

公司代码：600665

债券代码：242114

债券代码：242304

债券代码：259269

债券代码：259414

公司简称：天地源

债券简称：24 天地一

债券简称：25 天地一

债券简称：25 天地二

债券简称：25 天地三

天地源股份有限公司

2026 年半年度报告

重要提示

一、 本公司董事会及董事、高级管理人员保证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、 公司负责人赵冀、主管会计工作负责人赵冀及会计机构负责人（会计主管人员）孙杰声明：保证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了可能面对的风险，敬请查阅本报告第三节第五条第一款“可能面对的风险”中相关陈述。

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标	4
第三节	管理层讨论与分析	7
第四节	公司治理、环境和社会	16
第五节	重要事项	17
第六节	股份变动及股东情况	23
第七节	债券相关情况	25
第八节	财务报告	31

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
高新区管委会	指	西安高新技术产业开发区管理委员会
报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 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	赵冀

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况变更简介

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（www.cnstock.com）、证券日报（www.zqrb.cn）
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层证券事务部
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	1,630,368,442.27	2,461,094,423.99	-33.75
利润总额	-638,611,836.70	-57,626,457.09	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-531,612,069.60	-124,342,579.62	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的 净利润	-532,509,812.36	-139,632,182.49	不适用
经营活动产生的现金流量净额	668,446,588.39	507,440,181.06	31.73
	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	1,042,823,738.35	1,574,400,500.36	-33.76
总资产	20,239,296,640.82	22,397,790,760.61	-9.64

（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）	-0.6152	-0.1439	不适用
稀释每股收益（元 / 股）	-0.6152	-0.1439	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.6162	-0.1616	不适用
加权平均净资产收益率（%）	-40.62	-4.42	减少36.20个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-40.69	-4.96	减少35.73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

本期归属于上市公司股东的净利润同比减少的原因主要为：

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

2、报告期内，受整体房地产行情影响，公司加速部分存量房地产项目出清，资源售价下行。公司按照会计准则相关规定，对存货可变现净值进行测试后，对部分存货计提减值准备。

3、报告期内，公司在开发的、符合利息资本化条件的项目数量较少，导致本报告期资本化利息减少、费用化利息增加。

八、境内外会计准则下会计数据差异

□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）
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	54,278.34	
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	590,998.77	
债务重组损益	2,159,473.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,192,889.34	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	162,981.52	
减：所得税影响额	372,591.37	
少数股东权益影响额（税后）	504,508.49	
合计	897,742.76	

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,264,725.66	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、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

□适用 √不适用

十一、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

报告期内，国家持续深化房地产发展新模式，围绕高品质住房供给、存量房源收购盘活等出台一系列稳楼市长效政策。一、二线核心城市成交量逐步企稳，优质改善房源流动性逐渐改善；多数二、三线城市库存高企，购房需求偏弱，居民置业信心修复节奏分化。政策托底效果显现但市场全面复苏动力不足。行业仍处于存量竞争、风险出清、提质转型的深度调整周期。

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

报告期内，公司立足房地产行业发展新模式，以“去存量、转模式、创新局”为“十五五”期间核心战略主线，坚持“好房子”建设理念，从源头提升资产质量；加快存量资产去化盘活，培育公寓酒店、康养、商业资管等多元运营板块，全力推动业务从开发销售向“开发+运营+服务”模式转型。同时，围绕新质生产力方向，充分运用资本市场工具，以跨界并购、基金培育产业链等方式，加快新产业培育，推进公司转型升级，打造新的业务增长极。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

2026 年上半年，面对房地产行业持续深度调整，公司紧密围绕“深耕新地产、布局新产业”双新发展主线，以守住现金流安全为经营底线，锚定高效运营、精益管理、科学创新三大核心方向统筹推进各项业务，同步攻坚传统地产提质增效、新兴产业培育落地，整体经营运行平稳。公司荣获“2026 中国房地产百强企业（位列 60 位）”“2026 房地产年度社会责任感企业”“2026 房地产百强企业—稳健性 TOP10”等荣誉。

（一）项目运营多点突围

一是严格落实项目运营标准，强化多专业、多工种协同推进，西安云和锦上项目首开告捷，成为西安高新区软件新城片区 2024 年以来首个摇号开盘项目；西安永安观棠、棠樾坊、棠颂坊项目全面进入收尾交付阶段，年度保交付任务稳步落实。二是设立营销和资产运营部，统筹全域销

售攻坚工作，建立“一盘一策”差异化经营机制，梳理 38 个年度重点攻坚项目，制定月度分解计划，编制《任务攻坚销售周报》，以精细化管控提升攻坚成效。

（二）存量资产多元盘活

一是搭建《长租项目产品定价模型》，编制《长租项目运营管理办法》，覆盖投资、筹建、运营、融资等全业务链条，为规模化运营、风险防控提供有力支撑。二是持续强化“天地源唐潮公寓”自有品牌，统筹推进长租公寓、旅居产品、房票安置等多元盘活路径，珠海北站店、重庆北碚科学城店运营表现突出，平均出租率稳定在 90%以上；珠海悦唐阁 1 号楼、镇江时光里 2 号楼实现满租，市场认可度持续提升。

（三）产品力稳步提升

一是全面推行《“好房子”设计实践指引》，从户型创新、新材料应用、施工图优化三大维度推进产品迭代，打造差异化核心竞争力，并从设计前端实现成本前置管控、源头压降。西安云和锦上项目落地“好房子”全套设计标准，打造六大生活创新场景，推动设计理念实景转化，持续提升综合产品力。二是形成《2026 年度户型设计六大创新趋势研究》，为后续新项目产品定位、方案研发提供标准化参考依据。同时，深挖设计端降本潜力，并形成设计阶段降本标准化路径。

（四）资金统筹精准高效

公司紧扣“保刚兑、降负债、拓融资”工作主线，持续改善融资结构，综合融资成本稳步下行，整体债务规模有序压降，有力保障各项经营需求，严守现金流安全底线。非标融资持续突破，上半年新增非标融资批复 21 亿元，落地资金 9.98 亿元；综合融资成本稳步下行，上半年公司加权平均融资成本 5.33%，较 2025 年 5.91%下降 0.58 个百分点；整体债务规模有序压降，累计归还融资本息 26.65 亿元。资本市场融资有序推进，15 亿元中期票据注册落地。

（五）降本控费取得实效

持续落实《“好房子”成本实践指引》，覆盖设计、招标、施工、结算全环节成本管控要点，巩固降本成效。健全结算管理制度，出台《建设工程结算管理办法》，从制度层面推动结算管理精细化、规范化。围绕结算核减、图纸优化、方案调整、采购比价、合同谈判等关键环节，统筹制定年度成本优化措施计划，共计 79 项具体举措。上半年严格落实预算管理，实现成本优化管理费用较预算共节约 1384 万元。

（六）人力组织精简提质

上半年完成组织架构精简整合、人力制度迭代、薪酬动态调整、绩效体系优化，构建精简高效、权责清晰的组织运行模式。组织架构精简整合，精简总部内设部门 3 个、直属下属公司 3 个，整合重叠职能、压缩管理层级、清理冗余岗位，提升管理效能。统一全层级薪酬执行标准，完善分层分类薪酬管理，完成全员薪酬动态调整，落实业绩导向、能升能降激励机制。升级绩效考核体系，推动考核从“结果评价”向“过程驱动”转型，激发经营攻坚动力。

（七）第二主业稳步推进

借助专业机构、行业专家力量，做实行业及项目分析研判，持续推进重点领域、重点项目的考察，推动投资方案洽谈，制定业务预案，加速推进新产业计划的落地实施，为公司产业转型夯实基础。

下半年，公司对标年度总计划，以稳固现金流、守住经营安全底线为核心，坚持“高效运营、精益管理、科学创新”主线，一手抓新地产提质增效、加速库存盘活，一手抓新产业培育落地、打造第二增长曲线，补齐经营短板，全力冲刺全年经营指标，确保“十五五”开局之年各项任务落地见效。

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

公司正在筹划部分房地产开发业务相关资产及负债出售事项。该事项涉及的具体范围需交易双方进一步协商确定。具体内容详见 2026 年 6 月 12 日，公司披露的《天地源股份有限公司关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告》（临 2026-044）。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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	1,630,368,442.27	2,461,094,423.99	-33.75
营业成本	1,617,460,366.08	2,029,488,048.69	-20.30
销售费用	78,482,084.43	107,068,069.91	-26.70
管理费用	39,264,624.68	53,406,680.05	-26.48
财务费用	258,169,002.46	192,310,192.35	34.25
经营活动产生的现金流量净额	668,446,588.39	507,440,181.06	31.73
投资活动产生的现金流量净额	52,505,374.54	19,822,246.40	164.88
筹资活动产生的现金流量净额	-1,452,081,584.21	-1,229,607,731.41	不适用

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

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

销售费用变动原因说明：主要为本期代理费、职工薪酬等较上年同期减少所影响。

管理费用变动原因说明：主要为本期职工薪酬、咨询费等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、利息收入较上年同期减少所影响。

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

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期公司处置子公司收到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 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上年期末数	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

货币资金	1,097,720,793.23	5.42	1,881,306,221.05	8.40	-41.65	主要为本期公司融资收到的现金以及销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期减少所影响
债权投资	2,624,340.00	0.01	4,230,700.00	0.02	-37.97	主要为本期收回信托保障基金所影响
预收款项	83,938,734.85	0.41	10,892,360.93	0.05	670.62	主要为本期预收股权转让款以及出租业务收款较上年同期增加所影响
应交税费	22,119,179.88	0.11	73,956,385.72	0.33	-70.09	主要为本期支付已计提的企业所得税等所影响
租赁负债	924,474.36	0.00	1,895,274.75	0.01	-51.22	主要为本期支付到期租赁款所影响
递延所得税负债	870,390.49	0.00	5,126,855.27	0.02	-83.02	主要为递延所得税净额列示抵销所影响

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	63,508,399.12	涉诉冻结资金、保证金及银行监管账户资金支取受到限制
存货	3,136,790,066.39	抵押贷款
固定资产	20,460,856.76	抵押贷款
投资性房地产	232,404,254.87	抵押贷款
合计	3,453,163,577.14	

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	6,000.00	8.04
苏州联鑫置业有限公司	房地产开发、经营；住房租赁、非居住房地产租赁；房地产咨询等	658.73	19.99
太仓卓润房地产开发有限公司	房地产开发、经营；物业管理；停车场管理服务	16,800.00	28.00
镇江扬启房地产开发有限公司	房地产开发、经营；自有房屋租赁；企业管理咨询等	6,600.00	33.00
镇江恒尧城市建设发展有限公司	房地产开发、经营；住宅室内装饰装修；住房租赁、非居住房地产租赁等	673.20	33.66

