公司	集团兄弟公司
西安高新区城乡发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科新源建筑装饰工程有限公司	集团兄弟公司
西安高科众源电力科技有限公司	集团兄弟公司
海南高科商贸有限公司	集团兄弟公司
汉中佰瑞农业科技有限公司	集团兄弟公司
陕西佰瑞猕猴桃研究院有限公司	集团兄弟公司
西安佰瑞农业科技有限公司	集团兄弟公司
陕西科驰建设工程有限公司	集团兄弟公司
西安呈坤房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高华电气实业有限公司	集团兄弟公司
西安高科睿泓投资合伙企业(有限合伙)	集团兄弟公司
西安高新领尚建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新区科融城市建设发展合伙企业（有限合伙）	集团兄弟公司
西安高新区隆沣城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新区隆汇城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新区热城能源有限公司	集团兄弟公司
西安湖与鹭文旅有限公司	集团兄弟公司
西安金睿雅苑企业管理合伙企业（有限合伙）	集团兄弟公司
西安蓝田高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
西安理工晶体科技有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区域更大仁房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区域更双兴房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区域更四安房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区域更星晖房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区集越建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区科慧城更企业运营管理合伙企业（有限合伙）	集团兄弟公司
西安市高新区领嘉建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区领铭建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区领鑫建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区领苑建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区天翔建设有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区龙亿城更房地产经纪有限公司	集团兄弟公司
西安唐晖房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安万紫合置业有限公司	集团兄弟公司
西安祥立房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安紫铎置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫晟置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫瞳置业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区昊鼎置业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区科筑置业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	集团兄弟公司
西安高科地产有限公司	集团兄弟公司
西安天地源物业服务管理有限责任公司	集团兄弟公司
深圳天地源物业服务有限公司	集团兄弟公司
陕西天地源天投物业服务有限公司	集团兄弟公司
西安枫叶整合照护养老服务有限公司	集团兄弟公司
西安枫叶整合卫生健康服务有限公司	集团兄弟公司
汉中枫叶整合照护养老服务有限公司	集团兄弟公司

西安市新城区西交康桥紫薇东进小学	集团兄弟公司
西安科尚置业有限公司	集团兄弟公司
西安高新安居投资建设运营有限公司	集团兄弟公司
西安高新区江仁开发建设有限公司	集团兄弟公司
卓著（西安）数字科技有限公司	集团兄弟公司
西安胜境房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安胜地房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安智科科技运营管理有限公司	集团兄弟公司
西安沣泽科鑫管理运营服务有限公司	集团兄弟公司
西安高科亚伊汽车部件科技有限公司	集团兄弟公司
高科建材杜尚别有限责任公司	集团兄弟公司
陕西森纳瑞普新材料有限公司	集团兄弟公司
重庆渝蓝环保科技有限公司	集团兄弟公司
西安盟科企业管理有限公司	集团兄弟公司
西安数智智联设备运维有限公司	集团兄弟公司
西安高科颐龄养老服务健康产业发展有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区科侨城市发展咨询合伙企业（有限合伙）	集团兄弟公司
苏州联鑫置业有限公司	其他
太仓卓润房地产开发有限公司	其他
镇江扬启房地产开发有限公司	其他
镇江联启房地产开发有限公司	其他
苏州万天璟源房地产有限公司	其他
苏州吴江锐泽置业有限公司	其他
镇江恒尧城市建设发展有限公司	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过交易额度 (如适用)	上期发生额
西安高新城市服务管理有限公司	工程施工	9,641,823.05	不适用	不适用	5,357,704.77
西安高新区热力有限公司	工程施工	20,690,540.60	41,000,000.00	否	13,193,886.10
西安市高新区天翔建设有限公司	工程施工	3,182,083.75	不适用	不适用	3,347,096.87
西安高科新建建筑工程有限公司	工程施工	37,590,500.12	不适用	不适用	215,018,847.70
西安高科新源建筑装饰工程有限公司	工程施工		不适用		-2,427,033.72
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	物业管理	116,307.35	150,000.00	否	63,434.95
西安高新区竣策勘测有限公司	测量费	248,128.81	1,550,000.00	否	26,113.84
西安新天宏项目管理有限责任公司	招标代理	14,150.94	1,640,000.00	否	127,830.16

