

公司代码：600665

债券代码：185167

债券代码：185536

债券代码：137566

公司简称：天地源

债券简称：21 天地一

债券简称：22 天地一

债券简称：22 天地二

天地源股份有限公司

2024 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

报告期内，公司不存在重大风险事项。公司已在本报告中详细描述可能面对的风险，敬请查阅本报告“第三节 管理层讨论与分析”之“五、其他披露事项”之“（一）可能面对的风险”中相关陈述。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	7
第四节	公司治理.....	17
第五节	环境与社会责任.....	19
第六节	重要事项.....	20
第七节	股份变动及股东情况.....	27
第八节	优先股相关情况.....	29
第九节	债券相关情况.....	30
第十节	财务报告.....	36

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
	经公司负责人签名和公司盖章的半年度报告原件。
	报告期内在公司指定信息披露媒体上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
上市规则	指	上海证券交易所股票上市规则
天地源/公司/本公司/上市公司	指	天地源股份有限公司
公司章程	指	天地源股份有限公司章程
元/万元/亿元	指	人民币元/人民币万元/人民币亿元
高新地产/控股股东	指	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司
高科集团/实际控制人	指	西安高科集团有限公司
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况变更简介

公司注册地址	西安市高新区丈八街办科技路33号高新国际商务中心数码大厦12701室
公司注册地址的历史变更情况	2018年11月27日，公司完成了工商变更登记手续，并取得了西安市工商行政管理局颁发的《营业执照》，公司住所由：中国（上海）自由贸易试验区张杨路500号26层K单元，变更为：西安市高新区丈八街办科技路33号高新国际商务中心数码大厦12701室。
公司办公地址	西安市高新区科技路33号高新国际商务中心数码大厦34层
公司办公地址的邮政编码	710075
公司网址	http://www.tande.cn
电子信箱	tande@tande.cn
报告期内变更情况查询索引	不适用

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、证券时报
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	西安市高新区科技路33号高新国际商务中心数码大厦34层董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	不适用

五、公司股票简况

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

六、其他有关资料

适用 不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	2,039,175,480.69	4,838,892,605.61	-57.86
归属于上市公司股东的净利润	-28,670,687.87	28,199,183.50	-201.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益 的净利润	-63,006,107.48	28,856,110.41	-318.35
经营活动产生的现金流量净额	21,826,005.66	-561,252,879.00	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	3,866,774,930.73	3,895,473,501.00	-0.74
总资产	37,565,401,921.43	35,299,190,495.98	6.42

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.0332	0.0326	-201.84
稀释每股收益(元/股)	-0.0332	0.0326	-201.84
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0729	0.0334	-318.26
加权平均净资产收益率(%)	-0.74	0.64	减少1.38个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-1.63	0.66	减少2.29个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	409,495.26	
债务重组损益	-360,225.82	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	523,544.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	33,991,632.63	经公司第十届董事会第三十一次会议审议同意,公司下属全资子公司陕西天投房地产开发有限公司(以下简称陕西天投)对咸阳启点金源房地产开发有限公司(以下简称启点金源公司)进行增资。启点金源公司注册资本由10,000万元增加到10,500万元,其中陕西天投以现金增资500万元,持有启点金源公司的股权比例由49%变更为51.43%。增资后公司对启点金源公司取得控制权,纳入并表范围。根据企业会计准则及相关规定,陕西天投原持有启点金源公司49%股权须按照公允价值重新计量,产生的利得3,357.20万元计入投资收益,详见附注七、68。
减:所得税影响额	201,057.64	
少数股东权益影响额(税后)	27,969.22	
合计	34,335,419.61	

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

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	涉及金额	原因

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,288,222.52	公司主营业务为房地产开发，公司及下属子公司与合作方向项目公司投入开发资金或调拨富余资金、收到或支付相关资金占用费均属于房地产行业合作经营模式下的日常经营活动，与正常经营业务直接相关，故公司将对联营、合营企业投入开发资金收取的利息收入，以及并表合作项目公司向合作方收取的调拨富余资金利息收入由“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”计入经常性损益。
-----------------------	--------------	--

十、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

公司主要从事房地产开发与经营业务，具有国家建设部颁发的房地产开发一级资质。按照“立足于区域深耕，拓展全国”的主业发展思路，目前公司布局以西安为总部中心的西部经济圈、以苏州为中心的长三角经济圈、以深圳为中心的粤港澳大湾区经济圈、以天津为中心的京津冀经济圈、以重庆为中心的成渝双城经济圈和以郑州为中心的中原经济圈，形成集地产开发、地产运营等于一体的全国协同发展战略格局。报告期内，公司以“文化地产引领者，美好生活运营商”为战略定位，以产品致胜、开放合作、高效运营、金融助力为核心策略，积极构建地产开发和资产运营双轮驱动经营模式。

二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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

（一）稳健清晰的战略规划

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

（二）健全规范的公司治理

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

（三）品质为先的工匠精神

公司始终坚持“文化地产引领者、美好生活运营商”的战略定位，以打造“精品住宅”为己任，坚持客户至上、文化引领、产品主义，持续优化产品线，打造优质的产品和服务。

（四）多元创新的融资能力

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

(五) 凝心聚力的人才队伍

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

三、经营情况的讨论与分析

报告期内,全国房地产市场持续调整,4月30日中央政治局会议提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”;“5·17”房地产一系列新政出台,聚焦稳市场、去库存;6月7日国常会再次明确,要扎实推进存量房产的消化、盘活工作。多项政策的落地,对部分核心城市起到一定促进作用,但市场整体尚未明显改善,需求仍显不足,销售不及预期。

2024年上半年,在经营指标方面,公司实现营业收入20.39亿元,净利润-2,867万元。在运营管理方面,公司紧密围绕“转型升级·创新发展”突破年经营目标,以夯实“四个创新和精细化”为抓手,以保障“四个安全”为支撑,在资金融通、运营提效、资源盘活等方面,取得了较好的效果和成绩。

(一) 求新求变,营销工作有所突破

一是紧抓市场及政策窗口期,及时解读运用行业新政策,精准制定销售策略,西安高新宸樾项目趁势三次加推,西安永安华府项目加快资源清盘,同时全力推进非住资源去化,确保了公司经营现金流平稳顺畅。

二是制定并实施全民营销管理办法,加大拓客力度;严格落实周调度、月总结工作要求,每周组织召开营销工作调度会,实时掌握各项目销售情况,及时调整营销策略,灵活应对市场变化。

三是创新线上营销,开展天地源“6·18”超级直播秀,作为天地源首个抖音超长直播活动,曝光热度位列同时段、同行业首位,并实现引流获客的新突破。

(二) 提质提效,运营效率稳中有升

一是运营速度持续提升。以实现“快运营”为目标,刷新了“5-8-18”的标准工期,对新项目运营提出了更高的要求,西安永安观棠项目树立了公司运营速度的新标杆。全力保障项目交付,完成镇江君和雅苑、咸阳和樾溪谷项目共970套房屋的交付工作,其中咸阳和樾溪谷项目提前6个月交付,兑现力赢得了社会认可。

二是产品力持续增强。结合房地产发展新模式以及住房需求的新特点和新变化,持续推进产品标准化建设,开展第四代住宅产品、商办地块项目、商业智能化技术研究,严控关键技术节点,提高设计管理质量,加快推进产品标准化应用。

三是资产运营稳步推进。加快落实“住宅开发和资产运营”双轮驱动的发展模式，分别确定了“水墨江山项目长租公寓”和“上唐府项目长租+酒店式公寓”的业态定位，其中重庆水墨江山项目长租公寓已筹备首开，珠海上唐府公寓已完成精装修方案。

四是品牌建设增添动力。强化国企品牌形象，焕新升级“文化地产”主题标识，持续打造“文化+”IP 品牌活动。公司荣获中国企业评价协会、清华大学地产研究所联合评定的“2024 中国房地产百强企业（第 64 名）”“2024 中国房地产百强企业——稳健性 TOP10”“2024 中国房地产年度社会责任感企业”等荣誉，品牌力持续提升。

（三）保稳促增，管理效能持续释放

一是资金安全平稳顺畅。持续强化资金的动态安全管理，科学统筹资金平衡。上半年累计融资到账 27.17 亿元，其中 6 月底簿记发行的 5 亿元中期票据票面利率 3.53%，创公司债券业务历史新低；存量开发贷利率最高下浮 2.9%。

二是降本增效常抓不懈。制定修订了《招标采购监督管理办法》《成本管理办法》等 5 项制度，规范招采业务流程，实现了全成本闭环管理；严格落实降本控费，督促降本措施落地见效。上半年，销售费用、管理费用较去年同期有较大幅度减少。

三是公司治理规范高效。积极落实独立董事制度改革要求，严格执行独立董事专门会议制度及董事会专门委员会履职规定。优化考核激励的节点设置和奖惩力度，修订完善了绩效考核、奖金管理等 4 项制度，强化考核的引导和激励效能。

四是安全管理平稳有序。建立健全公司安全生产管理体系，推进安全生产标准化建设。制定了《安全生产管理规定》《安全生产责任制》等 15 项制度及应急预案；扎实开展常态化安全检查，组织开展专题培训、知识竞赛及应急演练，进一步提升全员安全意识和管理能力。

下半年，公司将继续坚持稳中求进的总基调。重点做好以下工作：一是抓销售、抓回款，保进度、保安全，冲刺指标任务，打开新局面；二是持之以恒创新营销，加大产品创新力度，加快推进资产运营，坚持创新驱动，激发新活力；三是全力确保资金安全，持续强化激励机制，抓实抓细降本控费，加快突破重难点问题，坚持精细化管理，厚植新动能，坚决打好“转型升级·创新发展”攻坚战。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

（一）主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	2,039,175,480.69	4,838,892,605.61	-57.86

营业成本	1,850,556,605.26	4,286,175,615.24	-56.82
销售费用	72,235,299.25	113,897,405.67	-36.58
管理费用	47,540,756.98	48,990,680.19	-2.96
财务费用	84,011,456.91	68,858,903.28	22.01
经营活动产生的现金流量净额	21,826,005.66	-561,252,879.00	不适用
投资活动产生的现金流量净额	183,320,154.24	-10,010,282.69	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	28,143,194.81	1,555,305,234.52	-98.19

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

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

销售费用变动原因说明：主要为本期交付项目代理费、广告宣传费及营销人员职工薪酬较上年同期减少所影响。

管理费用变动原因说明：主要为本期公司办公费和相关业务咨询费较上年同期减少所影响。

财务费用变动原因说明：主要为本期公司费用化利息支出较上年同期增加所影响。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期公司支付的土地款与税费较上年同期减少所影响。

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

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期公司融资收到的现金较上年同期减少所影响。

2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
应收款项融资			11,684,000.00	0.03	-100.00	主要为本期银行承兑汇票到期兑现或背书所形成
一年内到期的非流动资产	15,087,400.00	0.04	22,796,300.00	0.06	-33.82	主要为本期重分类为一年内到期的债权投资减少所形成
应交税费	54,441,940.14	0.14	310,887,446.39	0.88	-82.49	主要为本期支付已计提的增值税与企业所得税等所影响
一年内到期的非流动负债	7,105,730,977.91	18.92	4,429,350,062.35	12.55	60.42	主要为本期重分类为一年内到期的长期借款增加所影响
长期借款	3,698,245,856.07	9.84	6,135,891,344.91	17.38	-39.73	主要为本期长期借款重分类为一年内到期的非流动负债所形成
租赁负债	984,307.68	0.00	2,227,359.95	0.01	-55.81	主要为本期末应付租赁款减少所形成

递延所得税负债	66,688,817.72	0.18	45,516,844.34	0.13	46.51	主要为本期非同一控制企业合并资产评估增值产生的应纳税暂时性差异所影响
---------	---------------	------	---------------	------	-------	------------------------------------

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	15,181,001.02	保证金等支取受到限制
存货	4,925,905,004.43	抵押贷款
固定资产	34,796,144.44	抵押贷款
合计	4,975,882,149.89	

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

被投资单位	经营范围	投资金额 (万元)	占被投资单位权益比 (%)
西安丝路国际金融创新中心有限公司	城市基础设施、市政设施的建设；园区配套开发与运营；承接项目管理、项目策划和景观设计等	5,986.02	8.04
苏州联鑫置业有限公司	房地产开发、经营；住房租赁、非居住房地产租赁；房地产咨询等	583.85	19.99
太仓卓润房地产开发有限公司	房地产开发、经营；物业管理；停车场管理服务	18,717.53	28.00
镇江扬启房地产开发有限公司	房地产开发、经营；自有房屋租赁；企业管理咨询等	4,866.82	33.00
镇江恒尧城市建设发展有限公司	房地产开发、经营；住宅室内装饰装修；住房租赁、非居住房地产租赁等	125.04	33.66
苏州吴江锐泽置业有限公司	房地产开发、经营；建设工程监理；建设工程设计等	1,645.56	30.00
苏州万天璟源房地产有限公司	房地产开发、经营；住房租赁、非居住房地产租赁；房地产咨询等	12,541.59	45.00

(1) 本期新增对合营及联营公司的投资收益-2,307.48万元。被投资单位苏州联鑫置业有限公司、太仓卓润房地产开发有限公司、镇江扬启房地产开发有限公司、镇江恒尧城市建设发展有限公司、苏州吴江锐泽置业有限公司、苏州万天璟源房地产有限公司，系本公司子公司的合营企业，公司按照相关项目合作协议，参与上述企业的经营管理。

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

(3) 2024 年 4 月 28 日, 公司第十届董事会第三十次会议审议通过了《关于清算注销参股公司的议案》, 拟对合营公司陕西健达源环境科技有限公司 (以下简称健达源公司) 进行注销。2024 年 6 月 5 日, 健达源公司完成注销手续。

(4) 2024 年 5 月 31 日, 公司第十届董事会第三十一次会议审议通过了《关于对咸阳启点金源房地产开发有限公司增资的议案》。根据经营发展需要, 为进一步优化咸阳启点金源房地产开发有限公司 (以下简称启点金源公司) 股权结构, 公司下属全资子公司陕西天投房地产开发有限公司 (以下简称陕西天投) 拟对启点金源公司进行增资。本次启点金源公司注册资本由 10,000 万元增加到 10,500 万元, 其中陕西天投以现金增资 500 万元, 持有启点金源公司的股权比例由 49% 变更为 51.43%; 合作方咸阳启点实业发展有限公司放弃本次增资, 持有启点金源公司的股权比例由 51% 变更为 48.57%。2024 年 6 月 14 日, 陕西天投完成对启点金源公司增资手续, 启点金源公司纳入合并范围。

(1).重大的股权投资

适用 不适用

(2).重大的非股权投资

适用 不适用

(3).以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(六) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位: 万元 币种: 人民币

序号	公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	总资产	净资产	净利润
1	西安天地源房地产开发有限公司	房地产开发	西安枫林意树、兰亭坊和棠樾坊、棠颂坊项目	30,000.00	1,164,599.19	122,833.05	731.00

2	西安天地源曲江房地产开发有限公司	房地产开发	西安曲江香都项目	80,000.00	265,841.79	177,706.25	508.61
3	陕西方加德建设开发有限公司	房地产开发	西安万熙天地项目	50,000.00	251,403.65	60,674.85	730.31
4	西安天地源沣东房地产开发有限公司	房地产开发		20,000.00	80,483.95	19,897.88	-0.04
5	西安越航置业有限公司	房地产开发	西安蘭樾坊项目	500.00	153,321.61	76,384.67	-77.74
6	西安天地源皓岳房地产开发有限公司	房地产开发	西安永安华府项目	80,000.00	1,016,742.80	77,856.15	-609.98
7	西安天地源锦程房地产开发有限公司	房地产开发	西安永安观棠项目	10,000.00	115,789.04	9,979.90	-20.24
8	西安佳幸房地产开发有限公司	房地产开发	西安高新宸樾项目	100,000.00	557,824.52	170,881.33	-77.17
9	陕西蓝天御坊置业有限公司	房地产开发	西安悦熙广场项目	30,000.00	159,036.33	55,152.13	47.26
10	西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	房地产开发	西安春江天境项目	10,000.00	48,191.00	34,382.70	907.35
11	西安天地源软件新城房地产开发有限公司	房地产开发	西安云水天境项目	60,000.00	325,659.45	85,337.42	-2,986.56
12	上海天地源企业有限公司	房地产开发		1,000.00	284,928.71	1,710.98	-57.70
13	苏州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	苏州橄榄湾和水墨三十度项目	55,000.00	533,626.29	60,567.71	-2,265.87
14	苏州平江天地源置业有限公司	房地产开发	苏州平江怡景项目	45,000.00	46,845.64	46,443.18	0.38
15	苏州天地源香都置业有限公司	房地产开发	苏州七里香都项目	100,000.00	224,361.08	157,418.96	13.29
16	苏州天地源香湖置业有限公司	房地产开发	苏州太湖颐景项目	20,000.00	91,515.73	50,745.57	114.38
17	苏州天地源木渎置业有限公司	房地产开发	苏州拾锦香都项目	30,000.00	273,136.43	67,802.14	-38.43
18	苏州天地源金山置业有限公司	房地产开发	苏州金兰尚院项目	20,000.00	37,113.92	29,555.30	22.39
19	镇江天地源置业有限公司	房地产开发	镇江时光里项目（十里香都项目）	10,000.00	219,094.45	-3,071.14	-414.18
20	镇江恒祥房地产开发有限公司	房地产开发	镇江君和雅苑项目	4,082.00	22,670.35	6,054.43	4,301.54
21	泰州天地源德湖置业有限公司	房地产开发	泰州云锦香都项目	35,000.00	114,449.20	45,867.74	-719.57
22	常熟天地源置业有限公司	房地产开发	常熟金兰雅苑项目	10,000.00	72,215.56	2,746.54	-1,263.74
23	苏州广信置业有限公司	房地产开发	苏州平江观棠项目	90,000.00	584,262.30	86,570.17	-334.81
24	深圳天地源房地产开发有限公司	房地产开发		20,000.00	188,917.34	22,234.41	11.90
25	惠州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	惠州御湾雅墅项目	20,000.00	12,079.51	-19,420.78	-106.57
26	深圳西京实业发展有限公司	房地产开发	深圳盛唐大厦项目	4,000.00	19,180.73	10,843.70	64.54
27	广州天地源置业有限公司	房地产开发	广州佘山溪谷项目（阅麓花园项目）	10,000.00	234,095.25	-14,396.42	-185.79
28	珠海天地源置业有限公司	房地产开发	珠海上唐府和悦唐阁项目	7,000.00	212,562.56	-13,078.66	-209.41
29	深圳天地源中房豪杰置业有限公司	房地产开发		5,000.00	215.23	-4,994.76	618.24
30	天津天地源置业投资有限公司	房地产开发	天津欧筑 1898 项目和叠璟院项目	20,000.00	151,913.61	-20,680.04	-403.37
31	天津天地源唐城房地产开发有限公司	房地产开发	天津熙樾台项目	20,000.00	111,003.59	1,321.17	-1,405.95
32	天津天投房地产开发有限公司	房地产开发	天津熙悦湾项目	20,000.00	62,484.34	5,272.72	-931.16
33	天津天辉房地产开发有限公司	房地产开发	天津熙湖畔项目	10,000.00	64,648.14	-4,232.22	-1,667.10
34	郑州天地源置业有限公司	房地产开发	郑州熙樾坊项目	5,000.00	38,163.11	2,311.42	-36.77
35	陕西天投房地产开发有限公司	房地产开发		20,000.00	130,769.79	16,568.82	1,114.07
36	榆林城投天地源置业有限公司	房地产开发	榆林丹轩坊项目	15,000.00	41,597.73	31,077.64	-102.95
37	宝鸡市融兴置业有限公司	房地产开发	宝鸡九悦香都项目	10,000.00	17,181.53	14,881.38	33.51
38	重庆天投房地产开发有限公司	房地产开发	重庆水墨江山和玖玺香都项目	10,000.00	168,835.98	-15,315.28	-3,317.29
39	咸阳天投房地产开发有限公司	房地产开发	咸阳珺樾坊项目	10,000.00	192,645.85	42,430.04	112.50

40	咸阳启点金源房地产开发有限公司	房地产开发	咸阳和樾溪谷项目	10,500.00	138,796.12	10,168.17	2,019.84
41	西安天地源物业服务管理有限责任公司	物业服务		500.00	19,218.67	1,791.69	771.66
42	深圳天地源物业服务有限公司	物业服务		500.00	2,189.94	-939.30	57.51
43	陕西天地源天投物业服务有限公司	物业服务		500.00	2,465.02	1,056.21	397.58
44	西安天投投资有限公司	投资管理		1,000.00	989.67	989.67	0.03
45	陕西深宝水电开发有限责任公司	水力发电		1,500.00	4,348.41	-567.52	-80.64
46	西安天地源不动产代理有限公司	不动产代理		500.00	81.29	-394.20	-80.53
47	西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	广告策划		100.00	845.32	-315.45	-141.54
48	西安报业广告信息有限责任公司	广告策划		121.80	187.88	57.59	-10.66
49	西安坊樾企业管理咨询有限责任公司	企业管理咨询		10,000.00	266,162.44	266,162.44	0.01