苏州吴江锐泽置业有限公司	房地产开发、经营；建设工程监理；建设工程设计等	3,000.00	30.00
苏州万天璟源房地产有限公司	房地产开发、经营；住房租赁、非住房地产租赁；房地产咨询等	15,750.00	45.00

(1) 本期新增对合营及联营公司的投资收益-187.89 万元。被投资单位苏州联鑫置业有限公司、太仓卓润房地产开发有限公司、镇江扬启房地产开发有限公司、镇江恒尧城市建设发展有限公司、苏州吴江锐泽置业有限公司、苏州万天璟源房地产有限公司，系本公司子公司的合营企业，公司按照相关项目合作协议，参与上述企业的经营管理。

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

(1)重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

(2)重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

(3)以公允价值计量的金融资产

☐适用 ☒不适用

证券投资情况

☐适用 ☒不适用

证券投资情况的说明

☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况

☐适用 ☒不适用

衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

(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、棠樾坊、棠颂坊和云和锦上项目	30,000.00	952,254.75	87,355.89	-7,463.02
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	253,632.66	176,328.20	-2,664.71
3	陕西东方加德建设开发有限公司	房地产开发	西安万熙天地项目	50,000.00	241,429.94	67,453.56	-426.43
4	西安天地源沣东房地产开发	房地产开发		20,000.00	80,483.86	19,897.81	-0.02

	有限公司						
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	134,691.93	80,708.36	-4,765.93
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	166,846.65	102,409.87	-2,071.99
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	315,321.36	-21,475.37	-9,659.29
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	517,663.03	195,991.64	782.43
9	陕西蓝天御坊置业有限公司	房地产开发	西安悦熙广场项目	30,000.00	154,159.11	50,521.55	-0.03
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	41,549.92	35,560.51	3.76
11	西安天地源软件新城房地产开发有限公司	房地产开发	西安云水天境项目	60,000.00	224,608.46	92,203.93	1,135.52
12	上海天地源企业有限公司	房地产开发		1,000.00	119,807.19	1,429.63	-27.96
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	323,589.18	100,546.58	-1,481.81
14	苏州天地源香都置业有限公司	房地产开发	苏州七里香都项目	100,000.00	169,662.31	157,432.55	39.36
15	苏州天地源香湖置业有限公司	房地产开发	苏州太湖颐景项目	20,000.00	23,301.16	23,175.21	-0.13
16	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	170,829.23	50,046.77	-24.93
17	苏州天地源金山置业有限公司	房地产开发	苏州金兰尚院项目	20,000.00	21,260.75	21,090.31	-0.28
18	镇江天地源置业有限公司	房地产开发	镇江时光里项目（十里香都项目）	10,000.00	104,842.60	-43,039.66	-954.26
19	镇江恒祥房地产开发有限公司	房地产开发	镇江君和雅苑项目	4,082.00	7,931.48	4,871.59	-6.30
20	泰州天地源德湖置业有限公司	房地产开发	泰州云锦香都项目	35,000.00	48,588.59	37,104.84	56.56
21	常熟天地源置业有限公司	房地产开发	常熟金兰雅苑项目	10,000.00	10,501.28	1,544.86	-4.88
22	苏州广信置业有限公司	房地产开发	苏州平江观棠项目	90,000.00	169,591.06	91,315.07	-1,013.99
23	深圳天地源房地产开发有限公司	房地产开发		20,000.00	316,444.02	21,879.49	-0.15
24	惠州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	惠州御湾雅墅项目	20,000.00	6,690.09	-19,896.67	-85.39
25	深圳西京实业发展有限公司	房地产开发	深圳盛唐大厦项目	4,000.00	14,055.69	11,145.58	45.56
26	广州天地源置业有限公司	房地产开发	广州伴山溪谷项目（阅麓花园项目）	10,000.00	302,577.68	73,776.45	-3,020.69
27	珠海天地源置业有限公司	房地产开发	珠海上唐府和悦唐阁项目	7,000.00	166,751.80	-65,260.59	-3,298.98
28	深圳天地源中房豪杰置业有限公司	房地产开发		5,000.00	1.43	-2,552.96	-0.24
29	天津天地源置业投资有限公司	房地产开发	天津欧筑 1898 项目和叠璟院项目	20,000.00	109,348.37	-31,922.59	-245.69
30	天津天地源唐城房地产开发有限公司	房地产开发	天津熙樾台项目	20,000.00	72,454.01	-13,283.57	-382.87
31	天津天投房地产开发有限公司	房地产开发	天津熙悦湾项目	20,000.00	16,881.18	-14,862.66	-1,115.38
32	天津天辉房地产开发有限公司	房地产开发	天津熙湖畔项目	10,000.00	47,429.14	-22,986.26	-1,234.46
33	郑州天地源置业有限公司	房地产开发	郑州熙樾坊项目	5,000.00	17,884.92	-15,232.56	-305.42
34	陕西天投房地产开发有限公司	房地产开发		20,000.00	104,264.05	34,256.80	-285.54
35	榆林城投天地源置业有限公司	房地产开发	榆林丹轩坊项目	15,000.00	20,923.28	20,536.71	-99.99
36	宝鸡市融兴置业有限公司	房地产开发	宝鸡九悦香都项目	10,000.00	14,384.74	13,504.93	-255.39
37	重庆天投房地产开发有限公司	房地产开发	重庆水墨江山和玖玺香都项目	10,000.00	79,258.67	-63,739.71	-5,051.30
38	咸阳天投房地产开发有限公司	房地产开发	咸阳珺樾坊项目	10,000.00	68,016.70	35,788.53	-68.54

39	咸阳启点金源房地产开发有限公司	房地产开发	咸阳和樾溪谷项目	10,500.00	29,671.67	6,260.15	-2,703.31
40	西安天投投资有限公司	投资管理		1,000.00	989.65	989.65	0.00
41	陕西深宝水电开发有限责任公司	水力发电		1,500.00	4,266.20	-294.98	71.76
42	西安天地源不动产代理有限公司	不动产代理		500.00	58.68	-362.96	69.27
43	西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	广告策划		100.00	563.01	-294.75	-43.31
44	西安报业广告信息有限责任公司	广告策划		121.80	47.61	-103.64	-48.04

(1) 主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
西安天地源房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000.00	952,254.75	87,355.89	8,685.08	-9,475.70	-7,463.02
西安天地源锦程房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000.00	315,321.36	-21,475.37		-12,881.46	-9,659.29
西安佳幸房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100,000.00	517,663.03	195,991.64	124,327.39	991.69	782.43

公司在编制合并报表、计算净利润过程中，按照非同一控制下企业合并后被购买方的资产、负债以购买日的公允价值为基础进行调整，并在后续期间持续基于该公允价值进行计量。上表中列示的西安佳幸房地产开发有限公司按照公允价值调整后对公司合并净利润造成重大影响。

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

单位：万元 币种：人民币

公司名称	净利润	上期净利润	变动比例(%)	变动原因分析
西安天地源房地产开发有限公司	-7,463.02	-3,671.01	不适用	主要为计提存货减值准备所影响
西安天地源锦程房地产开发有限公司	-9,659.29	-804.77	不适用	主要为计提存货减值准备所影响
西安佳幸房地产开发有限公司	782.43	-2,469.57	不适用	主要为项目交付结转差异、借款利息费用化较上年同期减少等所影响

(3) 公司持有与公司主业关联度较小的子公司的目的和未来经营计划：

公司目前持有以传媒、报业为主业的西安创典智库商务咨询管理有限责任公司（以下简称创典公司）70%股权，目的在于以文化产业发展政策为导向，以多元布局、持续发展为手段，推动公司战略实施。2026 年 8 月 19 日，公司第十一届董事会第二十次会议审议通过了《关于公开挂牌转让控股子公司部分股权的议案》。为持续推进公司“转型升级，创新发展”战略目标实施，优化公司投资布局，公司拟通过国有资产交易平台，转让持有的控股子公司创典公司 21%股权。本次转让股权完成后，公司持有创典公司股权为 49%。

报告期内取得和处置子公司的情况

□适用 √不适用

为持续推进公司“转型升级，创新发展”战略目标，提升公司发展质量，公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司（以下简称西安天地源）通过国有资产交易平台转让其持有的

陕西深宝水电开发有限责任公司（以下简称深宝水电）51%股权，同时，交易对方受让西安天地源应收深宝水电 4,605.55 万元债权，转让价格为 4,853.40 万元。本次股权转让有利于公司进一步优化产业结构，提高资产质效，增强财务稳健性，提升公司发展质量，为转型升级提供良好基础。

2026 年 2 月西安天地源收到上述款项，后续股权转让手续正在办理过程中。

其他说明

☐适用 ☒不适用

（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

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

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

2、市场风险

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

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

3、资金风险

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

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

(二) 其他披露事项

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

☒适用 ☐不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因	变动原因说明
王涛	总裁	离任	工作调动	年龄原因
	董事	离任	个人原因	年龄原因
刘永明	副总裁	离任	工作调动	年龄原因
杨斌	副总裁	离任	工作调动	年龄原因

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

☒适用 ☐不适用

2026 年 2 月 27 日，公司总裁王涛先生因年龄原因，不再担任公司总裁职务。为保证公司各项生产经营活动正常开展，在公司正式聘任总裁之前，由公司董事长赵冀先生代为履行总裁职责。公司副总裁刘永明先生、副总裁杨斌先生因年龄原因，不再担任公司副总裁职务。

2026 年 5 月 26 日，公司收到第十一届董事会董事王涛先生提交的书面辞职报告。因年龄原因，王涛先生申请辞去公司第十一届董事会董事职务。辞职报告自送达公司董事会之日起生效。

二、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
---------	---

三、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

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

五、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

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

☐适用 ☒不适用

二、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
2026 年 5 月 18 日，公司下属控股子公司天津天辉房地产开发有限公司（天津天辉公司）收到天津市武清区人民法院《应诉通知书》[(2026)津 0114 民初 9645 号]及《民事起诉状》，陕西建工第八建设集团有限公司（以下简称陕八建公司）诉请天津天辉公司给付工程款 54,060,803.32 元。随后天津天辉公司向天津市武清区人民法院提起反诉，请求判令反诉被告陕八建公司向反诉原告天津天辉公司支付工期违约金、罚款、结算延迟报送违约金等 46,724,900.19 元。2026 年 6 月 9 日，天津天辉公司收到天津市武清区人民法院送达的《增加诉讼请求申请书》，天津天辉公司变更后诉讼请求金额 79,338,877.41 元。该案一审审理中。	http://www.sse.com.cn ， 编号：临 2026-042

2026 年 6 月 15 日，公司下属全资子公司西安天地源收到西安市雁塔区人民法院《传票》〔（2026）陕 0113 民初 16043 号〕和《民事起诉状》，因合作协议纠纷陕西赫文章房地产开发有限公司（以下简称赫文章公司）诉请西安天地源赔偿经济损失 27,331.35 万元及利息 2,135.48 万元。该案一审审理中。

