

**天地源股份有限公司**  
**2025 年度**  
**审计报告**

<b>索引</b>	<b>页码</b>
审计报告	1-4
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-117



信永中和会计师事务所

ShineWing  
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街  
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,  
No.8, Chaoyangmen Beidajie,  
Dongcheng District, Beijing,  
100027, P.R.China

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

传真: +86 (010) 6554 7190  
facsimile: +86 (010) 6554 7190

## 审计报告

XYZH/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
<p>如财务报表附注“六、合并财务报表主要项目注释”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>我们针对收入确认执行的主要审计程序如下：</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>
2. 存货跌价准备的计提	
关键审计事项	审计中的应对
<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）。

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二六年四月二十四日

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：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	六、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	六、2	11,416,045.96	27,649,656.00
应收款项融资			
预付款项	六、3	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	六、4	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	六、5	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	六、6	14,763,840.00	17,657,300.00
其他流动资产	六、7	722,063,683.73	838,603,236.68
<b>流动资产合计</b>		<b>20,743,844,833.74</b>	<b>27,302,127,441.25</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	六、8	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	六、9	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	六、10	518,647,959.09	84,999,498.82
固定资产	六、11	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	六、12	4,309,355.11	2,042,444.48
无形资产	六、13	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	六、14	38,665,172.71	12,635,199.04
递延所得税资产	六、15	594,821,789.38	513,980,448.75
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,653,945,926.87</b>	<b>1,033,390,061.17</b>
<b>资产总计</b>		<b>22,397,790,760.61</b>	<b>28,335,517,502.42</b>

法定代表人：

*赵冀*

主管会计工作负责人：

*赵冀*

会计机构负责人：

*孙杰*



## 合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：天地源股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、17	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	六、18	4,201,711,767.23	4,224,079,652.90
预收款项	六、19	10,892,360.93	2,599,557.02
合同负债	六、20	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	六、21	91,516,939.95	99,763,609.77
应交税费	六、22	73,956,385.72	162,829,644.86
其他应付款	六、23	1,885,418,956.37	1,886,516,469.53
其中：应付利息			
应付股利	六、23	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	六、24	3,860,761,125.05	6,547,852,516.00
其他流动负债	六、25	148,950,159.21	377,529,190.83
<b>流动负债合计</b>		<b>12,778,154,758.90</b>	<b>17,488,173,338.35</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	六、26	1,483,584,206.86	3,361,953,634.91
应付债券	六、27	5,792,487,981.37	3,691,447,480.54
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、28	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	六、29		4,400,000.00
递延所得税负债	六、15	5,126,855.27	17,406,089.05
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>7,283,094,318.25</b>	<b>7,075,515,966.83</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>20,061,249,077.15</b>	<b>24,563,689,305.18</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	六、30	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	六、31	207,932,990.93	207,932,990.93
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	六、32	57,818.15	82,044.44
盈余公积	六、33	321,233,617.77	319,444,598.24
一般风险准备			
未分配利润	六、34	181,053,552.51	1,483,921,073.34
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>1,574,400,500.36</b>	<b>2,875,503,227.95</b>
少数股东权益		762,141,183.10	896,324,969.29
<b>股东权益合计</b>		<b>2,336,541,683.46</b>	<b>3,771,828,197.24</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>22,397,790,760.61</b>	<b>28,335,517,502.42</b>

法定代表人：


主管会计工作负责人：


会计机构负责人：


母公司资产负债表

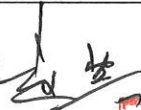
2025年12月31日

编制单位：天地源股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
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	十五、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	十五、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
<b>流动资产合计</b>		<b>13,005,787,274.74</b>	<b>12,614,418,448.23</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	十五、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			
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,925,321,181.07</b>	<b>2,930,513,358.95</b>
<b>资产总计</b>		<b>15,931,108,455.81</b>	<b>15,544,931,807.18</b>

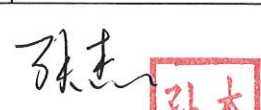
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司资产负债表 (续)

2025年12月31日

编制单位: 天地源股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动负债:</b>			
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
<b>流动负债合计</b>		<b>8,370,118,094.86</b>	<b>9,322,928,849.07</b>
<b>非流动负债:</b>			
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>6,085,693,450.38</b>	<b>4,764,596,242.87</b>
<b>负债合计</b>		<b>14,455,811,545.24</b>	<b>14,087,525,091.94</b>
<b>股东权益:</b>			
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
<b>股东权益合计</b>		<b>1,475,296,910.57</b>	<b>1,457,406,715.24</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>15,931,108,455.81</b>	<b>15,544,931,807.18</b>

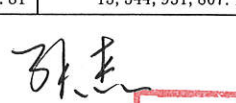

法定代表人:


主管会计工作负责人:


会计机构负责人:

合并利润表  
2025年度

编制单位：天地源股份有限公司

单位：人民币元

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	六、35	6,095,342,658.41	10,743,433,252.57
二、营业总成本		6,341,995,705.10	9,847,094,967.58
其中：营业成本	六、35	5,433,598,446.25	9,278,457,860.28
税金及附加	六、36	142,893,962.60	19,786,637.36
销售费用	六、37	254,786,019.37	280,837,868.66
管理费用	六、38	120,645,594.55	114,291,370.08
研发费用			
财务费用	六、39	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		8,889,655.72	47,931,710.17
加：其他收益	六、40	3,375,820.63	4,202,340.13
投资收益（损失以“-”号填列）	六、41	-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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、42	-17,426,215.18	-24,354,803.97
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、43	-953,740,005.95	-1,141,926,814.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、44	16,835,629.53	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,232,029,345.05	-321,569,010.87
加：营业外收入	六、45	4,276,225.97	1,000,638.81
减：营业外支出	六、46	36,757,211.08	2,773,265.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,264,510,330.16	-323,341,637.45
减：所得税费用	六、47	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. 归属于母公司所有者的净利润（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			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-1,293,049,258.79	-972,935,883.43
归属于母公司股东的综合收益总额		-1,301,078,501.30	-1,019,943,835.99
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

法定代表人：





主管会计工作负责人：





5

会计机构负责人：





母公司利润表  
2025年度

编制单位：天地源股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十五、4	74,373,439.46	618,737,530.10
减：营业成本	十五、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）	十五、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			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
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）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：


主管会计工作负责人：


会计机构负责人：


合并现金流量表

2025年度

编制单位：天地源股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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	六、48	303,524,339.29	425,365,569.85
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>4,290,942,292.90</b>	<b>4,898,945,272.55</b>
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			
支付给职工以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	六、48	438,731,119.42	425,183,592.59
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,749,971,897.54</b>	<b>5,768,683,085.32</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>540,970,395.36</b>	<b>-869,737,812.77</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		20,657,300.00	21,024,990.96
取得投资收益收到的现金		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	
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	六、48		174,275,303.60
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>40,029,652.93</b>	<b>195,652,893.20</b>
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
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	六、48		44,591,244.87
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>13,713,835.59</b>	<b>58,548,321.09</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>26,315,817.34</b>	<b>137,104,572.11</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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	六、48	3,216,562.00	63,926,482.44
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>5,035,056,200.00</b>	<b>6,849,999,350.12</b>
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	六、48	24,552,739.53	94,876,145.61
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>7,494,032,355.22</b>	<b>7,221,081,943.34</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,458,976,155.22</b>	<b>-371,082,593.22</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,891,689,942.52</b>	<b>-1,103,715,833.88</b>
加：期初现金及现金等价物余额		3,657,031,957.91	4,760,747,791.79
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	六、49	<b>1,765,342,015.39</b>	<b>3,657,031,957.91</b>

法定代表人：


主管会计工作负责人：


会计机构负责人：

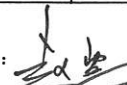

母公司现金流量表  
2025年度

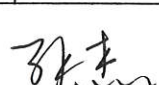
编制单位：天地源股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>57,748,936.26</b>	<b>547,062,361.48</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		12,390,842.18	28,603,666.22
支付给职工以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
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>96,651,630.54</b>	<b>327,170,279.98</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-38,902,694.28</b>	<b>219,892,081.50</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>38,000,891.80</b>	<b>3,717,503.69</b>
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>13,035,440.00</b>	<b>9,022,500.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>24,965,451.80</b>	<b>-5,304,996.31</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>11,061,163,907.39</b>	<b>10,665,807,389.69</b>
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
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>11,474,499,713.48</b>	<b>10,728,925,306.48</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-413,335,806.09</b>	<b>-63,117,916.79</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-427,273,048.57</b>	<b>151,469,168.40</b>
加：期初现金及现金等价物余额		538,378,122.47	386,908,954.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>111,105,073.90</b>	<b>538,378,122.47</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



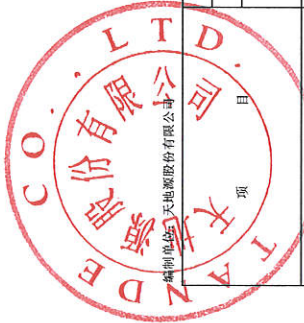


合并股东权益变动表（续）

2025年度

单位：人民币元

项 目	2024年度												股东权益合计		
	归属于母公司股东权益											少数股东权益			
	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															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	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、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								-26,437.06			-1,019,943,835.99		-1,019,943,835.99	89,869,798.30	-930,100,474.75
（一）综合收益总额															
（二）股东投入和减少资本															
1. 股东投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入股东权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对股东的分配															
4. 其他															
（四）股东权益内部结转															
1. 资本公积转增股本															
2. 盈余公积转增股本															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备								-26,437.06						-26,437.06	-51,837.37
1. 本年提取								118,370.09						118,370.09	232,098.22
2. 本年使用								144,807.15						144,807.15	293,935.59
（六）其他															
四、本年年末余额	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



法定代表人：



主管会计工作负责人：

*赵冀*



会计机构负责人：

*孙杰*



母公司股东权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项	2025年度				其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
	股本	其他权益工具		资本公积						
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	864,122,521.00						319,414,598.24	72,189,214.31		1,457,406,715.24
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	864,122,521.00						319,414,598.24	72,189,214.31		1,457,406,715.24
三、本年增减变动金额（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）股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
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. 对股东的分配										
3. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
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. 本年提取										
2. 本年使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	864,122,521.00						321,233,617.77	88,290,390.11		1,475,296,910.57



会计机构负责人：孙杰



主管会计工作负责人：赵冀



法定代表人：赵冀

母公司股东权益变动表（续）

2025年度

单位：人民币元

目	2024年度			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	其他	股东权益合计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额				864,122,521.00			201,650,381.69				319,444,598.24	99,230,550.95		1,484,448,051.88
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额				864,122,521.00			201,650,381.69				319,444,598.24	99,230,550.95		1,484,448,051.88
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）														
（一）综合收益总额														
（二）股东投入和减少资本														
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 对股东的分配														
3. 其他														
（四）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
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. 本年提取														
2. 本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额				864,122,521.00			201,650,381.69				319,444,598.24	72,189,214.31		1,457,406,715.24



法定代表人：

*赵冀*



主管会计工作负责人：

*赵冀*



会计机构负责人：

*孙杰*



## 一、公司的基本情况

### 1. 公司概况

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

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

经公司2003年度临时股东大会审议批准,公司名称变更为天地源股份有限公司。公司统一社会信用代码为9131000013221887XY,法定代表人:赵冀,公司住所及总部地址为西安市高新区丈八街办科技路33号高新国际商务中心数码大厦12701室。

本公司属房地产行业,主要产品或服务为房地产开发经营、非居住房地产租赁等。

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

本财务报表于2026年4月24日由本公司董事会批准报出。

## 二、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本集团财务报表根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及其应用指南、解释及其他相关规定(以下合称企业会计准则),以及中国证券监督管理委员会(以下简称证监会)《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》(2023年修订)的披露相关规定编制。