西安高科物流发展有限公司	材料采购		3,369,700.00	否	252,000.00
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	委托贷款利息	997,111.12	不适用	不适用	-
西安高新区热力有限公司	委托贷款利息	19,847,027.85	不适用	不适用	99,927,916.66
西安高科投资有限责任公司	委托贷款利息		不适用		6,697,499.99
西安高科建材科技有限公司	委托贷款利息		不适用		19,319,722.25
陕西建工高科建设投资有限公司	工程施工	558,683.02	不适用	不适用	19,789,575.09
西安蓝田高科幕墙门窗有限公司	工程施工	19,830,479.75	不适用	不适用	47,551,704.12
西安蓝田高科幕墙门窗有限公司	工程施工	38,000.00	1,050,000.00	否	
西安高科度假大酒店有限公司	购买福利产品	2,079.00	10,000.00	否	
西安高科新纪元文旅有限公司	购买福利产品	4,736.00	100,000.00	否	
西安高科新纪元文旅有限公司	项目营销活动	280,188.68	330,000.00	否	
西安天地源物业服务管理有限责任公司	物业管理	23,625,161.62	36,539,000.00	否	12,818,234.36
深圳天地源物业服务服务有限公司	物业管理	3,414,674.03	6,001,500.00	否	1,960,314.71
陕西天地源天投物业服务服务有限公司	物业管理	14,963,133.37	20,020,800.00	否	8,730,582.74
西安高科建材科技有限公司	工程施工	147,800.00	650,000.00	否	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安高科集团有限公司	广告策划	255,109.43	278,301.88
西安高科幕墙门窗有限公司	广告策划	89,622.64	89,622.64
西安高科智慧保安服务有限公司	广告策划	180,117.93	
西安高科丝路科创置业有限公司	物业服务		1,581,804.55

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

报告期内，公司下属公司与西安高科新建建筑工程有限公司（以下简称高科新建公司）、西安高新城市服务管理有限公司（以下简称高新城服公司）、西安市高新区天翔建设有限公司（以下简称高新天翔公司）、陕西建工高科建设投资有限公司（以下简称高科建设公司）、西安蓝田高科幕墙门窗有限公司（蓝田幕墙公司）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。高新城服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，高科新建公司、高新天翔公司、高科建设公司与蓝田幕墙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/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
西安高科集团高科房产有限责任公司	天地源股份有限公司	股权托管	2021/5/21			141,509.43
西安紫薇地产开发有限公司	天地源股份有限公司	股权托管	2023/11/27			

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

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

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

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
西安天地源物业服务管理有限公司	房屋、车位	1,079,042.15	
深圳天地源物业服务有限公司	房屋、车位	946,051.44	

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额		上期发生额	
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	支付的租金	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	支付的租金
西安高新区人才租赁住房发展有限公司	场地	146,534.04	155,070.00		

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州吴江锐泽置业有限公司	12,000.00	2021 年 12 月 29 日	2029 年 12 月 28 日	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
西安高科集团有限公司	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
西安高科集团有限公司	50,000.00	2025 年 1 月 17 日	2028 年 1 月 17 日	否
西安高科集团有限公司	50,000.00	2025 年 8 月 1 日	2028 年 8 月 1 日	否
西安高科集团有限公司	20,000.00	2025 年 10 月 27 日	2028 年 10 月 27 日	否

关联担保情况说明

适用 不适用

1、本公司及下属子公司作为担保方的情况说明：

2021 年 12 月 29 日，公司下属参股公司苏州吴江锐泽置业有限公司在中国银行和农业银行银团申请开发贷款 **8 亿元**，期限 **5 年**，利率 **5.7%**。截止报告期末，该笔贷款余额为 **40,000 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，截止报告期末担保余额为 **12,000 万元**。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

2、本公司作为被担保方的情况说明：

1) 2024 年 2 月 7 日，公司 **2024 年度**第一期中期票据完成发行（债券代码：**102480502**，债券简称：**24 天地源 MTN001**），共募集资金人民币 **10 亿元**，期限 **3 年**，票面利率 **6%**，起息日为 **2024 年 2 月 7 日**。本期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