(1) 报告期内取得和处置子公司的情况

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

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

(2) 对公司净利润影响达到10%以上的子公司及参股公司情况：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	经营范围	注册资本	营业收入	营业利润	净利润
西安天地源房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	1,719.89	877.03	731.00
西安天地源曲江房地产开发有限公司	房地产开发	80,000.00	2,443.09	425.89	508.61
苏州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	55,000.00	1.16	-3,233.04	-2,265.87
惠州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	108.35	-106.57	-106.57
天津天地源置业投资有限公司	房地产开发	20,000.00	642.58	-603.80	-403.37
陕西东方加德建设开发有限公司	房地产开发	50,000.00	6,270.01	589.19	730.31
陕西天投房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	-18.16	1,114.07	1,114.07

苏州天地源香湖置业有限公司	房地产开发	20,000.00	272.92	114.38	114.38
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	房地产开发	5,000.00		618.24	618.24
天津天地源唐城房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	1,133.60	-1,405.95	-1,405.95
泰州天地源德湖置业有限公司	房地产开发	35,000.00	1,255.74	-719.57	-719.57
天津天投房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	315.47	-1,247.28	-931.16
重庆天投房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	10,284.17	-4,452.19	-3,317.29
镇江天地源置业有限公司	房地产开发	10,000.00		-491.65	-414.18
咸阳天投房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	560.05	184.11	112.50
天津天辉房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	2,445.76	-1,667.10	-1,667.10
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	166.87	40.44	907.35
珠海天地源置业有限公司	房地产开发	7,000.00	671.27	-296.47	-209.41
榆林城投天地源置业有限公司	房地产开发	15,000.00	0.41	-137.26	-102.95
西安天地源软件新城房地产开发有限公司	房地产开发	60,000.00	8,665.44	-3,984.14	-2,986.56
常熟天地源置业有限公司	房地产开发	10,000.00	10,288.91	-1,251.70	-1,263.74
广州天地源置业有限公司	房地产开发	10,000.00		-293.75	-185.79
镇江恒祥房地产开发有限公司	房地产开发	4,082.00	73,572.66	5,732.23	4,301.54
苏州广信置业有限公司	房地产开发	90,000.00		-457.91	-334.81
西安天地源皓岳房地产开发有限公司	房地产开发	80,000.00		-838.97	-609.98
咸阳启点金源房地产开发有限公司	房地产开发	10,500.00	50,558.00	2,636.70	2,019.84
镇江恒尧城市建设发展有限公司	房地产开发	2,000.00		-562.22	-557.75
苏州吴江锐泽置业有限公司	房地产开发	10,000.00	28,273.52	-4,955.60	-4,955.60
苏州万天璟源房地产有限公司	房地产开发	35,000.00	46,326.00	-7,670.99	-5,754.23
西安天地源物业服务管理有限责任公司	物业服务	500.00	13,113.83	935.31	771.66
陕西天地源天投物业服务有限公司	物业服务	500.00	1,369.17	467.54	397.58
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	广告策划	100.00	420.00	-148.99	-141.54

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

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	净利润	上期净利润	变动比例 (%)	变动原因分析
西安天地源房地产开发有限公司	731.00	-487.47	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
西安天地源曲江房地产开发有限公司	508.61	4,107.52	-87.62	主要为项目交付结转差异等所影响
苏州天地源房地产开发有限公司	-2,265.87	642.89	-452.45	主要为对合营公司投资收益变化所影响
惠州天地源房地产开发有限公司	-106.57	-73.31	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
天津天地源置业投资有限公司	-403.37	-687.52	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
陕西东方加德建设开发有限公司	730.31	1,468.47	-50.27	主要为项目交付结转差异等所影响
陕西天投房地产开发有限公司	1,114.07	-364.04	不适用	主要为对合营公司投资收益变化所影响

深圳天地源中房豪杰置业有限公司	618.24	-1.38	不适用	主要为信用减值损失变化所影响
天津天地源唐城房地产开发有限公司	-1,405.95	-900.99	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
泰州天地源德湖置业有限公司	-719.57	-200.94	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
重庆天投房地产开发有限公司	-3,317.29	-1,867.17	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
镇江天地源置业有限公司	-414.18	-64.23	不适用	主要为对合营公司投资收益变化所影响
咸阳天投房地产开发有限公司	112.50	-183.20	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	907.35	117.32	673.37	主要为项目交付结转差异等所影响
榆林城投天地源置业有限公司	-102.95	80.17	-228.40	主要为项目交付结转差异等所影响
西安天地源软件新城房地产开发有限公司	-2,986.56	-171.48	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
常熟天地源置业有限公司	-1,263.74	-2,804.32	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
镇江恒祥房地产开发有限公司	4,301.54	-105.82	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
苏州广信置业有限公司	-334.81	-588.18	不适用	主要为费用节约等所影响
咸阳启点金源房地产开发有限公司	2,019.84	-131.21	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
苏州吴江锐泽置业有限公司	-4,955.60	-2,575.21	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
苏州万天璟源房地产有限公司	-5,754.23	-346.56	不适用	主要为项目交付结转差异等所影响
西安天地源物业服务管理有限责任公司	771.66	582.51	32.47	主要为物业管理项目收入增加所影响
陕西天地源天投物业服务服务有限公司	397.58	165.94	139.58	主要为物业管理项目收入增加所影响

(4) 公司持有与公司主业关联度较小的子公司的目的和未来经营计划

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

(5) 子公司其他情况说明

2024 年 4 月 30 日，公司第十届董事会第三十次会议审议通过了《关于对外投资的议案》，公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司（以下简称西安天地源）拟收购西安檀德典森企业管理有限公司持有的西安天地源锦程房地产开发有限公司（以下简称锦程公司）10%股权。2024 年 5 月，西安天地源完成上述股权收购，收购后西安天地源对锦程公司的持股比例由 90%变更为 100%。

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、宏观经济影响

当前，国内有效需求不足，经济运行出现分化，重点领域风险隐患仍然较多，新旧动能转换存在阵痛。宏观经济形势的变化将会对房地产市场产生一定影响。

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

2、市场风险

现阶段，我国房地产市场仍处于深度调整阶段，房地产销售、投资仍持续下滑。虽然调控政策持续优化，但受市场信心和预期偏弱影响，市场修复比较缓慢。

应对措施：密切关注市场趋势，坚持获取确定性高、盈利性强的优质土地资源；坚持创新驱动，强化精细化管理，积极推进转型升级，通过经营、管理创新抵御市场风险。

3、资金风险

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

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

(二) 其他披露事项

□适用 √不适用

第四节 公司治理

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年年度股东大会	2024 年 5 月 22 日	http://www.sse.com.cn 编号：临 2024-028	2024 年 5 月 23 日	表决通过了《2023 年度董事会工作报告》《2023 年度监事会工作报告》《2023 年度独立董事述职报告》《关于公司 2023 年度增加日常关联交易的议案》《关于公司 2023 年度财务决算的议案》《关于公司 2023 年度利润分配预案的议案》《关于公司 2023 年年度报告及摘要的议案》《关于公司 2024 年度日常关联交易的议案》《关于预计对外提供财务资助的议案》《关于向金融机构申请融资额度授权的议案》《关于对下属公司担保的议案》《关于土地储备的议案》《关于提请股东大会同意董事会

				授权经营班子办理本次发行公司债券相关事宜的议案》《关于公司发行中期票据的议案》《关于提请股东大会同意董事会授权经营班子办理本次发行中期票据相关事宜的议案》，逐项表决通过了《关于发行公司债券的议案》。
--	--	--	--	---

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

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

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

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

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

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

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

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

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

√适用 □不适用

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

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

□适用 √不适用

第六节 重要事项**一、承诺事项履行情况****(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项**

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行说明下一步计划
与再融资相关的承诺	其他	公司董事、高级管理人员	1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2、对职务消费行为进行约束；3、不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；4、由董事会或提名、薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、若公司未来实施新的股权激励计划，承诺拟公布的股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；6、若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺；7、切实履行公司制定的有关填补回报措施以及对此作出的任何有关填补的回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，愿意依法承担对公司或者投资者的相应法律责任。作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，愿意接受中国证监会、上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对其的相关处罚或相关监管措施，违反承诺给公司或者股东造成损失的，愿意依法承担补偿责任。	2023年8月24日	是	发行期间	是	不适用	不适用
	其他	公司控股股东、实际控制人、高科集团	1、依照相关法律、法规及《公司章程》的有关规定行使股东权利，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；2、若中国证监会或上交所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足其该等规定时，届时将按照其最新规定出具补充承诺。3、切实履行上市公司制定的有关填补即期回报措施及本承诺，若违反上述承诺或拒不履行承诺给公司或者投资者造成损失的，愿意依法承担对公司或者投资者的相应法律责任。作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，愿意接受中国证监会、上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对其的相关处罚或相关监管措施，违反承诺给公司或者股东造成损失的，愿意依法承担补偿责任。	2023年8月24日	是	发行期间	是	不适用	不适用

注：2020年11月，高科集团出具了《关于调整避免同业竞争承诺并延长履行期限的函》，明确2023年底前对下属除天地源外的19家房地产项目公司由天地源实施托管，并根据开发销售及项目盈利情况选择托管至销售结束、资产及业务注入、出售股权或资产及其他可行方案解决同

业竞争问题。截止 2023 年末，高科集团已采取有效措施履行承诺，公司对所涉 19 家项目公司已完成股权托管。

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、半年报审计情况

适用 不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

六、破产重整相关事项

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
2020 年 5 月，公司下属天津天地源置业投资有限公司（以下简称天津天地源）起诉天津滨海发展投资控股有限公司（以下简称天津滨投），要求天津滨投按照《天地源与滨投公司关于天津市东丽区张贵庄南侧中心商业地块合作终止协议》约定，按时足额返还尚余合作款 4,500 万元。天津天地源收到天津市第三中级人民法院《受理案件通知书》〔（2020）津 03 民初 639 号〕并缴纳了诉讼费用。5 月 21 日，经天津天地源申请，天津市第三中级人民法院启动了财产保全措施。9 月 17 日，天津天地源收到了《天津市第三中级人民法院民事调解书》〔（2020）津 03 民初 639 号〕，双方达成调解协议，天津滨投应分期向天津天地源给付相关款项。2021 年 1 月，因天津滨投在约定期限内未履行《民事调解书》所确定的付款义务，天津天地源根据《民事调解书》的规定和相关法律法规及司法解释的规定向天津市第三中级人民法院申请强制执行，并于 2021 年 1 月 22 日收到《受理案件通知书》〔（2021）津 03 执 128 号〕。2023 年 12 月，天津天地源收回 80 万款项。目前，公司正在积极推进强制执行中。	http://www.sse.com.cn, 编号：临 2020-043、临 2020-061、临 2021-006
2021 年 1 月 21 日，公司下属深圳天地源中房豪杰置业有限公司（以下简称天地源中房豪杰）、深圳天地源房地产开发有限公司收到深圳市龙华区人民法院《受理案件通知书》〔（2021）粤 0309 民初 1290 号〕。天地源中房豪杰、深圳天地源房地产开发有限公司诉请豪杰塑胶（深圳）有限公司、汇景纸品（深圳）有限公司继续履行《搬迁补偿安置协议》以及《搬迁补偿安置协议之补充协议》，按《搬迁补偿安置协议》约定共同支付违约赔偿金总计 5,849.74 万元，中房集团深圳房产开发有限公司对上述违约赔偿金请求承担连带赔偿责任。由于豪杰塑胶（深圳）有限公司原股权诉讼纠纷，原股东主以其身份涉港为由，要求深圳市龙华区人民法院将本次诉讼按级别管辖移交深圳市中级人民法院审理。深圳市龙华区人民法院已于 2021 年 11 月 1 日正式裁定移送深圳市中级人民法院。2023 年 8 月，天地源中房豪杰收到的《广东省深圳市中级人民法院交纳诉讼费用通知书》〔（2022）粤 03 民初 2792 号〕，准许变更诉讼请求并补缴案件受理费。2023 年 9 月，天地源中房豪杰再次向深圳市中级人民法院申请变更了诉讼请求。2023 年 12 月，天地源中房豪杰收到	http://www.sse.com.cn, 编号：临 2021-005、临 2023-052、临 2023-070、临 2023-094

<p>深圳市中级人民法院民事调解书〔(2022)粤03民初2792号〕, 诉讼各方达成调解。按照《民事调解书》, 其他各方应向天地源中房豪杰还款 5,554.39 万元。截止 2024 年 6 月底, 深圳天地源房地产开发有限公司已收到被告方按期支付的 3030 万元。</p>	
<p>2024 年 2 月 22 日, 公司下属全资子公司天津天地源, 收到天津市河西区人民法院《传票》〔(2024)津 0103 民初 1721 号〕及《民事起诉状》。天津天地源唐城房地产开发有限公司 (以下简称天地源唐城公司) 与长枫建设集团有限公司 (以下简称长枫公司) 签订《天津市建设工程施工合同》〔津西解 (挂) 2015-114 号地块、津西解 (挂) 2015-114 号地块幼儿园项目〕。现项目已经竣工, 天地源唐城公司与长枫公司正在进行工程竣工结算, 目前结算尚未完成。天地源唐城公司已按建设工程施工合同约定的付款进度支付长枫建设集团有限公司工程款 18,439.27 万元。原告傅书涵、单国杰向长枫公司主张支付工程欠款和违约金合计 88,739,288.16 元, 同时要求天地源唐城公司在欠付工程款范围内对二原告承担责任, 天津天地源对天地源唐城公司的债务承担连带责任。2024 年 4 月 23 日, 天津天地源收到天津市河西区人民法院《民事裁定书》〔(2024)津 0103 民初 1721 号〕, 裁定: 驳回原告傅书涵、单国杰的起诉。2024 年 6 月 6 日, 天津天地源收到天津市第二中级人民法院《传票》〔(2024)津 02 民终 6526 号〕及《上诉状》。原告认为一审裁定基本事实认定不清、适用法律错误, 请求依法撤销天津市河西区人民法院 (2024) 津 0103 民初 1721 号民事裁定书, 裁定指令天津市河西区人民法院进行实体审理。2024 年 6 月 25 日, 天津天地源收到天津市第二中级人民法院民事裁定书〔(2024)津 02 民终 6526 号〕, 裁定: 驳回上诉, 维持原裁定。该裁定为终审裁定。</p>	<p>http://www.sse.com.cn, 编号: 临 2024-007、临 2024-010、临 2024-032、临 2024-033</p>

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内, 公司及控股股东、实际控制人诚信状况良好, 不存在未履行法院生效法律文书确定的义务、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露, 但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
西安高科集团有限公司	间接控股股东	提供劳务	广告策划	市场价格		139,150.94	4.57	资金结算		
西安高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	广告策划	市场价格		53,773.58	1.76	资金结算		
西安高科丝路科创置业有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	物业服务	市场价格		1,187,773.11	0.93	资金结算		
西安高新区热力有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	工程施工	市场价格		13,193,886.10	1.42	资金结算		
西安高新城市服务管理有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	工程施工	市场价格		759,525.94	0.08	资金结算		
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	集团兄弟公司	接受劳务	物业服务	市场价格		42,348.41	0.57	资金结算		
西安新天宏项目管理有限责任公司	集团兄弟公司	接受劳务	招标代理	市场价格		28,773.58	0.00	资金结算		
西安高新区竣策勘测有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	测量费	市场价格		26,113.84	0.00	资金结算		
合计				/	/	15,431,345.50		/	/	/
大额销货退回的详细情况					无					
关联交易的说明			根据第十届董事会第三十次会议及2023年年度股东大会审议通过的《天地源股份有限公司关于公司2024年度日常关联交易的议案》，预计2024年全年发生日常关联交易总额11,601.64万元，公司2024年上半年实际发生日常关联交易总额1,543.13万元，实际发生日常关联交易总金额未超出年度预计总金额。							

报告期内，公司下属公司尚与西安高科新建建筑工程有限公司（以下简称高科新建公司）、西安蓝田高科幕墙门窗有限公司（以下简称蓝田幕墙公司）、陕西建工高科建设投资有限公司（以下简称高科建投公司）发生交易。该类交易系委托第三方招标代理机构面向社会公开招标形成的交易。高科新建公司、蓝田幕墙公司、高科建投公司为公司实际控制人西安高科集团有限公司的控股子公司，与公司存在关联关系。根据《上海证券交易所股票上市规则》，上市公司与关联人“一方参与另一方公开招标、拍卖等形成的关联交易，可以免于按照关联交易的方式审议和披露”，上述交易免于按照关联交易方式审议和披露。

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**适用 不适用**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**(四) 关联债权债务往来****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用

(1) 公司下属全资子公司镇江天地源置业有限公司、西安天地源房地产开发有限公司、重庆天投房地产开发有限公司向金融机构申请委托贷款，贷款资金来源方为西安高新区热力有限公司（系公司实际控制人西安高科集团有限公司下属子公司）。贷款使用期限不超过 30 个月，贷款利率为 8.6%至 8.7%/年。截止本报告期末，借款余额为 13 亿元。

(2) 公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司、珠海天地源置业有限公司向金融机构申请委托贷款，贷款资金来源方为西安高科建材科技有限公司（系公司实际控制人西安高科集团有限公司下属子公司）。贷款使用期限不超过 24 个月，贷款利率为 8.3%至 8.6%/年。截止本报告期末，借款余额为 3 亿元。

3、临时公告未披露的事项适用 不适用**(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**适用 不适用

(六) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(七) 其他

□适用 √不适用

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
苏州天地源房地产开发有限公司	全资子公司	苏州吴江锐泽置业有限公司	14,995.50	2021.12.24	2021.12.29	2029.12.28	连带责任担保	正常履行	否	否	否		否	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）															
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）															
14,995.50															
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计															
77,093.77															
报告期末对子公司担保余额合计（B）															
484,431.90															
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）															
499,427.40															
担保总额占公司净资产的比例（%）															
129.16															
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）															
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）															
371,467.01															
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）															
306,088.66															
上述三项担保金额合计（C+D+E）															
677,555.67															
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															
担保情况说明		(1) 根据第十届董事会第三十次会议及2023年年度股东大会审议通过的《天地源股份有限公司关于对下属公司担保的议案》，预计在该议案生效之日起至未来12个月内，公司及控股子公司对下属公司新增担保不超过150亿元的额度，公司2024年上半年实际新增担保7.71亿元，其中对子公司新增担保7.71亿元，实际发生担保总金额未超出年初预计总金额。													

(2) 担保总额超过净资产（本表的净资产指归属于上市公司股东的净资产）50%部分的金额（E）为306,088.66万元，与直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）重合。
--

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、2022年12月2日，公司发布《关于拟筹划非公开发行业股票的提示性公告》，拟向不超过35名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发、符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。具体内容详见公司公告：临2022-078。

2023年1月11日，公司第十届董事会第九次会议、第十届监事会第四次会议审议通过了公司关于非公开发行A股股票的相关议案，具体内容详见公司公告：临2023-001、临2023-003、临2023-004、临2023-005、临2023-006、临2023-007，以及在上海证券交易所网站披露的《天地源股份有限公司2023年度非公开发行A股股票预案》。

2023年5月19日，公司收到西安市人民政府国有资产监督管理委员会《关于天地源股份有限公司申请非公开发行股票的复函》（市国资函〔2023〕8号），同意西安高新技术产业开发区管理委员会关于对公司非公开发行股票方案的审批意见，即公司拟向不超过35名特定投资者非公开发行境内上市人民币普通股（A股）事宜。具体内容详见公司公告：临2023-041。

2023年8月24日，鉴于《上市公司证券发行注册管理办法》等注册制相关法律法规已于2023年2月17日正式实施，公司第十届董事会第十九次会议、第十届监事会第七次会议审议通过了公司向特定对象发行A股股票的相关议案，具体内容详见公司公告：临2023-056、临2023-057、临2023-058、临2023-059、临2023-060，以及在上海证券交易所网站披露的《天地源股份有限公司向特定对象发行A股股票预案（修订稿）》。

2023年9月27日，公司第十届董事会第二十次会议、第十届监事会第八次会议审议通过了《关于公司向特定对象发行A股股票方案论证分析报告的议案》，具体内容详见公司公告：临2023-064、临2023-069，以及在上海证券交易所网站披露的《天地源股份有限公司向特定对象发行A股股票方案论证分析报告》。

2023年10月20日，公司2023年第三次临时股东大会表决通过了公司向特定对象发行A股股票的相关议案，具体内容详见公司公告：临2023-074。

2、2024 年 4 月 28 日公司第十届董事会第三十次会议、2024 年 5 月 22 日公司 2023 年年度股东大会，审议通过了发行公司债券的相关议案，公司拟向上海证券交易所申请注册发行不超过人民币 23.13 亿元的公司债券，具体内容详见公司公告：临 2024—020、临 2024—028。

3、2024 年 4 月 28 日公司第十届董事会第三十次会议、2024 年 5 月 22 日公司 2023 年年度股东大会，审议通过了公司发行中期票据的相关议案，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 20 亿元的中期票据，具体内容详见公司公告：临 2024—021、临 2024—028。