### 2. 持续经营

本集团对自2025年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。本财务报表以持续经营为基础列报。

## 三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括应收款项坏账准备、存货跌价准备、收入确认和计量等。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本集团于2025年12月31日的财务状况以及2025年度经营成果和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

### 3. 营业周期

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

### 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5. 重要性标准确定方法和选择依据

本集团编制和披露财务报表遵循重要性原则。本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
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	六、3	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
账龄超过一年的重要应付账款/其他应付款	六、18/六、23	金额前五名且金额超过人民币2,000.00万元
账龄超过一年的重要合同负债		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
重要的非全资子公司	八、1	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集团合并金额比重超过5%以上。
重要的合营企业或联营企业	八、2	对单个联营/合营企业的长期股权投资账面价值占本集团净资产的5%以上，或长期股权投资权益法下投资损益占本集团合并净利润的5%以上。
重要的或有事项	十二、2	本集团将可能影响金额超过集团净资产的5%的单个或有事项，或管理层根据集团所处的具体环境认为重要的或有事项。
重要的承诺事项	十二、1	本集团将可能影响金额超过集团净资产的5%的单个承诺事项，或管理层根据集团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

### **(1) 同一控制下的企业合并**

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

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

### **(2) 非同一控制下的企业合并**

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

本集团作为购买方，在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并成本进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

## **7. 控制的判断标准及合并财务报表的编制方法**

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的所有子公司。本集团判断控制的标准为，本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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

本公司与子公司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于合并时抵消。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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

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

## **8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法**

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。共同经营,是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业,是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

## 9. 现金及现金等价物

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

## 10. 金融工具

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的,终止确认金融资产,即将之前确认的金融资产从资产负债表内予以转销:1)收取金融资产现金流量的权利届满;2)转移了收取金融资产现金流量的权利,或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务;并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但放弃了对该金融资产的控制。

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

以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。

### (2) 金融资产分类和计量方法

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

在判断业务模式时,本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时,本集团对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

在判断合同现金流量特征时，本集团判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，包含（对货币时间价值的修正进行评估时，判断与基准现金流量相比是否具有显著差异/对包含提前还款特征的金融资产，判断提前还款特征的公允价值是否非常小等）。

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

#### **1) 以摊余成本计量的金融资产**

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团该分类的金融资产主要包括：应收账款、其他应收款、债权投资等。

#### **2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资**

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

#### **3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资**

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

#### **4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产**

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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之外的金融资产，本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

### **(3) 金融负债分类、确认依据和计量方法**

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

**1) 以摊余成本计量的金融负债**

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

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

**(4) 金融工具减值**

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

**1) 预期信用损失的计量**

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内(若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的不含重大融资成分的应收账款、应收票据、应收款项融资等应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

除上述采用简化计量方法以外的金融资产（如债权投资、其他债权投资、其他应收款）、贷款承诺及财务担保合同，本集团采用一般方法（三阶段法）计提预期信用损失。在每个资产负债表日，本集团评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注十、1。

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估时，根据历史还款数据并结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

## 2) 按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，以组合为基础进行评估时，本集团基于共同信用风险特征将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、债务人所处地理位置、债务人所处行业、逾期信息、应收款项账龄等。

### ①应收账款（与合同资产）的组合类别及确定依据

本集团根据应收账款(与合同资产)的账龄、款项性质、信用风险敞口、历史回款情况等信  
息为基础，按信用风险特征的相似性和相关性进行分组。对于应收账款（与合同资产），本集团判断账龄为其信用风险主要影响因素，因此，本集团参考历史信用损失经验，编制应收账款账龄与违约损失率对照表，以此为基础评估其预期信用损失。

本集团确定的减值矩阵如下：

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

②应收票据的组合类别及确定依据

本集团基于应收票据的承兑人信用风险作为共同风险特征,将其划分为不同组合,并确定预期信用损失会计估计政策:a.承兑人为上市的商业银行的银行承兑汇票,本集团评价该类款项具有较低的信用风险,不确认预期信用损失;b.承兑人为非上市的商业银行的银行承兑汇票及商业承兑汇票,参照本集团应收账款政策确认预期损失率计提损失准备,与应收账款的组合划分相同。

③其他应收款的组合类别及确定依据

本集团其他应收款主要包括应收应收押金和保证金、应收员工备用金、应收关联方往来款等。根据应收款的性质和不同对手方的信用风险特征,本集团将其他应收款划分为2个组合,具体为无风险组合和风险矩阵组合。本集团确定的减值矩阵如下:

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

3)按照单项计提坏账减值准备的单项计提判断标准

若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同,或该客户信用风险特征发生显著变化,例如客户发生严重财务困难,应收该客户款项的预期信用损失率已显著高于其所处于账龄、逾期区间的预期信用损失率等,本集团对应收该客户款项按照单项计提损失准备。

4)减值准备的核销

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### **(5) 金融资产转移的确认依据和计量方法**

对于金融资产转移交易，本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债，未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及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中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

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

#### **(6) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法**

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

的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

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

本集团根据所发行的优先股、永续债的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将这些金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

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

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

#### **(7) 衍生金融工具**

本集团使用衍生金融工具，例如以外汇远期合同、商品远期合同和利率互换，分别对汇率风险、商品价格风险和利率风险进行套期。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除与套期会计有关外，衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

#### **(8) 财务担保合同**

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，本集团向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除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外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

#### **(9) 金融资产和金融负债的抵销**

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

### **11. 存货**

本集团存货主要包括库存材料、低值易耗品、土地开发成本、房屋开发成本、开发产品等。

存货按照成本进行初始计量。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。

存货实行永续盘存制，库存材料发出采用加权平均法；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。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货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。

## 12. 合同资产与合同负债

### (1) 合同资产

合同资产，是指本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同资产的预期信用损失的确定方法和会计处理方法，详见上述附注三、10 金融资产减值相关内容。

### (2) 合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## 13. 与合同成本有关的资产

### (1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。根据其流动性，合同履约成本分别列报在存货和其他非流动资产中，合同取得成本分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

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

### (2) 与合同成本有关的资产的摊销

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

### (3) 与合同成本有关的资产的减值

本集团与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项差额的,本集团将超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:①企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价;②为转让该相关商品估计将要发生的成本。计提减值准备后,如果以前期间减值的因素发生变化,使得上述两项差额高于该资产账面价值的,转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 14. 长期股权投资

本集团长期股权投资包括对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的权益性投资。

### (1) 重大影响、共同控制的判断

本集团对被投资单位具有重大影响的权益性投资,即对联营企业投资。重大影响,是指本集团对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%以上但低于50%的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响,除非有明确的证据表明本集团不能参与被投资单位的生产经营决策或形成对被投资单位的控制。本集团持有被投资单位20%以下表决权的,如本集团在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表的/参与被投资单位财务和经营政策制定过程的/与被投资单位之间发生重要交易的/向被投资单位派出管理人员的/向被投资单位提供关键技术资料等,本集团认为对被投资单位具有重大影响。

本集团与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资,即对合营企业投资。共同控制,是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的决策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

### (2) 会计处理方法

本集团按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并日取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为初始投资成本;被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,初始投资成本按零确定。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本;除企业合并形成的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款及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作为初始投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;

本公司对子公司投资在个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价。在追加投资时,按照追加投资支付的成本的公允价值及发生的相关交易费

用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,按照应享有的金额确认为当期投资收益。

本集团对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。采用权益法时,长期股权投资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的份额的,不调整长期股权投资账面价值;长期股权投资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的份额的,差额调增长期股权投资的账面价值,同时计入取得投资当期损益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,在持有投资期间,随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的不构成业务的交易产生的未实现内部交易损益按照应享有比例计算归属于本集团的部分(内部交易损失属于资产减值损失的,全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。本集团确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本集团负有承担额外损失义务的除外。

#### 15. 投资性房地产

本集团投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的建筑物,采用成本模式计量。

本集团投资性房地产采用直线法方法计提折旧或摊销。各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	25-30	5	3.17-3.80

#### 16. 固定资产

本集团固定资产是为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年,单位价值超过2000元的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	25-30	5	3.17-3.80
2	机器设备	14-28	5	3.39-6.79
3	电子设备	5	5	19

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
4	运输设备	5	5	19
5	其他设备	5	5	19

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

### 17. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

### 18. 借款费用

本集团将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用予以资本化，计入相关资产成本，其他借款费用计入当期损益。本集团确定的符合资本化条件的资产包括需要经过1年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

在资本化期间内的每一会计期间，本集团按照以下方法确认借款费用的资本化金额：借入专门借款的，按照当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；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确定，其中资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

### 19. 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、营业网络、软件等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。但对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在进行初始确认时，按公允价值确认计量。

#### (1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

方法一：土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、软件等无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。

摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

## 20. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。

### (1) 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团在进行减值测试时，按照资产的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的现值两者之间的较高者确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

本集团以单项资产为基础估计其可回收金额，难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

公允价值减去处置费用后的净额，参考计量日发生的有序交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 21. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括办公室装修等本集团已经支付但应由本期及以后各期分摊的期限在1年以上的费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 22. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、职工福利费、医疗与工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费、企业年金缴费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

## 23. 预计负债

当与未决诉讼或仲裁等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。本集团于资产负债表日对当前最佳估计数进行复核并对预计负债的账面价值进行调整。

## 24. 收入确认原则和计量方法

### (1) 一般原则

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品的承诺。本集团的履约义务在满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；③本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品控制权时点确认收入。本集团在判断客户是否已取得商品控制权时，综合考虑下列迹象：①本集团就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；③本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；⑤客户已接受该商品；⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户款项。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在重大融资成分等因素的影响。

### (2) 具体方法

本集团的营业收入主要包括房地产销售、广告策划等服务收入。

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。

广告策划等服务在满足以下条件时确认收入:

公司在提供服务过程中按照履约进度确认收入。

## 25. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时,予以确认。政府补助为货币性资产的,按照实际收到的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。

本集团的政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中,与资产相关的政府补助,是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助;与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象,本集团按照上述区分原则进行判断,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。

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

## 26. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值之间的差额、以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的计税基础与其账面价值之间的差额产生的(暂时性差异)计算确认。

本集团对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债:(1)暂时性差异产生于商誉的初始确认或既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认;(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产:(1)暂时性差异产生于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认;(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关

的可抵扣暂时性差异，不能同时满足以下条件的：暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，决定应确认的递延所得税资产的金额，因此存在不确定性。

于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

在同时满足下列条件时，本集团将递延所得税资产及递延所得税负债以抵消后的净额列示：本集团拥有以净额结算当期所得税资产及当期递延所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

## 27. 租赁

### (1) 租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。/合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团作为出租人的，将租赁和非租赁部分进行分拆后分别进行会计处理，各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。本集团作为承租人的，选择不分拆租赁和非租赁部分，将各租赁部分及与其相关的非租赁部分分别合并为租赁，按照租赁准则进行会计处理；但是，合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的，本集团不将其与租赁部分合并进行会计处理。

### (2) 本集团作为承租人

#### 1) 租赁确认

除了短期租赁和低价值资产租赁，在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（属于为生产存货而发生的除外）。本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

本集团根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式以直线法对使用权资产计提折旧。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；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，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。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额及实质固定付款额，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。

在租赁期开始日后，本集团确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

## **2) 短期租赁和低价值资产租赁**

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

## **(3) 本集团为出租人**

本集团作为出租人，如果一项租赁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，本集团将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。

### **1) 融资租赁**

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### **2) 经营租赁**

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的,本集团自变更生效日开始,将其作为一项新的租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

#### 四、重要会计政策和会计估计变更

##### (1) 重要会计政策变更

本报告期内,本集团无重大会计政策变更。

##### (2) 重要会计估计变更

本报告期内,公司无重大会计估计变更。

#### 五、税项

##### 1. 主要税种及税率

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

不同企业所得税税率纳税主体说明:

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

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))。

## 六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2024年12月31日,“年末”系指2025年12月31日,“本年”系指2025年1月1日至12月31日,“上年”系指2024年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

### 1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
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
合计	<b>1,881,306,221.05</b>	<b>3,766,058,041.00</b>

注:年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。

年末货币资金中受限货币资金为115,964,205.66元系涉诉冻结资金、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. 应收账款

#### (1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	5,471,993.58	9,306,298.02
1-2年	1,761,823.90	17,571,019.40
2-3年	4,100,142.99	2,842,877.34

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	年末账面余额	年初账面余额
3-4年	1,862,793.34	1,736,126.57
4-5年	1,661,027.57	273,356.00
5年以上	1,036,341.82	830,778.82
<b>合计</b>	<b>15,894,123.20</b>	<b>32,560,456.15</b>

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	15,894,123.20	100.00	4,478,077.24	28.17	11,416,045.96
<b>合计</b>	<b>15,894,123.20</b>	<b>100.00</b>	<b>4,478,077.24</b>	<b>28.17</b>	<b>11,416,045.96</b>

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	32,560,456.15	100.00	4,910,800.15	15.08	27,649,656.00
<b>合计</b>	<b>32,560,456.15</b>	<b>100.00</b>	<b>4,910,800.15</b>	<b>15.08</b>	<b>27,649,656.00</b>

1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	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
<b>合计</b>	<b>15,894,123.20</b>	<b>4,478,077.24</b>	<b>—</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

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

(3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
应收账款 坏账准备	4,910,800.15	676,629.09	1,109,352.00			4,478,077.24
<b>合计</b>	<b>4,910,800.15</b>	<b>676,629.09</b>	<b>1,109,352.00</b>			<b>4,478,077.24</b>

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例	应收账款坏账准备年末余额
深圳天地源物业服务有限公司	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	7.62%	549,875.32
国网陕西省电力公司宝鸡供电公司	838,406.08	5.27%	41,920.30
西安观音山旅游开发有限公司	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	2.69%	128,100.00
<b>合计</b>	<b>4,913,334.26</b>	<b>30.92%</b>	<b>2,077,091.64</b>

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	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—2年			550,199.78	0.08
2—3年				
3年以上	643,533,247.84	98.97	643,533,247.84	98.89
<b>合计</b>	<b>650,200,630.21</b>	<b>100.00</b>	<b>650,778,336.48</b>	<b>100.00</b>

(2) 账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	年末余额	账龄	未结算的原因
西安正昕房地产开发有限公司	321,500,000.00	3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	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	3年以上	尚未达到结算条件
<b>合计</b>	<b>643,490,847.84</b>	—	—

(3) 按预付对象归集年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	占预付款项年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
<b>合计</b>	<b>648,239,901.58</b>	<b>99.70</b>

4. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	981,243,820.29	1,306,285,911.98
<b>合计</b>	<b>981,243,820.29</b>	<b>1,306,285,911.98</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

#### 4.1 其他应收款

##### (1) 其他应收款按款项性质分类

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

##### (2) 其他应收款按账龄列示

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

##### (3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	373,466,157.44	33.76	72,630,564.23	19.45	300,835,593.21
按信用风险特征组合计提坏账准备	732,671,560.04	66.24	52,263,332.96	7.13	680,408,227.08
<b>合计</b>	<b>1,106,137,717.48</b>	<b>100.00</b>	<b>124,893,897.19</b>	<b>11.29</b>	<b>981,243,820.29</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	340,570,949.43	24.10	48,937,864.86	14.37	291,633,084.57
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,072,749,921.65	75.90	58,097,094.24	5.42	1,014,652,827.41
<b>合计</b>	<b>1,413,320,871.08</b>	<b>100.00</b>	<b>107,034,959.10</b>	<b>7.57</b>	<b>1,306,285,911.98</b>

1) 其他应收款按单项计提坏账准备

名称	年末余额			
	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
<b>合计</b>	<b>373,466,157.44</b>	<b>72,630,564.23</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

(续)

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

天地源股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 2) 其他应收款按组合计提坏账准备

### ①减值矩阵组合

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	2,657,303.42	217,536.40	8.19
1-2年	7,322,363.20	949,215.58	12.96
2-3年	11,157,796.82	2,400,014.07	21.51
3-4年	2,945,633.75	1,128,626.56	38.32
4-5年	3,167,032.00	451,996.59	14.27
5年以上	47,543,657.40	47,115,943.76	99.10
<b>合计</b>	<b>74,793,786.59</b>	<b>52,263,332.96</b>	—

### ②无风险组合

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	83,215,514.02		
1-2年	132,300,000.00		
2-3年	225,696.00		
3-4年			
4-5年	330,698,663.43		
5年以上	111,437,900.00		
<b>合计</b>	<b>657,877,773.45</b>		—

## 3) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

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	<b>107,034,959.10</b>
2025年1月1日余额在本年	—	—	—	—
--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				
本年计提	38,731.71	609,494.42	23,692,699.37	<b>24,340,925.50</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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)	
本年转回	1,154,312.55	1,994,324.46	3,333,350.40	<b>6,481,987.41</b>
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	1,331,306.48	3,838,593.96	119,723,996.75	<b>124,893,897.19</b>

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或 核销	其他	
按单项计 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
<b>合计</b>	<b>107,034,959.10</b>	<b>24,340,925.50</b>	<b>6,481,987.41</b>			<b>124,893,897.19</b>

注：2023年12月，本公司子公司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，深圳天地源收到被告方600.00万元；截至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。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收 款年末余额 合计数的比 例(%)	坏账准备 年末余额
镇江扬启房地 产开发有限公 司	项目合作款	170,582,599.00	2-5年、5 年以上	15.42	35,830,654.84
苏州吴江锐泽 置业有限公司	项目合作款	156,788,350.43	2-3年、4- 5年	14.17	35,011,739.52
陕西省煤田地 质集团有限公 司	少数股东往来款	150,500,000.00	4-5年	13.61	
咸阳市城市建 设投资控股集	项目合作往来款	132,300,000.00	1-2年	11.96	

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
团有限公司					
西安龙湖地产发展有限公司	单位往来款	121,444,100.00	4-5年、5年以上	10.98	
<b>合计</b>	—	<b>731,615,049.43</b>	—	<b>66.14</b>	<b>70,842,394.36</b>

## 5. 存货

### (1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	102,810.58		102,810.58
开发产品	11,300,570,355.44	1,676,912,557.73	9,623,657,797.71
房屋开发成本	7,793,015,747.19	934,363,526.85	6,858,652,220.34
劳务成本	437,763.87		437,763.87
<b>合计</b>	<b>19,094,126,677.08</b>	<b>2,611,276,084.58</b>	<b>16,482,850,592.50</b>

(续)

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

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

**（2）存货跌价准备**

项目	年初余额	本年增加		本年减少			年末余额
		计提	其他	转回或转销	转投资性房地产	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
<b>合计</b>	<b>2,108,299,918.77</b>	<b>840,895,017.49</b>	<b>218,317,772.71</b>	<b>308,623,536.89</b>	<b>29,295,314.79</b>	<b>218,317,772.71</b>	<b>2,611,276,084.58</b>

注：本年存货跌价准备转回或转销 308,623,536.89 元，主要系本期对外销售存货结转营业成本所致。

本年计提及减少中的其他，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。

公司按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后计提存货跌价准备。计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分结合 2025 年度签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

**(3) 开发产品情况**

项目	最近一期竣工时间	年末余额	年初余额
高新宸樾	2025年12月	2,156,461,197.97	
悦唐阁	2024年12月	1,005,346,563.99	1,014,530,438.14
棠樾坊	2024年12月	685,744,630.00	687,688,931.84
伴山溪谷	2025年6月	676,255,533.29	
时光里	2024年12月	667,806,532.22	678,310,128.34
万熙天地	2022年12月	586,229,023.39	628,844,731.37
熙湖畔	2021年12月	571,047,238.16	599,168,425.54
曲江香都	2022年11月	541,959,948.49	565,236,963.83
水墨江山	2023年12月	526,217,563.81	712,327,035.45
欧筑1898	2020年10月	443,296,745.83	474,969,520.55
永安华府	2024年12月	403,374,452.08	864,143,703.81
和樾溪谷	2024年12月	388,996,676.17	650,815,494.81
蘭樾坊	2022年12月	358,359,546.75	524,082,023.32
云水天境	2023年12月	336,725,930.05	403,241,674.20
上唐府	2022年10月	286,879,751.17	823,324,589.65
棠颂坊	2025年5月	256,295,339.70	
熙悦湾	2021年6月	217,645,155.61	360,532,476.13
珺樾坊	2024年12月	152,705,845.77	424,243,582.40
御湾雅墅	2017年9月	135,047,378.48	155,678,893.54
平江观棠	2024年12月	130,502,072.38	669,158,406.05
玖玺香都	2023年12月	127,107,062.73	450,376,700.57
丹轩坊	2022年12月	105,315,017.63	122,658,005.03
丹轩梓园	2020年12月	86,093,497.48	105,624,906.61
九悦香都	2021年12月	81,929,809.09	84,171,221.23
悦熙广场	2020年12月	72,631,177.15	74,375,386.58
春江天境	2022年6月	58,015,568.33	60,674,716.73
商务中心	2003年12月	50,406,322.26	51,455,083.87
枫林绿洲会所	2008年11月	41,477,890.42	41,477,890.42
熙樾台	2020年12月	46,427,477.31	59,108,371.07
金兰雅苑	2023年6月	29,763,885.17	35,668,926.38
拾锦香都	2020年12月	23,757,294.66	26,801,284.22
盛唐大厦	2009年7月	14,248,272.12	15,263,907.00
君和雅苑	2024年4月	12,205,145.54	13,807,487.41
云锦香都	2021年9月	9,335,633.10	23,005,850.81
榆林丹轩坊	2022年9月	7,877,009.98	9,181,330.77
津九轩	2011年12月	5,641,764.50	5,641,764.50
其他项目		1,440,402.66	4,918,294.96
<b>合计</b>	—	<b>11,300,570,355.44</b>	<b>11,420,508,147.13</b>

(4) 房屋开发成本情况

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年末余额	年初余额
云和锦上	2026年2月	2028年6月	363,773.00	2,022,922,066.34	
永安观棠	2024年8月	2026年12月	240,000.00	1,678,462,023.71	1,318,863,261.59
万熙天地	2017年7月	2028年12月	1,020,802.00	1,567,674,986.59	1,553,166,646.77
伴山溪谷	2022年3月	2025年6月	220,556.00	970,451,853.89	1,874,710,112.73
时光里	2019年6月	2024年12月	168,929.00	660,705,348.35	738,603,278.90
熙樾坊	2019年10月	2028年12月	70,000.00	315,562,203.56	307,655,128.53
悦唐阁	2021年9月	2025年6月	131,607.00	240,692,282.67	217,410,613.96
宸启中心	2026年7月	2030年12月	181,900.00	177,118,006.20	170,831,239.66
水墨江山	2018年8月	2027年8月	242,943.00	159,426,975.88	167,159,838.39
高新宸樾	2023年8月	2025年12月	490,000.00		3,871,277,992.54
棠颂坊	2022年12月	2025年5月	127,528.00		1,162,704,059.87
<b>合计</b>	—	—	<b>3,258,038.00</b>	<b>7,793,015,747.19</b>	<b>11,382,382,172.94</b>

(5) 截至年末, 存货中用于借款抵押的账面价值为 3,514,594,546.34 元。

(6) 年末存货中资本化利息余额 2,198,089,117.93 元。

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

6. 一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的债权投资	14,763,840.00	17,657,300.00
<b>合计</b>	<b>14,763,840.00</b>	<b>17,657,300.00</b>