2) 2024 年 7 月 1 日，公司 **2024 年度**第二期中期票据完成发行（债券代码：**102482814**，债券简称：**24 天地源 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。

3) 2024年10月31日,公司2024年度第三期中期票据完成发行(债券代码:102484724,债券简称:24天地源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。

4) 2024年12月10日,公司2024年度第一期公司债券完成发行(债券代码:242114,债券简称:24天地一),共募集资金人民币9亿元,期限3年,票面利率4.93%,起息日为2024年12月10日。本期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行,未发生变化。

5) 2025年1月17日,天地源股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)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4.93%,起息日为2025年1月17日。债券由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行,未发生变化。

6) 2025年8月1日,天地源股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)完成发行(债券代码:259414,债券简称:25天地三),共募集资金人民币5亿元,期限3年,票面利率4.18%,起息日为2025年8月1日。债券由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行,未发生变化。

7) 2025年10月27日,天地源股份有限公司2025年度第二期中期票据完成发行(债券代码:102584449,债券简称:25天地源MTN002),共募集资金人民币2亿元,期限3年,票面利率3.60%,起息日为2025年10月27日。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
西安高新区热力有限公司	10,000.00	2025-10-13	2026-10-13	委托贷款
西安高新区热力有限公司	2,000.00	2025-11-4	2026-10-13	委托贷款
西安高新区基础设施配套建设开发有限公司	10,000.00	2025-12-30	2026-2-28	委托贷款

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	504.53	664.87

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	西安高科集团有限公司	122,916.00	6,145.80	147,500.00	7,375.00
其他应收款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司			26,042.70	2,604.27
应收账款	深圳天地源物业服务有限公司	1,936,903.78	857,196.02	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	202,855.56	10,142.78	83,228.90	4,161.44
应收账款	西安高科幕墙门窗有限公司	38,000.00	1,900.00		
预付账款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	6,000.00			
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	西安天地源物业服务管理有限责任公司	488,918.40	48,891.84		
其他应收款	镇江恒尧城市建设发展有限公司	74,815,439.16		94,807,147.41	
预付账款	西安天地源物业服务管理有限责任公司	2,446.40			
其他应收款	苏州吴江锐泽置业有限公司	156,788,350.43	35,011,739.52	156,788,350.43	6,850,815.79
其他应收款	苏州万天璟源房地产有限公司	52,883,416.27		173,268,473.09	
其他应收款	镇江扬启房地产开发有限公司	170,582,599.00	35,830,654.84	183,782,599.00	42,087,049.07

(2). 应付项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	深圳天地源物业服务有限公司	1,146,844.29	
应付账款	西安高科幕墙门窗有限公司	69,174.44	69,174.44
应付账款	西安高科物流发展有限公司	1,498,743.64	1,966,174.84
应付账款	西安高新城市服务管理有限公司	8,464,263.56	4,906,996.26
应付账款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	49,909.32	49,909.32
应付账款	西安高科新纪元文旅有限公司	239,294.00	5,090.00
应付账款	西安高科建材科技有限公司	378.40	378.40
应付账款	西安市高新区天翔建设有限公司	5,382,791.39	2,685,915.35
应付账款	西安高科新建建筑工程有限公司	229,431,477.15	318,375,864.29
其他应付款	陕西建工高科建设投资有限公司	335,104.46	
应付账款	西安蓝田高科幕墙门窗有限公司	28,587,944.98	24,954,246.37
应付账款	陕西建工高科建设投资有限公司	9,040,295.14	13,051,479.30
应付账款	西安高科新西部实业发展有限公司	3,346,207.40	3,346,207.40
应付账款	西安新天宏项目管理有限责任公司		30,000.00
其他应付款	西安高科新源建筑装饰工程有限公司	2,197,643.25	2,197,643.25
其他应付款	西安高科幕墙门窗有限公司	4,700.00	4,700.00
其他应付款	西安高科物流发展有限公司	39,500.00	39,500.00
其他应付款	西安高新城市服务管理有限公司	65,243.58	65,243.58
其他应付款	西安高科新纪元文旅有限公司	108,059.00	108,059.00
其他应付款	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	143,371.50	143,371.50
其他应付款	西安高科新建建筑工程有限公司	4,272,712.22	1,764,627.26