<http://www.sse.com.cn>，
编号：临 2026-045

（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

单位：元 币种：人民币

报告期内：									
起诉 (申请) 方	应诉 (被申 请) 方	承担连 带责任 方	诉讼 仲裁 类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及 金额	诉讼 (仲裁) 是否 形成 预计 负债 及金 额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼 (仲 裁) 审理 结果 及影 响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况
天津天 地源置 业投资 有限公 司	天津滨 海发展 投资控 股有限 公司		商业 合同 纠纷	2020 年 5 月，公司下属天津天地源置业投资有限公司（以下简称天津天地源）收到天津市第三中级人民法院《受理案件通知书》〔（2020）津 03 民初 639 号〕。天津天地源诉请天津滨海发展投资控股有限公司（以下简称天津滨投）按照《天地源与滨投公司关于天津市东丽区张贵庄南侧中心商业地块合作终止协议》约定，按时足额返还尚余合作款 4,500 万元（临 2020-043）。	45,000,000.00		2020 年 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（临 2020-061）。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〕（临 2021-006）。		截至 2026 年 6 月 30 日，天津天地源共收回款项 80 万元。目前，公司正在积极推进强制执行中。
河南省 第七建 筑工程 集团有 限公司	郑 州 天 地 源 置 业 有 限 公 司	天 地 源 股 份 有 限 公 司	建 设 工 程 施 工 合 同 纠 纷	2024 年 8 月 12 日，公司及下属郑州天地源置业有限公司（以下简称郑州公司）收到河南省郑州市上街区人民法院《应诉通知书》〔(2024)豫 0106 民初 1724 号〕等。原告河南省第七建筑工程集团有限公司诉请公司下属郑州公司给付工程款等 77,864,400.00 元，并由公司承担连带责任（临 2024-042）。	77,864,400.00		2025 年 11 月 23 日，河南省郑州市上街区人民法院一审判决郑州公司及公司向七建公司支付工程款、相关损失等共计 3,748.77 万元及工程款利息（临 2025-064）。公司及郑州公司和原告均向河南省郑州市中级人民法院提起上诉（临 2026-002）。2026 年 3 月 18 日，郑州公司收到河南省郑州市中级人民法院《民事判决书》〔(2025)豫 01 民终 20826 号〕驳回七建公司、郑州公司及公司上诉请求，维持原判（2026-015）。2026 年 4 月 9 日，公司收到河南省郑州市上街区人民法院《执行通知书》〔(2026)豫 0106 执 709 号〕，决定：公司及郑州公司在收到执行通知书后立即按照（2025）豫 01 民终 20826 号判决书所确定的义务履行完毕。执行标的：38,331,520.14 元及利息（临 2026-017）。		
傅书 涵、单 国杰	长枫建 设集团 有限公 司	天津天 地源唐 城房地	建设 工程 施工	2024 年 10 月 15 日，公司下属天地源唐城公司、天津天地源收到天津市河西	106,333,787.72		该案一审已判决（临 2025-064）。公司下属天地源唐城公司已提起上诉（临		

	司	产开发 有限公 司、天 津天地 源置业 投资有 限公司	合同 纠纷	区人民法院《民事起诉状》及《应诉通知书》[(2024)津 0103 民初 15729 号、(2024)津 0103 民初 15731 号]。原告傅书涵、单国杰诉请长枫建设集团有限公司给付工程款及利息合计 106,333,787.72 元,并由天地源唐城公司、天津天地源分别承担相应责任(临 2024-061)。			2026-034)。该案目前正在二审审理阶段。		
宏盛建 业投资 集团有 限公司	重庆天 投房地 产开发 有限公 司	陕西天 投房地 产开发 有限公 司、天 地源股 份有限 公司	建设 工程 施工 合同 纠纷	2024 年 11 月 13 日,公司下属重庆天投房地产开发有限公司(以下简称天地源重庆公司)收到重庆市第一中级人民法院《应诉事项通知书》[(2024)渝 01 民初 814 号]和《民事起诉状》,原告宏盛建业投资集团有限公司(以下简称宏盛公司)诉请天地源重庆公司给付工程款及逾期付款利息,合计 139,888,929.07 元,并由公司及下属陕西天投房地产开发有限公司承担连带清偿责任(临 2024-069)。	139,888,929.07		天地源重庆公司已向重庆市第一中级人民法院提出反诉,并收到《诉讼事项通知书》[(2024)渝 01 民初 814 号]。请求判令宏盛公司向天地源重庆公司支付总工期延误违约金等合计 291,427,591.56 元(临 2025-008)。该案一审已判决(临 2026-041)。陕西天投房地产开发有限公司、天地源重庆公司和宏盛公司已提起上诉(临 2026-047)。该案目前正在二审审理阶段。		

(三) 其他说明

√适用 □不适用

2026 年 6 月 11 日,公司披露了《关于下属公司涉及诉讼的公告》(临 2026--042),公司下属控股子公司天津天辉房地产开发有限公司收到天津市武清区人民法院送达的《增加诉讼请求申请书》。陕西建工第八建设集团有限公司增加诉讼请求后,截至本次公告披露日,公司及控股子公司连续 12 个月内发生的诉讼和仲裁事项涉案金额累计约为 160,364,449.71 元(含本次),约占公司最近一期经审计净资产绝对值 10.1857%。

八、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

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

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		38,915.09	3.24	资金结算		
西安高科集团有限公司	间接控股股东	提供劳务	活动策划	市场价格		17,494.00	1.46	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	4.48	资金结算		
西安高科物流发展有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	工程施工	市场价格		45,924.00	0.01	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		64,199.69	8.17	资金结算		
西安高新区热城能源有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	工程施工	市场价格		6,796,093.81	1.99	资金结算		
西安高科新纪元文旅有限公司	集团兄弟公司	购买商品	商品采购	市场价格		672,972.00	55.17	资金结算		
西安高新区城乡发展有限公司	集团兄弟公司	购买商品	商品采购	市场价格		5,200.00	0.43	资金结算		
西安湖与鹭文旅有限公司	集团兄弟公司	购买商品	商品采购	市场价格		84,895.00	6.96	资金结算		
西安高新枫叶物业管理有限责任公司	集团兄弟公司	接受劳务	物业管理	市场价格		52,556.64	0.34	资金结算		
西安天地源物业管理有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	租赁	市场价格		286,329.45	1.94	资金结算		
西安天地源物业管理有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	物业管理	市场价格		8,616,910.70	55.08	资金结算		
深圳天地源物业管理有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	租赁	市场价格		362,253.23	2.45	资金结算		
深圳天地源物业管理有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	物业管理	市场价格		1,222,192.43	7.81	资金结算		
陕西天地源天投物业管理有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	租赁	市场价格		13,910.13	0.09	资金结算		
陕西天地源天投物业管理有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	物业管理	市场价格		4,313,437.27	27.57	资金结算		
合计				/	/	22,647,057.02		/	/	/

大额销货退回的详细情况	
关联交易的说明	经公司第十一届董事会第十五次会议及2025年年度股东大会审议通过，2026年全年共预计关联交易金额为7,860.00万元。公司2026年上半年度实际发生日常关联交易总额2,264.71万元，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）、西安市高新区天翔建设有限公司（以下简称高新天翔公司）、陕西建工高科建设投资有限公司（以下简称高科建设公司）、西安蓝田高科幕墙门窗有限公司（以下简称蓝田幕墙公司）发生交易。该类交易系委托第三方招标代理机构面向社会公开招标形成的交易。高科新建公司、高新天翔公司、高科建设公司、蓝田幕墙公司为公司实际控制人西安高科集团有限公司的控股子公司，与公司存在关联关系。根据《上海证券交易所股票上市规则》，上市公司与关联人“一方参与另一方公开招标、拍卖等形成的关联交易，可以免于按照关联交易的方式审议和披露”，上述交易免于按照关联交易方式审议和披露。

（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

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

2026 年 2 月 4 日，公司下属全资子公司西安天地源锦程房地产开发有限公司向金融机构申请委托贷款，贷款资金来源方为西安高科投资有限责任公司（系公司实际控制人西安高科集团有限公司下属子公司）。贷款使用期限不超过 21 个月，贷款利率为 6.87%/年。截至财务报告批准报出日，借款余额为 0.98 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

（一）托管、承包、租赁事项

☐适用 ☒不适用

（二）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	10,405.65	2021.12.24	2021.12.29	2029.12.28	连带责任担保	正常履行	否	否	否	无	否	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）															
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							10,405.65								
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							48,898.20								
报告期末对子公司担保余额合计（B）							244,268.88								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															

担保总额（A+B）	254,674.53
担保总额占公司净资产的比例(%)	244.22
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）	226,671.53
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	202,533.34
上述三项担保金额合计（C+D+E）	429,204.87
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	（1）根据第十一届董事会第十五次会议及2025年年度股东会，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100亿元的额度，公司2026年上半年实际新增担保4.89亿元，其中对子公司新增担保4.89亿元，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202,533.34万元，与直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）重合。

（三）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

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

（一）股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、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

（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)	26,312
------------------	--------

(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	197,000,000	国有法人
信裕金久（芜湖）投资中心（有限合伙）	0	13,305,300	1.54	0	未知		其他
于连和	+365,900	6,254,700	0.72	0	未知		境内自然人
高盛公司有限责任公司	+4,083,592	5,925,252	0.69	0	未知		境外法人
王德华	-623,700	5,000,000	0.58	0	未知		境内自然人
张瑞玉	+4,273,400	4,273,400	0.49	0	未知		境内自然人
顾勇梁	0	4,015,371	0.46	0	未知		境内自然人
王有利	-750,000	3,550,000	0.41	0	未知		境内自然人
深圳联和智慧科技有限公司	+3,443,500	3,443,500	0.40	0	未知		其他
宁霜	+920,700	3,320,700	0.38	0	未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通 股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	497,000,938	人民币普通股	497,000,938				
信裕金久（芜湖）投资中心（有限合伙）	13,305,300	人民币普通股	13,305,300				
于连和	6,254,700	人民币普通股	6,254,700				
高盛公司有限责任公司	5,925,252	人民币普通股	5,925,252				
王德华	5,000,000	人民币普通股	5,000,000				
张瑞玉	4,273,400	人民币普通股	4,273,400				
顾勇梁	4,015,371	人民币普通股	4,015,371				
王有利	3,550,000	人民币普通股	3,550,000				
深圳联和智慧科技有限公司	3,443,500	人民币普通股	3,443,500				
宁霜	3,320,700	人民币普通股	3,320,700				
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	张瑞玉通过普通证券账户持有 885,100 股，通过投资者信用证券账户持有 3,388,300 股；王有利通过普通证券账户持有 450,000 股，通过投资者信用证券账户持有 3,100,000 股。						