(1) 一年内到期的债权投资

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
陕国投星辉 2466138 号天地源组合优选集合资金信托计划 (高新宸樾)	4,204,200.00		4,204,200.00
西部信托丰盈 T16*永安观棠	2,812,800.00		2,812,800.00
陕国投“永安观棠展示区工程”、“永安观棠一标段”项目	2,570,540.00		2,570,540.00
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
厦门信托-天地源 7 号集合资金信托计划	1,608,800.00		1,608,800.00
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

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
合计	14,763,840.00		14,763,840.00

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
厦门信托·天地源 5 号集合资金信托计划	5,000,000.00		5,000,000.00
西部信托·丰盈系列 T06 集合资金信托计划	4,000,000.00		4,000,000.00
陕国投·天地源 10 号集合资金信托计划	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
中铁信托·乾鑫 22083 期集合资金信托计划	1,500,000.00		1,500,000.00
西部信托·丰盈组合 T08 集合资金信托计划	1,000,000.00		1,000,000.00
合计	17,657,300.00		17,657,300.00

#### 7. 其他流动资产

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

#### 8. 债权投资

##### (1) 债权投资情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
西部信托·稳顺 T16 资金服务信托计划	2,000,000.00		2,000,000.00
西部信托·思源 6 号单一资金信托	1,000,000.00		1,000,000.00
陕国投·“永安观棠展示区工程”、“永安观棠一标段”项目	671,300.00		671,300.00
长安信托·天地宸樾资产服务信托贷款	300,000.00		300,000.00
西部信托·丰盈组合 T16 集合资金信托计划	259,400.00		259,400.00
合计	4,230,700.00		4,230,700.00

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
西部信托-思源 6 号单一资金信托	3,000,000.00		3,000,000.00
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
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·丰盈系列 T06 集合资金信托计划	500,000.00		500,000.00
<b>合计</b>	<b>8,659,100.00</b>		<b>8,659,100.00</b>

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。

## 9. 长期股权投资

### (1) 长期股权投资情况

被投资单位	年初余额（账面价值）	减值准备年初余额	本年增减变动								年末余额（账面价值）	减值准备年末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业													
太仓卓润房地产开发有限公司	192,598,402.81				64,058.99							192,662,461.80	
苏州联鑫置业有限公司	5,996,332.20				-5,711.51							5,990,620.69	
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	
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	
镇江扬启房地产开发有限公司													
苏州吴江锐泽置业有限公司													
<b>小计</b>	<b>241,339,040.95</b>				<b>-39,204,343.16</b>							<b>202,134,697.79</b>	
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	
<b>小计</b>	<b>59,777,804.31</b>				<b>4,324,663.38</b>							<b>64,102,467.69</b>	

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

被投资单位	年初余额（账	减值准	本年增减变动							年末余额（账	减值准
合计	301,116,845.26				-34,879,679.78					266,237,165.48	

注：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。

**10. 投资性房地产**

**(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.年初余额	86,136,015.69	86,136,015.69
2.本年增加金额	565,723,730.06	565,723,730.06
(1) 外购		
(2) 存货转入	565,723,730.06	565,723,730.06
3.本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.年末余额	651,859,745.75	651,859,745.75
二、累计折旧和累计摊销		
1.年初余额	1,136,516.87	1,136,516.87
2.本年增加金额	15,805,584.23	15,805,584.23
(1) 计提或摊销	15,805,584.23	15,805,584.23
3.本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.年末余额	16,942,101.10	16,942,101.10
三、减值准备		
1.年初余额		
2.本年增加金额	116,269,685.56	116,269,685.56
(1) 计提	86,974,370.77	86,974,370.77
(2) 存货转入	29,295,314.79	29,295,314.79
3.本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.年末余额	116,269,685.56	116,269,685.56
四、账面价值		
1.年末账面价值	518,647,959.09	518,647,959.09
2.年初账面价值	84,999,498.82	84,999,498.82

**（2）采用成本计量模式的投资性房地产减值测试情况**

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

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
<b>合计</b>	<b>634,917,644.65</b>	<b>518,647,959.09</b>	<b>116,269,685.56</b>	—	—	—

**（3）未办妥产权证书的投资性房地产**

公司无未办妥产权证书的投资性房地产。

**11. 固定资产**

项目	年末余额	年初余额
固定资产	222,755,592.78	100,933,540.10
固定资产清理		2,077,067.37
<b>合计</b>	<b>222,755,592.78</b>	<b>103,010,607.47</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 11.1 固定资产

### (1) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	办公家具	电子设备	其他	合计
一、账面原值							
1.年初余额	184,189,500.86	20,497,263.18	13,723,002.30	7,338,080.27	14,120,314.92	1,564,878.15	241,433,039.68
2.本年增加金额	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.本年减少金额				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) 其他							
4.年末余额	338,312,140.56	20,582,923.18	13,723,002.30	7,458,766.09	14,230,043.83	2,415,767.69	396,722,643.65
二、累计折旧							
1.年初余额	74,111,436.71	16,318,150.25	12,661,585.19	6,577,043.40	11,515,114.37	1,287,905.83	122,471,235.75
2.本年增加金额	6,067,802.61	23,107.84	221,027.22	189,915.80	929,654.78	209,041.20	7,640,549.45
(1) 计提	6,067,802.61	23,107.84	221,027.22	189,915.80	929,654.78	209,041.20	7,640,549.45
(2) 其他							
3.本年减少金额				3,614.50	40,001.35		43,615.85

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	办公家具	电子设备	其他	合计
(1) 处置或报废				3,614.50	40,001.35		43,615.85
(2) 其他							
4.年末余额	80,179,239.32	16,341,258.09	12,882,612.41	6,763,344.70	12,404,767.80	1,496,947.03	130,068,169.35
三、减值准备							
1.年初余额	14,952,462.76	3,075,530.09			270.98		18,028,263.83
2.本年增加金额	25,870,617.69						25,870,617.69
(1) 计提	25,870,617.69						25,870,617.69
3.本年减少金额							
(1) 处置或报废							
4.年末余额	40,823,080.45	3,075,530.09			270.98		43,898,881.52
四、账面价值							
1.年末账面价值	217,309,820.79	1,166,135.00	840,389.89	695,421.39	1,825,005.05	918,820.66	222,755,592.78
2.年初账面价值	95,125,601.39	1,103,582.84	1,061,417.11	761,036.87	2,604,929.57	276,972.32	100,933,540.10

(2) 暂时闲置的固定资产

期末无暂时闲置的固定资产。

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

项目	年末账面价值
房屋建筑物	5,998,118.95
<b>合计</b>	<b>5,998,118.95</b>

(4) 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
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

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

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
<b>合计</b>	<b>152,461,090.58</b>	<b>126,590,472.89</b>	<b>25,870,617.69</b>	—	—	—

11.2 固定资产清理

项目	年末余额	年初余额
房屋及建筑物		2,077,067.37
<b>合计</b>		<b>2,077,067.37</b>

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。

12. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.年初余额	6,075,291.90	6,075,291.90

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋及建筑物	合计
2.本年增加金额	4,938,887.91	4,938,887.91
(1) 租入	4,938,887.91	4,938,887.91
(2) 其他		
3.本年减少金额	2,434,514.94	2,434,514.94
(1) 处置或报废	2,434,514.94	2,434,514.94
(2) 其他		
4.年末余额	8,579,664.87	8,579,664.87
二、累计折旧		
1.年初余额	4,032,847.42	4,032,847.42
2.本年增加金额	2,671,977.28	2,671,977.28
(1) 计提	2,671,977.28	2,671,977.28
(2) 其他		
3.本年减少金额	2,434,514.94	2,434,514.94
(1) 处置	2,434,514.94	2,434,514.94
(2) 其他		
4.年末余额	4,270,309.76	4,270,309.76
三、减值准备		
1.年初余额		
2.本年增加金额		
(1) 计提		
(2) 其他		
3.本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他		
4.年末余额		
四、账面价值		
1.年末账面价值	4,309,355.11	4,309,355.11
2.年初账面价值	2,042,444.48	2,042,444.48

### 13. 无形资产

#### (1) 无形资产明细

项目	土地使用权	营业网络	软件	合计
一、账面原值				
1.年初余额	2,965,439.00	706,947.53	19,920,637.32	23,593,023.85
2.本年增加金额			2,037.74	2,037.74
(1)购置			2,037.74	2,037.74
3.本年减少金额				
(1)处置				
4.年末余额	2,965,439.00	706,947.53	19,922,675.06	23,595,061.59
二、累计摊销				
1.年初余额	1,247,387.91	706,947.53	14,692,771.06	16,647,106.50
2.本年增加金额	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.本年减少金额				
4.年末余额	1,308,025.05	706,947.53	17,301,896.69	19,316,869.27
三、减值准备				
1.年初余额				
2.本年增加金额				
(1)计提				
3.本年减少金额				
4.年末余额				
四、账面价值				
1.年末账面价值	1,657,413.95		2,620,778.37	4,278,192.32
2.年初账面价值	1,718,051.09		5,227,866.26	6,945,917.35

#### (2) 未办妥产权证书的土地使用权

公司无未办妥产权证书的土地使用权。

### 14. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
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

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 15. 递延所得税资产和递延所得税负债

#### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	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
土地增值税准备金	1,059,617,993.54	264,904,498.40	1,024,829,421.97	256,207,355.61
可抵扣亏损	643,573,369.29	160,893,342.33	348,964,048.26	87,241,012.07
资产减值准备	463,231,817.53	115,807,954.39	229,214,262.44	57,303,565.62
预收房款	209,159,828.64	52,289,957.16	462,959,860.95	115,739,965.24
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
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
<b>合计</b>	<b>2,413,365,239.98</b>	<b>603,341,310.03</b>	<b>2,108,583,440.96</b>	<b>527,145,860.38</b>

#### (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	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
合同取得成本	27,473,351.56	6,868,337.89	55,290,718.04	13,822,679.50
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
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
<b>合计</b>	<b>54,585,503.67</b>	<b>13,646,375.92</b>	<b>122,286,002.74</b>	<b>30,571,500.68</b>

#### (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	年末余额		年初余额	
	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

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
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
<b>合计</b>	<b>4,319,697,335.84</b>	<b>3,900,149,951.64</b>

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末金额	年初金额	备注
2025年		183,468,122.56	2020年度亏损
2026年	342,933,663.26	342,933,663.26	2021年度亏损
2027年	540,544,609.67	540,544,609.67	2022年度亏损
2028年	321,706,324.49	321,706,324.49	2023年度亏损
2029年	294,020,375.91	294,020,375.91	2024年度亏损
2030年	562,641,776.33		2025年度亏损
<b>合计</b>	<b>2,061,846,749.66</b>	<b>1,682,673,095.89</b>	—

16. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 表内项目

项目	年末			
	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	保证金、冻结	保证金及诉讼冻结
存货	4,258,384,601.32	3,514,594,546.34	抵押	借款抵押
固定资产	166,853,333.36	133,060,167.08	抵押	借款抵押
投资性房地产	567,626,000.24	467,706,655.63	抵押	借款抵押
<b>合计</b>	<b>5,108,828,140.58</b>	<b>4,231,325,574.71</b>	—	—

(续)

项目	年初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	109,026,083.09	109,026,083.09	保证金、冻结	保证金及诉讼冻结
存货	4,869,585,716.27	4,253,599,035.63	抵押	借款抵押
固定资产	70,937,895.13	33,774,292.48	抵押	借款抵押
<b>合计</b>	<b>5,049,549,694.49</b>	<b>4,396,399,411.20</b>	—	—

**(2) 公司以其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。

**17. 短期借款**

**(1) 短期借款分类**

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	220,000,000.00	
信托借款	586,865,200.00	
短期借款应付利息	1,941,503.00	
<b>合计</b>	<b>808,806,703.00</b>	