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2024 年 7 月 10 日，公司收到控股股东高新地产《关于股权划转事项的告知函》。公司实际控制人高科集团与西安高科地产有限公司（以下简称高科地产）以及高新地产三方签署《股权无偿划转协议》，高科集团将其所持有的高新地产 100%股权无偿划转至高科地产。股权无偿划转后，高新地产仍为公司控股股东，高科集团仍为公司实际控制人。2024 年 7 月 12 日，公司收到高新地产发来收购报告书及其摘要，并在上海证券交易所网站披露。

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	36,432
------------------	--------

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例 （%）	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结情况		股东性 质
					股份状态	数量	
西安高新技术产业 开发区房地产 开发有限公司	0	497,000,938	57.52	0	质押	145,000,000	国有法 人
周爽	-7,470,500	14,351,500	1.66	0	未知	0	境内自 然人
信裕金久（芜湖） 投资中心（有限 合伙）	0	13,305,300	1.54	0	未知	0	其他
王有利	-946,700	6,353,300	0.74	0	未知	0	境内自 然人
王德华	-120,000	6,000,000	0.69	0	未知	0	境内自 然人
中国工商银行股 份有限公司－南 方中证全指房地 产交易型开放式 指数证券投资基 金	976,800	4,329,650	0.5	0	未知	0	其他
顾勇梁	600,100	4,015,371	0.46	0	未知	0	境内自 然人
刘小东	3,893,800	3,893,800	0.45	0	未知	0	境内自 然人
周宇光	-14,203,400	3,182,312	0.37	0	未知	0	境内自 然人
天津金瑞绿大地 园林工程有限公 司	31,500	2,850,000	0.33	0	未知	0	境内非 国有法 人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
西安高新技术产业 开发区房地产 开发有限公司	497,000,938	人民币普通股	497,000,938				
周爽	14,351,500	人民币普通股	14,351,500				
信裕金久（芜湖） 投资中心（有 限合伙）	13,305,300	人民币普通股	13,305,300				
王有利	6,353,300	人民币普通股	6,353,300				
王德华	6,000,000	人民币普通股	6,000,000				
中国工商银行股 份有限公司－南 方中证全指房地 产交易型开放式 指数证券投资基 金	4,329,650	人民币普通股	4,329,650				
顾勇梁	4,015,371	人民币普通股	4,015,371				
刘小东	3,893,800	人民币普通股	3,893,800				
周宇光	3,182,312	人民币普通股	3,182,312				

天津金瑞绿大地园林工程有限公司	2,850,000	人民币普通股	2,850,000
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、本公司持股 5%以上的股东—西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司是公司第一大股东，与其余九名股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 2、本公司未知前十名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

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

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东
适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况
适用 不适用

其它情况说明
适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况
适用 不适用

(三) 其他说明
适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2024年8月31日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
天地源股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21天地一	185167	2021年12月30日	2021年12月30日		2024年12月30日	9	7.5	本期债券到期一次性偿还本金。本期债券采用单利计息,付息频率为按年付息。	上海证券交易所	中泰证券股份有限公司	中泰证券股份有限公司	本次债券仅面向专业投资者发行,专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力,知悉并自行承担公司债券的投资风险,并符合一定的资质条件,相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》等。	新债交易系统和固定收益平台	否
天地源股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22天地一	185536	2022年3月14日	2022年3月14日		2025年3月14日	5	7.5	本期债券到期一次性偿还本金。本期债券采用单利计息,付息频率为按年付息。	上海证券交易所	中泰证券股份有限公司	中泰证券股份有限公司	本次债券仅面向专业投资者发行,专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力,知悉并自行承担公司债券的投资风险,并符合一定的资质条件,相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》等。	新债交易系统和固定收益平台	否
天地源股份有限公司2022年面向专业投资者公开	22天地二	137566	2022年8月18日	2022年8月18日		2025年8月18日	9.13	7.5	本期债券到期一次性偿还本金。本期债券采用单	上海证券交易所	中泰证券股份有限公司	中泰证券股份有限公司	本次债券仅面向专业投资者发行,专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力,知悉并自行承担公司债券	新债交易系统和固定收益平台	否

发行公司债券 (第二期)									利计 息, 付 息频率 为按年 付息。		限公 司	限公 司	的投资风险, 并 符合一定的资质 条件, 相应资质 条件请参照《证 券期货投资者适 当性管理办法》 等。		
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------------------------	--	---------	---------	--	--	--

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

2. 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生 变更	变更后 情况	变更原因	变更是否 已取得有 权机构批 准	变更对债 券投资者 权益的影 响
天地源股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。	正常执行	否	不适用	不适用	不适用	不适用
天地源股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。	正常执行	否	不适用	不适用	不适用	不适用
天地源股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。	正常执行	否	不适用	不适用	不适用	不适用

(二) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
天地源股份有	22 天地源	102281683	2022 年 7 月 29	2022 年 8 月 2 日	2025 年 8 月 2 日	5	7.5	按年付息, 到	银行间债	全国银行	公开发行	否

限公司 2022年 度第一 期中 期票 据	MTN001		日					期一次 还本	券市 场	间债 市的 构 投 者		
天地源 股份有 限公司 2022年 度第二 期中 期票 据	22天地 源 MTN002	102282429	2022年 10月28 日	2022年 11月1 日	2025年 11月1 日	2	7.5	按年付 息，到 期一次 还本	银行 间 券 市 场	全 国 行 间 债 券 市 场 机 构 投 者	公 开 发 行	否
天地源 股份有 限公司 2024年 度第一 期中 期票 据	24天地 源 MTN001	102480502	2024年 2月6日	2024年 2月7日	2027年 2月7日	10	6	按年付 息，到 期一次 还本	银行 间 券 市 场	全 国 行 间 债 券 市 场 机 构 投 者	公 开 发 行	否
天地源 股份有 限公司 2024年 度第二 期中 期票 据	24天地 源 MTN002	102482814	2024年 6月27 日	2024年 7月1日	2027年 7月1日	5	3.53	按年付 息，到 期一次 还本	银行 间 券 市 场	全 国 行 间 债 券 市 场 机 构 投 者	公 开 发 行	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

2. 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

本公司存续期内债务融资工具均不涉及“发行人或投资者选择权条款”；截至报告期末，本公司未触发投资者保护条款。

3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否 发生 变更	变更后 情况	变更原因	变更是否 已取得有 权机构批 准	变更对债 券投资者 权益的影 响
天地源股份有限公司2022年度第一期中期票据由西安高科集团有限公司提供	正常执行	否	不适用	不适用	不适用	不适用

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 2022 年度第二期中期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。	正常执行	否	不适用	不适用	不适用	不适用
天地源股份有限公司 2024 年度第一期中期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。	正常执行	否	不适用	不适用	不适用	不适用
天地源股份有限公司 2024 年度第二期中期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。	正常执行	否	不适用	不适用	不适用	不适用

5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(三) 公司债券募集资金情况

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

(四) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(五) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

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

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

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

2、 负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为 60.51 亿元和 68.53 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 13.25%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	6个月以内（含）	6个月以上		
公司信用类债券		9.00	31.13	40.13	58.56
银行贷款			1.00	1.00	1.46
非银行金融机构贷款		5.53	21.87	27.40	39.98
合计		14.53	54.00	68.53	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额 23.13 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 17 亿元，且共有 9 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 125.64 亿元和 133.37 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 6.15%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	6个月以内（含）	6个月以上		
公司信用类债券		9.00	31.13	40.13	30.09
银行贷款		14.14	49.34	63.48	47.60
非银行金融机构贷款		7.89	21.87	29.76	22.31
合计		31.03	102.34	133.37	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 23.13 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 17 亿元，且共有 9 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

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

□适用 √不适用

(3). 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
应付账款	46.22	42.29	9.29	
合同负债	112.64	99.48	13.23	
长期借款 (含一年内到期的长期借款)	92.14	90.51	1.80	
应付债券 (含一年内到期的应付债券)	40.03	35.03	14.27	

(4). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末, 公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债:

□适用 √不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

□适用 √不适用

(七) 主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.35	1.50	-8.00	
速动比率	0.29	0.34	-14.71	
资产负债率 (%)	87.31	86.68	0.73	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-63,006,107.48	28,856,110.41	-318.35	主要为本期公司竣工交房项目结转面积较上年同期减少所影响。
EBITDA 全部债务比	0.01	0.01		
利息保障倍数	0.16	0.38	-57.89	主要为本期公司竣工交房项目结转面积较上年同期减少所影响。
现金利息保障倍数	1.41	0.41	243.90	主要为本期公司支付的与经营活动相关的现金较上年同期减少所影响。
EBITDA 利息保障倍数	0.18	0.40	-55.00	主要为本期公司竣工交房项目结转面积较上年同期减少所影响。
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2024 年 6 月 30 日

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	5,009,218,147.52	4,888,914,818.87
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	52,833,837.79	72,627,034.95
应收款项融资	七、7		11,684,000.00
预付款项	七、8	660,180,228.22	675,215,834.72
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	1,445,715,683.29	1,614,566,760.43
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	27,537,725,216.54	25,242,568,552.72
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	15,087,400.00	22,796,300.00
其他流动资产	七、13	1,065,395,552.20	1,006,527,830.14
流动资产合计		35,786,156,065.56	33,534,901,131.83
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14	10,816,700.00	10,537,000.00
其他债权投资			
长期应收款			

长期股权投资	七、17	444,664,133.72	506,112,280.44
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	七、21	116,796,056.90	112,210,193.77
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	3,403,885.88	4,765,327.28
无形资产	七、26	8,407,766.23	9,041,058.97
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、28	4,426,648.44	5,713,208.99
递延所得税资产	七、29	1,190,730,664.70	1,115,910,294.70
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,779,245,855.87	1,764,289,364.15
资产总计		37,565,401,921.43	35,299,190,495.98
流动负债：			
短期借款	七、32	110,230,555.55	100,253,611.11
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	4,622,280,006.22	4,229,494,822.93
预收款项	七、37	1,964,225.41	1,595,150.45
合同负债	七、38	11,264,034,490.94	9,947,749,227.78
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	105,286,783.30	137,221,992.61
应交税费	七、40	54,441,940.14	310,887,446.39
其他应付款	七、41	2,158,010,866.26	2,276,948,242.93
其中：应付利息			
应付股利	七、41	5,090,304.47	5,090,304.47
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	7,105,730,977.91	4,429,350,062.35
其他流动负债	七、44	1,005,688,366.71	874,510,881.38
流动负债合计		26,427,668,212.44	22,308,011,437.93
非流动负债：			
保险合同准备金			

长期借款	七、45	3,698,245,856.07	6,135,891,344.91
应付债券	七、46	2,605,206,865.48	2,105,614,836.86
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	984,307.68	2,227,359.95
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、29	66,688,817.72	45,516,844.34
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,371,125,846.95	8,289,250,386.06
负债合计		32,798,794,059.39	30,597,261,823.99
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	864,122,521.00	864,122,521.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	207,932,990.93	207,932,990.93
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	七、58	80,599.10	108,481.50
盈余公积	七、59	319,444,598.24	319,444,598.24
一般风险准备			
未分配利润	七、60	2,475,194,221.46	2,503,864,909.33
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		3,866,774,930.73	3,895,473,501.00
少数股东权益		899,832,931.31	806,455,170.99
所有者权益（或股东权益）合计		4,766,607,862.04	4,701,928,671.99
负债和所有者权益（或股东权益）总计		37,565,401,921.43	35,299,190,495.98

公司负责人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：于凌

母公司资产负债表

2024年6月30日

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		531,524,401.30	387,949,475.65
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1		
应收款项融资			
预付款项		1,340,604.25	122,798.75

其他应收款	十九、2	10,180,277,159.80	8,990,802,807.30
其中：应收利息			
应收股利			
存货		482,063,371.85	594,227,474.60
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		12,087,400.00	7,410,300.00
其他流动资产		10,616,522.17	11,788,231.94
流动资产合计		11,217,909,459.37	9,992,301,088.24
非流动资产：			
债权投资		7,816,700.00	10,537,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	3,085,129,125.32	3,085,129,125.32
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		19,562,480.29	20,409,718.99
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		523,930.10	604,534.76
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		66,237,574.67	82,627,310.86
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,179,269,810.38	3,199,307,689.93
资产总计		14,397,179,269.75	13,191,608,778.17
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		185,903,394.70	203,019,232.42
预收款项		330,275.75	637,675.17
合同负债		33,074,657.05	100,835,274.49
应付职工薪酬		19,884,300.05	22,344,750.56
应交税费		5,468,104.18	17,987,055.50
其他应付款		5,598,036,476.00	5,215,418,154.51
其中：应付利息			
应付股利		5,090,304.47	5,090,304.47

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,286,961,223.05	2,655,949,606.11
其他流动负债		809,773.01	3,303,111.57
流动负债合计		9,130,468,203.79	8,219,494,860.33
非流动负债：			
长期借款		1,131,670,000.00	1,381,400,000.00
应付债券		2,605,206,865.48	2,105,614,836.86
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		405,950.17	499,895.41
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		151,133.69	151,133.69
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,737,433,949.34	3,487,665,865.96
负债合计		12,867,902,153.13	11,707,160,726.29
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		864,122,521.00	864,122,521.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		201,650,381.69	201,650,381.69
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		319,444,598.24	319,444,598.24
未分配利润		144,059,615.69	99,230,550.95
所有者权益（或股东权益）合计		1,529,277,116.62	1,484,448,051.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计		14,397,179,269.75	13,191,608,778.17

公司负责人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：于凌

合并利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入		2,039,175,480.69	4,838,892,605.61
其中：营业收入	七、61	2,039,175,480.69	4,838,892,605.61
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,087,690,498.57	4,737,671,750.55
其中：营业成本	七、61	1,850,556,605.26	4,286,175,615.24
利息支出			

手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	33,346,380.17	219,749,146.17
销售费用	七、63	72,235,299.25	113,897,405.67
管理费用	七、64	47,540,756.98	48,990,680.19
研发费用			
财务费用	七、66	84,011,456.91	68,858,903.28
其中：利息费用		111,214,250.53	100,140,245.00
利息收入		32,440,425.83	36,017,354.59
加：其他收益	七、67	448,920.96	1,183,928.57
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	10,749,418.48	350,201.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-23,074,789.73	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	5,928,706.18	-3,896,334.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-31,387,972.26	98,858,650.68
加：营业外收入	七、74	692,624.19	611,474.13
减：营业外支出	七、75	149,079.79	2,418,137.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-30,844,427.86	97,051,987.59
减：所得税费用	七、76	-22,691,043.23	56,168,741.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,153,384.63	40,883,246.39
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,153,384.63	40,883,246.39
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-28,670,687.87	28,199,183.50
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		20,517,303.24	12,684,062.89
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			

(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-8,153,384.63	40,883,246.39
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-28,670,687.87	28,199,183.50
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		20,517,303.24	12,684,062.89
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.0332	0.0326
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.0332	0.0326

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

公司负责人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：于凌

母公司利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	十九、4	205,007,227.46	58,381,459.91
减：营业成本	十九、4	110,078,103.70	58,046,407.81
税金及附加		19,261,624.32	-21,078,898.20
销售费用		745,723.91	1,426,501.60
管理费用		13,829,444.74	105,575.60
研发费用			
财务费用		75,880.83	-3,109,575.07
其中：利息费用			
利息收入		4,878,569.29	7,555,782.91
加：其他收益		248,730.22	353,635.99
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	55,935.00	169,181.81
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（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）		-98,865.44	-489,069.47
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		61,222,249.74	23,025,196.50
加：营业外收入		1.19	0.32
减：营业外支出		3,450.00	263,274.31
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		61,218,800.93	22,761,922.51
减：所得税费用		16,389,736.19	9,374,796.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		44,829,064.74	13,387,125.55

(一) 持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		44,829,064.74	13,387,125.55
(二) 终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		44,829,064.74	13,387,125.55
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.0519	0.0155
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.0519	0.0155

公司负责人：袁旺家

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：于凌

合并现金流量表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,364,076,694.32	5,215,002,944.68
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		78,227,133.76	3,929,711.76
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	322,629,252.34	296,082,261.85
经营活动现金流入小计		2,764,933,080.42	5,515,014,918.29
购买商品、接受劳务支付的现金		2,001,052,577.56	4,229,211,991.90
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			

支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		188,517,192.35	250,553,197.63
支付的各项税费		415,854,702.29	1,236,088,034.79
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	137,682,602.56	360,414,572.97
经营活动现金流出小计		2,743,107,074.76	6,076,267,797.29
经营活动产生的现金流量净额		21,826,005.66	-561,252,879.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	七、78	16,868,493.28	13,960,000.00
取得投资收益收到的现金		252,227.10	350,201.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,638.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、78	174,275,303.60	54,576.37
投资活动现金流入小计		191,396,023.98	14,366,417.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		619,069.74	1,207,721.67
投资支付的现金	七、78	7,456,800.00	22,651,700.00
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			517,278.18
投资活动现金流出小计		8,075,869.74	24,376,699.85
投资活动产生的现金流量净额		183,320,154.24	-10,010,282.69
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,646,767,668.63	4,670,839,572.58
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78		1,875,176,700.00
筹资活动现金流入小计		2,646,767,668.63	6,546,016,272.58
偿还债务支付的现金		2,198,307,367.69	4,497,730,121.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		411,417,916.92	460,390,787.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	8,899,189.21	32,590,129.58
筹资活动现金流出小计		2,618,624,473.82	4,990,711,038.06
筹资活动产生的现金流量净额		28,143,194.81	1,555,305,234.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		4,760,747,791.79	5,471,768,289.07
六、期末现金及现金等价物余额			
		4,994,037,146.50	6,455,810,361.90

公司负责人：袁旺家

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：于凌

母公司现金流量表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			

销售商品、提供劳务收到的现金		81,687,937.06	42,249,318.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		21,227,161.89	29,689,737.89
经营活动现金流入小计		102,915,098.95	71,939,056.69
购买商品、接受劳务支付的现金		21,352,645.00	72,444,364.29
支付给职工及为职工支付的现金		15,460,786.72	41,361,689.44
支付的各项税费		38,957,349.52	33,638,544.15
支付其他与经营活动有关的现金		43,891,083.71	53,884,995.45
经营活动现金流出小计		119,661,864.95	201,329,593.33
经营活动产生的现金流量净额		-16,746,766.00	-129,390,536.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,500,000.00	8,960,000.00
取得投资收益收到的现金		55,935.00	169,181.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,555,935.00	9,129,181.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			246,966.00
投资支付的现金		4,456,800.00	240,373,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,456,800.00	240,620,166.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,900,865.00	-231,490,984.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,905,830,000.00	646,940,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,307,050,819.04	4,497,706,427.27
筹资活动现金流入小计		5,212,880,819.04	5,144,646,427.27
偿还债务支付的现金		900,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		213,050,819.04	100,906,427.27
支付其他与筹资活动有关的现金		3,937,583,750.01	4,800,915,335.03
筹资活动现金流出小计		5,050,634,569.05	4,901,821,762.30
筹资活动产生的现金流量净额		162,246,249.99	242,824,664.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		386,908,954.07	984,436,727.19
六、期末现金及现金等价物余额			
		530,507,573.06	866,379,871.33

公司负责人：袁旺家

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：于凌

合并所有者权益变动表
2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	864,122,521.00				207,932,990.93			108,481.50	319,444,598.24		2,503,864,909.33		3,895,473,501.00	806,455,170.99	4,701,928,671.99
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	864,122,521.00				207,932,990.93			108,481.50	319,444,598.24		2,503,864,909.33		3,895,473,501.00	806,455,170.99	4,701,928,671.99
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-27,882.40			-28,670,687.87		-28,698,570.27	93,377,760.32	64,679,190.05
（一）综合收益总额											-28,670,687.87		-28,670,687.87	20,517,303.24	-8,153,384.63
（二）所有者投入和减少资本														72,887,246.06	72,887,246.06
1. 所有者投入的普通股														39,576,472.23	39,576,472.23
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他														33,310,773.83	33,310,773.83
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															

4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备							-27,882.40					-27,882.40	-26,788.98	-54,671.38
1. 本期提取							43,462.31					43,462.31	41,757.91	85,220.22
2. 本期使用							71,344.71					71,344.71	68,546.89	139,891.60
(六) 其他														
四、本期期末余额	864,122,521.00				207,932,990.93		80,599.10	319,444,598.24		2,475,194,221.46		3,866,774,930.73	899,832,931.31	4,766,607,862.04

项目	2023 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	864,122,521.00				207,203,955.81		151,255.48	319,444,598.24		2,997,084,081.39		4,388,006,411.92	740,106,939.47	5,128,113,351.39		
加: 会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	864,122,521.00				207,203,955.81		151,255.48	319,444,598.24		2,997,084,081.39		4,388,006,411.92	740,106,939.47	5,128,113,351.39		
三、本期增减变动金额(减少以“-”号							-22,363.24			-74,631,396.50		-74,653,759.74	7,565,250.56	-67,088,509.18		