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

☐适用 ☒不适用

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东
☐适用 ☒不适用

三、董事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况
☐适用 ☒不适用

其它情况说明
☐适用 ☒不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况
☐适用 ☒不适用

(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

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具
☒适用 ☐不适用

(一) 公司债券（含企业债券）
☒适用 ☐不适用

1、 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行 日	起息 日	202 6 年 8 月 31 日 后 的	到期 日	债券 余额	利 率 （ %）	还本付息 方式	交易 场所	主承 销商	受托 管理 人	投资者适当性安排	交易 机制	是否 存在 终止 上市 或挂 牌的风 险
------	----	----	---------	---------	--	---------	----------	-------------------	------------	----------	----------	---------------	----------	----------	--

					最近 回 售 日											
天地源股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	24 天地一	242114	2024 年 12 月 10 日	2024 年 12 月 10 日	不适用	2027 年 12 月 10 日	9	4.93	本期债券到期一次 性偿还本金。本期 债券采用单利计息 ，付息频率为按年 付息。	上海 证 券 交 易 所	西部 证 券 股 份 有 限 公 司	西部 证 券 股 份 有 限 公 司	本次债券仅面向专 业投资者发行，专 业投资者应当具备 相应的风险识别和 承担能力，知悉并 自行承担公司债券 的投资风险，并符 合一定的资质条件 ，相应资质条件请 参照《证券期货投 资者适当性管理办 法》等。	新债 券 交 易 系 统 和 固 定 收 益 平 台		否
天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	25 天地一	242304	2025 年 1 月 17 日	2025 年 1 月 17 日	不适用	2028 年 1 月 17 日	5	4.93	本期债券到期一 次性偿还本金。本 期债券采用单利计 息，付息频率为按 年付息。	上海 证 券 交 易 所	西部 证 券 股 份 有 限 公 司	西部 证 券 股 份 有 限 公 司	本次债券仅面向专 业投资者发行，专 业投资者应当具备 相应的风险识别和 承担能力，知悉并 自行承担公司债券 的投资风险，并符 合一定的资质条件 ，相应资质条件请 参照《证券期货投 资者适当性管理办 法》等。	新债 券 交 易 系 统 和 固 定 收 益 平 台		否
天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	25 天地二	259269	2025 年 7 月 10 日	2025 年 7 月 10 日	不适用	2028 年 7 月 10 日	4.13	2.90	本期债券到期一 次性偿还本金。本 期债券采用单利计 息，付息频率为按 年付息。	上海 证 券 交 易 所	西部 证 券 股 份 有 限 公 司	西部 证 券 股 份 有 限 公 司	本次债券仅面向专 业投资者发行，专 业投资者应当具备 相应的风险识别和 承担能力，知悉并 自行承担公司债券 的投资风险，并符 合一定的资质条件 ，相应资质条件请 参照《证券期货投 资者适当性管理办 法》等。	点 击 成 交 、 询 价 成 交 、 竞 买 成 交 和 协 商 成 交		否
天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	25 天地三	259414	2025 年 8 月 1 日	2025 年 8 月 1 日	不适用	2028 年 8 月 1 日	5	4.18	本期债券到期一 次性偿还本金。本 期债券采用单利计 息，付息频率为按 年付息。	上海 证 券 交 易 所	西部 证 券 股 份 有 限 公 司	西部 证 券 股 份 有 限 公 司	本次债券仅面向专 业投资者发行，专 业投资者应当具备 相应的风险识别和 承担能力，知悉并 自行承担公司债券 的投资风险，并符 合一定的资质条件 ，相应资质条件请 参照《证券期货投 资者适当性管理办 法》等。	点 击 成 交 、 询 价 成 交 、 竞 买 成 交 和 协 商 成 交		否

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

☐适用 ☒不适用

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

其他说明

无

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

债券代 码	债券简称	现状	执行 情况	变化情况	是否发 生变更	变更前 情况	变更原因	变更是 否已取 得有权 机构批 准	变更对 债券投 资者权 益的影 响

242114	24 天地一	天地源股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行,未发生变化。	正常执行	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
242304	25 天地一	天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行,未发生变化。	正常执行	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
259269	25 天地二	天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)由陕西信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行,未发生变化。	正常执行	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
259414	25 天地三	天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)由西安高科集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行,未发生变化。	正常执行	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

(二) 公司债券募集资金情况

☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(1) 募集资金用于特定项目

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

☒ 适用 ☐ 不适用

1、 非经营性往来占款和资金拆借

(1) 非经营性往来占款和资金拆借余额

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

报告期内,非经营性往来占款和资金拆借新增:0亿元,收回:0亿元;

非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐ 是 ☒ 否

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

(2) 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

(3) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☐完全执行 ☐未完全执行 ☒不适用

2、 负债情况

(1) 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为86.27亿元和80.92亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.20%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		15.00	43.13	58.13	71.84
银行贷款					
非银行金融机构贷款		18.25	4.54	22.79	28.16
其他有息债务					
合计		33.25	47.67	80.92	—

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

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为117.96亿元和106.24亿元，报告期内有息债务余额同比变动-9.94%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		15.00	43.13	58.13	54.72
银行贷款		10.91	11.73	22.64	21.31
非银行金融机构贷款		20.85	4.62	25.47	23.97
其他有息债务					
合计		46.76	59.48	106.24	—

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

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

(2) 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元或者占公司合并报表范围上年末净资产 5%以上的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

(3) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

3、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

☒适用 ☐不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
天地源股份有限公司2024 年 度 第 一 期 中 期 票 据	24 天地源 MTN001	102480502	2024 年 2 月 6 日	2024 年 2 月 7 日	2027 年 2 月 7 日	10	6	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者	公开发行，竞价交易	否
天地源股份有限公司2024 年 度 第 二 期 中 期 票 据	24 天地源 MTN002	102482814	2024 年 6 月 27 日	2024 年 7 月 1 日	2027 年 7 月 1 日	5	3.53	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者	公开发行，竞价交易	否
天地源股份有限公司2024 年 度 第 三 期 中 期 票 据	24 天地源 MTN003	102484724	2024 年 10 月 29 日	2024 年 10 月 31 日	2027 年 10 月 31 日	13	5.00	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者	公开发行，竞价交易	否
天地源股份有限公司2025 年 度 第 一 期 中 期 票 据	25 天地源 MTN001	102583088	2025 年 07 月 24 日	2025 年 07 月 25 日	2028 年 07 月 25 日	5	2.99	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者	公开发行，竞价交易	否
天地源股份有限公司2025 年 度 第 二 期 中 期 票 据	25 天地源 MTN002	102584449	2025 年 10 月 23 日	2025 年 10 月 27 日	2028 年 10 月 27 日	2	3.60	按年付息，到期一次还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场的机构投资者	公开发行，竞价交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

☐适用 ☒不适用

逾期未偿还债券

☐适用 ☒不适用

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

3、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明
无

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	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
天地源股份有限公司 2024 年度第一期中期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。	正常执行	否	不适用	不适用	否	不适用
天地源股份有限公司 2024 年度第二期中期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。	正常执行	否	不适用	不适用	否	不适用
天地源股份有限公司 2024 年度第三期中期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。	正常执行	否	不适用	不适用	否	不适用
天地源股份有限公司 2025 年度第一期中期票据由西安投融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。	正常执行	否	不适用	不适用	否	不适用
天地源股份有限公司 2025 年度第二期中期票据偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。	正常执行	否	不适用	不适用	否	不适用

其他说明
无

5、 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

□适用 √不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

√适用 □不适用

亏损情况	报告期内公司实现归属于上市公司股东的净利润-5.32 亿元，亏损金额占上年末归属于上市公司股东的净资产的 33.77%。
亏损原因	报告期内，公司亏损的主要原因为： （1）报告期内，受公司房地产项目销售及结转影响，本报告期营业收入规模降低，毛利率下降，对应毛利贡献减少。 （2）报告期内，受整体房地产行情影响，公司加速部分存量房地产项目出清，资源售价下行。公司按照会计准则相关规定，对存货可变现净值进行测试后，对部分存货计提减值准备。 （3）报告期内，公司在开发的、符合利息资本化条件的项目数量较少，导致本报告期资本化利息减少、费用化利息增加。
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司整体经营情况正常，通过销售回款和多渠道融资能够保证现金流正常运行，预计不会对公司生产经营和偿债能力产生重大影响。

(七) 违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

□适用 √不适用

(八) 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 上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.47	1.62	-9.26	
速动比率	0.23	0.28	-17.86	
资产负债率(%)	91.30	89.57	1.93	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年 年同期增减(%)	变动原因
扣除非经常性损益 后净利润	-532,509,812.36	-139,632,182.49	不适用	主要为公司本期毛利贡献减少、对部分房地产项目计提存货减值准备以及借款利息费用化增加所影响。
EBITDA 全部债务 比	-0.03	0.01	-400.00	主要为公司本期毛利贡献减少以及对部分房地产项目计提存货减值准备所影响。
利息保障倍数	-1.28	0.34	-476.47	主要为公司本期毛利贡献减少以及对部分房地产项目计提存货减值准备所影响。
现金利息保障倍数	3.73	2.75	35.64	主要为本期支付的工程款较上年同期减少进而经营活动产生的现金流量净额增加所影响。
EBITDA 利息保障 倍数	-1.22	0.38	-421.05	主要为公司本期毛利贡献减少以及对部分房地产项目计提存货减值准备所影响。
贷款偿还率(%)	100.00	100.00		
利息偿付率(%)	100.00	100.00		

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

☐适用 ☒不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2026 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	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	1,097,720,793.23	1,881,306,221.05
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	12,178,955.66	11,416,045.96
应收款项融资			
预付款项	七、8	667,571,036.06	650,200,630.21

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	969,939,868.55	981,243,820.29
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	14,935,019,224.40	16,482,850,592.50
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	12,298,360.00	14,763,840.00
其他流动资产	七、13	750,427,988.83	722,063,683.73
流动资产合计		18,445,156,226.73	20,743,844,833.74
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14	2,624,340.00	4,230,700.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	264,358,301.88	266,237,165.48
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	609,146,882.75	518,647,959.09
固定资产	七、21	218,156,676.68	222,755,592.78
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	3,078,220.21	4,309,355.11
无形资产	七、26	3,208,595.35	4,278,192.32
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	39,849,347.61	38,665,172.71
递延所得税资产	七、29	653,718,049.61	594,821,789.38
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,794,140,414.09	1,653,945,926.87
资产总计		20,239,296,640.82	22,397,790,760.61
流动负债：			
短期借款	七、32	908,927,132.70	808,806,703.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	4,040,967,469.71	4,201,711,767.23
预收款项	七、37	83,938,734.85	10,892,360.93
合同负债	七、38	1,420,297,709.92	1,696,140,361.44
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	66,657,731.95	91,516,939.95
应交税费	七、40	22,119,179.88	73,956,385.72
其他应付款	七、41	1,928,806,862.18	1,885,418,956.37