**1) 信托借款**

借款单位/贷款单位	抵押物/担保人	借款余额
天地源股份有限公司/陕西省国际信托股份有限公司	抵押物 1: 珠海天地源置业有限公司名下的上唐府公寓及商铺 抵押物 2: 重庆天投房地产开发有限公司名下的水墨江山公寓 抵押物 3: 陕西东方加德建设开发有限公司名下万熙天地商铺 抵押物 4: 西安天地源软件新城房地产开发有限公司名下位于西安高新区星虹路以东的商务金融用地	336,865,200.00
天地源股份有限公司/陕西省国际信托股份有限公司	抵押物 1: 西安天地源软件新城房地产开发有限公司下云水天境项目的 1765 个在售车位; 质押物 2: 陕西蓝天御坊置业有限公司的 100%股权;	250,000,000.00
<b>合计</b>		<b>586,865,200.00</b>

## 18. 应付账款

### (1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
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
<b>合计</b>	<b>4,201,711,767.23</b>	<b>4,224,079,652.90</b>

### (2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

单位名称	年末余额	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
<b>合计</b>	<b>1,043,057,955.06</b>	—

## 19. 预收款项

### (1) 预收款项列示

类别	年末余额	年初余额
租金	10,892,360.93	2,599,557.02
<b>合计</b>	<b>10,892,360.93</b>	<b>2,599,557.02</b>

## 20. 合同负债

### (1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
房款	1,696,003,003.00	4,186,915,150.28
物业费		
其他	137,358.44	87,547.16
<b>合计</b>	<b>1,696,140,361.44</b>	<b>4,187,002,697.44</b>

### (2) 本年账面价值发生重大变动情况

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	-3,451,184,680.91	

天地源股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	变动金额	变动原因
值中的金额所确认收入		
<b>合计</b>	<b>1,696,140,361.44</b>	—

## 21. 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	99,417,861.94	147,573,418.76	156,038,176.09	90,953,104.61
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
辞退福利		1,120,390.47	1,040,519.02	79,871.45
一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>99,763,609.77</b>	<b>168,248,175.18</b>	<b>176,494,845.00</b>	<b>91,516,939.95</b>

### (2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	36,983,469.80	117,321,921.41	128,193,409.22	26,111,981.99
职工福利费	67,022.50	8,271,533.99	8,279,843.99	58,712.50
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	
住房公积金		8,734,668.28	8,734,668.28	
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
短期带薪缺勤		701,705.11	697,749.76	3,955.35
短期利润分享计划				
<b>合计</b>	<b>99,417,861.94</b>	<b>147,573,418.76</b>	<b>156,038,176.09</b>	<b>90,953,104.61</b>

### (3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	8,363.89	13,998,398.73	13,998,398.73	8,363.89
失业保险费		576,292.86	576,292.86	
企业年金缴费	337,383.94	4,979,674.36	4,841,458.30	475,600.00
<b>合计</b>	<b>345,747.83</b>	<b>19,554,365.95</b>	<b>19,416,149.89</b>	<b>483,963.89</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 22. 应交税费

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

## 23. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
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
<b>合计</b>	<b>1,885,418,956.37</b>	<b>1,886,516,469.53</b>

### 23.1 应付股利

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	5,090,304.47	5,090,304.47
<b>合计</b>	<b>5,090,304.47</b>	<b>5,090,304.47</b>

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

## 23.2 其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	年末余额	年初余额
土地增值税准备金	1,059,776,799.19	1,037,322,754.82
单位往来款	414,082,342.21	433,420,121.89
代收及暂收款	193,883,960.83	225,807,350.22
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
<b>合计</b>	<b>1,880,328,651.90</b>	<b>1,881,426,165.06</b>

### (2) 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

单位名称	年末余额	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
<b>合计</b>	<b>1,490,835,315.28</b>	—

## 24. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	3,692,864,816.05	4,269,314,761.65
企业债券利息	122,458,808.11	150,270,794.69
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
一年内到期的租赁负债	2,283,911.17	1,499,391.57
一年内到期的应付债券		2,110,411,203.39
<b>合计</b>	<b>3,860,761,125.05</b>	<b>6,547,852,516.00</b>

注：预计负债形成原因详见十二、承诺及或有事项及十三、资产负债表日后事项。

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	787,542,125.65	1,067,159,947.84
保证借款	1,001,464,690.40	675,804,813.81
信用借款		400,000,000.00
信托借款	1,903,858,000.00	2,126,350,000.00
<b>合计</b>	<b>3,692,864,816.05</b>	<b>4,269,314,761.65</b>

1) 抵押借款

借款单位/贷款单位	抵押物/担保人	借款余额
珠海天地源置业有限公司/浙商银行	抵押物：悦唐阁1号住宅楼(包括底层商铺及23层以上住宅(不含23层)、2号住宅及商铺、3号住宅楼(包括底层商铺及所有住宅)、地下以上在建工程及相对应土地分摊面积； 担保人：珠海天地源置业有限公司 质押物：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	276,000,000.00
西安天地源锦程房地产开发有限公司/中信银行	抵押物：西安天地源锦程房地产开发有限公司名下的在建工程永安观棠项目。	265,000,000.00
广州天地源置业有限公司/广发银行	抵押物：广州天地源置业有限公司名下的伴山溪谷项目1、3、5号楼整栋 担保人：天地源股份有限公司	170,000,000.00
天地源股份有限公司/厦门农村商业银行	抵押物：陕西东方加德建设开发有限公司名下的万熙天地DK-2地块23套商铺；	60,000,000.00
西安天地源房地产开发有限公司/北京银行	抵押物：西安天地源名下的棠颂坊住宅 保证人：天地源股份有限公司	15,000,000.00
深圳西京实业发展有限公司/宁波银行	抵押物：深圳西京实业发展有限公司办公楼 质押物：深圳天地源房地产开发有限公司，天地源股份有限公司持有的深圳西京实业发展有限公司100%股权	1,542,125.65
<b>合计</b>		<b>787,542,125.65</b>

2) 保证借款

借款单位/贷款单位	抵押物/担保人	借款余额
西安佳幸房地产开发有限公司/成都银行	保证人：天地源股份有限公司	509,808,940.40
西安天地源房地产开发有限公司/陕西秦农农村商业银行	保证人：天地源股份有限公司	432,000,000.00
咸阳启点金源房地产开发有限公司/浙商银行	保证人：天地源股份有限公司	59,655,750.00
<b>合计</b>		<b>1,001,464,690.40</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 3) 信托借款

借款单位/贷款单位	质押物/担保人	借款余额
天地源股份有限公司/陕西省国际信托股份有限公司	质押担保：西安天地源曲江房地产开发有限公司的100%股权	500,000,000.00
天地源股份有限公司/陕西省国际信托股份有限公司	质押担保：西安天地源软件新城房地产开发有限公司的100%股权	400,000,000.00
天地源股份有限公司/陕西省国际信托股份有限公司	无	282,828,000.00
天地源股份有限公司/西部信托有限公司	抵押物：西安天地源曲江房地产开发有限公司名下的曲江香都项目车位及商铺	281,280,000.00
天地源股份有限公司/西部信托有限公司	保证人：西安天地源房地产开发有限公司	198,870,000.00
天地源股份有限公司/厦门国际信托有限公司	抵押物 1：蘭樾坊在抵 16 套住宅，面积 3010.52 平方米； 抵押物 2：万熙天地在抵 38 套商业，面积 9271.3 平方米。	160,880,000.00
天地源股份有限公司/西部信托有限公司	保证人：西安天地源房地产开发有限公司	50,000,000.00
西安天地源房地产开发有限公司/长安国际信托股份有限公司	保证人：天地源股份有限公司	30,000,000.00
<b>合计</b>		<b>1,903,858,000.00</b>

## 25. 其他流动负债

### (1) 其他流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
待转增值税销项税	148,950,159.21	377,529,190.83
<b>合计</b>	<b>148,950,159.21</b>	<b>377,529,190.83</b>

## 26. 长期借款

### (1) 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
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
信托借款	293,070,000.00	972,840,000.00
<b>合计</b>	<b>1,483,584,206.86</b>	<b>3,361,953,634.91</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1) 抵押借款

借款单位/贷款单位	抵押物/担保人	借款余额
西安天地源锦程房地产开发有限公司/中信银行	抵押物: 永安观棠项目	641,676,837.05
广州天地源置业有限公司/广发银行	抵质押品类型: 居住用房产类在建工程, 权属: 广州天地源置业有限公司, 评估价值: 1010671200.00; 担保人: 天地源股份有限公司	425,000,000.00
深圳西京实业发展有限公司/宁波银行	抵押物: 深圳西京实业发展有限公司办公楼 质押物: 深圳天地源房地产开发有限公司, 天地源股份有限公司持有的深圳西京实业发展有限公司 100%股权	25,702,857.25
西安天地源房地产开发有限公司/北京银行	保证人: 天地源股份有限公司 抵押物: 棠颂坊土地及在建工程	68,134,512.56
<b>合计</b>		<b>1,160,514,206.86</b>

2) 保证借款

借款单位/贷款单位	担保人	借款余额
咸阳启点金源房地产开发有限公司/浦发银行	担保人: 天地源股份有限公司	30,000,000.00
<b>合计</b>		<b>30,000,000.00</b>

3) 信托借款

借款单位/贷款单位	抵押物/担保人	借款余额
天地源股份有限公司/西部信托有限公司	无	200,000,000.00
天地源股份有限公司/陕西省国际信托股份有限公司	无	67,130,000.00
天地源股份有限公司/西部信托有限公司	抵押物: 西安天地源曲江房地产开发有限公司名下车位及商铺	25,940,000.00
<b>合计</b>		<b>293,070,000.00</b>

(2) 公司无逾期借款获得展期形成的长期借款。

(3) 报告期长期借款的年利率区间为 2.65%至 9.50%。

27. 应付债券

(1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
天地源股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	1,298,704,986.30	1,298,773,584.90
天地源股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	998,356,256.08	996,951,158.20
天地源股份有限公司 2024 年度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 年度第一期公开发行公司债券	498,954,775.32	

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
天地源股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	498,916,007.17	498,221,223.11
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 年度第二期中期票据	199,803,397.26	
<b>合计</b>	<b>5,792,487,981.37</b>	<b>3,691,447,480.54</b>

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	单位面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初金额
天地源 2022 年度第一期公开发行公司债券	100	7.50	2022/3/14	3 年	500,000,000.00	
天地源 2022 年度第二期公开发行公司债券	100	7.50	2022/8/18	3 年	913,000,000.00	
天地源 2024 年度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
天地源 2025 年度第一期公开发行公司债券	100	4.93	2025/1/17	3 年	500,000,000.00	
天地源 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	
天地源 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	
天地源 2022 年度第一期中期票据	100	7.50	2022/8/2	3 年	500,000,000.00	
天地源 2022 年度第二期中期票据	100	7.50	2022/11/1	3 年	200,000,000.00	
天地源 2024 年度第一期中期票据	100	6.00	2024/2/7	3 年	1,000,000,000.00	996,951,158.20
天地源 2024 年度第二期中期票据	100	3.53	2024/7/1	3 年	500,000,000.00	498,221,223.11
天地源 2024 年度第三期中期票据	100	5.00	2024/10/31	3 年	1,300,000,000.00	1,298,773,584.90
天地源 2025 年度第一期中期票据	100	2.99	2025/7/25	3 年	500,000,000.00	
天地源 2025 年度第二期中期票据	100	3.60	2025/10/27	3 年	200,000,000.00	
<b>合计</b>					<b>7,926,000,000.00</b>	<b>3,691,447,480.54</b>

(续)

债券名称	期初已重分类至一年内到期的非流动负债金额	本期发行	按面值计提利息	本期利息调整
天地源 2022 年度第一期公开发行公司债券	529,837,454.26		7,397,260.27	265,285.47
天地源 2022 年度第二期公开发行公司债券	937,176,228.07		42,961,027.16	1,337,744.77