其他应付款	西安高科建材科技有限公司	90,109.76	90,109.76
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	西安市高新区天翔建设有限公司	78,140.91	
其他应付款	陕西天地源天投物业服务服务有限公司	51,026.00	
应付账款	陕西天地源天投物业服务服务有限公司	1,115,628.34	3,628,502.66
应付账款	西安天地源物业服务管理有限责任公司	10,323,348.32	4,064,969.62
其他应付款	西安天地源物业服务管理有限责任公司	10,725.73	45,015.64

(3). 其他项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
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
短期借款	西安高新区热力有限公司	120,000,000.00	
短期借款	西安高新区基础设施配套建设开发有限公司	100,000,000.00	

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

(1). 明细情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司及各子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日或预告抵押登记办妥之日止。截止报告期末，该阶段性担保金额为 190,254.91 万元，该保证责任在商品房承购人取得房屋所有权证并办妥抵押登记后或预告抵押登记办妥后解除。

2) 对外提供担保情况

截至报告期末，公司提供的担保情况如下：

①公司 2022 年 1 月为子公司广州天地源置业有限公司在广发银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 5.95 亿元，借款到期日为 2027 年 12 月。

②公司 2022 年 4 月为子公司咸阳启点金源房地产开发有限公司在浙商银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 0.9 亿元，借款到期日为 2027 年 6 月。

③公司 2022 年 6 月为子公司西安天地源房地产开发有限公司在秦农银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 4.32 亿元，借款到期日为 2026 年 12 月。

④公司 2022 年 6 月为子公司珠海天地源置业有限公司在浙商银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 2.76 亿元，借款到期日为 2026 年 6 月。

⑤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，截止报告期末该笔贷款余额 0.83 亿元，借款到期日为 2027 年 6 月。

⑥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，截止报告期末该笔贷款余额 5.10 亿元，借款到期日为 2026 年 10 月。

⑦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，截止报告期末该笔贷款余额 9.07 亿元，借款到期日为 2029 年 9 月。

⑧公司 2025 年 12 月为子公司西安天地源房地产开发有限公司在长安信托申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 0.3 亿元，借款到期日为 2027 年 6 月。

截至报告期末，公司下属公司提供的担保情况如下：

①2021 年 12 月，合营公司苏州吴江锐泽置业有限公司在中国银行和农业银行申请银团贷款，公司下属子公司苏州天地源房地产开发有限公司为该笔贷款按持股比例 30%提供信用担保，截止报告期末，该笔贷款余额 4 亿元，借款到期日 2029 年 12 月。

②2023年11月，公司在西部信托申请信托贷款，公司下属子公司西安天地源房地产开发有限公司为该笔贷款提供信用担保，截止报告期末，该笔贷款余额0.5亿元，借款到期日2026年5月。

③2024年8月，公司在西部信托申请信托贷款，公司下属子公司西安天地源房地产开发有限公司为该笔贷款提供信用担保，截止报告期末，该笔贷款余额1.99亿元，借款到期日2026年11月。

3) 重庆水墨江山（二期）项目纠纷

本公司子公司重庆天投房地产开发有限公司（以下简称“重庆天投”）与宏盛建业投资集团有限公司（以下简称“宏盛公司”）因2020年度签订的《天地源·水墨江山（二期）施工总承包工程施工合同》的履行产生纠纷。宏盛公司于2024年11月向法院提起诉讼，要求重庆天投给付工程款135,899,804.39元及逾期付款利息（暂计至2024年10月31日为3,989,124.68元），合计139,888,929.07元。本公司认为其诉求与事实不符，且因宏盛公司项目建设过程中，因宏盛公司资源组织不力、内部管理混乱等，导致案涉项目工期整体延误，给重庆天投造成损失，故于2025年2月向同一法院提起反诉，要求宏盛公司支付总工期延误违约金、节点工期延误违约金、工程转包违约金、人员配备不足违约金、延迟交房违约金、农民工围堵及上访违约金、临建搭设延误违约金、逾期报送结算资料违约金合计291,427,591.56元。

截至本财务报表批准报出日，上述案件尚在一审审理中。因本诉与反诉金额巨大、鉴定意见存在多项选择性与单列项、争议焦点复杂，本公司无法可靠估计该诉讼可能产生的损失或收益，因此未计提预计负债或确认资产。