其中：应付利息			
应付股利	七、41	5,090,304.47	5,090,304.47
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	3,942,912,422.51	3,860,761,125.05
其他流动负债	七、44	125,365,207.15	148,950,159.21
流动负债合计		12,539,992,450.85	12,778,154,758.90
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	1,635,011,133.77	1,483,584,206.86
应付债券	七、46	4,301,109,872.25	5,792,487,981.37
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	924,474.36	1,895,274.75
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	870,390.49	5,126,855.27
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,937,915,870.87	7,283,094,318.25
负债合计		18,477,908,321.72	20,061,249,077.15
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	93,125.74	57,818.15
盈余公积	七、59	321,233,617.77	321,233,617.77
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-350,558,517.09	181,053,552.51
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,042,823,738.35	1,574,400,500.36
少数股东权益		718,564,580.75	762,141,183.10
所有者权益（或股东权益）合计		1,761,388,319.10	2,336,541,683.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计		20,239,296,640.82	22,397,790,760.61

公司负责人：赵冀 主管会计工作负责人：赵冀 会计机构负责人：孙杰

母公司资产负债表

2026 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	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		127,934,418.50	138,543,823.59
交易性金融资产			

衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	154,765.45	22,109.35
应收款项融资			
预付款项		95,891.50	13,288.00
其他应收款	十九、2	11,553,354,175.17	12,599,681,569.61
其中：应收利息			
应收股利			
存货		219,723,128.80	230,503,850.07
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		9,452,820.00	14,763,840.00
其他流动资产		21,035,583.28	22,258,794.12
流动资产合计		11,931,750,782.70	13,005,787,274.74
非流动资产：			
债权投资		2,540,060.00	2,930,700.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	2,885,129,125.32	2,885,129,125.32
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		14,790,170.69	15,441,317.51
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		200,066.06	282,116.12
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		24,009,252.80	21,537,922.12
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,926,668,674.87	2,925,321,181.07
资产总计		14,858,419,457.57	15,931,108,455.81
流动负债：			
短期借款		651,725,624.98	588,494,830.77
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		76,266,110.23	84,797,063.23
预收款项		400,958.09	546,351.49
合同负债		10,480,670.25	14,230,214.06
应付职工薪酬		16,303,751.72	22,979,402.36
应交税费		871,891.28	481,358.49
其他应付款		5,049,021,706.86	5,594,809,869.26
其中：应付利息			
应付股利		5,090,304.47	5,090,304.47
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,830,527,169.58	2,063,138,984.00
其他流动负债		452,544.01	640,021.20
流动负债合计		8,636,050,427.00	8,370,118,094.86

非流动负债：			
长期借款		454,006,000.00	293,070,000.00
应付债券		4,301,109,872.25	5,792,487,981.37
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		48,597.10	135,469.01
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,755,164,469.35	6,085,693,450.38
负债合计		13,391,214,896.35	14,455,811,545.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		864,122,521.00	864,122,521.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		201,650,381.69	201,650,381.69
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		321,233,617.77	321,233,617.77
未分配利润		80,198,040.76	88,290,390.11
所有者权益（或股东权益）合计		1,467,204,561.22	1,475,296,910.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计		14,858,419,457.57	15,931,108,455.81

公司负责人：赵冀 主管会计工作负责人：赵冀 会计机构负责人：孙杰

合并利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入		1,630,368,442.27	2,461,094,423.99
其中：营业收入	七、61	1,630,368,442.27	2,461,094,423.99
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,011,625,622.77	2,472,399,094.40
其中：营业成本	七、61	1,617,460,366.08	2,029,488,048.69
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	18,249,545.12	90,126,103.40

销售费用	七、63	78,482,084.43	107,068,069.91
管理费用	七、64	39,264,624.68	53,406,680.05
研发费用			
财务费用	七、66	258,169,002.46	192,310,192.35
其中：利息费用		252,242,112.11	197,588,873.09
利息收入		1,322,580.83	10,341,894.21
加：其他收益	七、67	2,326,786.95	3,489,810.24
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	-1,731,114.42	-12,003,023.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,878,863.60	-12,146,528.94
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	-16,323,742.42	-6,413,471.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-240,487,975.31	-48,985,164.68
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	54,278.34	16,835,584.41
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-637,418,947.36	-58,380,935.23
加：营业外收入	七、74	362,261.53	1,729,173.67
减：营业外支出	七、75	1,555,150.87	974,695.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-638,611,836.70	-57,626,457.09
减：所得税费用	七、76	-63,389,241.78	11,915,690.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-575,222,594.92	-69,542,147.62
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-575,222,594.92	-69,542,147.62
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）		-531,612,069.60	-124,342,579.62
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-43,610,525.32	54,800,432.00
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		-575,222,594.92	-69,542,147.62
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-531,612,069.60	-124,342,579.62
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-43,610,525.32	54,800,432.00
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.6152	-0.1439
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.6152	-0.1439

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

公司负责人：赵冀 主管会计工作负责人：赵冀 会计机构负责人：孙杰

母公司利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	十九、4	14,810,048.32	45,993,942.78
减：营业成本	十九、4	9,102,242.82	973,730.18
税金及附加		2,008,002.80	5,038,267.22
销售费用		401,202.29	210,583.09
管理费用		7,368,336.15	15,059,290.11
研发费用			
财务费用		6,914,079.13	3,693,523.53
其中：利息费用			
利息收入		188,488.19	1,177,348.40
加：其他收益		370,157.81	89,250.56
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	123,806.12	132,958.16
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）		-31,040.79	-48,392.97
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-530,811.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）			16,835,584.41
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-10,520,891.73	37,497,137.55
加：营业外收入		2,866.91	1.47
减：营业外支出		45,655.21	556.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-10,563,680.03	37,496,582.89
减：所得税费用		-2,471,330.68	9,638,214.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,092,349.35	27,858,368.67
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,092,349.35	27,858,368.67

(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		-8,092,349.35	27,858,368.67
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.0094	0.0322
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.0094	0.0322

公司负责人：赵冀 主管会计工作负责人：赵冀 会计机构负责人：孙杰

合并现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025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		1,497,051,620.65	2,098,246,181.89
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		11,773,744.83	14,262,518.41
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	59,723,889.16	133,391,030.80
经营活动现金流入小计		1,568,549,254.64	2,245,899,731.10
购买商品、接受劳务支付的现金		583,095,714.91	1,098,679,348.12
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		79,721,349.93	98,475,121.80
支付的各项税费		139,713,216.98	309,124,016.21
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	97,572,384.43	232,181,063.91
经营活动现金流出小计		900,102,666.25	1,738,459,550.04
经营活动产生的现金流量净额		668,446,588.39	507,440,181.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	七、78	7,221,400.00	7,657,300.00
取得投资收益收到的现金	七、78	147,749.18	143,505.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	七、78	115,737.00	18,914,200.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	七、78	48,534,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	七、78		
投资活动现金流入小计		56,018,886.18	26,715,005.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	七、78	363,951.64	178,039.53
投资支付的现金	七、78	3,149,560.00	6,714,720.00
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			
投资活动现金流出小计		3,513,511.64	6,892,759.53
投资活动产生的现金流量净额		52,505,374.54	19,822,246.40
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		1,224,342,000.00	1,890,890,238.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,224,342,000.00	1,890,890,238.00
偿还债务支付的现金		2,396,398,320.44	2,772,450,555.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		268,394,169.46	344,996,169.44
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	11,631,094.31	3,051,244.72
筹资活动现金流出小计		2,676,423,584.21	3,120,497,969.41
筹资活动产生的现金流量净额		-1,452,081,584.21	-1,229,607,731.41
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		1,765,342,015.39	3,657,031,957.91
六、期末现金及现金等价物余额		1,034,212,394.11	2,954,686,653.96

公司负责人：赵冀 主管会计工作负责人：赵冀 会计机构负责人：孙杰

母公司现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025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		11,344,887.40	22,739,461.15
收到的税费返还		24,328.54	
收到其他与经营活动有关的现金		25,615,759.79	2,627,576.07
经营活动现金流入小计		36,984,975.73	25,367,037.22
购买商品、接受劳务支付的现金		6,365,057.68	13,336,317.43
支付给职工及为职工支付的现金		12,501,160.94	16,538,192.77
支付的各项税费		1,168,736.22	12,579,044.79
支付其他与经营活动有关的现金		4,192,216.92	16,352,107.61
经营活动现金流出小计		24,227,171.76	58,805,662.60
经营活动产生的现金流量净额		12,757,803.97	-33,438,625.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		6,221,400.00	6,657,300.00
取得投资收益收到的现金		123,806.12	132,958.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,210.00	18,914,200.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		6,352,416.12	25,704,458.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		519,740.00	6,714,720.00
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		519,740.00	6,714,720.00
投资活动产生的现金流量净额		5,832,676.12	18,989,738.70
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		635,360,000.00	1,675,518,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,471,242,960.30	1,787,896,211.09
筹资活动现金流入小计		3,106,602,960.30	3,463,414,211.09
偿还债务支付的现金		1,169,929,200.00	1,475,560,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		210,678,843.65	254,253,294.42
支付其他与筹资活动有关的现金		1,730,051,967.74	1,903,365,323.08
筹资活动现金流出小计		3,110,660,011.39	3,633,178,617.50
筹资活动产生的现金流量净额		-4,057,051.09	-169,764,406.41
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		14,533,429.00	-184,213,293.09
加：期初现金及现金等价物余额		111,105,073.90	538,378,122.47
六、期末现金及现金等价物余额		125,638,502.90	354,164,829.38

公司负责人：赵冀 主管会计工作负责人：赵冀 会计机构负责人：孙杰

合并所有者权益变动表
2026 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	864,122,521.00				207,932,990.93			57,818.15	321,233,617.77		181,053,552.51		1,574,400,500.36	762,141,183.10	2,336,541,683.46
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			57,818.15	321,233,617.77		181,053,552.51		1,574,400,500.36	762,141,183.10	2,336,541,683.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								35,307.59			-531,612,069.60		-531,576,762.01	-43,576,602.35	-575,153,364.36
（一）综合收益总额											-531,612,069.60		-531,612,069.60	-43,610,525.32	-575,222,594.92
（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. 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							35,307.59					35,307.59	33,922.97	69,230.56	
1. 本期提取							64,667.90					64,667.90	62,131.90	126,799.80	
2. 本期使用							29,360.31					29,360.31	28,208.93	57,569.24	
（六）其他															
四、本期期末余额	864,122,521.00				207,932,990.93		93,125.74	321,233,617.77		-350,558,517.09		1,042,823,738.35	718,564,580.75	1,761,388,319.10	