2024 年半年度报告

填列)													
(一) 综合收益总额									28,199,183.50	28,199,183.50	12,684,062.89	40,883,246.39	
(二) 所有者投入和减少资本											-5,097,326.08	-5,097,326.08	
1. 所有者投入的普通股											-5,097,326.08	-5,097,326.08	
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配									-102,830,580.00	-102,830,580.00		-102,830,580.00	
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配									-102,830,580.00	-102,830,580.00		-102,830,580.00	
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备							-22,363.24			-22,363.24	-21,486.25	-43,849.49	
1. 本期提取							54,425.55			54,425.55	52,291.22	106,716.77	
2. 本期使用							76,788.79			76,788.79	73,777.47	150,566.26	
(六) 其他													
四、本期期末余额	864,122,521.00				207,203,955.81		128,892.24	319,444,598.24	2,922,452,684.89	4,313,352,652.18	747,672,190.03	5,061,024,842.21	

公司负责人：袁旺家

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：于凌

母公司所有者权益变动表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	99,230,550.95	1,484,448,051.88
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	99,230,550.95	1,484,448,051.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										44,829,064.74	44,829,064.74
（一）综合收益总额										44,829,064.74	44,829,064.74
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											

2024 年半年度报告

1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	144,059,615.69	1,529,277,116.62

项目	2023 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	212,338,026.43	1,597,555,527.36
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	212,338,026.43	1,597,555,527.36
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-89,443,454.45	-89,443,454.45
（一）综合收益总额										13,387,125.55	13,387,125.55
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											

2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									-102,830,580.00	-102,830,580.00	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配									-102,830,580.00	-102,830,580.00	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	122,894,571.98	1,508,112,072.91

公司负责人：袁旺家

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：于凌

三、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

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

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

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

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

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产的开发与销售、物业管理等。

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

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

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

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

(1) 同一控制下企业合并

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

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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

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

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

1) 合并资产负债表

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

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

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

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

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

2) 合并利润表

① 母公司与子公司、子公司相互之间销售商品产生的营业收入和营业成本予以抵销；

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

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

④ 母公司与子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销；

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

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

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

3) 合并现金流量表

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

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

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

④ 母公司与子公司、子公司相互之间当期销售商品所产生的现金流量予以抵销；

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

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

4) 合并所有者权益变动表

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

② 母公司对子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销；

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

(3) 纳入合并范围的母子公司采用统一会计政策及会计期间。

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

9. 现金及现金等价物的确定标准

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

10. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

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

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

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

(4) 外币会计报表的折算差额在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

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

(6) 生产经营期间发生的汇兑净损益，计入财务费用。

(7) 清算期间发生的汇兑净损益，计入清算损益。

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

11. 金融工具

√适用 □不适用

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

(1) 金融资产

1) 初始计量

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

2) 后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

①分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

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

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

a、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

b、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

③分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

3) 金融资产及其他项目减值

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

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

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

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

①信用风险显著增加

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

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

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

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

②已发生信用减值的金融资产

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

③预期信用损失的确定

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

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

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

④减记金融资产

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

4) 金融资产的转移

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

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

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

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

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

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

(2) 金融负债

1) 分类和计量

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

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

②其他金融负债

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

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

2) 金融负债的终止确认

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

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

(3) 权益工具

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

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

12. 应收票据

适用 不适用

13. 应收账款

适用 不适用

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

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

14. 应收款项融资

适用 不适用

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

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

15. 其他应收款

适用 不适用

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

组合分类	账龄	违约损失率
有合同有期限未逾期 无合同有期限未逾期	1 年以内（含 1 年）	5.00%
	1-2 年（含 2 年）	5.00%
	2-3 年（含 3 年）	5.00%
	3-4 年（含 4 年）	5.00%
	4-5 年（含 5 年）	5.00%
	5 年以上	5.00%
有合同有期限已逾期 无合同有期限已逾期	1 年以内（含 1 年）	20.00%
	1-2 年（含 2 年）	30.00%
	2-3 年（含 3 年）	45.00%
	3-4 年（含 4 年）	60.00%
	4-5 年（含 5 年）	80.00%

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

16. 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

存货跌价准备的确认标准和计提方法适用 不适用

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

存货可变现净值确定方式如下：

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

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

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据适用 不适用**基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据**适用 不适用**17. 合同资产**适用 不适用**合同资产的确认方法及标准**适用 不适用

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

合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据适用 不适用**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**适用 不适用**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**适用 不适用**18. 持有待售的非流动资产或处置组**适用 不适用

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

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

√适用 □不适用

具体标准为同时满足以下条件：

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

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

终止经营的认定标准和列报方法

□适用 √不适用

19. 长期股权投资

√适用 □不适用

(1) 长期股权投资的确认

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

(2) 长期股权投资的初始计量**1) 同一控制下企业合并形成的长期股权投资**

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

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

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

2) 非同一控制下企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

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

3) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

(3) 长期股权投资的后续计量

1) 成本法核算

①对具有控制权,纳入合并报表范围子公司的长期股权投资采用成本法核算。

②被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为投资收益。

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

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

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

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

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

(4) 长期股权投资的减值确认

期末,长期股权投资如存在减值迹象,则对其可收回金额(据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量现值孰高者确定)进行估计,如可收回金额低于其账面价值,将资

产账面价值减至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，并在以后会计期间不予转回。

20. 投资性房地产

不适用

21. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

22. 在建工程

适用 不适用

（1）在建工程的计量：按工程发生的实际支出进行计量。

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

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

（4）在建工程减值准备

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

23. 借款费用

适用 不适用

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

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

(2) 资本化利息的计算

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

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

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

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

24. 生物资产

适用 不适用

25. 油气资产

适用 不适用

26. 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

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

(2) 无形资产的计量

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

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

- 3) 公司购入或以支付土地出让金方式取得土地使用权的核算

- ①尚未开发或建造自用项目前作为无形资产核算；
- ②开发商品房时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本；
- ③利用土地建造自用项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本；
- ④改变土地使用权用途，将其用于出租或增资目的时，按账面价值转为投资性房地产。

(3) 无形资产的摊销

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

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

(4) 无形资产使用寿命的确认

1) 合同性权利或其他法定权利的期限。

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

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

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

(5) 无形资产的减值准备

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

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

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

27. 长期资产减值

适用 不适用

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

公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记

至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。各长期资产的减值具体测试方法及会计处理方法详见各长期资产的相关会计政策。

28. 长期待摊费用

适用 不适用

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

29. 合同负债

适用 不适用

公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

30. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

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

31. 预计负债

适用 不适用

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，确认为预计负债：

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

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

32. 股份支付

适用 不适用

33. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34. 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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

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

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

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

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

- 1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；
- 3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

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

与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

1) 房地产销售合同

房地产销售在满足以下条件时确认收入：

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

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

2) 物业服务合同

公司在提供物业服务过程中按照履约进度确认收入。

3) 广告策划等服务合同

公司在提供服务过程中按照履约进度确认收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

（2）该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

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

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

（1）公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

36. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

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

37. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

(1) 递延所得税资产/递延所得税负债的确认与计量

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

2) 递延所得税负债：公司根据所得税准则确认的应纳税暂时性差异产生的负债。

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

38. 租赁

适用 不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

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

对于经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

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

39. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

(1) 维修基金的核算方法：

按国家及房地产项目所在地房地产管理部门的有关规定执行。

(2) 质量保证金的核算方法:

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

40. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用 不适用

41. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

适用 不适用

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

西安天地源物业服务管理有限责任公司

15

2. 税收优惠

√适用 □不适用

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

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

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

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	6,300.52	10,768.73
银行存款	4,994,030,845.98	4,760,737,023.06
其他货币资金	15,181,001.02	128,167,027.08
存放财务公司存款		

合计	5,009,218,147.52	4,888,914,818.87
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

期末银行存款中房地产预售监管资金为 2,822,972,160.17 元，根据监管政策，该资金可用于项目建设工程款等日常支出，根据项目建设进度动态提取和使用。

期末货币资金中受限货币资金 15,181,001.02 元，主要包括按揭保证金存款、农民工工资保函保证金、项目质量保证金、工程款支付保函保证金、涉诉冻结资金等，除此之外货币资金不存在抵押、冻结或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

2、交易性金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其中重要的应收票据核销情况：

□适用 √不适用

应收票据核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	43,929,985.57	63,372,165.55
1 年以内小计	43,929,985.57	63,372,165.55
1 至 2 年	10,922,165.90	12,553,672.40
2 至 3 年	1,421,566.00	987,308.60
3 年以上		
3 至 4 年	266,963.00	848,113.00
4 至 5 年	283,649.00	20,000.00
5 年以上	921,237.31	974,133.77
合计	57,745,566.78	78,755,393.32

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	57,745,566.78	100.00	4,911,728.99	8.51	52,833,837.79	78,755,393.32	100.00	6,128,358.37	7.78	72,627,034.95
其中：										

按照账龄组合计提坏账准备	57,745,566.78	100.00	4,911,728.99	8.51	52,833,837.79	78,755,393.32	100.00	6,128,358.37	7.78	72,627,034.95
合计	57,745,566.78	/	4,911,728.99	/	52,833,837.79	78,755,393.32	/	6,128,358.37	/	72,627,034.95

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：按照账龄组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	43,929,985.57	2,196,499.29	5.00
1-2 年	10,922,165.90	1,092,216.59	10.00
2-3 年	1,421,566.00	426,469.80	30.00
3-4 年	266,963.00	133,481.50	50.00
4-5 年	283,649.00	141,824.50	50.00
5 年以上	921,237.31	921,237.31	100.00
合计	57,745,566.78	4,911,728.99	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	6,128,358.37	263,586.56	1,480,215.94			4,911,728.99
合计	6,128,358.37	263,586.56	1,480,215.94			4,911,728.99

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
西安天达停车场营销策划管理有限公司	4,301,588.00		4,301,588.00	7.45	215,079.40
西安世纪金花购物有限公司	1,360,551.56		1,360,551.56	2.35	68,027.58
陕西省西咸新区沣东新城管理委员会	1,211,024.40		1,211,024.40	2.10	297,259.22
西安高科丝路科创置业有限公司	1,045,412.90		1,045,412.90	1.81	52,270.64
西安曲江楼观生态文化旅游度假区管理办公室	750,000.00		750,000.00	1.30	56,250.00
合计	8,668,576.86		8,668,576.86	15.01	688,886.84

其他说明：

 适用 不适用**6、合同资产****(1). 合同资产情况** 适用 不适用**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因** 适用 不适用**(3). 按坏账计提方法分类披露** 适用 不适用

按单项计提坏账准备：

 适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

 适用 不适用

按组合计提坏账准备：

 适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

 适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

 适用 不适用**(4). 本期合同资产计提坏账准备情况** 适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

 适用 不适用**(5). 本期实际核销的合同资产情况** 适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

□适用 √不适用

(8). 其他说明:

□适用 √不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	16,343,968.94	2.48	31,082,411.70	4.60
1至2年	303,011.44	0.05	600,175.18	0.09
2至3年	643,490,847.84	97.46	643,490,847.84	95.30
3年以上	42,400.00	0.01	42,400.00	0.01
合计	660,180,228.22	100.00	675,215,834.72	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

单位:元 币种:人民币

债务单位	期末余额	占预付款项总金额的比例(%)	账龄	未结算的原因
西安正昕房地产开发有限公司	321,500,000.00	48.70	2-3年	尚未达到结算条件
西安佳旺房地产开发有限公司	193,500,000.00	29.31	2-3年	尚未达到结算条件
西安国宏能源科技有限公司	128,490,847.84	19.46	2-3年	尚未达到结算条件
合计	643,490,847.84	97.47		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
西安正昕房地产开发有限公司	321,500,000.00	48.70
西安佳旺房地产开发有限公司	193,500,000.00	29.31
西安国宏能源科技有限公司	128,490,847.84	19.46
陕西贝壳闹海房地产经纪有限公司	6,509,024.20	0.99
咸阳市天然气有限公司	2,130,137.12	0.32
合计	652,130,009.16	98.78

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

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

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

4) 预付款项期末余额中预付陕西贝壳闹海房地产经纪有限公司 0.07 亿元,系下属公司西安天地源房地产开发有限公司、西安佳幸房地产开发有限公司、西安越航置业有限公司、咸阳启点金源房地产开发有限公司、西安天地源软件新城房地产开发有限公司预付的结佣款。

5) 预付款项期末余额中预付咸阳市天然气有限公司 0.02 亿元,系下属公司咸阳天投房地产开发有限公司预付的工程款。

其他说明

适用 不适用

9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,445,715,683.29	1,614,566,760.43
合计	1,445,715,683.29	1,614,566,760.43

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利**(1). 应收股利**

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	106,103,745.03	222,762,485.21
1年以内小计	106,103,745.03	222,762,485.21
1至2年	349,202,232.15	253,757,872.82
2至3年	578,851,352.65	871,175,081.10
3年以上		
3至4年	259,609,528.56	116,895,508.89
4至5年	98,339,843.65	95,528,027.40
5年以上	130,861,255.59	136,398,337.98
合计	1,522,967,957.63	1,696,517,313.40

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	17,123,155.68	9,190,368.43
备付金	2,765,393.83	1,818,683.13
代垫款项	3,590,952.83	155,899.81
单位往来款	1,474,001,372.50	1,671,510,076.36
其他	25,487,082.79	13,842,285.67
合计	1,522,967,957.63	1,696,517,313.40

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	3,036,937.76	3,778,276.23	75,135,338.98	81,950,552.97
2024年1月1日余额在本期				

--转入第二阶段	-317,995.80	317,995.80		
--转入第三阶段	-2,200.00	-305,853.76	308,053.76	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	812,793.03	1,514,646.56	118,263.44	2,445,703.03
本期转回	300,873.99	838,506.25	6,018,399.59	7,157,779.83
本期转销				
本期核销				
其他变动	13,798.17			13,798.17
2024年6月30日余额	3,242,459.17	4,466,558.58	69,543,256.59	77,252,274.34

其他变动的说明：

咸阳启点金源房地产开发公司（以下简称启点金源公司）于本报告期纳入合并范围，合并日启点金源公司账面其他应收款坏账准备余额13,798.17元。

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

组合分类	账龄	违约损失率	风险阶段
有合同有期限未逾期 无合同有期限未逾期	1年以内（含1年）	5.00%	第一阶段
	1-2年（含2年）	5.00%	第一阶段
	2-3年（含3年）	5.00%	第一阶段
	3-4年（含4年）	5.00%	第一阶段
	4-5年（含5年）	5.00%	第一阶段
	5年以上	5.00%	第一阶段
有合同有期限已逾期 无合同有期限已逾期	1年以内（含1年）	20.00%	第二阶段
	1-2年（含2年）	30.00%	第二阶段
	2-3年（含3年）	45.00%	第二阶段
	3-4年（含4年）	60.00%	第二阶段
	4-5年（含5年）	80.00%	第二阶段
	5年以上	100.00%	第三阶段
有合同无期限 无合同无期限	1年以内（含1年）	10.00%	第一阶段
	1-2年（含2年）	15.00%	第一阶段
	2-3年（含3年）	30.00%	第二阶段
	3-4年（含4年）	50.00%	第二阶段
	4-5年（含5年）	80.00%	第二阶段
	5年以上	100.00%	第三阶段
根据款项性质判断不存在违约风险		0.00%	第一阶段

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备	81,950,552.97	2,445,703.03	7,157,779.83		13,798.17	77,252,274.34
合计	81,950,552.97	2,445,703.03	7,157,779.83		13,798.17	77,252,274.34

其他变动的说明：

咸阳启点金源房地产开发公司（以下简称启点金源公司）于本报告期纳入合并范围，合并日启点金源公司账面其他应收款坏账准备余额 13,798.17 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
咸阳市城市建设投资控股集团有限公司	254,800,000.00	16.73	项目合作往来款	1年以内/1-2年	
镇江扬启房地产开发有限公司	183,782,599.00	12.07	项目合作款	1年以内至5年以上	
苏州万天璟源房地产有限公司	173,268,473.09	11.38	项目合作款	2-3年	
苏州吴江锐泽置业有限公司	156,788,350.43	10.29	项目合作款	1年以内/1-2年/2-3年	
陕西省煤田地质集团有限公司	150,500,000.00	9.88	项目合作往来款	2-3年	
合计	919,139,422.52	60.35	/	/	

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

10. 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值 准备	账面价值
原材料	352,564.43		352,564.43	402,205.52		402,205.52
开发产品	6,721,157,633.66	464,205,207.73	6,256,952,425.93	7,174,885,674.90	488,606,887.99	6,686,278,786.91
房屋开发成本	21,811,728,525.60	531,703,217.39	21,280,025,308.21	19,087,112,180.59	531,703,217.39	18,555,408,963.20
劳务成本	394,917.97		394,917.97	478,597.09		478,597.09
合计	28,533,633,641.66	995,908,425.12	27,537,725,216.54	26,262,878,658.10	1,020,310,105.38	25,242,568,552.72

(2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	488,606,887.99			24,401,680.26		464,205,207.73
房屋开发成本	531,703,217.39					531,703,217.39
合计	1,020,310,105.38			24,401,680.26		995,908,425.12

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

本期存货跌价准备转回或转销 2,440.17 万元主要系本期对外销售存货结转营业成本所致。

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

报告期末存货中资本化利息余额 2,865,714,741.31 元。

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

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

11、 持有待售资产

适用 不适用

12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	15,087,400.00	22,796,300.00
合计	15,087,400.00	22,796,300.00

一年内到期的债权投资

适用 不适用

(1). 一年内到期的债权投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
陕国投·天地源 03 号集合资金信托计划				1,886,000.00		1,886,000.00
陕国投·天地源 09 号集合资金信托计划	2,500,000.00		2,500,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00
长安宁·天地源云水天境信托贷款单一资金信托计划				4,000,000.00		4,000,000.00
厦门信托·天地源 1 号集合资金信托计划	500,000.00		500,000.00	500,000.00		500,000.00
陕国投·创元 52 号天地源专项债权集合资金信托计划				2,500,000.00		2,500,000.00
陕国投·天地源 10 号集合资金信托计划债权投资合同	3,986,000.00		3,986,000.00	500,000.00		500,000.00
西部信托·丰盈系列 T02 集合资金信托计划	3,295,300.00		3,295,300.00	2,813,300.00		2,813,300.00
西部信托·丰盈系列 T06 集合资金信托计划	3,000,000.00		3,000,000.00	1,597,000.00		1,597,000.00

陕国投·创元 52 号集合资金信托计划				3,000,000.00		3,000,000.00
厦门信托·天地源 5 号集合资金信托计划	1,806,100.00		1,806,100.00			
合计	15,087,400.00		15,087,400.00	22,796,300.00		22,796,300.00

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

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的一年内到期的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的一年内到期的债权投资情况

适用 不适用

其中重要的一年内到期的债权投资情况核销情况

适用 不适用

一年内到期的债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

13、 其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	124,254,427.59	134,301,924.15
预交税费及待抵扣进项税	941,141,124.61	872,225,905.99
合计	1,065,395,552.20	1,006,527,830.14

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
陕国投·天地源 10 号集合资金信托计划债权投资合同	14,000.00		14,000.00	2,055,000.00		2,055,000.00
西部信托·丰盈系列 T02 集合资金信托计划				482,000.00		482,000.00
西部信托·丰盈系列 T06 集合资金信托计划	1,500,000.00		1,500,000.00	1,500,000.00		1,500,000.00
厦门信托·天地源 5 号集合资金信托计划	3,193,900.00		3,193,900.00	5,000,000.00		5,000,000.00
中铁信托·乾鑫 22083 期集合资金信托计划	1,500,000.00		1,500,000.00	1,500,000.00		1,500,000.00
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·思源 6 号单一资金信托计划	3,000,000.00		3,000,000.00			
合计	10,816,700.00		10,816,700.00	10,537,000.00		10,537,000.00

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

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

15. 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

(2) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(3) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
苏州联鑫置业有限公司	5,985,832.55			-147,317.82							5,838,514.73	
太仓卓润房地产开发有限公司	186,708,716.92			466,556.71							187,175,273.63	
镇江扬启房地产开发有限公司	48,921,524.15			-253,310.00							48,668,214.15	
镇江恒尧城市建设发展有限公司	3,127,751.34			-1,877,380.25							1,250,371.09	
咸阳启点金源房地产开发有限公司	25,871,484.83			10,519,378.88					-36,390,863.71			
苏州吴江锐泽置业有限公司	22,311,046.96			-5,855,423.24							16,455,623.72	
苏州万天环源房地产有限公司	151,309,979.87			-25,894,035.30							125,415,944.57	
陕西健达源环境科技有限公司	2,136,702.79		-1,982,493.28	-154,209.51								
小计	446,373,039.41		-1,982,493.28	-23,195,740.53					-36,390,863.71		384,803,941.89	
二、联营企业												
西安丝路国际金融创新中心有限公司	59,739,241.03			120,950.80							59,860,191.83	
小计	59,739,241.03			120,950.80							59,860,191.83	
合计	506,112,280.44		-1,982,493.28	-23,074,789.73					-36,390,863.71		444,664,133.72	