4) 天津熙樾台项目纠纷

本公司的子公司天津天地源唐城房地产开发有限公司（以下简称“唐城公司”）、天津天地源置业投资有限公司（以下简称“天津置业公司”）因与长枫建设集团有限公司（以下简称“长枫建设”）签订的《天津市建设工程施工合同》的履行与傅书涵、单国杰产生纠纷。2025年11月24日，公司收到天津市河西区人民法院《民事判决书》〔（2024）津0103民初15729号、（2024）津0103民初15731号〕：

“1、自本判决生效之日起十日内，被告天津天地源唐城房地产开发有限公司向原告单国杰支付欠付工程款5,676,280.60元，并以5,676,280.60元为基数，按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率向原告单国杰支付自2021年7月13日至实际给付之日止的资金占用利息；”

“1、自本判决生效之日起十日内，被告天津天地源唐城房地产开发有限公司向原告单国杰支付欠付工程款82,234,883.80元，并以82,234,883.80元为基数，按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率向原告单国杰支付自2021年7月13日至实际给付之日止的资金占用利息。”

公司已安排专业律师团队对上述案件中所涉及的事实及法律关系认定等进行分析研判，已提起二审上诉。2025年度，公司根据一审判决结果对上述案件计提了预计负债。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

(1) 子公司郑州天地源置业有限公司诉讼案件收到终审判决

2025年11月2日，公司子公司郑州天地源置业有限公司收到河南省郑州市上街区人民法院《民事判决书》〔(2024)豫0106民初1724号〕：“1、原告河南省第七建筑工程集团有限公司与被告郑州天地源置业有限公司于2019年9月25日签订的《建设工程施工合同》及《补充协议》于2024年8月12日解除；2、被告郑州天地源置业有限公司、天地源股份有限公司应于本判决生效后十日内向原告河南省第七建筑工程集团有限公司支付工程款16,299,336.64元及利息（以16,299,336.64元为基数，自2024年7月9日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际清偿之日止）；3、被告郑州天地源置业有限公司、天地源股份有限公司应于本判决生效后十日内向原告河南省第七建筑工程集团有限公司赔偿因解除合同就未能施工部分相应的临建措施费4,719,148.75元；4、被告郑州天地源置业有限公司、天地源股份有限公司应于本判决生效后十日内向原告河南省第七建筑工程集团有限公司赔偿因被告原因导致停工、窝工损失共计1,279,250.10元；5、被告郑州天地源置业有限公司、天地源股份有限公司应于本判决生效后十日内向原告河南省第七建筑工程集团有限公司赔偿因扬尘治理、不可抗力及政府原因给原告造成的停工损失4,822,298.85元；6、被告郑州天地源置业有限公司、天地源股份有限公司应于本判决生效后十日内向原告河南省第七建筑工程集团有限公司赔偿因解除合同就未能施工部分的利润损失6,806,112.40元；7、被告郑州天地源置业有限公司、天地源股份有限公司应于本判决生效后十日

内向原告河南省第七建筑工程集团有限公司赔偿原告现场遗留物资损失3,561,560.40元。”收到一审判决后，公司组织专业律师团队对上述案件中所涉及的事实及法律关系认定等进行分析研判，提起二审上诉。

2026年3月18日，郑州公司收到河南省郑州市中级人民法院出具的〔（2025）豫01民终20826号〕《民事判决书》：“驳回七建公司、郑州公司及公司上诉请求，维持原判。”2025年度，公司根据二审判决结果对上述案件计提了预计负债。

2026年4月9日，公司收到河南省郑州市上街区人民法院《执行通知书》〔（2026）豫0106执709号〕。

（2）其他资产负债表日后事项说明

1) 2026年1月4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0.85亿元，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为5.10亿元。

2) 2026年1月5日至2026年3月13日，公司共归还陕国投·星辉2466138号天地源组合优选集合资金信托计划贷款3.37亿元，截止财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

3) 2026年1月7日，公司下属西安天地源房地产开发有限公司收到长安信托贷款1.20亿元，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为1.50亿元。

4) 2026年1月9日至2026年3月27日，公司共归还西部信托丰盈系列T08集合资金计划信托贷款0.44亿元，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为1.55亿元。