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债券名称	期初已重分类至一年内到期的非流动负债金额	本期发行	按面值计提利息	本期利息调整
券				
天地源 2024 年度第一期公开发行公司债券	2,674,356.16		44,369,999.96	810,164.90
天地源 2025 年度第一期公开发行公司债券		500,000,000.00	23,569,452.04	-1,045,224.68
天地源 2025 年度第一期非公开发行公司债券		413,000,000.00	5,742,397.23	-9,676,410.32
天地源 2025 年度第二期非公开发行公司债券		500,000,000.00	8,760,821.91	-1,299,147.99
天地源 2022 年度第一期中期票据	514,988,918.26		21,883,561.63	627,520.11
天地源 2022 年度第二期中期票据	202,148,602.99		12,493,150.75	358,246.26
天地源 2024 年度第一期中期票据	53,917,808.18		59,999,999.96	1,405,097.88
天地源 2024 年度第二期中期票据	8,897,534.26		17,650,000.00	694,784.06
天地源 2024 年度第三期中期票据	11,041,095.90		65,000,000.02	-68,598.60
天地源 2025 年度第一期中期票据		500,000,000.00	6,553,424.68	-2,583,561.68
天地源 2025 年度第二期中期票据		200,000,000.00	1,301,917.81	-196,602.74
<b>合计</b>	<b>2,260,681,998.08</b>	<b>2,113,000,000.00</b>	<b>317,683,013.42</b>	<b>-9,370,702.56</b>

(续)

债券名称	本期偿还	一年内到期的应付债券利息	期末余额
天地源 2022 年度第一期公开发行公司债券	537,500,000.00		
天地源 2022 年度第二期公开发行公司债券	981,475,000.00		
天地源 2024 年度第一期公开发行公司债券	44,370,000.00	2,674,356.12	898,311,679.23
天地源 2025 年度第一期公开发行公司债券		23,569,452.04	498,954,775.32
天地源 2025 年度第一期非公开发行公司债券		5,742,397.23	403,323,589.68
天地源 2025 年度第二期非公开发行公司债券		8,760,821.91	498,700,852.01
天地源 2022 年度第一期中期票据	537,500,000.00		
天地源 2022 年度第二期中期票据	215,000,000.00		
天地源 2024 年度第一期中期票据	60,000,000.00	53,917,808.14	998,356,256.08
天地源 2024 年度第二期中期票据	17,650,000.00	8,897,534.26	498,916,007.17

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

天地源2024年度第三期中期票据	65,000,000.00	11,041,095.92	1,298,704,986.30
天地源2025年度第一期中期票据		6,553,424.68	497,416,438.32
天地源2025年度第二期中期票据		1,301,917.81	199,803,397.26
<b>合计</b>	<b>2,458,495,000.00</b>	<b>122,458,808.11</b>	<b>5,792,487,981.37</b>

## 28. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
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
<b>合计</b>	<b>1,895,274.75</b>	<b>308,762.33</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

**29. 递延收益**

**(1) 递延收益分类**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	4,400,000.00	4,400,000.00	8,800,000.00		
合计	<b>4,400,000.00</b>	<b>4,400,000.00</b>	<b>8,800,000.00</b>		—

**(2) 政府补助项目**

负债项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营 业外收入金 额	本年计入其他 收益金额	本年冲减成本费 用金额	其他 变动	年末 余额	与资产相关/与 收益相关
水墨江山2号(12F)保 障性租赁住房项目	4,400,000.00	4,400,000.00			8,800,000.00			与资产相关
合计	<b>4,400,000.00</b>	<b>4,400,000.00</b>			<b>8,800,000.00</b>			

**30. 股本**

项目	年初余额	本年变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	864,122,521.00						864,122,521.00

注：截至报告期末，本公司控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司持有公司股份497,000,938股，占公司总股本的57.52%，均为无限售流通股份。

天地源股份有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 31. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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
<b>合计</b>	<b>207,932,990.93</b>			<b>207,932,990.93</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 32. 专项储备

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	82,044.44	129,142.77	153,369.06	57,818.15
<b>合计</b>	<b>82,044.44</b>	<b>129,142.77</b>	<b>153,369.06</b>	<b>57,818.15</b>

### 33. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	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
<b>合计</b>	<b>319,444,598.24</b>	<b>1,789,019.53</b>		<b>321,233,617.77</b>

### 34. 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	1,483,921,073.34	2,503,864,909.33
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	1,483,921,073.34	2,503,864,909.33
加: 本年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		
<b>本年年末余额</b>	<b>181,053,552.51</b>	<b>1,483,921,073.34</b>

### 35. 营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	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	
<b>合计</b>	<b>6,095,342,658.41</b>	<b>5,433,598,446.25</b>	<b>10,743,433,252.57</b>	<b>9,278,457,860.28</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
业务类型	6,095,342,658.41	5,433,598,446.25
其中：房地产	6,083,935,911.17	5,409,463,035.13
其他	11,406,747.24	24,135,411.12
按经营地区分类	6,095,342,658.41	5,433,598,446.25
其中：西安	4,253,364,153.63	3,638,776,332.72
咸阳	587,050,567.74	435,415,156.10
苏州	540,737,477.23	518,496,217.78
重庆	292,151,955.07	339,109,079.93
天津	120,981,639.69	185,974,184.54
其他地区	301,056,865.05	315,827,475.18
<b>合计</b>	<b>6,095,342,658.41</b>	<b>5,433,598,446.25</b>

36. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	114,858,363.94	-22,022,727.40
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
房产税	5,638,011.79	4,893,350.44
土地使用税	3,505,268.31	4,602,505.19
印花税	2,198,455.75	3,368,378.30
营业税	315,601.25	1,097,587.37
资源税	128,252.56	122,964.19
车船使用税	12,290.00	17,760.00
其他税金	18,633.24	1,397,502.60
<b>合计</b>	<b>142,893,962.60</b>	<b>19,786,637.36</b>

37. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
代理费	138,932,389.30	137,394,828.39
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

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
物业水电费	29,257,568.47	15,463,040.10
咨询费	4,975,132.09	7,461,963.07
办公费	2,444,137.08	2,786,162.79
印刷包装展览费	1,293,997.36	1,350,036.33
品牌建设费	1,087,124.45	5,319,319.66
差旅费	680,506.46	989,643.31
房产登记费	555,000.58	512,680.00
其他	3,176,704.11	2,732,092.65
<b>合计</b>	<b>254,786,019.37</b>	<b>280,837,868.66</b>

**38. 管理费用**

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	79,975,420.67	72,454,710.59
咨询费	12,666,344.80	10,065,501.48
办公费	6,412,488.79	8,584,773.20
物业水电费	5,716,528.98	2,847,315.70
折旧费	5,249,016.32	5,760,157.73
税费	2,571,992.37	4,240,924.07
租赁费	2,391,503.26	2,725,318.22
差旅费	1,490,421.78	2,573,279.90
车辆费	304,278.07	446,108.28
其他	3,867,599.51	4,593,280.91
<b>合计</b>	<b>120,645,594.55</b>	<b>114,291,370.08</b>

**39. 财务费用**

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	385,579,004.32	190,118,134.69
减：利息收入	8,889,655.72	47,931,710.17
加：汇兑损失		
手续费支出	304,540.56	611,217.56
借款辅助费用	12,998,547.03	10,784,032.42
其他支出	79,246.14	139,556.70
<b>合计</b>	<b>390,071,682.33</b>	<b>153,721,231.20</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

#### 40. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
债务重组收益	2,536,683.93	2,967,259.56
与收益相关的政府补助	569,983.41	777,903.53
加计扣除进项税及两费六税减免等	160,562.02	91,543.36
个税手续费返还	108,591.27	365,633.68
<b>合计</b>	<b>3,375,820.63</b>	<b>4,202,340.13</b>

#### 41. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
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
<b>合计</b>	<b>-34,421,527.39</b>	<b>-55,828,017.47</b>

#### 42. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
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
<b>合计</b>	<b>-17,426,215.18</b>	<b>-24,354,803.97</b>

#### 43. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-840,895,017.49	-1,141,926,814.55
投资性房地产减值损失	-86,974,370.77	
固定资产减值损失	-25,870,617.69	
<b>合计</b>	<b>-953,740,005.95</b>	<b>-1,141,926,814.55</b>

#### 44. 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置收益	16,835,629.53	
其中:固定资产处置收益	16,835,629.53	
<b>合计</b>	<b>16,835,629.53</b>	

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

#### 45. 营业外收入

##### (1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
违约金收入	1,767,590.77		1,767,590.77
经批准无需支付的应付款项	1,134,703.98		1,134,703.98
政府补助		20,000.00	
其他	1,373,931.22	980,638.81	1,373,931.22
<b>合计</b>	<b>4,276,225.97</b>	<b>1,000,638.81</b>	<b>4,276,225.97</b>

#### 46. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
未决诉讼	33,886,443.22		33,886,443.22
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
非流动资产毁损报废损失		23,424.04	
其他	131,710.86	1,777,870.74	131,710.86
<b>合计</b>	<b>36,757,211.08</b>	<b>2,773,265.39</b>	<b>36,757,211.08</b>

#### 47. 所得税费用

##### (1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	121,659,503.04	79,353,977.97
递延所得税费用	-93,120,574.41	570,240,268.01
<b>合计</b>	<b>28,538,928.63</b>	<b>649,594,245.98</b>

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	-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

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额
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
本年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	<b>28,538,928.63</b>

#### 48. 现金流量表项目

##### (1) 与经营活动有关的现金

##### 1) 收到的重要的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
信托业保障基金到期收回	20,657,300.00	21,024,990.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	18,914,200.54	
追加投资取得对原合营企业控制权取得的现金		174,275,303.60
<b>合计</b>	<b>39,571,500.54</b>	<b>195,300,294.56</b>

##### 2) 支付的重要的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的信托业保障基金	13,335,440.00	12,007,100.00
处置子公司收到的现金净额重分类		44,591,244.87
<b>合计</b>	<b>13,335,440.00</b>	<b>56,598,344.87</b>

##### 3) 收到的其他与经营活动有关的现金

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

##### 4) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
经营及管理费用	316,506,158.06	220,960,670.32

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
代付及支付代收款项	25,405,144.03	89,313,811.97
付保证金及押金	1,471,579.33	9,508,821.91
其他	95,348,238.00	105,400,288.39
<b>合计</b>	<b>438,731,119.42</b>	<b>425,183,592.59</b>

(2) 与投资活动有关的现金

1) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
追加投资取得对原合营企业控制权取得的现金		174,275,303.60
<b>合计</b>		<b>174,275,303.60</b>

2) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
处置子公司收到的现金净额重分类		44,591,244.87
<b>合计</b>		<b>44,591,244.87</b>

(3) 与筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
拆借资金	3,216,562.00	63,926,482.44
<b>合计</b>	<b>3,216,562.00</b>	<b>63,926,482.44</b>

2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
融资辅助费用	21,649,740.38	12,099,103.25
租赁负债支出	2,902,999.15	3,110,991.58
偿还拆借资金		79,666,050.78
<b>合计</b>	<b>24,552,739.53</b>	<b>94,876,145.61</b>

(4) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	年初余额	本年增加	
		现金变动	非现金变动
应付股利	5,090,304.47		9,689,752.46

天地源股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	
短期借款		940,420,000.00	36,028,898.79
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
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	
分期付息到期还本的长期借款利息	16,356,364.70		393,324,437.59
企业债券利息	150,270,794.69		317,683,013.42
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	1,808,153.90		5,265,021.45
应付账款-融资辅助费用			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
<b>合计</b>	<b>13,820,780,179.35</b>	<b>5,035,056,200.00</b>	<b>802,913,844.84</b>

(续)