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

1) 2024年5月31日,公司第十届董事会第三十一次会议审议通过了《关于对咸阳启点金源房地产开发有限公司增资的议案》。根据经营发展需要,为进一步优化咸阳启点金源房地产开发有限公司(以下简称启点金源公司)股权结构,公司下属全资子公司陕西天投房地产开发有限公司(以下简称陕西天投)拟对启点金源公司进行增资。本次启点金源公司注册资本由10,000万元增加到10,500万元,其中陕西天投以现金增资500万元,持有启点金源公司的股权比例由49%变更为51.43%;合作方咸阳启点实业发展有限公司放弃本次增资,持有启点金源公司的股权比例由51%变更为48.57%。2024年6月14日,陕西天投完成对启点金源公司增资手续,启点金源公司纳入合并范围。

2) 2024年4月28日,公司第十届董事会第三十次会议审议通过了《关于清算注销参股公司的议案》,拟对合营公司陕西健达源环境科技有限公司(以下简称健达源公司)进行注销。2024年6月5日,健达源公司完成注销手续。

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

不适用

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

21、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	116,796,056.90	112,210,193.77
固定资产清理		
合计	116,796,056.90	112,210,193.77

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公家具	电子设备	其他	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	189,639,781.26	24,613,746.86	14,770,885.12	7,594,039.37	19,358,321.18	2,559,244.45	258,536,018.24
2. 本期增加金额	7,880,872.00	56,098.85	220,867.25	189,620.69	562,108.17	61,545.00	8,971,111.96
(1) 购置	7,880,872.00	56,098.85	6,902.65	189,620.69	179,820.81		8,313,315.00
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加			213,964.60		382,287.36	61,545.00	657,796.96
3. 本期减少金额				10,515.00	103,726.40		114,241.40

(1) 处置或报废				10,515.00	103,726.40		114,241.40
4. 期末余额	197,520,653.26	24,669,845.71	14,991,752.37	7,773,145.06	19,816,702.95	2,620,789.45	267,392,888.80
二、累计折旧							
1. 期初余额	73,077,580.35	19,554,992.21	12,705,122.86	6,629,715.47	14,327,254.88	2,002,894.87	128,297,560.64
2. 本期增加金额	2,325,267.05	134,666.72	684,883.67	145,194.58	953,546.60	136,113.96	4,379,672.58
(1) 计提	2,325,267.05	134,666.72	600,191.17	145,194.58	818,003.16	113,701.84	4,137,024.52
(2) 企业合并增加			84,692.50		135,543.44	22,412.12	242,648.06
3. 本期减少金额				10,125.07	98,540.08		108,665.15
(1) 处置或报废				10,125.07	98,540.08		108,665.15
4. 期末余额	75,402,847.40	19,689,658.93	13,390,006.53	6,764,784.98	15,182,261.40	2,139,008.83	132,568,568.07
三、减值准备							
1. 期初余额	14,952,462.76	3,075,530.09			270.98		18,028,263.83
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4. 期末余额	14,952,462.76	3,075,530.09			270.98		18,028,263.83
四、账面价值							
1. 期末账面价值	107,165,343.10	1,904,656.69	1,601,745.84	1,008,360.08	4,634,170.57	481,780.62	116,796,056.90
2. 期初账面价值	101,609,738.15	1,983,224.56	2,065,762.26	964,323.90	5,030,795.32	556,349.58	112,210,193.77

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	8,610,587.20

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	1,384,234.93	土地使用权证已经办理，办理房屋产权证中。

(5). 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

适用 不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、 油气资产

(1). 油气资产情况

适用 不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

25、 使用权资产

(1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	6,075,291.90	6,075,291.90
2. 本期增加金额		
(1) 新增租赁合同		
(2) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
(2) 其他		
4. 期末余额	6,075,291.90	6,075,291.90
二、累计折旧		
1. 期初余额	1,309,964.62	1,309,964.62
2. 本期增加金额	1,361,441.40	1,361,441.40
(1) 计提	1,361,441.40	1,361,441.40
(2) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他		
4. 期末余额	2,671,406.02	2,671,406.02
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
(2) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	3,403,885.88	3,403,885.88
2. 期初账面价值	4,765,327.28	4,765,327.28

(2). 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

26、 无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	营业网络	软件	合计
一、账面原值				

1. 期初余额	2,965,439.00	706,947.53	20,676,815.57	24,349,202.10
2. 本期增加金额			1,348,649.46	1,348,649.46
(1) 购置			387,706.64	387,706.64
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加			960,942.82	960,942.82
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他				
4. 期末余额	2,965,439.00	706,947.53	22,025,465.03	25,697,851.56
二、累计摊销				
1. 期初余额	1,186,750.77	706,947.53	13,414,444.83	15,308,143.13
2. 本期增加金额	30,318.57		1,951,623.63	1,981,942.20
(1) 计提	30,318.57		1,614,697.92	1,645,016.49
(2) 企业合并增加			336,925.71	336,925.71
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他				
4. 期末余额	1,217,069.34	706,947.53	15,366,068.46	17,290,085.33
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 其他				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,748,369.66		6,659,396.57	8,407,766.23
2. 期初账面价值	1,778,688.23		7,262,370.74	9,041,058.97

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、 商誉**(1). 商誉账面原值**

□适用 √不适用

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

28、 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修摊销	5,713,208.99		1,286,560.55		4,426,648.44
合计	5,713,208.99		1,286,560.55		4,426,648.44

29、 递延所得税资产/ 递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	985,963,346.95	246,266,634.82	985,965,701.23	246,267,207.27

内部交易未实现利润	88,735,586.20	22,183,896.55	73,794,677.60	18,448,669.40
可抵扣亏损	1,215,731,437.80	303,433,483.09	1,149,417,229.88	287,152,904.23
预收款项	1,255,800,150.68	313,950,037.67	1,057,712,595.52	264,428,148.88
以前年度可抵扣费用	67,784,697.52	15,798,266.80	46,651,706.92	10,515,019.15
租赁负债	4,610,671.16	1,152,667.79	4,610,671.16	1,152,667.79
其他	1,151,782,711.92	287,945,677.98	1,151,782,711.84	287,945,677.98
合计	4,770,408,602.23	1,190,730,664.70	4,469,935,294.15	1,115,910,294.70

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	65,995,156.05	16,498,789.01		
合同取得成本	142,718,149.00	35,679,537.25	127,975,467.24	31,993,866.81
使用权资产	4,765,327.28	1,191,331.83	4,765,327.28	1,191,331.83
其他	53,276,638.53	13,319,159.63	49,326,582.84	12,331,645.70
合计	266,755,270.86	66,688,817.72	182,067,377.36	45,516,844.34

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	496,710,707.87	506,662,992.69
可抵扣亏损	983,278,593.93	984,589,854.47
合计	1,479,989,301.80	1,491,252,847.16

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2024 年	32,915,496.01	34,438,523.81	
2025 年	142,786,015.99	143,009,876.07	
2026 年	244,477,484.12	261,094,340.68	
2027 年	246,820,942.82	270,489,030.22	
2028 年	274,766,138.81	275,558,083.69	
2029 年	41,512,516.18		
合计	983,278,593.93	984,589,854.47	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、 其他非流动资产

□适用 √不适用

31、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	15,181,001.02	15,181,001.02	扣押	保证金及涉诉冻结资金	128,167,027.08	128,167,027.08	扣押	保证金及涉诉冻结资金
存货	5,321,135,130.61	4,925,905,004.43	抵押	抵押贷款	4,754,338,597.51	4,407,938,311.81	抵押	抵押贷款
固定资产	70,937,895.13	34,796,144.44	抵押	抵押贷款	70,937,895.13	35,817,996.40	抵押	抵押贷款
合计	5,407,254,026.76	4,975,882,149.89	/	/	4,953,443,519.72	4,571,923,335.29	/	/

其他说明：

(1) 受限货币资金 15,181,001.02 元主要包括按揭保证金存款、农民工工资保函保证金、项目质量保证金、工程款支付保函保证金、涉诉冻结资金，除此之外货币资金不存在抵押、冻结或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

(2) 公司以持有的子公司股权质押借款情况：

1) 深圳天地源房地产开发有限公司将持有的珠海天地源置业有限公司 100%股权向浙商银行提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 3.76 亿元，该笔贷款到期日为 2025 年 6 月。

2) 公司将持有的曲江天地源房地产开发有限公司 100%股权向陕西省国际信托有限公司提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 5 亿元，该笔贷款到期日为 2024 年 12 月。

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

4) 公司及深圳天地源房地产开发有限公司将持有的深圳西京实业发展有限公司合计 100%股权向宁波银行提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 0.29 亿元，该笔贷款到期日为 2039 年 2 月。

32、 短期借款**(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	10,000,000.00	
信用借款	100,000,000.00	100,000,000.00
短期借款应付利息	230,555.55	253,611.11
合计	110,230,555.55	100,253,611.11

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、 交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

34、 衍生金融负债

适用 不适用

35、 应付票据

适用 不适用

36、 应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	4,044,860,844.05	4,175,089,033.73
土地款	542,762,758.33	
其他	34,656,403.84	54,405,789.20
合计	4,622,280,006.22	4,229,494,822.93

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
陕西金桥建设有限公司	137,778,411.99	尚未到付款期
陕西建工第七建设集团有限公司	127,945,954.34	尚未到付款期
西安市建总工程集团有限公司	111,291,667.10	尚未到付款期
陕西天地建设有限公司	99,742,128.37	尚未到付款期

陕西建工第十一建设集团有限公司	76,922,166.68	尚未到付款期
合计	553,680,328.48	/

其他说明：

适用 不适用

37、 预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租金	1,964,225.41	1,595,150.45
合计	1,964,225.41	1,595,150.45

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

38、 合同负债

(1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房款	11,234,788,100.91	9,890,324,871.89
物业费	29,116,314.57	57,340,440.81
其他	130,075.46	83,915.08
合计	11,264,034,490.94	9,947,749,227.78

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
年初余额	9,947,749,227.78	
因收到现金而增加的金额(不包含本年已确认为收入的金额)	1,601,543,946.19	

包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认收入	-1,433,797,372.08	
合并范围变化	1,148,538,689.05	
合计	11,264,034,490.94	/

其他说明：

√适用 □不适用

咸阳启点金源房地产开发公司（以下简称启点金源公司）于本报告期纳入合并范围，合并日启点金源公司账面合同负债余额 1,148,538,689.05 元。

39、 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	136,591,877.27	121,665,347.16	155,987,174.61	102,270,049.82
二、离职后福利-设定提存计划	630,115.34	15,738,240.86	13,351,622.72	3,016,733.48
三、辞退福利		659,113.43	659,113.43	
四、一年内到期的其他福利				
合计	137,221,992.61	138,062,701.45	169,997,910.76	105,286,783.30

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	51,832,860.33	95,750,143.10	132,671,623.03	14,911,380.40
二、职工福利费	133,460.23	9,001,771.94	9,135,232.17	
三、社会保险费	427.50	6,436,595.09	6,437,022.59	
其中：医疗保险费	405.00	6,063,303.80	6,063,708.80	
工伤保险费		277,126.65	277,126.65	
生育保险费	22.50	96,164.64	96,187.14	
四、住房公积金		5,613,300.40	5,613,300.40	
五、工会经费和职工教育经费	84,625,129.21	4,663,432.08	1,929,891.87	87,358,669.42
六、短期带薪缺勤		200,104.55	200,104.55	
七、短期利润分享计划				
合计	136,591,877.27	121,665,347.16	155,987,174.61	102,270,049.82

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	8,363.89	12,361,657.52	12,361,657.52	8,363.89

2、失业保险费		497,396.75	497,396.75	
3、企业年金缴费	621,751.45	2,879,186.59	492,568.45	3,008,369.59
合计	630,115.34	15,738,240.86	13,351,622.72	3,016,733.48

其他说明：

适用 不适用

40、 应交税费

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	20,797,360.76	104,100,181.69
企业所得税	27,092,630.94	182,517,158.46
个人所得税	712,696.75	1,766,284.50
城市维护建设税	1,429,117.66	1,661,446.91
房产税	715,259.09	674,481.28
印花税	696,495.40	884,513.35
土地增值税	208,403.70	14,830,856.94
教育费附加	1,043,564.30	1,198,734.56
水利建设基金	349,577.23	1,776,381.66
土地使用税	979,876.34	1,080,127.07
水资源税	29,572.75	43,257.98
环境保护税	387,385.22	354,021.99
合计	54,441,940.14	310,887,446.39

41、 其他应付款

(1). 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	5,090,304.47	5,090,304.47
其他应付款	2,152,920,561.79	2,271,857,938.46
合计	2,158,010,866.26	2,276,948,242.93

(2). 应付利息

适用 不适用

应付股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

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

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税准备金	1,163,337,982.85	1,164,401,465.92
代收及暂收款	290,039,364.91	393,225,364.00
单位往来款	475,780,053.14	464,963,998.20
暂扣质保金	141,166,999.11	158,542,647.93
押金及保证金	55,667,174.19	64,787,385.83
其他	26,928,987.59	25,937,076.58
合计	2,152,920,561.79	2,271,857,938.46

(2). 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税准备金	1,117,747,244.46	土地增值税准备金
陕西建工房地产开发集团有限公司	207,928,073.04	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	29,509,908.76	代收项目前期合作款
南京新城恒盛房地产开发有限公司	26,165,784.02	项目股东借款
合计	1,560,551,010.28	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、 持有待售负债

□适用 √不适用

43、 1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	5,515,905,729.95	2,914,999,940.17
1 年内到期的应付债券	1,397,859,890.81	1,396,974,606.04
1 年内到期的租赁负债	2,238,498.46	2,383,311.21
分期付息到期还本的长期借款利息	17,386,927.27	19,237,958.26
企业债券利息	172,339,931.42	95,754,246.67
合计	7,105,730,977.91	4,429,350,062.35

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转增值税销项税	1,005,688,366.71	874,510,881.38
合计	1,005,688,366.71	874,510,881.38

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,216,926,915.67	2,484,392,230.87
保证借款	1,149,648,940.40	1,170,099,114.04
信用借款	300,000,000.00	1,100,000,000.00
信托借款	1,031,670,000.00	1,381,400,000.00
合计	3,698,245,856.07	6,135,891,344.91

其他说明

√适用 □不适用

本报告期末长期借款的年利率区间为 3.00%至 9.50%。

46、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
天地源股份有限公司 2022 年第一期公开发行公司债券		498,409,036.25
天地源股份有限公司 2022 年第一期中期票据	498,853,099.75	498,342,187.79
天地源股份有限公司 2022 年第二期公开发行公司债券	910,635,900.43	909,626,279.67

天地源股份有限公司 2022 年第二期中期票据	199,437,881.44	199,237,333.15
天地源股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	996,279,983.86	
合计	2,605,206,865.48	2,105,614,836.86

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
天地源 2022 年第一期公开发行人公司债券	100	7.5	2022/3/14	3 年	500,000,000.00	498,409,036.25		18,595,890.42	657,391.14			否
天地源 2022 年第一期中期票据	100	7.5	2022/8/2	3 年	500,000,000.00	498,342,187.79		18,595,890.42	510,911.96		498,853,099.75	否
天地源 2022 年第二期公开发行人公司债券	100	7.5	2022/8/18	3 年	913,000,000.00	909,626,279.67		33,956,095.94	1,009,620.76		910,635,900.43	否
天地源 2022 年第二期中期票据	100	7.5	2022/11/1	3 年	200,000,000.00	199,237,333.15		7,438,356.15	200,548.29		199,437,881.44	否

天地源股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	100	6	2024/2/7	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	23,671,232.86	525,266.88		996,279,983.86	否
合计	/	/	/	/	3,113,000,000.00	2,105,614,836.86	1,000,000,000.00	102,257,465.79	2,903,739.03		2,605,206,865.48	/

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

2021 年 6 月 17 日，2021 年度第一期定向债务融资工具完成发行（债券代码：032100651，债券简称：21 天地源 PPN001），共募集资金人民币 5 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.98%，起息日为 2021 年 6 月 17 日。2022 年、2023 年，公司按期兑付债券 21 天地源 PPN001 存续期内的利息。该债券已于 2024 年 6 月 17 日到期兑付。

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

2021 年 12 月 30 日，2021 年第一期公司债券完成发行（债券代码：185167，债券简称：21 天地一），共募集资金人民币 9 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.5%，起息日为 2021 年 12 月 30 日。2022 年、2023 年，公司按期兑付公司债券 21 天地一存续期内的利息。该债券将于 2024 年 12 月到期，在本报告中调整至“一年内到期的非流动负债”。

2022 年 3 月 14 日，2022 年第一期公司债券完成发行（债券代码：185536，债券简称：22 天地一），共募集资金人民币 5 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.5%，起息日为 2022 年 3 月 14 日。2023 年、2024 年，公司按期兑付公司债券 22 天地一存续期内的利息。该债券将于 2025 年 3 月到期，在本报告中调整至“一年内到期的非流动负债”。

2022 年 8 月 18 日，2022 年第二期公司债券完成发行（债券代码：137566，债券简称：22 天地二），共募集资金人民币 9.13 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.5%，起息日为 2022 年 8 月 18 日。2023 年，公司按期兑付公司债券 22 天地二存续期内的利息。

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

2022年8月2日，2022年度第一期中期票据完成发行（债券代码：102281683，债券简称：22天地源MTN001），共募集资金人民币5亿元，票面利率7.5%，起息日为2022年8月2日。2023年，公司按期兑付债券22天地源MTN001存续期内的利息。

2022年11月1日，2022年度第二期中期票据完成发行（债券代码：102282429，债券简称：22天地源MTN002），共募集资金人民币2亿元，票面利率7.5%，起息日为2022年11月1日。2023年，公司按期兑付债券22天地源MTN002存续期内的利息。

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

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

(3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、 租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	3,222,806.14	4,610,671.16
减：一年内到期的租赁负债	-2,238,498.46	-2,383,311.21
合计	984,307.68	2,227,359.95

48、 长期应付款**项目列示**

□适用 √不适用

长期应付款

□适用 √不适用

专项应付款

□适用 √不适用

49、 长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、 预计负债

□适用 √不适用

51、 递延收益**递延收益情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

52、 其他非流动负债

□适用 √不适用

53、 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

截止报告期末，本公司控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司持有公司股份497,000,938股，占公司总股本的57.52%，均为无限售流通股份，其中已质押股份为145,000,000股，占西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司持有的公司股份总数的29.17%，占公司股份总数的16.78%。

54、 其他权益工具**(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、 资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

56、 库存股

适用 不适用

57、 其他综合收益

适用 不适用

58、 专项储备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	108,481.50	43,462.31	71,344.71	80,599.10
合计	108,481.50	43,462.31	71,344.71	80,599.10

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

59、 盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

60、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	2,503,864,909.33	2,997,084,081.39
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,503,864,909.33	2,997,084,081.39
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-28,670,687.87	-390,388,594.01
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		102,830,578.05
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,475,194,221.46	2,503,864,909.33

调整期初未分配利润明细：

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

61、 营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,037,887,258.17	1,850,556,605.26	4,837,627,502.60	4,286,175,615.24
其他业务	1,288,222.52		1,265,103.01	
合计	2,039,175,480.69	1,850,556,605.26	4,838,892,605.61	4,286,175,615.24

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产行业-分部		物业服务-分部		其他-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型	1,904,588,966.75	1,706,352,472.18	127,826,651.69	132,281,382.63	6,759,862.25	11,922,750.45	2,039,175,480.69	1,850,556,605.26
房地产	1,904,588,966.75	1,706,352,472.18					1,904,588,966.75	1,706,352,472.18
物业			127,826,651.69	132,281,382.63			127,826,651.69	132,281,382.63

其他					6,759,862.25	11,922,750.45	6,759,862.25	11,922,750.45
按经营地区分类	1,904,588,966.75	1,706,352,472.18	127,826,651.69	132,281,382.63	6,759,862.25	11,922,750.45	2,039,175,480.69	1,850,556,605.26
西安	385,352,191.09	264,186,633.65	87,098,836.94	100,239,768.96	3,919,188.06	8,830,503.23	476,370,216.09	373,256,905.84
咸阳	511,180,559.83	500,368,663.37	6,693,056.73	3,234,284.84			517,873,616.56	503,602,948.21
苏州	842,229,798.38	769,231,905.27	277,227.72				842,507,026.10	769,231,905.27
天津	38,432,006.37	39,774,620.27	10,938,567.72	11,015,188.37			49,370,574.09	50,789,808.64
重庆	102,841,693.90	108,357,763.11	5,458,294.45	3,928,447.80			108,299,988.35	112,286,210.91
其他地区	24,552,717.18	24,432,886.51	17,360,668.13	13,863,692.66	2,840,674.19	3,092,247.22	44,754,059.50	41,388,826.39
合计	1,904,588,966.75	1,706,352,472.18	127,826,651.69	132,281,382.63	6,759,862.25	11,922,750.45	2,039,175,480.69	1,850,556,605.26

其他说明

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

62、 税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	748,639.65	938,290.51
城市维护建设税	3,157,732.80	17,705,083.65
教育费附加	2,258,688.54	12,578,700.97
资源税	45,287.84	51,155.29
房产税	2,043,338.86	2,794,618.17
土地使用税	2,135,299.00	2,756,394.66
车船使用税	8,490.00	7,710.00
印花税	1,708,558.10	4,496,647.01
土地增值税	19,962,157.32	175,922,606.79
环境保护税	780,941.07	668,038.33
水利建设基金	497,246.99	1,829,900.79
合计	33,346,380.17	219,749,146.17