5) 2026年1月20日至2026年4月20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50.53万元，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为0.27亿元。

6) 2026年2月2日至2026年2月3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0.5亿元，截止财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

7) 2026年2月3日至2026年4月16日，公司下属西安佳幸房地产开发有限公司归还成都银行开发贷款5.10亿元，截止财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

8) 2026年2月4日至2026年2月9日，公司共归还厦门信托-天地源7号集合资金信托计划贷款1.21亿元，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为4.02亿元。

9) 2026年2月12日，公司收到陕国投“高新宸樾”房地产贷款项目贷款2亿元，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为2亿元。

10) 2026年2月12日，公司下属西安佳幸房地产开发有限公司归还中信银行委托贷款1亿元，截止财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

11) 2026年2月12日至2026年4月10日，公司下属重庆天投房地产开发有限公司共收到陕国投星辉2666014号信托贷款1.40亿元，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为1.40亿元。

12) 2026年2月13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委托贷款1亿元，2026年4月16日，公司下属西安天地源锦程房地产开发有限公司归还该笔中信银行委托贷款0.02亿元，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为0.98亿元。

13) 2026年3月6日至2026年3月31日,公司下属咸阳启点金源房地产开发有限公司归还浙商银行固定资产贷款0.20亿元,截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为0.70亿元。

14) 2026年3月10日至2026年3月11日,公司共归还陕国投两棠房地产贷款项目贷款4亿元,截止财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

15) 2026年3月11日,公司收到陕国投“棠颂坊”、“永安华府”房地产贷款项目贷款4亿元,截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为4亿元。

16) 2026年3月16日,公司归还陕国投“永安观棠展示区工程”、“永安观棠一标段”项目贷款0.65亿元,截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为2.85亿元。

17) 2026年3月18日,公司归还厦门农商银行委托贷款0.6亿元,截止财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

18) 2026年4月1日,公司下属西安天地源房地产开发有限公司归还秦农银行贷款0.80亿元,截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为3.52亿元。

19) 2026年4月24日,公司第十一届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司2026年度日常关联交易的议案》。公司预计2026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7,860.00万元。

20) 2026年4月24日,公司第十一届董事会第十五次会议审议通过了《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2.23亿元,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。

21) 2026年4月24日,公司第十一届董事会第十五次会议审议通过了《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140亿元。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。

22) 2026年4月24日,公司第十一届董事会第十五次会议审议通过了《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100亿元的额度范围内,为公司下属公司提供担保,全部为资产负债率70%以上的控股子公司担保。

23) 2026年4月24日,公司第十一届董事会第十五次会议审议通过了《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22万平米,预计金额25亿元。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。

24) 2026年4月24日,公司第十一届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司部分存货资源转为投资性房地产的议案》。公司下属全资子公司镇江天地源置业有限公司、珠海天地源置业有限公司拟将开发建设的镇江“天地源·时光里”项目一期1号楼部分存货资源及珠海“天地源·悦唐阁”项目1号楼部分存货资源由原开发销售模式调整为阶段性租赁运营模式。

25) 2026年4月24日,公司第十一届董事会第十五次会议审议通过了《关于清算注销参股公司的议案》。因公司下属全资子公司苏州天地源房地产开发有限公司参股公司苏州联鑫置业有限公司无新项目拓展业务,为加强对下属公司的股权管理,降低管理成本,终止本次合作并清算注销苏州联鑫置业有限公司。

26) 2026年4月24日,公司第十一届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司发行中期票据的议案》。公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币15亿元的中期票据。

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

2、 重要债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

2019年,公司依据国家政策制定并实施了《天地源股份有限公司企业年金方案》。2026年,结合公司经营实际,依据《企业年金办法》(人力资源和社会保障部、财政部令第36号)及上述年金方案,公司制定了《天地源股份有限公司企业年金暂停实施方案》,并经职工大会表决通过,自2026年1月1日起暂缓缴纳企业年金,待公司扭亏为盈后,将结合经营及财务状况适时恢复缴费。