项目	2025 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				207,932,990.93			82,044.44	319,444,598.24		1,483,921,073.34		2,875,503,227.95	896,324,969.29	3,771,828,197.24	
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	864,122,521.00				207,932,990.93			82,044.44	319,444,598.24		1,483,921,073.34		2,875,503,227.95	896,324,969.29	3,771,828,197.24	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-10,369.87			-124,342,579.62		-124,352,949.49	44,790,468.80	-79,562,480.69	
（一）综合收益总额											-124,342,579.62		-124,342,579.62	54,800,432.00	-69,542,147.62	
（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													-10,000,000.00	-10,000,000.00	
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													-10,000,000.00	-10,000,000.00	
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备							-10,369.87					-10,369.87	-9,963.20	-20,333.07	
1. 本期提取							27,635.66					27,635.66	26,551.91	54,187.57	
2. 本期使用							38,005.53					38,005.53	36,515.11	74,520.64	
（六）其他															
四、本期期末余额	864,122,521.00				207,932,990.93		71,674.57	319,444,598.24		1,359,578,493.72		2,751,150,278.46	941,115,438.09	3,692,265,716.55	

公司负责人：赵冀 主管会计工作负责人：赵冀 会计机构负责人：孙杰

母公司所有者权益变动表

2026 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2026 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				321,233,617.77	88,290,390.11	1,475,296,910.57
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				321,233,617.77	88,290,390.11	1,475,296,910.57
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-8,092,349.35	-8,092,349.35
（一）综合收益总额										-8,092,349.35	-8,092,349.35
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				321,233,617.77	80,198,040.76	1,467,204,561.22

项目	2025 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	72,189,214.31	1,457,406,715.24
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											

二、本年期初余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	72,189,214.31	1,457,406,715.24
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										27,858,368.67	27,858,368.67
(一) 综合收益总额										27,858,368.67	27,858,368.67
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	100,047,582.98	1,485,265,083.91

公司负责人：赵冀 主管会计工作负责人：赵冀 会计机构负责人：孙杰

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产的开发与销售。

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

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

√适用 □不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

1、 遵循企业会计准则的声明

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

2、 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

√适用 □不适用

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

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

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

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 同一控制下企业合并

对同一控制下的企业合并，合并方取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不一致而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总

额)，与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。被合并方在合并前实现的净利润，纳入合并利润表，在合并利润表中单列项目反映，为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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

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

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

1) 合并资产负债表

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

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

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

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

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

2) 合并利润表

①母公司与子公司、子公司相互之间销售商品产生的营业收入和营业成本予以抵销；

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

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

④母公司与子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销；

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

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

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

3) 合并现金流量表

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

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

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

④母公司与子公司、子公司相互之间当期销售商品所产生的现金流量予以抵销；

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

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

4) 合并所有者权益变动表

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

②母公司对子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销；

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

(3) 纳入合并范围的母子公司采用统一会计政策及会计期间。

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

☐适用 ☒不适用

9、 现金及现金等价物的确定标准

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

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

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

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

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

(4) 外币会计报表的折算差额在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

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

(6) 生产经营期间发生的汇兑净损益，计入财务费用。

(7) 清算期间发生的汇兑净损益，计入清算损益。

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

11、 金融工具

√适用 □不适用

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

(1) 金融资产

1) 初始计量

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

2) 后续计量

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

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

①分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

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

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

a、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

b、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

③分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

3) 金融资产及其他项目减值

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

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

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

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

①信用风险显著增加

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

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

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

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

②已发生信用减值的金融资产

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

③预期信用损失的确定

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

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

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

④减记金融资产

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

4) 金融资产的转移

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

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

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

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

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

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

(2) 金融负债

1) 分类和计量

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

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

②其他金融负债

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

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

2) 金融负债的终止确认

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

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

(3) 权益工具

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

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

12、 应收票据

☐适用 ☒不适用

13、 应收账款

☒适用 ☐不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

☒适用 ☐不适用

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

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☐适用 ☒不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☐适用 ☒不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

☐适用 ☒不适用

14、 应收款项融资

☒适用 ☐不适用

应收款项融资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

☒适用 ☐不适用

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

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☐适用 ☒不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☐适用 ☒不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

☐适用 ☒不适用

15、 其他应收款

☒适用 ☐不适用

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

☒适用 ☐不适用

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

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

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（根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量现值孰高者确定）进行估计，如可收回金额低于其账面价值，将

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

20、 投资性房地产

(1) 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

直线法

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

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

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

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

21、 固定资产

(1) 确认条件

√适用 □不适用

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

(2) 折旧方法

√适用 □不适用

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

22、 在建工程

√适用 □不适用

(1) 在建工程的计量：按工程发生的实际支出进行计量。

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

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

(4) 在建工程减值准备

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

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

☐适用 ☒不适用

27、 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

28、 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

29、 合同负债

√适用 □不适用

公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

30、 职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

31、 预计负债

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，确认为预计负债：

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

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

32、 股份支付

☐ 适用 ☒ 不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

☐ 适用 ☒ 不适用

34、 收入

(1) 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

1) 房地产销售合同

房地产销售在满足以下条件时确认收入：

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

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

2) 物业服务合同

公司在提供物业服务过程中按照履约进度确认收入。

3) 广告策划等服务合同

公司在提供服务过程中按照履约进度确认收入。

(2) 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐适用 ☒不适用

35、 合同成本

☒适用 ☐不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源;

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

(1) 公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

36、 政府补助

☒适用 ☐不适用

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

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

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

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

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

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

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

37、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

(1) 递延所得税资产/递延所得税负债的确认与计量

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

2) 递延所得税负债：公司根据所得税准则确认的应纳税暂时性差异产生的负债。

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

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

对于经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

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

39、 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 维修基金的核算方法：

按国家及房地产项目所在地房地产管理部门的有关规定执行。

(2) 质量保证金的核算方法：

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

40、 重要会计政策和会计估计的变更

(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) 2026 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用

41、 其他

□适用 √不适用

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
--------	----------

西安天地源不动产代理有限公司	20
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	20
西安报业广告信息有限责任公司	20
陕西深宝水电开发有限责任公司	20
西安天投投资有限公司	20

2、 税收优惠

√适用 □不适用

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

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

3、 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	1,034,212,394.11	1,765,342,015.39
其他货币资金	63,508,399.12	115,964,205.66
存放财务公司存款		
合计	1,097,720,793.23	1,881,306,221.05
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 586,161,178.87 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 63,508,399.12 元，主要包括涉诉冻结资金、个人按揭保证金、工程款支付保函保证金、银行监管账户资金等，除此之外货币资金不存在抵押、冻结或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

2、交易性金融资产

☐适用 ☒不适用

3、衍生金融资产

☐适用 ☒不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

☐适用 ☒不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据

☐适用 ☒不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

☐适用 ☒不适用

(4) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况：

☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 应收账款

(1) 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	7,117,394.31	5,471,993.58
其中：1 年以内分项		
1 年以内	7,117,394.31	5,471,993.58
1 至 2 年	2,196,202.90	1,761,823.90
2 至 3 年	2,066,636.40	4,100,142.99
3 年以上		
3 至 4 年	1,770,171.94	1,862,793.34
4 至 5 年	2,218,233.97	1,661,027.57
5 年以上	1,032,366.82	1,036,341.82
合计	16,401,006.34	15,894,123.20

(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	16,401,006.34	100.00	4,222,050.68	25.74	12,178,955.66	15,894,123.20	100.00	4,478,077.24	28.17	11,416,045.96
其中：										
按照账龄组合计提坏账准备	16,401,006.34	100.00	4,222,050.68	25.74	12,178,955.66	15,894,123.20	100.00	4,478,077.24	28.17	11,416,045.96
合计	16,401,006.34	/	4,222,050.68	/	12,178,955.66	15,894,123.20	/	4,478,077.24	/	11,416,045.96

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☒适用 ☐不适用

组合计提项目：按照账龄组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	7,117,394.31	355,869.70	5.00
1-2 年	2,196,202.90	219,620.29	10.00
2-3 年	2,066,636.40	619,990.92	30.00
3-4 年	1,770,171.94	885,085.97	50.00
4-5 年	2,218,233.97	1,109,116.98	50.00
5 年以上	1,032,366.82	1,032,366.82	100.00
合计	16,401,006.34	4,222,050.68	

按组合计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(3) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	4,478,077.24	157,435.04	413,461.60			4,222,050.68
合计	4,478,077.24	157,435.04	413,461.60			4,222,050.68

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
镇江市丹徒区住房和城乡建设局	2,803,976.00		2,803,976.00	17.10	140,198.80

深圳天地源物业服务管理有限公司	1,803,895.20		1,803,895.20	11.00	850,545.59
陕西省西咸新区沣东新城管理委员会	1,211,024.40		1,211,024.40	7.38	591,851.32
国网陕西省电力公司宝鸡供电公司	675,872.28		675,872.28	4.12	33,793.61
西安观音山旅游开发有限公司	500,000.00		500,000.00	3.05	500,000.00
合计	6,994,767.88		6,994,767.88	42.65	2,116,389.32

其他说明：

☐适用 ☒不适用

6、合同资产

(1) 合同资产情况

☐适用 ☒不适用

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(4) 本期合同资产计提坏账准备情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5) 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况

☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

7、 应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2) 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(4) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

☐适用 ☒不适用

(8) 其他说明:

☐适用 ☒不适用

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	23,717,066.07	3.55	6,667,382.37	1.03
1 至 2 年	320,722.15	0.05		
2 至 3 年				
3 年以上	643,533,247.84	96.40	643,533,247.84	98.97
合计	667,571,036.06	100.00	650,200,630.21	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	48.16	3 年以上	尚未达到结算条件
西安佳旺房地产开发有限公司	193,500,000.00	28.99	3 年以上	尚未达到结算条件
西安国宏能源科技有限公司	128,490,847.84	19.25	3 年以上	尚未达到结算条件
合计	643,490,847.84	96.40		

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
西安正昕房地产开发有限公司	321,500,000.00	48.16
西安佳旺房地产开发有限公司	193,500,000.00	28.99
西安国宏能源科技有限公司	128,490,847.84	19.25
西安亮丽电力集团有限责任公司	8,508,503.51	1.27
陕西贝壳闹海房地产经纪有限公司	8,340,946.82	1.25
合计	660,340,298.17	98.92

其他说明:

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

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

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

4) 预付款项期末余额中预付西安亮丽电力集团有限责任公司 850.85 万元,系下属公司西安天地源锦程房地产开发有限公司、西安天地源房地产开发有限公司预付的电力工程款。

5) 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 834.09 万元，系下属公司西安天地源房地产开发有限公司、陕西东方加德建设开发有限公司、西安天地源锦程房地产开发有限公司、咸阳启点金源房地产开发有限公司、西安越航置业有限公司、西安天地源皓岳房地产开发有限公司预付的结佣款。

其他说明

☐适用 ☒不适用

9、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	969,939,868.55	981,243,820.29
合计	969,939,868.55	981,243,820.29