63、 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	21,259,133.04	26,527,739.34
广告宣传费	5,942,606.91	17,717,341.09
代理费	33,579,984.82	50,500,090.02
品牌建设费	2,170,546.58	6,126,923.05
差旅费	426,277.27	477,844.53
物业水电费	2,400,551.54	2,770,071.01
房产登记费	79,670.00	713,270.00
印刷包装展览费	214,546.48	650,049.64
办公费	1,110,025.76	2,103,816.46
咨询费	3,945,632.85	3,786,383.38
其他	1,106,324.00	2,523,877.15
合计	72,235,299.25	113,897,405.67

64、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	32,892,866.11	27,007,979.99
折旧费	2,919,447.93	2,880,782.18
办公费	3,878,472.84	6,576,307.00
差旅费	1,104,876.15	1,639,131.33
咨询费	3,036,891.81	5,471,125.04
租赁费	1,346,935.77	1,869,821.86
税费	559,479.84	972,693.24
物业水电费	1,099,682.33	826,351.97
车辆费	178,913.31	244,734.96
其他	523,190.89	1,501,752.62
合计	47,540,756.98	48,990,680.19

65、 研发费用

□适用 √不适用

66、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	111,214,250.53	100,140,245.00
减：利息收入	-32,440,425.83	-36,017,354.59
手续费	277,286.43	276,348.36
借款辅助费用	4,919,458.43	4,409,808.23
其他	40,887.35	49,856.28
合计	84,011,456.91	68,858,903.28

67、 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	389,495.26	245,071.41
加计扣除进项税及税收减免	47,628.74	309,666.55
个税手续费返还	365,227.03	629,190.61
债务重组损益	-360,225.82	
其他	6,795.75	
合计	448,920.96	1,183,928.57

68、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-23,074,789.73	
债权投资在持有期间取得的利息收入	252,227.10	350,201.97
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	
合计	10,749,418.48	350,201.97

其他说明：

公司第十届董事会第三十一次会议审议通过了《关于对咸阳启点金源房地产开发有限公司增资的议案》。公司下属全资子公司陕西天投房地产开发有限公司（以下简称陕西天投）对咸阳启点金源房地产开发公司（以下简称启点金源公司）进行增资。启点金源公司注册资本由10,000万元增加到10,500万元，其中陕西天投以现金增资500万元，持有启点金源公司的股权比例由49%变

更为51.43%。增资后公司对启点金源公司取得控制权，纳入并表范围。根据企业会计准则及相关规定，陕西天投原持有启点金源公司49%股权须按照公允价值重新计量产生的利得3,357.20万元。

69、 净敞口套期收益

适用 不适用

70、 公允价值变动收益

适用 不适用

71、 信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	1,216,629.38	-1,370,913.07
其他应收款坏账损失	4,712,076.80	-2,525,421.85
合计	5,928,706.18	-3,896,334.92

72、 资产减值损失

适用 不适用

73、 资产处置收益

适用 不适用

74、 营业外收入

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		243.67	
其中：固定资产处置利得		243.67	
政府补助	20,000.00	29,000.00	20,000.00
其他利得	672,624.19	582,230.46	672,624.19
合计	692,624.19	611,474.13	692,624.19

其他说明：

适用 不适用

75、 营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
----	-------	-------	---------------

非流动资产处置损失合计	5,576.25	8,666.71	5,576.25
其中：固定资产处置损失	5,576.25	8,666.71	5,576.25
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
罚款及滞纳金	46,767.64	548,560.84	46,767.64
补偿款		42,769.00	
其他	96,735.90	1,818,140.67	96,735.90
合计	149,079.79	2,418,137.22	149,079.79

76、 所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	33,163,923.57	53,420,805.89
递延所得税费用	-55,854,966.80	2,747,935.31
合计	-22,691,043.23	56,168,741.20

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-30,844,427.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	-7,711,106.96
子公司适用不同税率的影响	-1,228,265.64
调整以前期间所得税的影响	-15,410,523.75
非应税收入的影响	-10,152,833.85
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	627,242.43
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,451,538.21
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	14,635,982.75
所得税费用	-22,691,043.23

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

□适用 √不适用

78、 现金流量表项目**(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代收款项	24,967,739.33	20,968,656.20
收保证金及押金	7,726,846.32	12,044,859.73
利息收入	32,440,425.83	36,017,354.59
其他	257,494,240.86	227,051,391.33
合计	322,629,252.34	296,082,261.85

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

其他主要包括：

收到合作项目相关往来款 1.41 亿元。其中主要包括收到合营公司苏州万天璟源房地产有限公司 1.35 亿，收到合作方深圳市中房豪杰房地产开发有限公司 0.06 亿。

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代付款项	38,789,349.74	45,872,053.64
付保证金及押金	5,780,725.92	16,351,190.09
经营及管理费用	85,285,522.68	177,834,176.57
其他	7,827,004.22	120,357,152.67
合计	137,682,602.56	360,414,572.97

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

其他主要包括：

支付合作项目相关往来款 0.06 亿元。其中主要包括支付给合作方南京新城恒盛房地产开发有限公司 0.05 亿元、上海爱家置业集团有限公司 0.01 亿元。

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收回投资所收到的现金	16,868,493.28	13,960,000.00
取得投资收益所收到的现金	252,227.10	350,201.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,638.82
合计	17,120,720.38	14,311,840.79

收到的重要的投资活动有关的现金说明：

收回投资所收到的现金主要为信托业保障基金到期收回。

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	619,069.74	1,207,721.67
投资支付的现金	7,456,800.00	22,651,700.00
合计	8,075,869.74	23,859,421.67

支付的重要的投资活动有关的现金说明

投资支付的现金主要为支付的信托业保障基金

收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业合并取得子公司的现金	174,275,303.60	54,576.37
合计	174,275,303.60	54,576.37

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

公司第十届董事会第三十一次会议审议通过了《关于对咸阳启点金源房地产开发有限公司增资的议案》。公司下属全资子公司陕西天投房地产开发有限公司（以下简称陕西天投）对咸阳启点金源房地产开发公司（以下简称启点金源公司）进行增资。启点金源公司注册资本由10,000万元增加到10,500万元，其中陕西天投以现金增资500万元，持有启点金源公司的股权比例由49%变更为51.43%。增资后公司对启点金源公司取得控制权，纳入并表范围。合并日启点金源公司账面资金余额174,275,303.60元。

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

重分类为金融负债的权益工具融资流入		1,875,176,700.00
合计		1,875,176,700.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

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

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

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资辅助费用	4,667,323.25	3,261,531.40
偿还拆借资金	3,500,000.00	28,000,000.00
其他	731,865.96	1,328,598.18
合计	8,899,189.21	32,590,129.58

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

其他主要系支付房屋租赁款。

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	

短期借款	100,253,611.11	10,000,000.00	4,345,736.11	4,368,791.67		110,230,555.55
应付债券(含一年内到期的应付债券)	3,502,589,442.90	1,000,000,000.00	4,722,596.41	500,000,000.00	4,245,283.02	4,003,066,756.29
长期借款(含一年内到期的长期借款)	9,050,891,285.08	1,636,767,668.63	224,800,000.00	1,698,307,367.69		9,214,151,586.02
分期付息到期还本的长期借款利息	19,237,958.26		327,798,094.26	329,649,125.25		17,386,927.27
企业债券利息	95,754,246.67		153,985,684.75	77,400,000.00		172,339,931.42
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	4,610,671.16			731,865.96	655,999.06	3,222,806.14
其他应付款-陕西建工房地产开发集团有限公司	215,681,843.27		3,987,000.82	3,500,000.00		216,168,844.09
应付账款-融资辅助费用			4,667,323.25	4,667,323.25		
合计	12,989,019,058.45	2,646,767,668.63	724,306,435.60	2,618,624,473.82	4,901,282.08	13,736,567,406.78

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

79、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-8,153,384.63	40,883,246.39
加：资产减值准备	-24,401,680.26	
信用减值损失	-5,928,706.18	3,896,334.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,137,024.52	4,386,212.38
使用权资产摊销	1,361,441.40	1,503,049.96
无形资产摊销	1,645,016.49	1,485,730.15
长期待摊费用摊销	1,286,560.55	2,255,019.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	5,576.25	8,423.04
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	116,133,708.96	100,140,245.00

投资损失（收益以“-”号填列）	-10,749,418.48	-350,201.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-50,603,216.71	-2,860,420.47
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-5,251,750.09	5,608,355.78
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,888,518,275.66	-175,285,609.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	150,740,864.92	630,499,510.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,740,122,244.58	-1,173,422,774.62
其他		
经营活动产生的现金流量净额	21,826,005.66	-561,252,879.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,994,037,146.50	6,455,810,361.90
减：现金的期初余额	4,760,747,791.79	5,471,768,289.07
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	233,289,354.71	984,042,072.83

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,994,037,146.50	4,760,747,791.79
其中：库存现金	6,300.52	10,768.73
可随时用于支付的银行存款	4,994,030,845.98	4,760,737,023.06
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		

拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,994,037,146.50	4,760,747,791.79
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

公司期末现金及现金等价物中房地产预售监管资金为2,822,972,160.17元，根据监管政策，该资金可用于项目建设工程款等日常支出，根据项目建设进度动态提取和使用。

(5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	理由
房地产预售监管资金	2,822,972,160.17	根据监管政策，房地产预售监管资金可用于项目建设工程款等日常支出，根据项目建设进度动态提取和使用。
合计	2,822,972,160.17	/

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
受限货币资金	15,181,001.02	168,924,711.93	保证金及涉诉冻结资金支取受到限制
合计	15,181,001.02	168,924,711.93	/

其他说明：

适用 不适用

80、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

82、 租赁

(1) 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

本报告期公司短期租赁或低价值资产的租赁费用主要为办公室、员工宿舍、车位等租赁支出 228.46 万元。

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额 301.65(单位：万元 币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
高新国际商务中心写字楼	1,143,266.14	
高新国际商务中心车库	107,809.48	
曲江香都商铺	211,701.82	
丹轩梓园商铺	187,201.50	
悦熙广场车库	125,904.89	
万熙天地商铺	441,286.24	
万熙天地车库	6,605.50	
亚都国际名园住宅	103,809.53	
水墨三十度商铺	11,588.58	
七里香都车库	130,559.19	
盛唐大厦车库	1,129,666.63	
盛唐大厦写字楼	1,067,947.68	
盛唐大厦商铺	78,347.46	
上唐府商铺	157,350.59	
珺樾坊车位	1,660.55	
合计	4,904,705.79	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83、 数据资源

□适用 √不适用

84、 其他

□适用 √不适用

八、研发支出**(1). 按费用性质列示**

□适用 √不适用

(2). 符合资本化条件的研发项目开发支出

□适用 √不适用

重要的资本化研发项目

□适用 √不适用

开发支出减值准备

□适用 √不适用

(3). 重要的外购在研项目

□适用 √不适用

九、合并范围的变更**1、 非同一控制下企业合并**

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
咸阳启点金源房地产开发有限公司	2024年6月14日	77,179,144.82	51.43	增资入股	2024年6月14日	实际取得被购买方控制权	505,580,041.50	20,198,363.30	395,862.24

其他说明：

报告期内，合并范围新增咸阳启点金源房地产开发有限公司。2024年5月31日，公司第十届董事会第三十一次会议审议通过了《关于对咸阳启点金源房地产开发有限公司增资的议案》。根据经营发展需要，为进一步优化咸阳启点金源房地产开发有限公司（以下简称启点金源公司）股权结构，公司下属全资子公司陕西天投房地产开发有限公司（以下简称陕西天投）拟对启点金源公司进行增资。本次启点金源公司注册资本由10,000万元增加到10,500万元，其中陕西天投

以现金增资 500 万元，持有启点金源公司的股权比例由 49%变更为 51.43%；合作方咸阳启点实业发展有限公司放弃本次增资，持有启点金源公司的股权比例由 51%变更为 48.57%。2024 年 6 月 14 日，陕西天投完成对启点金源公司增资手续，启点金源公司纳入合并范围。启点金源公司经营范围为物业管理、房地产开发经营等，主要开发咸阳和樾溪谷项目。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

合并成本公允价值的确定方法：

√适用 □不适用

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

业绩承诺的完成情况：

□适用 √不适用

大额商誉形成的主要原因：

□适用 √不适用

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	咸阳启点金源房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	174,275,303.60	174,275,303.60
预付账款	940,559.76	940,559.76
其他应收款	10,197,213.50	10,197,213.50

存货	1,602,004,110.97	1,533,489,863.81
其他流动资产	89,136,657.19	89,136,657.19
固定资产	415,148.90	415,148.90
无形资产	624,017.11	624,017.11
递延所得税资产	24,217,153.29	24,217,153.29
负债：		
应付款项	225,645,988.87	225,645,988.87
合同负债	1,148,538,689.05	1,148,538,689.05
应付职工薪酬	330,268.10	330,268.10
应交税费	67,091.31	67,091.31
其他应付款	51,043,772.79	51,043,772.79
一年内到期的非流动负债	1,671,840.04	1,671,840.04
其他流动负债	103,368,482.10	103,368,482.10
长期借款	224,800,000.00	224,800,000.00
递延所得税负债	3,562,716.11	3,562,716.11
净资产	142,781,315.95	74,267,068.79
减：少数股东权益		
取得的净资产	142,781,315.95	74,267,068.79

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

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

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

适用 不适用

(6). 其他说明

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、 反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

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

6、 其他

□适用 √不适用

十、在其他主体中的权益**1、 在子公司中的权益****(1). 企业集团的构成**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
西安天地源房地产开发有限公司	西安	30,000.00	西安	房地产	100		设立
西安天地源曲江房地产开发有限公司	西安	80,000.00	西安	房地产	100		非同一控制下企业合并
陕西东方加德建设开发有限公司	西安	50,000.00	西安	房地产		100	非同一控制下企业合并

西安天地源沣东房地产开发有限公司	西安	20,000.00	西安	房地产		58.5	设立
西安越航置业有限公司	西安	500.00	西安	房地产		58.5	非同一控制下企业合并
西安天地源皓岳房地产开发有限公司	西安	80,000.00	西安	房地产		100	设立
西安天地源锦程房地产开发有限公司	西安	10,000.00	西安	房地产		100	设立
西安佳幸房地产开发有限公司	西安	100,000.00	西安	房地产		100	非同一控制下企业合并
陕西蓝天御坊置业有限公司	西安	30,000.00	西安	房地产		100	非同一控制下企业合并
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	西安	10,000.00	西安	房地产		50	设立
西安天地源软件新城房地产开发有限公司	西安	60,000.00	西安	房地产	100		设立
上海天地源企业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产	100		设立
苏州天地源房地产开发有限公司	苏州	55,000.00	苏州	房地产	100		设立
苏州平江天地源置业有限公司	苏州	45,000.00	苏州	房地产		100	设立
苏州天地源香都置业有限公司	苏州	100,000.00	苏州	房地产		100	设立
苏州天地源香湖置业有限公司	苏州	20,000.00	苏州	房地产		100	设立
苏州天地源木渎置业有限公司	苏州	30,000.00	苏州	房地产		100	设立
苏州天地源金山置业有限公司	苏州	20,000.00	苏州	房地产		100	设立
镇江天地源置业有限公司	镇江	10,000.00	镇江	房地产		100	设立
镇江恒祥房地产开发有限公司	镇江	4,082.00	镇江	房地产		51	非同一控制下企业合并
泰州天地源德湖置业有限公司	泰州	35,000.00	泰州	房地产		100	设立
常熟天地源置业有限公司	常熟	10,000.00	常熟	房地产		93.3	设立
苏州广信置业有限公司	苏州	90,000.00	苏州	房地产		100	设立
深圳天地源房地产开发有限公司	深圳	20,000.00	深圳	房地产	100		设立
惠州天地源房地产开发有限公司	惠州	20,000.00	惠州	房地产		100	设立
深圳西京实业发展有限公司	深圳	4,000.00	深圳	房地产	70	30	同一控制下企业合并
广州天地源置业有限公司	广州	10,000.00	广州	房地产		100	设立
珠海天地源置业有限公司	珠海	7,000.00	珠海	房地产		100	设立
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	深圳	5,000.00	深圳	房地产		51	设立
天津天地源置业投资有限公司	天津	20,000.00	天津	房地产	100		设立
天津天地源唐城房地产开发有限公司	天津	20,000.00	天津	房地产		100	设立
天津天投房地产开发有限公司	天津	20,000.00	天津	房地产		100	设立
天津天辉房地产开发有限公司	天津	10,000.00	天津	房地产		58.5	设立
郑州天地源置业有限公司	郑州	5,000.00	郑州	房地产	100		设立
陕西天投房地产开发有限公司	西安	20,000.00	西安	房地产	100		设立
榆林城投天地源置业有限公司	榆林	15,000.00	榆林	房地产		60	非同一控制下企业合并
宝鸡市融兴置业有限公司	宝鸡	10,000.00	宝鸡	房地产		60	非同一控制下企业合并
重庆天投房地产开发有限公司	重庆	10,000.00	重庆	房地产		100	设立
咸阳天投房地产开发有限公司	咸阳	10,000.00	咸阳	房地产		51	设立
咸阳启点金源房地产开发有限公司	咸阳	10,500.00	咸阳	房地产		51.43	非同一控制下企业合并
西安天地源物业服务管理有限责任公司	西安	500.00	西安	物业管理		100	设立
深圳天地源物业服务有限公司	深圳	500.00	深圳	物业管理		100	设立
陕西天地源天投物业服务服务有限公司	西安	500.00	西安	物业管理		100	设立

西安天投投资有限公司	西安	1,000.00	西安	投资	100		设立
陕西深宝水电开发有限责任公司	宝鸡	1,500.00	宝鸡	发电		51	非同一控制下企业合并
西安天地源不动产代理有限公司	西安	500.00	西安	不动产中介代理		100	设立
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	西安	100.00	西安	广告代理、报纸出刊	70		设立
西安报业广告信息有限责任公司	西安	121.80	西安	广告代理、市场调查		70	非同一控制下企业合并
西安坊樾企业管理咨询有限责任公司	西安	10,000.00	西安	企业管理咨询		100	设立

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

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

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
西安天地源沣东房地产开发有限公司（合并）	41.50%	-322,799.08		277,118,427.60
西安天地国际小镇房地产开发有限公司	50.00%	4,536,760.12		171,913,495.18
镇江恒祥房地产开发有限公司	49.00%	21,077,528.52		29,666,725.78
常熟天地源置业有限公司	6.70%	-846,703.07		1,840,183.30
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	49.00%	3,029,389.38		-24,474,320.96
天津天辉房地产开发有限公司	41.50%	-6,918,482.57		-17,563,692.86
榆林城投天地源置业有限公司	40.00%	-411,784.76		124,310,579.81
宝鸡市融兴置业有限公司	40.00%	134,043.78		59,525,536.12
咸阳天投房地产开发有限公司	49.00%	551,243.58		207,907,185.00
咸阳启点金源房地产开发有限公司	48.57%	539,961.53		73,427,207.59
陕西深宝水电开发有限责任公司	49.00%	-395,115.11		-2,780,871.08
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司（合并）	30.00%	-456,601.11		-1,057,524.17

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
西安天地源沣东房地产开发有限公司	430,229,130.34	374,610,340.00	804,839,470.34	605,860,666.00		605,860,666.00	430,229,550.48	374,610,340.00	804,839,890.48	605,860,666.00		605,860,666.00
西安越航置业有限公司	1,441,356,429.48	91,859,644.75	1,533,216,074.23	769,369,340.74		769,369,340.74	1,520,210,788.52	89,279,721.64	1,609,490,510.16	844,866,367.71		844,866,367.71
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	471,360,197.00	10,549,767.15	481,909,964.15	138,082,973.79		138,082,973.79	494,517,574.36	10,466,303.35	504,983,877.71	170,230,407.59		170,230,407.59
镇江恒祥房地产开发有限公司	226,554,456.45	148,996.26	226,703,452.71	161,003,382.44	5,155,731.95	166,159,114.39	972,852,494.30	13,933,677.16	986,786,171.46	964,101,465.51	5,155,731.95	969,257,197.46
常熟天地源置业有限公司	701,246,784.83	20,908,774.89	722,155,559.72	694,690,137.27		694,690,137.27	716,708,649.93	21,041,038.50	737,749,688.43	697,646,906.68		697,646,906.68
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	2,135,688.38	16,569.32	2,152,257.70	52,099,851.51		52,099,851.51	4,045,788.54	24,041.86	4,069,830.40	60,199,851.51		60,199,851.51
天津天辉房地产开发有限公司	646,443,114.92	38,322.99	646,481,437.91	688,803,589.40		688,803,589.40	674,666,681.06	69,495.27	674,736,176.33	700,387,285.49		700,387,285.49
榆林城投天地源置业有限公司	402,234,056.56	13,743,267.58	415,977,324.14	105,200,874.62		105,200,874.62	430,821,142.01	13,439,050.49	444,260,192.50	132,454,281.07		132,454,281.07
宝鸡市融兴置业有限公司	168,256,542.42	3,558,753.40	171,815,295.82	23,001,455.53		23,001,455.53	177,840,557.96	3,598,215.01	181,438,772.97	32,960,042.14		32,960,042.14
咸阳天投房地产开发有限公司	1,870,821,490.54	55,637,023.04	1,926,458,513.58	1,496,946,389.07	5,211,747.00	1,502,158,136.07	1,953,236,467.97	55,247,008.49	2,008,483,476.46	1,580,096,338.86	5,211,747.00	1,585,308,085.86
陕西深宝水电开发有限责任公司	1,580,921.19	41,903,176.92	43,484,098.11	49,159,345.23		49,159,345.23	2,638,995.60	42,526,757.34	45,165,752.94	49,979,971.31		49,979,971.31
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	6,778,042.94	1,675,132.15	8,453,175.09	11,607,662.66		11,607,662.66	7,642,479.05	1,640,822.52	9,283,301.57	11,022,416.77		11,022,416.77
西安报业广告信息有限责任公司	1,876,591.47	2,162.36	1,878,753.83	1,302,852.52		1,302,852.52	1,817,607.06	2,162.36	1,819,769.42	1,137,236.77		1,137,236.77
咸阳启点金源房地产开发有限公司	1,369,269,671.46	18,691,516.58	1,387,961,188.04	1,057,916,729.88	228,362,716.11	1,286,279,445.99						