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

1) 房地产行业,包括从事房地产开发建设、商业物业经营管理业务的公司,具体见本附注“十、1、在子公司的权益”中业务性质为房地产的公司。

2) 其他, 包括从事除以上业务的其他业务的公司, 具体见本附注“十、1、在子公司的权益”中业务性质为不动产中介代理、广告代理、市场调查、发电的公司。

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	房地产行业	其他	分部间抵销	合计
营业收入	6,084,084,727.17	28,024,846.44	16,766,915.20	6,095,342,658.41
其中: 对外营业收入	6,083,935,911.17	11,406,747.24		6,095,342,658.41
分部间交易收入	148,816.00	16,618,099.20	16,766,915.20	
营业成本	5,409,464,473.39	24,250,868.83	116,895.97	5,433,598,446.25
其中: 对外营业成本	5,409,463,035.13	24,135,411.12		5,433,598,446.25
分部间营业成本	1,438.26	115,457.71	116,895.97	
资产总额	22,384,805,574.25	61,787,971.27	48,802,784.91	22,397,790,760.61
负债总额	20,055,933,809.87	63,020,810.26	57,705,542.98	20,061,249,077.15

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	23,273.00	
其中: 1年以内分项		
1年以内	23,273.00	
1至2年		
2至3年		
3年以上		
3至4年		
4至5年		
5年以上	138,436.82	138,436.82
合计	161,709.82	138,436.82

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	161,709.82	100	139,600.47	86.33	22,109.35	138,436.82	100	138,436.82	100	
其中：										
按账龄组合计提坏账准备	161,709.82	100	139,600.47	86.33	22,109.35	138,436.82	100	138,436.82	100	
合计	161,709.82	/	139,600.47	/	22,109.35	138,436.82	/	138,436.82	/	

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按账龄组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	23,273.00	1,163.65	5
1-2年			
2-3年			
3-4年			
4-5年			
5年以上	138,436.82	138,436.82	100
合计	161,709.82	139,600.47	

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	138,436.82	1,163.65				139,600.47
合计	138,436.82	1,163.65				139,600.47

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
西安艾米利亚商业管理咨询有限公司	23,273.00		23,273.00	14.39	1,163.65
杨勇	9,829.00		9,829.00	6.08	9,829.00
郭雨川	9,457.00		9,457.00	5.85	9,457.00
王欢	8,842.00		8,842.00	5.47	8,842.00
潘萍	8,440.00		8,440.00	5.22	8,440.00
合计	59,841.00		59,841.00	37.01	37,731.65

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	12,599,681,569.61	11,739,807,666.75
合计	12,599,681,569.61	11,739,807,666.75

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(7). 应收股利

适用 不适用

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(11). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	5,447,772,365.78	5,610,339,156.14
其中：1年以内分项		
1年以内	5,447,772,365.78	5,610,339,156.14
1至2年	2,819,773,919.97	2,502,158,943.11
2至3年	799,504,096.76	2,847,715,098.11
3年以上		
3至4年	2,797,588,388.47	772,809,642.47
4至5年	730,315,753.58	
5年以上	5,159,924.59	7,159,924.59
合计	12,600,114,449.15	11,740,182,764.42

(14). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	71,284.47	101,179.14
备付金		
代垫款项	257,100.00	274,053.33
其他	598,636.76	55,466.68
内部单位往来款	12,599,187,427.92	11,739,752,065.27
合计	12,600,114,449.15	11,740,182,764.42

(15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	9,196.34		365,901.33	375,097.67
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	57,781.87			57,781.87
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	66,978.21		365,901.33	432,879.54

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

组合分类	账龄	违约损失率	风险阶段
有合同有期限未逾期 无合同有期限未逾期	1年以内(含1年)	5.00%	第一阶段
	1-2年(含2年)	5.00%	第一阶段
	2-3年(含3年)	5.00%	第一阶段
	3-4年(含4年)	5.00%	第一阶段
	4-5年(含5年)	5.00%	第一阶段
	5年以上	5.00%	第一阶段
有合同有期限已逾期 无合同有期限已逾期	1年以内(含1年)	20.00%	第二阶段
	1-2年(含2年)	30.00%	第二阶段
	2-3年(含3年)	45.00%	第二阶段
	3-4年(含4年)	60.00%	第二阶段
	4-5年(含5年)	80.00%	第二阶段
	5年以上	100.00%	第三阶段
有合同无期限 无合同无期限	1年以内(含1年)	10.00%	第一阶段
	1-2年(含2年)	15.00%	第一阶段