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

(7) 应收股利

☐适用 ☒不适用

(8) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(10) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(11) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(12) 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(13) 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	14,973,602.07	88,576,255.88
其中：1 年以内分项		
1 年以内	14,973,602.07	88,576,255.88
1 至 2 年	222,535,436.21	142,333,208.32
2 至 3 年	14,375,228.07	35,110,914.86
3 年以上		
3 至 4 年	31,465,853.01	12,255,782.19
4 至 5 年	455,605,284.09	524,703,999.83
5 年以上	372,458,131.27	303,157,556.40
合计	1,111,413,534.72	1,106,137,717.48

(14) 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	3,477,351.70	3,195,426.53
备付金		
代垫款项	21,552,202.71	19,764,121.92
单位往来款	1,084,339,525.43	1,078,676,457.15
其他	2,044,454.88	4,501,711.88
合计	1,111,413,534.72	1,106,137,717.48

(15) 坏账准备计提情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026年1月1日余额	1,331,306.48	3,838,593.96	119,723,996.75	124,893,897.19
2026年1月1日余额在本期	-30,201.95	30,201.95		
—转入第二阶段	-30,201.95	30,201.95		
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	241,431.80	884,748.41	16,548,867.51	17,675,047.72
本期转回	122,124.17	325,339.28	647,815.29	1,095,278.74
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	1,420,412.16	4,428,205.04	135,625,048.97	141,473,666.17

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(16) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	72,630,564.23	16,548,867.51				89,179,431.74
按信用风险特征组合计提坏账准备	52,263,332.96	1,126,180.21	1,095,278.74			52,294,234.43
合计	124,893,897.19	17,675,047.72	1,095,278.74			141,473,666.17

单项计提坏账准备的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
------	------	------	---------	------

镇江扬启房地产开发有限公司	170,582,599.00	43,552,545.61	25.53	预计部分无法收回
苏州吴江锐泽置业有限公司	156,788,350.43	40,810,109.25	26.03	预计部分无法收回
镇江恒尧城市建设发展有限公司	72,224,382.16	473,344.39	0.66	预计部分无法收回
陕西融兴投资发展有限公司	47,435,817.21	4,343,432.49	9.16	预计部分无法收回
合计	447,031,148.80	89,179,431.74	-	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(17) 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(18) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
镇江扬启房地产开发有限公司	170,582,599.00	15.35	项目合作往来款	3-5 年/5 年以上	43,552,545.61
苏州吴江锐泽置业有限公司	156,788,350.43	14.11	项目合作款	2-5 年	40,810,109.25
陕西省煤田地质集团有限公司	150,500,000.00	13.54	项目合作往来款	4-5 年	
咸阳市城市建设投资控股集团有限公司	132,300,000.00	11.90	项目合作往来款	1-2 年	
西安龙湖地产发展有限公司	121,444,100.00	10.93	项目合作款	4-5 年/5 年以上	
合计	731,615,049.43	65.83	/	/	84,362,654.86

(19) 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

10、 存货

(1) 存货分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	101,289.04		101,289.04	102,810.58		102,810.58
开发产品	9,594,983,143.60	1,850,464,643.97	7,744,518,499.63	11,300,570,355.44	1,676,912,557.73	9,623,657,797.71
房屋开发成本	8,065,853,053.78	875,938,100.71	7,189,914,953.07	7,793,015,747.19	934,363,526.85	6,858,652,220.34

劳务成本	484,482.66		484,482.66	437,763.87		437,763.87
合计	17,661,421,969.08	2,726,402,744.68	14,935,019,224.40	19,094,126,677.08	2,611,276,084.58	16,482,850,592.50

(2) 确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	1,676,912,557.73	166,417,316.84	132,496,084.61	96,810,139.81	28,551,175.40	1,850,464,643.97
房屋开发成本	934,363,526.85	74,070,658.47			132,496,084.61	875,938,100.71
合计	2,611,276,084.58	240,487,975.31	132,496,084.61	96,810,139.81	161,047,260.01	2,726,402,744.68

本报告期，公司对以下项目计提存货跌价准备，其中：永安观棠项目 7,407.07 万元、蘭樾坊项目 4,546.33 万元、棠樾坊项目 4,083.72 万元、曲江香都项目 2,040.71 万元、水墨江山项目 1,556.48 万元、棠颂坊项目 1,004.06 万元、和樾溪谷项目 1,343.54 万元、永安华府项目 704.20 万元、高新宸樾项目 504.77 万元、其他项目零星计提 857.92 万元，共计提跌价准备 24,048.80 万元。

本期增加及减少中的其他 13,249.61 万元，主要系年初开发成本本年完工结转至开发产品，其存货减值准备相应增减。

本期减少中的其他 2,855.12 万元，主要系本年存货转为投资性房地产，相应的存货跌价准备转为投资性房地产减值准备。

本期转回或转销存货跌价准备的原因

☒适用 ☐不适用

本期存货跌价准备转回或转销 9,681.01 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 2,022,223,189.84 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	12,298,360.00	14,763,840.00
一年内到期的其他债权投资		
合计	12,298,360.00	14,763,840.00

一年内到期的债权投资

☒适用 ☐不适用

(1) 一年内到期的债权投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
西部信托•丰盈组合 T08 集合资金信托计划	1,550,300.00		1,550,300.00	2,067,500.00		2,067,500.00
西部信托•丰盈系列 T06 集合资金信托计划				1,500,000.00		1,500,000.00
厦门信托-天地源 7 号集合资金信托计划借款合同	1,608,800.00		1,608,800.00	1,608,800.00		1,608,800.00
陕国投•星辉 2466128 号天地源组合优选集合资金信托计划				4,204,200.00		4,204,200.00
陕国投•"永安观棠展示区"、"永安观棠一标"房地产贷款项目	3,345,720.00		3,345,720.00	2,570,540.00		2,570,540.00
西部信托•丰盈 T16•永安观棠"房地产项目	2,812,800.00		2,812,800.00	2,812,800.00		2,812,800.00
陕国投•星辉 2666014 天地源特定资产三化收益权 1 号集合资金信托计划	1,345,540.00		1,345,540.00			
西部信托•丰盈组合 T22 集合资金信托计划	135,200.00		135,200.00			
长安信托•天地宸樾资产服务信托	1,500,000.00		1,500,000.00			
合计	12,298,360.00		12,298,360.00	14,763,840.00		14,763,840.00

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末重要的一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的一年内到期的债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的一年内到期的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

一年内到期的债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

13、 其他流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	17,788,812.03	23,063,653.61
预交税费及待抵扣进项税	732,639,176.80	699,000,030.12
合计	750,427,988.83	722,063,683.73

补偿性资产相关信息

☐适用 ☒不适用

14、 债权投资

(1) 债权投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
西部信托·思源 6 号单一资金信托				1,000,000.00		1,000,000.00
长安信托·天地宸樾资产服务信托				300,000.00		300,000.00
西部信托丰盈 T16·永安观棠借款合同	259,400.00		259,400.00	259,400.00		259,400.00

陕国投·“永安观棠展示区工程”、“永安观棠一标段”项目贷款合同	153,860.00		153,860.00	671,300.00		671,300.00
西部信托·稳顺 T16 永安观棠信托	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
陕国投·星辉 2666014 天地源特定资产三化收益权 1 号集合资金信托计划	84,280.00		84,280.00			
西部信托·丰盈组合 T22 集合资金信托计划	126,800.00		126,800.00			
合计	2,624,340.00		2,624,340.00	4,230,700.00		4,230,700.00

债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末重要的债权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际的核销债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

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（账面价 值）	减 值 准 备 期 初 余 额	本期增减变动								期末 余额（账面价 值）	减值 准备 期末 余额
			追加 投资	减少 投资	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	5,990,620.69				-1,902.67						5,988,718.02	
太仓卓润房地 产开发有限公 司	192,662,461.80				-380,872.73						192,281,589.07	
镇江扬启房地 产开发有限公 司（注1）												
镇江恒尧城市 建设发展有限 公司（注1）	212,455.00				-212,455.00							
苏州吴江锐泽 置业有限公司 （注1）												
苏州万天璟源 房地产有限公 司	3,269,160.30				320,088.01						3,589,248.31	
小计	202,134,697.79				-275,142.39						201,859,555.40	
二、联营企业												
西安丝路国际 金融创新中心 有限公司	64,102,467.69				-1,603,721.21						62,498,746.48	
小计	64,102,467.69				-1,603,721.21						62,498,746.48	
合计	266,237,165.48				-1,878,863.60						264,358,301.88	

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

(2) 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

18、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

□适用 √不适用

(2) 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

20、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	651,859,745.75			651,859,745.75
2.本期增加金额	128,076,291.33			128,076,291.33
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	128,076,291.33			128,076,291.33
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	779,936,037.08			779,936,037.08
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	16,942,101.10			16,942,101.10
2.本期增加金额	9,026,192.27			9,026,192.27
(1) 计提或摊销	9,026,192.27			9,026,192.27
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	25,968,293.37			25,968,293.37
三、减值准备				
1.期初余额	116,269,685.56			116,269,685.56
2.本期增加金额	28,551,175.40			28,551,175.40
(1) 计提				
(2) 原存货转入	28,551,175.40			28,551,175.40
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	144,820,860.96			144,820,860.96
四、账面价值				
1.期末账面价值	609,146,882.75			609,146,882.75
2.期初账面价值	518,647,959.09			518,647,959.09

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

☐适用 ☒不适用

(3) 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

21、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	218,156,676.68	222,755,592.78
固定资产清理		
合计	218,156,676.68	222,755,592.78

固定资产

(1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	机器设备	办公家具	电子设备	其他	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	338,312,140.56	13,723,002.30	20,582,923.18	7,458,766.09	14,230,043.83	2,415,767.69	396,722,643.65
2.本期增加金额			287,012.00		130,726.44	45,540.00	463,278.44
(1) 购置			287,012.00		130,726.44	45,540.00	463,278.44
(2) 在建工程转入							
(3) 存货、长期待摊费用转入							
3.本期减少金额		387,602.65		139,919.55	1,317,938.28	67,640.00	1,913,100.48
(1) 处置或报废		387,602.65		139,919.55	1,317,938.28	67,640.00	1,913,100.48
(2) 处置子公司减少							
4.期末余额	338,312,140.56	13,335,399.65	20,869,935.18	7,318,846.54	13,042,831.99	2,393,667.69	395,272,821.61
二、累计折旧							
1.期初余额	80,179,239.32	12,882,612.41	16,341,258.09	6,763,344.70	12,404,767.80	1,496,947.03	130,068,169.35
2.本期增加金额	4,224,485.95	76,392.08	15,233.49	80,696.68	359,808.95	96,724.95	4,853,342.10
(1) 计提	4,224,485.95	76,392.08	15,233.49	80,696.68	359,808.95	96,724.95	4,853,342.10
(2) 企业合并增加							
3.本期减少金额		368,222.52		132,923.57	1,182,106.95	20,995.00	1,704,248.04
(1) 处置或报废		368,222.52		132,923.57	1,182,106.95	20,995.00	1,704,248.04
(2) 处置子公司减少							
4.期末余额	84,403,725.27	12,590,781.97	16,356,491.58	6,711,117.81	11,582,469.80	1,572,676.98	133,217,263.41
三、减值准备							
1.期初余额	40,823,080.45		3,075,530.09		270.98		43,898,881.52
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	40,823,080.45		3,075,530.09		270.98		43,898,881.52
四、账面价值							
1.期末账面价值	213,085,334.84	744,617.68	1,437,913.51	607,728.73	1,460,091.21	820,990.71	218,156,676.68
2.期初账面价值	217,309,820.79	840,389.89	1,166,135.00	695,421.39	1,825,005.05	918,820.66	222,755,592.78