2024 年半年度报告

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
西安天地源沣东房地产开发有限公司		-420.14	-420.14	-420.14		-368.17	-368.17	-490.90
西安越航置业有限公司	-1,420,308.27	-777,408.96	-777,408.96	-79,382,036.04	1,078,142,421.72	204,376,577.81	204,376,577.81	-542,641,781.69
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	1,668,744.05	9,073,520.24	9,073,520.24	-20,070,057.75	4,204,143.99	1,173,245.68	1,173,245.68	-40,427,872.29
镇江恒祥房地产开发有限公司	735,726,575.39	43,015,364.32	43,015,364.32	-96,313,484.04		-1,058,180.78	-1,058,180.78	95,799,832.23
常熟天地源置业有限公司	102,889,062.44	-12,637,359.30	-12,637,359.30	105,417,336.92	928,077,338.54	-28,043,245.34	-28,043,245.34	351,067,962.46
深圳天地源中房豪杰置业有限公司		6,182,427.30	6,182,427.30	1,696,212.84		-13,832.83	-13,832.83	-1,654.38
天津天辉房地产开发有限公司	24,457,636.69	-16,671,042.33	-16,671,042.33	7,184,645.85	99,488,188.99	-21,989,591.26	-21,989,591.26	65,176,042.52
榆林城投天地源置业有限公司	4,128.44	-1,029,461.91	-1,029,461.91	-28,576,416.06	20,830,987.39	801,733.27	801,733.27	-35,500,239.21
宝鸡市融兴置业有限公司	1,971,624.05	335,109.46	335,109.46	-7,302,800.73	3,061,151.79	-1,190,132.70	-1,190,132.70	-24,956,724.61
咸阳天投房地产开发有限公司	5,600,518.33	1,124,986.91	1,124,986.91	-148,048,887.84	10,629,979.88	-1,831,988.47	-1,831,988.47	101,686,900.58
陕西深宝水电开发有限责任公司	2,840,674.19	-806,357.37	-806,357.37	-307,243.72	3,557,225.30	202,257.68	202,257.68	713,531.86
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	4,199,967.89	-1,415,372.37	-1,415,372.37	-892,256.95	5,937,311.26	-1,657,870.72	-1,657,870.72	-1,363,494.23
西安报业广告信息有限责任公司	248,732.67	-106,631.34	-106,631.34	-44,431.29	472,866.33	-74,511.43	-74,511.43	39,571.24
咸阳启点金源房地产开发有限公司	505,580,041.50	20,198,373.26	20,198,373.26	395,875.51				

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

2024年4月30日,公司第十届董事会第三十次会议审议通过了《关于对外投资的议案》,公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司(以下简称西安天地源)拟收购西安檀德典森企业管理有限公司持有的西安天地源锦程房地产开发有限公司(以下简称锦程公司)10%股权。2024年5月,西安天地源完成上述股权收购,收购后西安天地源对锦程公司的持股比例由90%变更为100%。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

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

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

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	太仓卓润房地产开发 有限公司	镇江扬启房地产开 发有限公司	苏州联鑫置业有 限公司	太仓卓润房地产开发 有限公司	镇江扬启房地产开 发有限公司	苏州联鑫置业有 限公司
流动资产	752,059,245.31	900,725,470.18	31,076,460.90	804,343,141.49	904,008,072.64	42,504,911.82
其中：现金和现金等价物	62,452,262.50	21,611,380.08	2,521,028.26	94,744,602.46	21,611,380.08	13,937,729.80
非流动资产	139,132.00	3,181,139.21	755.00	146,446.51	3,181,856.03	755.00
资产合计	752,198,377.31	903,906,609.39	31,077,215.90	804,489,588.00	907,189,928.67	42,505,666.82
流动负债	83,715,257.25	756,427,172.56	1,069,943.20	137,672,741.89	758,942,885.79	12,561,532.01
非流动负债						
负债合计	83,715,257.25	756,427,172.56	1,069,943.20	137,672,741.89	758,942,885.79	12,561,532.01
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	668,483,120.06	147,479,436.83	30,007,272.70	666,816,846.11	148,247,042.88	29,944,134.81
按持股比例计算的净资产份额	187,175,273.63	48,668,214.15	5,998,453.81	186,708,716.92	48,921,524.15	5,985,832.55
调整事项			-159,939.08			
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他			-159,939.08			
对合营企业权益投资的账面价值	187,175,273.63	48,668,214.15	5,838,514.73	186,708,716.92	48,921,524.15	5,985,832.55
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入	18,000,713.67		68,258.23	61,750,480.59	42,368,827.51	
财务费用	-265,284.10	-12,494.87	-15,306.23	-511,508.85	1,639,056.78	-52,276.93
所得税费用	120,680.61		789,964.19	-1,183,861.12		
净利润	1,666,273.95	-767,606.05	-736,957.58	2,463,403.12	-27,285,586.48	-333,829.29
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	1,666,273.95	-767,606.05	-736,957.58	2,463,403.12	-27,285,586.48	-333,829.29
本年度收到的来自合营企业的股利						

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
--	-------------	-------------

	镇江恒尧城市建设 发展有限公司	苏州吴江锐泽置业 有限公司	苏州万天璟源房地 产有限公司	镇江恒尧城市建设 发展有限公司	苏州吴江锐泽置业 有限公司	苏州万天璟源房地 产有限公司
流动资产	539,195,927.81	1,538,523,272.80	1,297,212,752.74	571,970,408.75	1,750,261,924.50	1,903,562,818.60
其中：现金和现金等价物	150,452,178.11	21,766,443.00	179,456,209.05	205,722,498.19	76,445,801.79	283,177,224.99
非流动资产	2,487.74	8,561,827.38	21,318,859.80	3,344,615.40	8,564,932.98	2,142,625.57
资产合计	539,198,415.55	1,547,085,100.18	1,318,531,612.54	575,315,024.15	1,758,826,857.48	1,905,705,444.17
流动负债	536,076,258.03	1,022,420,924.20	1,039,829,513.50	468,440,983.59	1,121,956,700.96	1,569,461,044.46
非流动负债		499,850,000.00		97,581,850.00	562,500,000.00	
负债合计	536,076,258.03	1,522,270,924.20	1,039,829,513.50	566,022,833.59	1,684,456,700.96	1,569,461,044.46
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	3,122,157.52	24,814,175.98	278,702,099.04	9,292,190.56	74,370,156.52	336,244,399.71
按持股比例计算的净资产份额	1,050,918.22	7,444,252.80	125,415,944.57	3,127,751.34	22,311,046.96	151,309,979.87
调整事项	199,452.87	9,011,370.92				
--商誉						
--内部交易未实现利润		9,011,370.92				
--其他	199,452.87					
对合营企业权益投资的账面价值	1,250,371.09	16,455,623.72	125,415,944.57	3,127,751.34	22,311,046.96	151,309,979.87
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入		282,735,224.77	463,260,026.90			
财务费用	-334,481.81	-64,639.41	-854,018.28	-559,013.69	-252,883.95	-365,936.29
所得税费用			-19,183,617.82			-1,147,418.74
净利润	5,577,481.43	-49,555,980.54	-57,542,300.67	-4,492,078.28	-25,752,102.30	-3,465,577.89
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	5,577,481.43	-49,555,980.54	-57,542,300.67	-4,492,078.28	-25,752,102.30	-3,465,577.89
本年度收到的来自合营企业的股利						

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	西安丝路国际金融创新中心 有限公司	西安丝路国际金融创新中心 有限公司
流动资产	2,909,139,138.34	2,605,822,258.24
非流动资产	12,116,135.87	8,944,556.66
资产合计	2,921,255,274.21	2,614,766,814.90
流动负债	1,614,677,020.86	1,478,372,924.79
非流动负债	557,680,000.00	389,000,000.00
负债合计	2,172,357,020.86	1,867,372,924.79
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	748,898,253.35	747,393,890.11
按持股比例计算的净资产份额	60,211,419.56	60,090,468.76
调整事项	-351,227.73	-351,227.73
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	-351,227.73	-351,227.73
对联营企业权益投资的账面价值	59,860,191.83	59,739,241.03
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	1,504,363.24	625,309.12
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	1,504,363.24	625,309.12
本年度收到的来自联营企业的股利		

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

□适用 √不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	409,495.26	274,071.41
合计	409,495.26	274,071.41

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

适用 不适用

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

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本

公司风险管理的基本策略是分析本公司所面临的各种风险，确定适当的风险承受底线，及时对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

（一）市场风险

1. 外汇风险

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

2. 利率风险

利率风险指金融工具公允价值或未来现金流量变动而产生波动的风险。

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

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

3. 价格风险

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

（二）信用风险

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

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

应收账款前五名金额合计：8,668,576.86 元，占期末应收账款余额的 15.01%。

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

（三）流动风险

流动性风险指公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。管理流动性风险时，本公司政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。本公司通过对流动性风险的集中控制，借助全面预算定期编制资金滚动预算，对现金余额进行实时监控，确保本公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还到期债务。

本公司保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，降低现金流量波动的影响。

本公司管理层通过与金融机构进行融资磋商，从而使公司保持一定的授信额度，进而降低流动性风险。

本公司日常通过经营业务产生资金、金融机构借款筹措营运资金。截止报告期末，本公司尚未使用金融和非金融机构综合授信额度 226,100 万元。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

3、金融资产转移

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

9、其他

□适用 √不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是西安高科集团有限公司

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“十、在其他主体中的权益”。

□适用 √不适用

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“十、在其他主体中的权益”。

□适用 √不适用

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

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

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

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

西安高科国际社区建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安泮谷农业发展有限公司	集团兄弟公司
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安海归小镇建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新城棚改有限公司	集团兄弟公司
西安高新区公共租赁住房发展有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新科学城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安科学城智科建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安科学城智越建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新区市政配套建设有限公司	集团兄弟公司
西安丝路国际金融创新中心有限公司	集团兄弟公司
西安高科丝路开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科丝路科创置业有限公司	集团兄弟公司
西安高科集贤建设开发有限责任公司	集团兄弟公司
周至集贤产业园建设开发有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新水务集团有限公司	集团兄弟公司
西安高新区污水处理有限公司	集团兄弟公司
西安惠秦自来水有限公司	集团兄弟公司
陕西建工高科建设投资有限公司	集团兄弟公司
西安中筑长胜建筑工程有限公司	集团兄弟公司
西安高科建材科技有限公司	集团兄弟公司
迪美斯（太仓）窗型材有限公司	集团兄弟公司
西安高科电气科技有限公司	集团兄弟公司
高科建材（咸阳）管道科技有限公司	集团兄弟公司
西宁高科管道科技有限公司	集团兄弟公司
陕西高科环保科技有限公司	集团兄弟公司
高科建材（咸阳）铝材科技有限公司	集团兄弟公司
高科建材（西安）新材料科技有限公司	集团兄弟公司
西安高科实业股份有限公司	集团兄弟公司
西安高科陕西金方药业公司	集团兄弟公司
西安金方双吉生物医药科技有限公司	集团兄弟公司
西安高新区热力有限公司	集团兄弟公司
西安高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
西安高科建筑工程有限公司	集团兄弟公司

重庆高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
渭南高科门窗幕墙有限公司	集团兄弟公司
陕西天成植物工程有限公司	集团兄弟公司
西安高科新达混凝土有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科新达盛新型材料有限公司	集团兄弟公司
西安高科投资有限责任公司	集团兄弟公司
西安科睿投资管理有限公司	集团兄弟公司
西安科泓基金管理有限公司	集团兄弟公司
西安高新区竣策勘测有限公司	集团兄弟公司
西安高科物流发展有限公司	集团兄弟公司
西安新天宏项目管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科均和国际贸易有限公司	集团兄弟公司
西安新纪元国际俱乐部有限公司	集团兄弟公司
西安新纪元萤初餐饮管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安新纪元咸亨酒店有限公司	集团兄弟公司
西安高新城市服务管理有限公司	集团兄弟公司
西安创惠农业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科丝路农业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科城市服务管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科城市基础建设有限公司	集团兄弟公司
西安高科传媒有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新环境发展有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新区公共事业服务有限公司	集团兄弟公司
西安高科保安服务有限公司	集团兄弟公司
西安高新半导体产业孵化器有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更甫张房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆润房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆沔房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆汇房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆盈房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆泊房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安沔惠房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安沔惠商业运营管理有限公司	集团兄弟公司
西安高新区人才租赁住房发展有限公司	集团兄弟公司

西安高新区公租房发展有限公司	集团兄弟公司
西安科学城智越建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区智慧检测有限公司	集团兄弟公司
西安高新区城乡发展有限公司	集团兄弟公司
深圳西高幕墙科技有限公司	集团兄弟公司
西安高科新源装饰有限公司	集团兄弟公司
西安高科新源建筑装饰工程有限公司	集团兄弟公司
西安高科众源电力科技有限公司	集团兄弟公司
西安高科天元供应链管理有限公司	集团兄弟公司
西安高科天宏工程造价咨询有限责任公司	集团兄弟公司
海南高科均和国际贸易有限公司	集团兄弟公司
海南高科商贸有限公司	集团兄弟公司
汉中佰瑞农业科技有限公司	集团兄弟公司
陕西佰瑞电子商务有限公司	集团兄弟公司
陕西佰瑞猕猴桃研究院有限公司	集团兄弟公司
陕西佰瑞种苗科技有限公司	集团兄弟公司
西安佰瑞农业科技有限公司	集团兄弟公司
陕西科驰建设工程有限公司	集团兄弟公司
西安呈坤房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高华电气实业有限公司	集团兄弟公司
西安高科睿泓投资合伙企业(有限合伙)	集团兄弟公司
西安高科新建建筑工程有限公司	集团兄弟公司
西安高新领尚建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新区保障房投资建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区科融城市建设发展合伙企业(有限合伙)	集团兄弟公司
西安高新区隆沣城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新区隆汇城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新区热城能源有限公司	集团兄弟公司
西安湖与鹭文旅有限公司	集团兄弟公司
西安金睿雅苑企业管理合伙企业(有限合伙)	集团兄弟公司
西安锦业风尚餐饮公司	集团兄弟公司
西安科瀚汇达产业孵化器有限公司	集团兄弟公司
西安蓝田高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
西安理工晶体科技有限公司	集团兄弟公司

西安龙腾房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安隆泊信息咨询有限公司	集团兄弟公司
西安隆泮信息咨询有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更北张房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更大仁房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更双兴房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更四安房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更星晖房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区集越建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区科慧城更企业运营管理合伙企业（有限合伙）	集团兄弟公司
西安市高新区科瑞国信企业运营管理合伙企业（有限合伙）	集团兄弟公司
西安市高新区领嘉建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区领铭建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区领鑫建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区领苑建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区天翔建设有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区龙亿城更房地产经纪有限公司	集团兄弟公司
西安唐晖房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安天融实业有限公司	集团兄弟公司
西安万紫合置业有限公司	集团兄弟公司
西安祥立房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安新泮天地置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫铨置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫晟置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫瞳置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫薇商业管理有限公司	集团兄弟公司
西咸新区昊鼎置业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区科筑置业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	集团兄弟公司
西安高科地产有限公司	集团兄弟公司
苏州联鑫置业有限公司	其他
太仓卓润房地产开发有限公司	其他
镇江扬启房地产开发有限公司	其他
镇江联启房地产开发有限公司	其他

苏州万天璟源房地产有限公司	其他
苏州吴江锐泽置业有限公司	其他
镇江恒尧城市建设发展有限公司	其他
陕西鑫元科工贸股份有限公司	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
西安高新区热力有限公司	工程施工	13,193,886.10	22,760,400.00	否	25,349,477.35
西安高新城市服务管理有限公司	工程施工	759,525.94	9,776,100.00	否	4,160,220.57
西安高科新建建筑工程有限公司	工程施工	109,132,628.22	不适用	不适用	158,875,585.04
西安蓝田高科幕墙门窗有限公司	工程施工	17,064,852.66	不适用	不适用	
陕西建工高科建设投资有限公司	工程施工	17,599,646.30	不适用	不适用	
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	物业管理	42,348.41	68,000.00	否	25,008.78
西安新天宏项目管理有限责任公司	招标代理	28,773.58	1,970,000.00	否	59,433.96
西安高新区竣策勘测有限公司	测量费	26,113.84	600,000.00	否	104,158.35
西安高新区热力有限公司	委托贷款利息	58,695,694.45	不适用	不适用	56,250,694.48
西安高科投资有限责任公司	委托贷款利息	6,697,499.99	不适用	不适用	14,777,500.00
西安高科建材科技有限公司	委托贷款利息	13,372,499.98	不适用	不适用	12,278,069.46
西安市高新区天翔建设有限公司	工程施工				3,496,903.53
西安高科物流发展有限公司	材料采购				2,939,854.13

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安高科集团有限公司	广告策划	139,150.94	
西安高科幕墙门窗有限公司	广告策划	53,773.58	
西安高科丝路科创置业有限公司	物业管理	1,187,773.11	
西安高新区城乡发展有限公司	广告策划		360,849.05
咸阳启点金源房地产开发有限公司	利息收入		2,748,333.33

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

报告期内，公司下属公司尚与西安高科新建建筑工程有限公司（以下简称高科新建公司）、西安蓝田高科幕墙门窗有限公司（以下简称蓝田幕墙公司）、陕西建工高科建设投资有限公司（以下简称高科建投公司）发生交易。该类交易系委托第三方招标代理机构面向社会公开招标形成的交易。高科新建公司、蓝田幕墙公司、高科建投公司为公司实际控制人西安高科集团有限公司的控股子公司，与公司存在关联关系。根据《上海证券交易所股票上市规则》，上市公司与关联人“一方参与另一方公开招标、拍卖等形成的关联交易，可以免于按照关联交易的方式审议和披露”，上述交易免于按照关联交易方式审议和披露。

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

2021年5月21日，经第九届董事会第四十次会议审议通过，公司与实际控制人西安高科集团有限公司下属西安高科集团高科房产有限责任公司签订《股权托管协议》，受托管理其直接或间接持有的三家从事房地产开发业务的项目公司股权，即：西安高科东城置业有限公司100%股权、西安高科东城新岸置业有限公司100%股权以及西安高科云天置业发展有限公司100%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，即：西安紫峪置业有限公司100%股权、陕西格瑞达房地产开发有限公司100%股权、西安紫玺置业有限公司100%股权、西咸新区紫薇西域房地产开发有限公司100%股权、陕西盟发房地产开发有限公司100%股权、西安紫薇投资发展有限公司100%股权、西安丰钜房地产开发有限责任公司100%股权、西安希望城置业有限公司100%股权、西安紫郡置业有限公司100%股权、西安龙腾房地产开发有限公司100%股权、靖边县紫薇地产开发有限公司100%股权、西咸新区紫薇创享实业有限公司100%股权、西咸新区紫薇新置业有限公司100%股权、西安紫海置业有限公司50%股权、西安紫涛置业有限公司50%股权、西咸新区筑善置业有限公司95%股权、西咸新区昊鼎置业有限公司51%股权。

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州吴江锐泽置业有限公司	14,995.50	2021年12月29日	2029年12月28日	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
西安高科集团有限公司	90,000.00	2021年12月30日	2024年12月30日	否
西安高科集团有限公司	50,000.00	2022年03月14日	2025年03月14日	否
西安高科集团有限公司	50,000.00	2022年08月02日	2025年08月02日	否
西安高科集团有限公司	91,300.00	2022年08月18日	2025年08月18日	否
西安高科集团有限公司	20,000.00	2022年11月01日	2025年11月01日	否
西安高科集团有限公司	100,000.00	2024年02月07日	2027年02月07日	否

关联担保情况说明

适用 不适用

1、本公司及下属子公司作为担保方的情况说明：

2021年12月29日，公司下属参股公司苏州吴江锐泽置业有限公司在中国银行和农业银行银团申请开发贷款8亿元，期限5年，利率5.7%。截止报告期末，该笔贷款余额为49,985万元。该笔贷款由公司下属子公司苏州天地源房地产开发有限公司按持股比例30%提供无条件不可撤销的连带责任保证担保，截止报告期末担保余额为14,995.50万元。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