项目	本年减少		年末余额
	现金变动	非现金变动	
应付股利	9,689,752.46		5,090,304.47
短期借款	167,642,195.79		808,806,703.00
应付债券(含一年内到期的应付债券)	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)	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	400,413,655.79		9,267,146.50
企业债券利息	345,495,000.00		122,458,808.11
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	2,893,989.43		4,179,185.92
应付账款-融资辅助费用	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			
其他应付款-陕西建工房地产开发集团有限公司			225,140,268.69
<b>合计</b>	<b>7,494,032,355.22</b>	<b>20,838,448.00</b>	<b>12,143,879,420.97</b>

#### 49. 现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>	—	—
净利润	-1,293,049,258.79	-972,935,883.43

天地源股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
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、投资性房地产折旧	23,446,133.68	8,921,281.89
使用权资产折旧	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“-”填列)	-16,835,629.53	
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		23,424.04
公允价值变动损失(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	385,579,004.32	200,902,167.11
投资损失(收益以“-”填列)	34,421,527.39	55,828,017.47
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-80,841,340.63	624,774,746.77
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-12,279,233.78	-54,534,478.76
存货的减少(增加以“-”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“-”填列)	437,750,183.77	514,595,427.51
经营性应付项目的增加(减少以“-”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	<b>540,970,395.36</b>	<b>-869,737,812.77</b>
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3.现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	1,765,342,015.39	3,657,031,957.91
减：现金的年初余额	3,657,031,957.91	4,760,747,791.79
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,891,689,942.52	-1,103,715,833.88

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
现金	1,765,342,015.39	3,657,031,957.91

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
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
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
年末现金和现金等价物余额	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		

## 50. 租赁

### (1) 本集团作为承租方

项目	本年发生额	上年发生额
租赁负债利息费用	102,058.74	139,556.70
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用		
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	3,223,673.34	4,138,217.84
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
其中：售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入		
与租赁相关的总现金流出	6,126,672.49	7,249,209.42
售后租回交易产生的相关损益		
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

### (2) 本集团作为出租方

#### 1) 本集团作为出租人的经营租赁

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
写字楼、商铺、车位	24,302,651.26	
合计	24,302,651.26	

## 七、合并范围的变更

报告期内，本公司合并财务报表范围未发生变化。

八、 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

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
西安天地源房地产开发有限公司	西安	30,000.00	西安	房地产	100.00		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

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
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

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
咸阳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	设立
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

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

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
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
西安天地源沣东房地产开发有限公司	41.50%	20,497,686.05		299,933,467.10
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
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
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

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
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
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
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
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
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
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
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

(续)

子公司名称	年初余额					
	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
咸阳天投房地产开发有限公司	1,465,316,844.37	51,367,574.90	1,516,684,419.27	980,313,496.38		980,313,496.38
西安越航置业有限公司	1,500,643,920.25	90,208,256.61	1,590,852,176.86	742,015,929.20		742,015,929.20
西安天地源沣东房地产开发有限公司	430,229,158.94	374,610,340.00	804,839,498.94	605,860,666.00		605,860,666.00
天津天辉房地产开发有限公司	550,537,638.31	19,727.17	550,557,365.48	691,632,449.22		691,632,449.22

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	年初余额				
	宝鸡市融兴置业有限公司	148,254,085.47	70,511.22	148,324,596.69	9,930,076.37
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	461,086,275.93	6,865,854.37	467,952,130.30	112,591,032.13	112,591,032.13
榆林城投天地源置业有限公司	304,041,471.01	9,465,710.14	313,507,181.15	71,337,299.07	71,337,299.07

(续)

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
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
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
西安天地源沣东房地产开发有限公司		-532.27	-532.27	-532.27
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
宝鸡市融兴置业有限公司	4,373,427.50	-791,240.20	-791,240.20	-74,619.89
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
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

(续)

子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
咸阳天投房地产开发有限公司	628,456,403.20	113,195,532.29	113,195,532.29	-210,118,077.53
西安越航置业有限公司	2,819,599.98	4,806,546.65	4,806,546.65	-92,366,159.54

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

子公司名称	上年发生额			
	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		-391.54	-391.54	-391.54
天津天辉房地产开发有限公司	33,515,136.70	-115,423,974.58	-115,423,974.58	11,955,749.22
宝鸡市融兴置业有限公司	15,595,024.30	-10,084,210.51	-10,084,210.51	-8,879,049.94
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	-1,635,720.18	20,607,628.05	20,607,628.05	-33,103,535.94
榆林城投天地源置业有限公司	-259,197.57	5,363,970.65	5,363,970.65	-50,067,234.28

## 2. 在合营企业或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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

### (2) 重要的合营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	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
净资产合计	688,080,220.64	687,851,438.58
其中：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		

天地源股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	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
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) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额/本年发 生额	年初余额/上年发 生额
<b>合营企业</b>	—	—
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
<b>联营企业</b>	—	—
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

九、政府补助

1. 涉及政府补助的负债项目

会计科目	年初余额	本年新增补 助金额	本年计 入营业 外收入 金额	本年转 入其他 收益金 额	本年其他变 动	年末 余额	与资产/ 收益相 关
递延收益	4,400,000.00	4,400,000.00			8,800,000.00		与资产 相关

2. 计入当期损益的政府补助

会计科目	本年发生额	上年发生额
其他收益	1,687,300.00	1,868,362.00

## 十、与金融工具相关风险

本集团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,以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团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

本集团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,将风险对本集团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,本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险,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

本集团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集团面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团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,本集团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。

本集团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,本集团的目标是保持其浮动利率。

本集团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。本集团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

本集团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,本集团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,本集团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，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团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。

本集团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。本集团无重大信用集中风险。本集团应收账款中，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30.88%。

### (3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团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。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本集团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。本集团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）。

本集团将银行借款作为主要资金来源。于2025年12月31日，本集团尚未使用的银行借款额度为97,004万元。

#### 1) 本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2025年12月31日金额：

项目	即时偿还/无固定 期	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
<b>金融资产</b>						
货币资金		1,881,306,221.05				1,881,306,221.05
应收账款		15,894,123.20				15,894,123.20
其他应收款	1,106,137,717.48					1,106,137,717.48
<b>金融负债</b>						
短期借款		808,806,703.00				808,806,703.00
应付账款	4,201,711,767.23					4,201,711,767.23
其他应付款	1,880,328,651.90					1,880,328,651.90
一年内到期的非流动负债		3,860,761,125.05				3,860,761,125.05
长期借款			1,001,153,113.37	463,700,393.14	18,730,700.35	1,483,584,206.86
应付债券			3,694,288,928.78	2,098,199,052.59		5,792,487,981.37

十一、关联方及关联交易

1. 关联方关系

(1) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对 本公司的 持股比例 (%)	母公司对本 公司的表决 权比例(%)
西安高新技术产业开发区 房地产开发有限公司	西安市高新区科技 二路41号高新水晶 城办公楼B座17 层	房地产开发、 经营；出租房 管理经营，建 材设备销售	150,000.00	57.52	57.52

本公司最终控制方是西安高科集团有限公司。

(2) 本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注“八、1.(1) 企业集团的构成”相关内容。

(3) 本企业合营企业及联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、2.(1) 重要的合营企业或联营企业”相关内容。

本年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：

合营或联营企业名称	与本企业关系
苏州吴江锐泽置业有限公司	合营企业
镇江扬启房地产开发有限公司	合营企业
苏州万天璟源房地产有限公司	合营企业
镇江恒尧城市建设发展有限公司	合营企业
太仓卓润房地产开发有限公司	合营企业
苏州联鑫置业有限公司	合营企业

(4) 其他关联方

其他关联方名称	与本企业关系
西安高科集团有限公司	实际控制人
西安高科新建建筑工程有限公司	受同一实际控制人控制
西安天地源物业服务管理有限责任公司	受同一实际控制人控制
西安高新区热力有限公司	受同一实际控制人控制
西安蓝田高科幕墙门窗有限公司	受同一实际控制人控制

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

其他关联方名称	与本企业关系
陕西天地源天投物业服务有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新城市服务管理有限公司	受同一实际控制人控制
深圳天地源物业服务有限公司	受同一实际控制人控制
西安市高新区天翔建设有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	受同一实际控制人控制
陕西建工高科建设投资有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科新纪元文旅有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新区竣策勘测有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科建材科技有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新区人才租赁住房发展有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	受同一实际控制人控制
西安新天宏项目管理有限责任公司	受同一实际控制人控制
西安高科度假大酒店有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科投资有限责任公司	受同一实际控制人控制
西安高科物流发展有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科新源建筑装饰工程有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科幕墙门窗有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科智慧保安服务有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科丝路科创置业有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科集团高科房产有限责任公司	受同一实际控制人控制
西安紫薇地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新市政建设有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科新西部实业发展有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制

## 2. 关联交易

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过交易额度 (如适用)	上年发生额
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
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
陕西天地源天投物业服务有限公司	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
深圳天地源物业服务有限公司	物业管理	3,414,674.03	6,001,500.00	否	1,960,314.71
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	0.00
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
西安高科建材科技有限公司	工程施工	147,800.00	650,000.00	否	0.00
西安高新区人才租赁住房发展有限公司	租赁	146,534.04	155,100.00	否	0.00

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过交易额度 (如适用)	上年发生额
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	
西安高科建材科技有限公司	委托贷款利息				19,319,722.25
西安高科投资有限责任公司	委托贷款利息				6,697,499.99
西安高科物流发展有限公司	材料采购		3,369,700.00	否	252,000.00
西安高科新源建筑装饰工程有限公司	工程施工				-2,427,033.72
<b>合计</b>		<b>155,339,143.10</b>			<b>451,755,430.59</b>

**(2) 销售商品/提供劳务**

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
西安高科集团有限公司	广告策划	255,109.43	278,301.88
西安高科智慧保安服务有限公司	广告策划	180,117.93	
西安高科幕墙门窗有限公司	广告策划	89,622.64	89,622.64
西安高科丝路科创置业有限公司	物业服务		1,581,804.55
<b>合计</b>		<b>524,850.00</b>	<b>1,949,729.07</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

1) 受托管理/承包情况

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本年确认的托管收益
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			

注: 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。

(4) 关联租赁情况

1) 出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
西安天地源物业服务管理有限责任公司	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	

(5) 关联担保情况

1) 作为担保方

被担保方名称	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

注：2021年12月29日，公司下属参股公司苏州吴江锐泽置业有限公司在中国银行和农业银行银团申请开发贷款8亿元，期限5年，利率5.7%。截至报告期末，该笔贷款余额为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，截至报告期末担保余额为12,000.00万元。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) 作为被担保方

担保方名称	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

注：①2024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。

天地源股份有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

②2024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MTHO02），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。

③2024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MTHO03），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。

④2024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。

⑤2025年1月17日，公司2025年度第一期公司债券完成公开发行(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。本期债券由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。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。

⑥2025年8月1日，公司2025年度第二期公司债券完成非公开发行(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。本期债券由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。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) 关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	备注
<b>拆入</b>				
西安高新区热力有限公司	100,000,000.00	2025-10-13	2026-10-13	委托贷款
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	100,000,000.00	2025-12-30	2026-2-28	委托贷款
西安高新区热力有限公司	20,000,000.00	2025-11-4	2026-10-13	委托贷款

(7) 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
关键管理人员报酬	504.53	664.87

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 关联方应收应付余额

(1) 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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	西安高科集团有限公 司	122,916.00	6,145.80	147,500.00	7,375.00
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			
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	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
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	镇江恒尧城市建设发 展有限公司	74,815,439.16		94,807,147.41	
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	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	西安高新枫叶物业服 务管理有限责任公司			26,042.70	2,604.27

(2) 应付项目

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
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
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	西安天地源物业服务管理有限任 公司	10,323,348.32	4,064,969.62
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	西安高科新西部实业发展有限公司	3,346,207.40	3,346,207.40
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	深圳天地源物业服务有限公司	1,146,844.29	
应付账款	陕西天地源天投物业服务有限公司	1,115,628.34	3,628,502.66
应付账款	西安高科新纪元文旅有限公司	239,294.00	5,090.00