	2-3年(含3年)	30.00%	第二阶段
	3-4年(含4年)	50.00%	第二阶段
	4-5年(含5年)	80.00%	第二阶段
	5年以上	100.00%	第三阶段
根据款项性质判断不存在违约风险		0.00%	第一阶段

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(16). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备	375,097.67	57,781.87				432,879.54
合计	375,097.67	57,781.87				432,879.54

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
西安佳幸房地产开发有限公司	2,976,255,156.80	23.62	内部往来	1年以内、1-2年	
西安天地源锦程房地产开发有限公司	1,907,021,280.73	15.13	内部往来	1年以内、1-2年	
广州天地源置业有限公司	1,671,789,900.87	13.27	内部往来	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年	
天津天地源置业投资有限公司	1,406,940,752.57	11.17	内部往来	2-3年、3-4年、4-5年	
深圳天地源房地产开发有限公司	1,026,946,942.76	8.15	内部往来	1年以内、1-2年	
合计	8,988,954,033.73	71.34	/	/	

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,085,129,125.32	200,000,000.00	2,885,129,125.32	3,085,129,125.32	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	3,085,129,125.32	200,000,000.00	2,885,129,125.32

(1). 对子公司投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备期 初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备期 末余额
			追加 投资	减少 投资	计提 减值 准备	其他		
西安天地源房地产开发有限公司	300,000,000.00						300,000,000.00	
上海天地源企业有限公司	10,500,000.00						10,500,000.00	
苏州天地源房地产开发有限公司	550,000,000.00						550,000,000.00	
天津天地源置业投资有限公司		200,000,000.00						200,000,000.00
深圳天地源房地产开发有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
深圳西京实业发展有限公司	83,568,874.61						83,568,874.61	
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	700,000.00						700,000.00	
陕西天投房地产开发有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
西安天地源曲江房地产开发有限公司	881,532,730.77						881,532,730.77	
郑州天地源置业有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
西安天地源软件新城房地产开发有限公司	598,827,519.94						598,827,519.94	
西安天投投资有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
合计	2,885,129,125.32	200,000,000.00					2,885,129,125.32	200,000,000.00

(2). 对联营、合营企业投资

适用 不适用

(3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	74,231,930.03	7,099,185.87	618,737,530.10	250,336,022.94
其他业务	141,509.43			
合计	74,373,439.46	7,099,185.87	618,737,530.10	250,336,022.94

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产行业-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型	74,373,439.46	7,099,185.87	74,373,439.46	7,099,185.87
房地产	74,373,439.46	7,099,185.87	74,373,439.46	7,099,185.87
按经营地区分类	74,373,439.46	7,099,185.87	74,373,439.46	7,099,185.87
西安	74,373,439.46	7,099,185.87	74,373,439.46	7,099,185.87
合计	74,373,439.46	7,099,185.87	74,373,439.46	7,099,185.87

其他说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入	429,391.26	79,503.69
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		

处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	429,391.26	79,503.69

6、其他

适用 不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	16,835,629.53	公司于2025年4月完成对上海市徐汇区亚都国际名园小区8号楼2303室、3号楼1802室等两套房产的处置，处置净收益为1,683.56万元，详见附注七、73。
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	1,687,300.00	
债务重组损益	2,536,683.93	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-33,886,443.22	
受托经营取得的托管费收入	141,509.43	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,405,458.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	276,281.14	
减：所得税影响额	5,983,433.77	
少数股东权益影响额（税后）	2,946,591.87	
合计	-19,933,606.72	

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,699,915.68	公司主营业务为房地产开发，公司及下属子公司与合作方向项目公司投入开发资金或调拨富余资金、收到或支付相关资金占用费均属于房地产行业合作经营模式下的日常经营活动，与正常经营业务直接相关，故公司将对联营、合营企业投入开发资金收取的利息收入，以及并表合作项目公司向合作方收取的调拨富余资金利息收入由“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”计入经常性损益。

其他说明：

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益

归属于公司普通股股东的净利润	-58.48	-1.5057	-1.5057
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-57.58	-1.4826	-1.4826

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

董事长：赵冀

董事会批准报送日期：2026年4月24日

修订信息

适用 不适用