2、本公司作为被担保方的情况说明：

1) 2021年12月30日，公司2021年第一期公司债券完成发行（债券代码：185167，债券简称：21天地一），共募集资金人民币9亿元，期限3年，票面利率为7.5%，起息日为2021年12月30日。本期债券由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

2) 2022年3月14日，公司2022年第一期公司债券完成发行（债券代码：185536，债券简称：22天地一），共募集资金人民币5亿元，期限3年，票面利率为7.5%，起息日为2022年3月14日。本期债券由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

3) 2022年8月2日，公司2022年度第一期中期票据完成发行（债券代码：102281683，债券简称：22天地源MTN001），共募集资金人民币5亿元，期限3年，票面利率7.5%，起息日为2022年8月2日。本期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

4) 2022年8月18日，公司2022年第二期公司债券完成发行（债券代码：137566，债券简称：22天地二），共募集资金人民币9.13亿元，期限3年，票面利率为7.5%，起息日为2022年8月18日。本期债券由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

5) 2022年11月1日，公司2022年度第二期中期票据完成发行（债券代码：102282429，债券简称：22天地源MTN002），共募集资金人民币2亿元，期限3年，票面利率7.5%，起息日为2022年11月1日。本期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

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

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
西安高新区热力有限公司	70,000.00	2023-06-08	2025-06-08	委托贷款
西安高新区热力有限公司	10,000.00	2023-01-12	2025-01-11	委托贷款
西安高新区热力有限公司	20,000.00	2022-11-01	2024-07-30	委托贷款

西安高新区热力有限公司	30,000.00	2023-08-10	2025-12-06	委托贷款
西安高科建材科技有限公司	20,000.00	2022-11-01	2024-11-01	委托贷款
西安高科建材科技有限公司	10,000.00	2023-08-25	2024-08-25	委托贷款

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	470.51	1,082.09

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	西安高科丝路科创置业有限公司	1,045,412.90	52,270.64	527,960.58	26,398.03
预付账款	西安高新区热力有限公司			9,412,358.22	
其他应收款	西安高新区市政配套建设有限公司	522,148.72	26,107.44	522,148.72	26,107.44
其他应收款	西安高新区竣策勘测有限公司			9,500.00	475.00
其他应收款	镇江恒尧城市建设发展有限公司	149,017,058.41		149,017,058.41	
其他应收款	咸阳启点金源房地产开发有限公司			49,536,317.34	
其他应收款	苏州吴江锐泽置业有限公司	156,788,350.43		157,080,525.31	
其他应收款	苏州万天璟源房地产有限公司	173,268,473.09		308,268,473.09	
其他应收款	镇江扬启房地产开发有限公司	183,782,599.00		183,782,599.00	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	西安高科集团有限公司	104,224.00	104,224.00
应付账款	西安高科幕墙门窗有限公司	69,174.44	163,065.99
应付账款	西安高科物流发展有限公司	3,567,601.85	3,907,341.85
应付账款	西安高新城市服务管理有限公司	2,288,605.90	7,473,687.41

应付账款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	49,909.32	49,909.32
应付账款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	5,090.00	5,090.00
应付账款	西安高科建材科技有限公司	378.40	378.40
应付账款	西安市高新区天翔建设有限公司	1,217,579.76	1,217,579.76
应付账款	西安高科新建建筑工程有限公司	308,294,587.57	360,292,068.19
应付账款	西安高科新源建筑装饰工程有限公司	7,590,217.54	7,590,217.54
应付账款	西安蓝田高科幕墙门窗有限公司	18,785,735.11	
应付账款	陕西建工高科建设投资有限公司	27,464,456.92	
应付账款	陕西健达源环境科技有限公司		3,199.68
其他应付款	西安高科幕墙门窗有限公司	4,700.00	4,700.00
其他应付款	西安高科物流发展有限公司	39,500.00	39,500.00
其他应付款	西安高新城市服务管理有限公司	102,443.58	103,027.83
其他应付款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	108,059.00	108,059.00
其他应付款	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	143,371.50	143,371.50
其他应付款	西安高科新建建筑工程有限公司	1,764,627.26	110,100.00
其他应付款	西安高科建材科技有限公司	90,109.76	32,986.86
其他应付款	苏州联鑫置业有限公司	4,197,900.00	4,197,900.00
其他应付款	太仓卓润房地产开发有限公司	179,200,000.00	179,200,000.00
其他应付款	陕西健达源环境科技有限公司		796.00

(3). 其他项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
短期借款	西安高科建材科技有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
一年内到期的非流动负债	西安高科建材科技有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
一年内到期的非流动负债	西安高新区热力有限公司	1,000,000,000.00	270,000,000.00
一年内到期的非流动负债	西安高科投资有限责任公司		150,000,000.00
长期借款	西安高新区热力有限公司	300,000,000.00	1,100,000,000.00

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十五、股份支付**1、各项权益工具**

□适用 √不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

□适用 √不适用

2、以权益结算的股份支付情况适用 不适用**3、以现金结算的股份支付情况**适用 不适用**4、本期股份支付费用**适用 不适用**5、股份支付的修改、终止情况**适用 不适用**6、其他**适用 不适用**十六、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**适用 不适用**2、或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**适用 不适用

1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司及各子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日或预告抵押登记办妥之日止。截止报告期末，该阶段性担保金额为 351,707.52 万元，该保证责任在商品房承购人取得房屋所有权证并办妥抵押登记后或预告抵押登记办妥后解除。

2) 对外提供担保情况

截至报告期末，公司提供的担保情况如下：

①公司 2021 年 10 月为子公司重庆天投房地产开发有限公司在光大银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 0.82 亿元，借款到期日为 2024 年 10 月。

②公司 2022 年 4 月为控股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 2.25 亿元，借款到期日为 2025 年 4 月。

③公司 2022 年 6 月为子公司西安天地源软件新城房地产开发有限公司在厦门信托申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 0.5 亿元，借款到期日为 2024 年 7 月。

④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 5.25 亿元，借款到期日为 2025 年 6 月。

⑤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 3.76 亿元，借款到期日为 2025 年 6 月。

⑥公司 2022 年 10 月为子公司西安天地源软件新城房地产开发有限公司在陕国投申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 1.86 亿元，借款到期日为 2024 年 11 月。

⑦公司 2022 年 12 月为子公司西安天地源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 0.66 亿元，借款到期日为 2024 年 12 月。

⑧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 8.15 亿元，借款到期日为 2028 年 1 月。

⑨公司 2023 年 5 月为子公司西安天地源皓岳房地产开发有限公司在中信银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 8.17 亿元，借款到期日为 2025 年 12 月。

⑩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 2.74 亿元，借款到期日为 2027 年 6 月。

⑪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 11.30 亿元，借款到期日为 2026 年 10 月。

⑫公司 2024 年 4 月为子公司西安天地源房地产开发有限公司在西部信托申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 3 亿元，借款到期日为 2025 年 10 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 5.00 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 4.5 亿元，借款到期日 2026 年 2 月。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

股票和债券的发行	2024年7月1日，公司2024年度第二期中期票据完成发行（债券代码：102482814，债券简称：24天地源MTN002），共募集资金人民币5亿元，期限3年，票面利率3.53%，起息日为2024年7月1日。本期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。	5.00	
----------	--	------	--

①对财务状况的影响数：货币资金与应付债券增加5亿元。

②对经营成果的影响数：未形成重大影响。

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

(1) 2024年7月1日至2024年7月18日，公司下属西安天地源软件新城房地产开发有限公司累计归还陕国投1.86亿元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

(2) 2024年7月5日，公司下属珠海天地源置业有限公司归还浙商银行0.2亿元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为3.56亿。

(3) 2024年7月9日，公司下属西安天地源房地产开发有限公司归还北京银行0.3亿元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为2.44亿。

(4) 2024年7月10日，公司收到控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司《关于股权划转事项的告知函》。公司实际控制人西安高科集团有限公司与西安高科地产有限公司（以下简称高科地产）以及高新地产三方签署《股权无偿划转协议》，高科集团将其所持有的高新地产100%股权无偿划转至高科地产。高新地产仍为公司控股股东，高科集团仍为公司实际控制人。

(5) 2024年7月18日，公司第十届董事会第三十二次会议审议通过了《关于转让物业公司股权的议案》，公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司（以下简称西安天地源）、深圳天地源房地产开发有限公司（以下简称深圳天地源）、陕西天投房地产开发有限公司（以下简称陕西天投）拟分别向西安高科物业服务管理有限公司（以下简称高科物业）转让其持有的西安天地源物业服务管理有限责任公司、深圳天地源物业服务有限公司、陕西天地源天投物业服务有限公司100%股权，拟转让价格合计为3,713万元。交易完成后，公司合并报表范围发生变化，上述物业公司将不再纳入公司合并报表范围。2024年8月，西安天地源、深圳天地源、陕西天投分别与高科物业签订了《关于西安天地源物业服务管理有限责任公司之股权转让合作协议》《关于深圳天地源物业服务有限公司之股权转让合作协议》《关于陕西天地源天投物业服务有限公司之股权转让合作协议》。

(6) 2024年7月18日，公司第十届董事会第三十二次会议审议通过了《关于向金融机构申请融资的议案》，公司拟向西部信托有限公司申请总金额不超过3.2亿元的信托融资，资金用于

公司下属公司合规项目的开发建设。A类信托计划不低于1亿元，期限不超过12个月；B类信托计划不超过2亿元，期限不超过24个月；C类信托计划不超过2,000万元，期限不超过27个月。融资成本为9.3%/年。公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司为本次融资提供连带责任保证担保。

(7) 2024年7月29日公司下属深圳西京实业发展有限公司归还宁波银行11.69万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额0.29亿元。

(8) 2024年7月30日公司下属重庆天投房地产开发有限公司归还西安高新区热力有限公司2亿元人民币委托贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

(9) 2024年7月31日公司下属广州天地源置业有限公司归还广发银行0.5亿元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额7.65亿元。

(10) 2024年8月9日公司下属重庆天投房地产开发有限公司归还光大银行0.32亿元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额0.50亿元。

(11) 2024年8月12日公司收到河南省郑州市上街区人民法院《应诉通知书》。原告河南省第七建筑工程集团有限公司主张解除与公司下属全资子公司郑州天地源置业有限公司（以下简称天地源郑州公司）签订的《建筑工程施工合同》及补充协议，向天地源郑州公司主张支付相应工程款、逾期利息，以及赔偿临建措施费等相应损失7,786.44万元，同时要求公司承担连带责任。河南省第七建筑工程集团有限公司向河南省郑州市上街区人民法院提出财产保全申请，河南省郑州市上街区人民法院冻结了天地源郑州公司名下银行存款2,500万元。本次诉讼截至目前尚未开庭，暂时无法判断对公司期后利润产生的影响，最终实际影响需以法院生效判决（含调解）或执行结果为准。

(12) 2024年8月7日至2024年8月14日公司共收到西部信托1.98亿元人民币信托贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额1.98亿元。

(13) 2024年8月25日公司下属珠海天地源置业有限公司归还西安高科建材科技有限公司1亿元人民币委托贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额已还清。

(14) 2024年8月28日公司第十届三十三次董事会审议通过了《关于下属西安天地源房地产开发有限公司吸收合并西安坊樾企业管理咨询有限公司的议案》，公司下属全资子公司西安天地源，拟依法定程序吸收合并其全资子公司西安坊樾企业管理咨询有限公司（以下简称坊樾公司）。吸收合并完成后，西安天地源存续经营，注册资本不变。坊樾公司将予以注销，其全部资产、债权债务等一切权利和义务均由西安天地源承继。

(15) 2024年8月28日公司第十届三十三次董事会审议通过了《关于公司部分存货资源转为投资性房地产的议案》，根据经营发展需要，公司下属全资子公司重庆天投房地产开发有限公司（以下简称重庆天投）拟将开发建设的“天地源·水墨江山”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。按照企业会计准则规定，公司将该部分资源由存货核算科

目转为投资性房地产核算科目，仍按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产相同的方法计提折旧。

(16) 2024年8月28日公司第十届三十三次董事会审议通过了《关于向陕西省国际信托股份有限公司申请融资的议案》。根据经营发展需要，公司拟向陕西省国际信托股份有限公司申请总金额不超过4亿元的贷款，资金用于公司下属公司合规项目的开发建设。贷款期限不超过18个月，融资成本为9.5%/年。公司以持有的西安天地源软件新城房地产开发有限公司100%股权为该笔贷款提供质押担保。

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、重要债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

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

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

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

2) 物业服务, 包括从事物业管理业务的公司, 具体见本附注“十、1、在子公司的权益”中业务性质为物业服务的公司。

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

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	房地产行业	物业服务	其他	分部间抵销	合计
营业收入	1,923,897,657.32	150,638,424.06	10,449,186.15	45,809,786.84	2,039,175,480.69
其中: 对外营业收入	1,904,588,966.75	127,826,651.69	6,759,862.25		2,039,175,480.69
分部间交易收入	19,308,690.57	22,811,772.37	3,689,323.90		45,809,786.84
营业成本	1,716,457,544.99	132,307,410.29	11,965,320.72	10,173,670.74	1,850,556,605.26
其中: 对外营业成本	1,706,352,472.18	132,281,382.63	11,922,750.45		1,850,556,605.26
分部间营业成本	10,105,072.81	26,027.66	42,570.27		10,173,670.74
资产总额	37,479,189,844.84	220,872,010.16	51,786,275.20	186,446,208.77	37,565,401,921.43
负债总额	32,755,192,111.31	201,785,938.70	65,526,547.02	223,710,537.64	32,798,794,059.39

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中: 1年以内分项		
1年以内		

1 年以内小计		
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	139,202.82	139,966.28
合计	139,202.82	139,966.28

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	139,202.82	100.00	139,202.82	100.00		139,966.28	100.00	139,966.28	100.00	
其中：										
按账龄组合计提坏账准备	139,202.82	100.00	139,202.82	100.00		139,966.28	100.00	139,966.28	100.00	
合计	139,202.82	/	139,202.82	/		139,966.28	/	139,966.28	/	

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按账龄组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内			5.00
1-2 年			10.00
2-3 年			30.00
3-4 年			50.00
4-5 年			50.00
5 年以上	139,202.82	139,202.82	100.00
合计	139,202.82	139,202.82	

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	139,966.28		763.46			139,202.82
合计	139,966.28		763.46			139,202.82

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
客户 1	9,829.00		9,829.00	7.06	9,829.00
客户 2	9,457.00		9,457.00	6.79	9,457.00
客户 3	8,842.00		8,842.00	6.35	8,842.00
客户 4	8,440.00		8,440.00	6.06	8,440.00
客户 5	8,388.88		8,388.88	6.03	8,388.88
合计	44,956.88		44,956.88	32.29	44,956.88

其他说明：

□适用 √不适用

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	10,180,277,159.80	8,990,802,807.30
合计	10,180,277,159.80	8,990,802,807.30

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	5,530,727,701.71	4,261,010,194.25
1 年以内小计	5,530,727,701.71	4,261,010,194.25
1 至 2 年	2,477,007,773.11	3,285,245,768.39
2 至 3 年	1,884,082,759.41	1,412,520,179.80
3 年以上		
3 至 4 年	281,869,459.24	172,592.89
4 至 5 年	26,310.00	25,091,848.00
5 年以上	7,158,936.18	7,258,374.92
合计	10,180,872,939.65	8,991,298,958.25

(2). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	101,429.14	292,529.61
备付金	25,321.59	75,321.59
代垫款项	3,413,099.40	448,571.55
其他	4,698,613.32	56,938.12
内部单位往来款	10,172,634,476.20	8,990,425,597.38
合计	10,180,872,939.65	8,991,298,958.25

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	29,234.91	167,541.13	299,374.91	496,150.95
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-52,430.40	52,430.40	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	203,060.81		13,107.61	216,168.42
本期转回	22,601.79	93,937.73		116,539.52
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年6月30日余额	209,693.93	21,173.00	364,912.92	595,779.85

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

组合分类	账龄	违约损失率	风险阶段
有合同有期限未逾期 无合同有期限未逾期	1年以内(含1年)	5.00%	第一阶段
	1-2年(含2年)	5.00%	第一阶段
	2-3年(含3年)	5.00%	第一阶段

	3-4 年（含 4 年）	5.00%	第一阶段
	4-5 年（含 5 年）	5.00%	第一阶段
	5 年以上	5.00%	第一阶段
有合同有期限已逾期 无合同有期限已逾期	1 年以内（含 1 年）	20.00%	第二阶段
	1-2 年（含 2 年）	30.00%	第二阶段
	2-3 年（含 3 年）	45.00%	第二阶段
	3-4 年（含 4 年）	60.00%	第二阶段
	4-5 年（含 5 年）	80.00%	第二阶段
	5 年以上	100.00%	第三阶段
有合同无期限 无合同无期限	1 年以内（含 1 年）	10.00%	第一阶段
	1-2 年（含 2 年）	15.00%	第一阶段
	2-3 年（含 3 年）	30.00%	第二阶段
	3-4 年（含 4 年）	50.00%	第二阶段
	4-5 年（含 5 年）	80.00%	第二阶段
	5 年以上	100.00%	第三阶段
根据款项性质判断不存在违约风险		0.00%	第一阶段

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备	496,150.95	216,168.42	116,539.52			595,779.85
合计	496,150.95	216,168.42	116,539.52			595,779.85

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
西安天地源皓岳房地产开发 有限公司	2,299,145,289.16	22.58	内部单位往来款	1年以内	
天津天地源置业投资有限 公司	1,431,940,752.57	14.07	内部单位往来款	1-2年/2-3年 /3-4年	
广州天地源置业有限公司	1,390,376,876.68	13.66	内部单位往来款	1年以内/1-2 年/2-3年	
深圳天地源房地产开发有 限公司	1,056,251,442.76	10.37	内部单位往来款	1年以内	
苏州广信置业有限公司	831,763,100.25	8.17	内部单位往来款	1年以内/1-2 年	
合计	7,009,477,461.42	68.85	/	/	

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	本期计 提减值 准备	减值准 备期末 余额
西安天地源房地产开发有限 公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
上海天地源企业有限公司	10,500,000.00			10,500,000.00		
苏州天地源房地产开发有限 公司	550,000,000.00			550,000,000.00		
天津天地源置业投资有限公 司	200,000,000.00			200,000,000.00		
深圳天地源房地产开发有限 公司	200,000,000.00			200,000,000.00		

深圳西京实业发展有限公司	83,568,874.61			83,568,874.61		
西安创典智库商务咨询管理 有限责任公司	700,000.00			700,000.00		
陕西天投房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
西安天地源曲江房地产开发 有限公司	881,532,730.77			881,532,730.77		
郑州天地源置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
西安天地源软件新城房地产 开发有限公司	598,827,519.94			598,827,519.94		
西安天投投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
合计	3,085,129,125.32			3,085,129,125.32		

(2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	205,007,227.46	110,078,103.70	58,381,459.91	58,046,407.81
其他业务				
合计	205,007,227.46	110,078,103.70	58,381,459.91	58,046,407.81

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产行业-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型	205,007,227.46	110,078,103.70	205,007,227.46	110,078,103.70
房地产	205,007,227.46	110,078,103.70	205,007,227.46	110,078,103.70
按经营地区分类	205,007,227.46	110,078,103.70	205,007,227.46	110,078,103.70
西安	205,007,227.46	110,078,103.70	205,007,227.46	110,078,103.70
合计	205,007,227.46	110,078,103.70	205,007,227.46	110,078,103.70

其他说明

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
债权投资在持有期间取得的利息收入	55,935.00	169,181.81
合计	55,935.00	169,181.81

6、其他

适用 不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	409,495.26	
债务重组损益	-360,225.82	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	523,544.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	33,991,632.63	经公司第十届董事会第三十一次会议审议同意，公司下属全资子公司陕西天投房地产开发有限公司（以下简称陕西天投）对咸阳启点金源房地产开发有限公司（以下简称启点金源公司）进行增资。启点金源公司注册资本由 10,000 万元增加到 10,500 万元，其中陕西天投以现金增资 500 万元，持有启点金源公司的股权比例由 49% 变更为 51.43%。增资后公司对启点金源公司取得控制权，纳入并表范围。根据企业会计准则及相关规定，陕西天投原持有启点金源公司 49% 股权须按照公允价值重新计量，产生的利得 3,357.20 万元计入投资收益，详见附注七、68。
减：所得税影响额	201,057.64	

少数股东权益影响额（税后）	27,969.22	
合计	34,335,419.61	

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,288,222.52	公司主营业务为房地产开发，公司及下属子公司与合作方向项目公司投入开发资金或调拨富余资金、收到或支付相关资金占用费均属于房地产行业合作经营模式下的日常经营活动，与正常经营业务直接相关，故公司将对联营、合营企业投入开发资金收取的利息收入，以及并表合作项目公司向合作方收入的调拨富余资金利息收入由“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”计入经常性损益。

其他说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-0.74	-0.0332	-0.0332
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.63	-0.0729	-0.0729

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：袁旺家

董事会批准报送日期：2024年8月28日

修订信息

适用 不适用