天地源股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
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	西安高科建材科技有限公司	378.40	378.40
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	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	苏州联鑫置业有限公司	4,197,900.00	4,197,900.00
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	2197643.25
其他应付款	陕西建工高科建设投资有限公司	335,104.46	
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	西安高科新纪元文旅有限公司	108,059.00	108,059.00
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	西安市高新区天翔建设有限公司	78,140.91	
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	西安天地源物业服务管理有限责任公司	10,725.73	45015.64
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	陕西天地源天投物业服务有限公司	51,026.00	
其他应付款	西安高科幕墙门窗有限公司	4,700.00	4,700.00

#### 4. 关联方承诺

无。

## 十二、 承诺及或有事项

### 1.重要承诺事项

公司本报告期无需要披露的承诺事项。

### 2.或有事项

#### (1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司及各子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款阶段性担保,担保期限自保证合同生效之日起,至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日或预告抵押登记办妥之日止。截至报告期末,该阶段性担保金额为1,902,549,143.37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,给天地源重庆公司造成损失,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) 天津天地源唐城房地产开发有限公司天津熙樾台项目纠纷

本公司的子公司天津天地源唐城公司（以下简称“唐城公司”）、天津天地源置业公司（以下简称“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5,676,280.6元，并以5,676,280.6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82,234,883.8元，并以82,234,883.8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。

### 十三、资产负债表日后事项

#### 1. 子公司郑州天地源置业有限公司诉讼案件收到二审判决

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

天地源股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(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。

(11) 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。

(12) 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。

(13) 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。

(14) 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。

(15) 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。

(16) 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。

(17) 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。

(18) 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。

(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。

#### 十四、其他重要事项

##### 1. 年金计划

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。

##### 2. 分部信息

报告分部的确定依据与会计政策

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“八、1.在子公司的权益”中业务性质为房地产的公司。

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“八、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、发电公司。

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(1) 本年度报告分部的财务信息

项目	房地产行业	其他	抵销	合计
营业收入	6,084,084,727.17	28,024,846.44	16,766,915.20	<b>6,095,342,658.41</b>
其中：对外营业收入	6,083,935,911.17	11,406,747.24		<b>6,095,342,658.41</b>
分部间营业收入	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	<b>5,433,598,446.25</b>
其中：对外营业成本	5,409,463,035.13	24,135,411.12		<b>5,433,598,446.25</b>
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	<b>22,397,790,760.61</b>
负债总额	20,055,933,809.87	63,020,810.26	57,705,542.98	<b>20,061,249,077.15</b>

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内（含1年）	23,273.00	
1-2年		
2-3年		
3-4年		
4-5年		
5年以上	138,436.82	138,436.82
合计	<b>161,709.82</b>	<b>138,436.82</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	161,709.82	100.00	139,600.47	86.33	22,109.35
<b>合计</b>	<b>161,709.82</b>	<b>100.00</b>	<b>139,600.47</b>	<b>86.33</b>	<b>22,109.35</b>

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	138,436.82	100.00	138,436.82	100.00	
<b>合计</b>	<b>138,436.82</b>	<b>100.00</b>	<b>138,436.82</b>	<b>100.00</b>	

1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	23,273.00	1,163.65	5.00
1-2年			
2-3年			
3-4年			
4-5年			
5年以上	138,436.82	138,436.82	100.00
<b>合计</b>	<b>161,709.82</b>	<b>139,600.47</b>	<b>—</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)			
1-2年			
2-3年			
3-4年			
4-5年			
5年以上	138,436.82	138,436.82	100.00
合计	<b>138,436.82</b>	<b>138,436.82</b>	—

(3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
应收账款	138,436.82	1,163.65				139,600.47
坏账准备						
合计	<b>138,436.82</b>	<b>1,163.65</b>				<b>139,600.47</b>

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例	应收账款坏账准备年末余额
西安艾米利亚商业管理咨询有限公司	23,273.00	14.39	1,163.65
杨勇	9,829.00	6.08	9,829.00
郭雨川	9,457.00	5.85	9,457.00
王欢	8,842.00	5.47	8,842.00
潘萍	8,440.00	5.22	8,440.00
合计	<b>59,841.00</b>	<b>37.01</b>	<b>37,731.65</b>

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
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	<b>12,599,681,569.61</b>	<b>11,739,807,666.75</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 2.1 其他应收款

### (1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
子公司往来款	12,599,187,427.92	11,739,752,065.27
代垫款项	257,100.00	274,053.33
其他	598,636.76	55,466.68
保证金及押金	71,284.47	101,179.14
<b>合计</b>	<b>12,600,114,449.15</b>	<b>11,740,182,764.42</b>

### (2) 其他应收款按账龄列示

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

### (3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	12,600,114,449.15	100.00	432,879.54	0.00	12,599,681,569.61
<b>合计</b>	<b>12,600,114,449.15</b>	<b>100.00</b>	<b>432,879.54</b>	<b>0.00</b>	<b>12,599,681,569.61</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	11,740,182,764.42	100.00	375,097.67	0.00	11,739,807,666.75
<b>合计</b>	<b>11,740,182,764.42</b>	<b>100.00</b>	<b>375,097.67</b>	<b>0.00</b>	<b>11,739,807,666.75</b>

1) 其他应收款按组合计提坏账准备

①减值矩阵组合

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	506,788.76	50,678.87	10.00
1-2年			
2-3年	54,331.14	16,299.34	30.00
3-4年			
4-5年			
5年以上	365,901.33	365,901.33	100.00
<b>合计</b>	<b>927,021.23</b>	<b>432,879.54</b>	<b>—</b>

②无风险组合

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	5,447,265,577.02		
1-2年	2,819,773,919.97		
2-3年	799,449,765.62		
3-4年	2,797,588,388.47		
4-5年	730,315,753.58		
5年以上	4,794,023.26		
<b>合计</b>	<b>12,599,187,427.92</b>		<b>—</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

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日余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	57,781.87			57,781.87
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	<b>66,978.21</b>		<b>365,901.33</b>	<b>432,879.54</b>

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备						
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	<b>375,097.67</b>	<b>57,781.87</b>				<b>432,879.54</b>

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
西安佳幸房地产开发有限公司	子公司往来	2,976,255,156.80	0-2年	23.62	

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
西安天地源锦程房地产开发有限公司	子公司往来	1,907,021,280.73	0-2年	15.13	
广州天地源置业有限公司	子公司往来	1,671,789,900.87	0-5年	13.27	
天津天地源置业投资有限公司	子公司往来	1,406,940,752.57	2-5年	11.17	
深圳天地源房地产开发有限公司	子公司往来	1,026,946,942.76	0-2年	8.15	
<b>合计</b>	—	<b>8,988,954,033.73</b>	—	<b>71.34</b>	

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

### 3. 长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	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						
<b>合计</b>	<b>3,085,129,125.32</b>	<b>200,000,000.00</b>	<b>2,885,129,125.32</b>	<b>3,085,129,125.32</b>	<b>200,000,000.00</b>	<b>2,885,129,125.32</b>

#### (1) 对子公司投资

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初 余额	本年增减变动				年末余额 (账面价值)	减值准备年末 余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
西安天地源曲江房地产开发有限公司	881,532,730.77						881,532,730.77	
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	
苏州天地源房地产开发有限公司	550,000,000.00						550,000,000.00	
西安天地源房地产开发有限公司	300,000,000.00						300,000,000.00	
深圳天地源房地产开发有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初 余额	本年增减变动				年末余额 (账面价值)	减值准备年末 余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
陕西天投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	
郑州天地源置业有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
上海天地源企业有限公司	10,500,000.00						10,500,000.00	
西安天投投资有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	700,000.00						700,000.00	
天津天地源置业投资有限公司		200,000,000.00						200,000,000.00
<b>合计</b>	<b>2,885,129,125.32</b>	<b>200,000,000.00</b>					<b>2,885,129,125.32</b>	<b>200,000,000.00</b>

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

#### 4. 营业收入、营业成本

##### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	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			
<b>合计</b>	<b>74,373,439.46</b>	<b>7,099,185.87</b>	<b>618,737,530.10</b>	<b>250,336,022.94</b>

##### (2) 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
业务类型	74,373,439.46	7,099,185.87
其中：房地产	74,373,439.46	7,099,185.87
按经营地区分类	74,373,439.46	7,099,185.87
其中：西安	74,373,439.46	7,099,185.87
<b>合计</b>	<b>74,373,439.46</b>	<b>7,099,185.87</b>

#### 5. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
债权投资在持有期间取得的利息收入	429,391.26	79,503.69
<b>合计</b>	<b>429,391.26</b>	<b>79,503.69</b>

## 十六、财务报表补充资料

### 1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	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	
计入当期损益的政府补助（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	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	2,536,683.93	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-33,886,443.22	
受托经营取得的托管费收入	141,509.43	

天地源股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

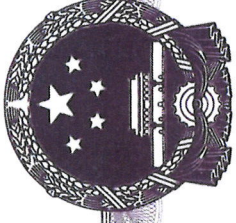
项目	本年金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,405,458.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	276,281.14	
小计	-11,003,581.08	
减：所得税影响额	5,983,433.77	
少数股东权益影响额（税后）	2,946,591.87	
<b>合计</b>	<b>-19,933,606.72</b>	—

## 2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益 率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母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母公司 普通股股东的净利润	-57.58	-1.4826	-1.4826

天地源股份有限公司  
 二〇二六年四月二十四日





# 营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110101592354581W



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)  
 类型 特殊普通合伙企业  
 执行事务合伙人 李晓英、宋朝

出资额 6000 万元  
 成立日期 2012 年 03 月 02 日

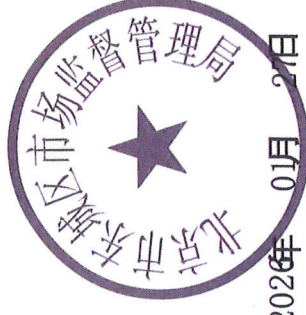
主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦  
 A座8层



## 经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相  
 关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；  
 税务服务；破产清算服务；业务培训（不含教育培训、职业技  
 能培训等需取得许可的培训）；信息咨询、技术咨询、职业技  
 术咨询服务；软件开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技  
 术推广；软件销售；软件销售；信息系统集成服务；信息系  
 统维护服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。  
 （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）

登记机关



2026年 01月 21日

证书序号: 0014624

### 说明

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



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书



名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)  
 首席合伙人: 谭小青  
 主任会计师: 信永中和  
 经营场所: 北京市东城区朝阳门内大街8号富华大厦A座8层

再次复印无效

组织形式: 特殊普通合伙  
 执业证书编号: 11010136  
 批准执业文号: 京财会许可[2011]0056号  
 批准执业日期: 2011年07月07日



再次复印无效

姓名 翟晓敏  
 Full name 翟 晓 敏  
 性别 女  
 Sex 女  
 出生日期 1969-04-04  
 Date of birth 1969-04-04  
 工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 身份证号码 61011690404008  
 Identity card No. 61011690404008



翟晓敏

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所  
 CPAs  
 陕西分所 转所专用章

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2019 年 12 月 25 日  
 /y /m /d

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所  
 CPAs  
 西安分所 注册会计师 转所专用章

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2019 年 12 月 25 日  
 /y /m /d

证书编号: 110001650056  
 No. of Certificate

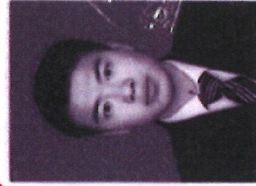
批准注册协会: 陕西省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 05 月 22 日  
 Date of Issuance /y /m /d



再次复印无效

姓名	王雷雷
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1994-03-20
Date of birth	
工作单位	信永中和会计师事务所(特 殊普通合伙) 西安分所
Working unit	
身份证号码	612630199403201630
Identity card No.	



王雷雷

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110101360826  
No. of Certificate

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 年 06 月 25 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d