(2) 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	5,805,220.69

(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	1,221,871.93	土地使用权证已经办理，房屋产权证正在办理中。

(5) 固定资产的减值测试情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

固定资产清理

☐ 适用 ☒ 不适用

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	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	8,579,664.87	8,579,664.87
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) 租赁合同到期		
(2) 其他		
4. 期末余额	8,579,664.87	8,579,664.87
二、累计折旧		
1. 期初余额	4,270,309.76	4,270,309.76
2. 本期增加金额	1,231,134.90	1,231,134.90
(1) 计提	1,231,134.90	1,231,134.90
(2) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 租赁合同到期		
(2) 其他		
4. 期末余额	5,501,444.66	5,501,444.66
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	3,078,220.21	3,078,220.21
2. 期初账面价值	4,309,355.11	4,309,355.11

(2) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

26、 无形资产

(1) 无形资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	营业网络	软件	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,965,439.00	706,947.53	19,922,675.06	23,595,061.59
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	2,965,439.00	706,947.53	19,922,675.06	23,595,061.59
二、累计摊销				
1. 期初余额	1,308,025.05	706,947.53	17,301,896.69	19,316,869.27
2. 本期增加金额	30,318.57		1,039,278.40	1,069,596.97
(1) 计提	30,318.57		1,039,278.40	1,069,596.97
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	1,338,343.62	706,947.53	18,341,175.09	20,386,466.24
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,627,095.38		1,581,499.97	3,208,595.35
2. 期初账面价值	1,657,413.95		2,620,778.37	4,278,192.32

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	38,665,172.71	3,646,883.91	2,462,709.01		39,849,347.61
合计	38,665,172.71	3,646,883.91	2,462,709.01		39,849,347.61

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	474,607,926.04	118,651,981.51	463,231,817.53	115,807,954.39
内部交易未实现利润	17,528,186.48	4,382,046.62	20,297,818.44	5,074,454.61
可抵扣亏损	914,657,860.08	228,664,465.02	643,573,369.29	160,893,342.33
预收款项	173,495,597.44	43,373,899.36	209,159,828.64	52,289,957.16
以前年度可抵扣费用	14,763,498.60	3,690,874.65	14,592,971.38	3,648,242.85
租赁负债	4,179,185.92	1,044,796.48	2,891,441.16	722,860.29
土增税准备金	1,059,617,993.54	264,904,498.40	1,059,617,993.54	264,904,498.40
合计	2,658,850,248.10	664,712,562.04	2,413,365,239.98	603,341,310.03

(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	10,003,976.80	2,500,994.20	14,100,669.32	3,525,167.33
合同取得成本	27,473,351.56	6,868,337.89	27,473,351.56	6,868,337.89
使用权资产	4,309,355.12	1,077,338.78	3,021,610.35	755,402.59
其他	5,672,928.20	1,418,232.05	9,989,872.44	2,497,468.11
合计	47,459,611.68	11,864,902.92	54,585,503.67	13,646,375.92

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	10,994,512.43	653,718,049.61	8,519,520.65	594,821,789.38
递延所得税负债	10,994,512.43	870,390.49	8,519,520.65	5,126,855.27

(4) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,371,780,568.40	2,257,850,586.18
可抵扣亏损	2,326,662,442.86	2,061,846,749.66
合计	4,698,443,011.26	4,319,697,335.84

(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
2026 年	341,391,803.38	342,933,663.26	
2027 年	540,544,574.28	540,544,609.67	
2028 年	305,531,139.42	321,706,324.49	
2029 年	294,020,375.91	294,020,375.91	
2030 年	562,069,530.41	562,641,776.33	
2031 年	283,105,019.46		
合计	2,326,662,442.86	2,061,846,749.66	/

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	63,508,399.12	63,508,399.12	扣押	保证金及涉诉冻结资金	115,964,205.66	115,964,205.66	扣押	保证金及涉诉冻结资金
存货	3,935,484,884.80	3,136,790,066.39	抵押	抵押贷款	4,258,384,601.32	3,514,594,546.34	抵押	抵押贷款
固定资产	49,326,331.57	20,460,856.76	抵押	抵押贷款	166,853,333.36	133,060,167.08	抵押	抵押贷款
投资性房地产	273,629,920.41	232,404,254.87	抵押	抵押贷款	567,626,000.24	467,706,655.63	抵押	抵押贷款
合计	4,321,949,535.90	3,453,163,577.14	/	/	5,108,828,140.58	4,231,325,574.71	/	/

其他说明：

(1) 受限货币资金 63,508,399.12 元，主要包括涉诉冻结资金、个人按揭保证金、工程款支付保函保证金、银行监管账户资金等，除此之外货币资金不存在抵押、冻结或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

(2) 公司以持有的子公司股权质押借款情况：

1) 公司将持有的西安天地源曲江房地产开发有限公司 100%股权向陕西省国际信托有限公司提供质押担保, 该项质押担保对应的融资借款余额为 5 亿元, 该笔融资到期日为 2026 年 8 月。

2) 深圳天地源房地产开发有限公司将持有的珠海天地源置业有限公司 100%股权向浙商银行提供质押担保, 该项质押担保对应的融资借款余额为 2.26 亿元, 该笔融资到期日为 2029 年 6 月。

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

4) 西安天地源房地产开发有限公司将持有的西安天地源皓岳房地产开发有限公司 100%股权向陕西省国际信托有限公司提供质押担保, 该项质押担保对应的融资借款余额为 2 亿元, 该笔融资到期日为 2028 年 2 月。

5) 公司与深圳天地源房地产开发有限公司将持有的深圳西京实业发展有限公司合计 100%股权向宁波银行提供质押担保, 该项质押担保对应的融资借款余额为 0.26 亿元, 该笔融资到期日为 2038 年 11 月。

6) 苏州天地源木渎置业有限公司与苏州天地源金山置业有限公司将持有的苏州广信置业有限公司 100%股权向陕西省国际信托有限公司提供质押担保, 该项质押担保对应的融资借款余额为 4 亿元, 该笔融资到期日为 2027 年 3 月。

32、 短期借款

(1) 短期借款分类

☒ 适用 ☐ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	122,000,000.00	220,000,000.00
信托借款	784,554,000.00	586,865,200.00
利息	2,373,132.70	1,941,503.00
合计	908,927,132.70	808,806,703.00

(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	2,981,266,395.74	3,151,186,699.00
土地款	1,027,146,249.98	1,011,949,791.66
其他	32,554,823.99	38,575,276.57
合计	4,040,967,469.71	4,201,711,767.23

(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
陕西叁叁建设工程有限公司	222,884,832.16	尚未到付款期
西安高科新建建筑工程有限公司	213,988,914.71	尚未到付款期
中建四局西北建设有限公司	204,940,191.08	尚未到付款期
陕西建工集团股份有限公司	189,915,643.62	尚未到付款期
陕西建工第十一建设集团有限公司	177,579,097.48	尚未到付款期
合计	1,009,308,679.05	/

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
股权转让款	48,534,000.00	
租金	35,404,734.85	10,892,360.93
合计	83,938,734.85	10,892,360.93

股权转让款主要为公司下属全资子公司西安天地源通过国有资产交易平台转让其持有的陕西深宝水电开发有限责任公司 51%股权预收的款项。2026 年 2 月西安天地源收到上述款项，后续股权转让手续正在办理过程中。

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

☐适用 ☒不适用

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

38、 合同负债

(1) 合同负债情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房款	1,420,042,605.41	1,696,003,003.00
其他	255,104.51	137,358.44
合计	1,420,297,709.92	1,696,140,361.44

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

☐适用 ☒不适用

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
年初余额	1,696,140,361.44	
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)	927,057,291.66	
包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认收入	-1,202,899,943.18	
其他		
合计	1,420,297,709.92	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

39、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	90,953,104.61	48,039,996.37	72,400,740.88	66,592,360.10
二、离职后福利-设定提存计划	483,963.89	6,779,716.24	7,243,388.21	20,291.92
三、辞退福利	79,871.45	354,103.90	388,895.42	45,079.93
四、一年内到期的其他福利				
合计	91,516,939.95	55,173,816.51	80,033,024.51	66,657,731.95

(2) 短期薪酬列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	26,111,981.99	35,247,830.01	59,994,481.06	1,365,330.94
二、职工福利费	58,712.50	3,364,661.30	3,416,123.80	7,250.00
三、社会保险费		3,302,221.61	3,294,179.84	8,041.77
其中：医疗保险费		3,018,605.68	3,011,069.98	7,535.70

工伤保险费		219,232.46	219,087.86	144.60
生育保险费		64,383.47	64,022.00	361.47
四、住房公积金		4,213,973.46	4,208,255.46	5,718.00
五、工会经费和职工教育经费	64,778,454.77	1,658,664.05	1,231,607.03	65,205,511.79
六、短期带薪缺勤	3,955.35	252,645.94	256,093.69	507.60
七、短期利润分享计划				
合计	90,953,104.61	48,039,996.37	72,400,740.88	66,592,360.10

(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	6,894,836.64	6,883,270.08	19,930.45
2、失业保险费		280,525.60	280,164.13	361.47
3、企业年金缴费	475,600.00	-395,646.00	79,954.00	
合计	483,963.89	6,779,716.24	7,243,388.21	20,291.92

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	14,622,749.60	12,019,211.99
企业所得税	208,836.39	55,882,561.32
个人所得税	268,356.21	356,002.78
城市维护建设税	1,298,438.58	1,265,749.94
房产税	863,326.59	876,958.62
印花税	616,059.35	728,820.81
土地增值税	399,687.80	292,990.56
教育费附加	2,728,199.42	918,273.36
水利建设基金	441,397.21	831,771.38
土地使用税	631,564.36	713,835.74
资源税	40,564.37	70,209.22
其他税费		
合计	22,119,179.88	73,956,385.72

41、 其他应付款

(1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	5,090,304.47	5,090,304.47
其他应付款	1,923,716,557.71	1,880,328,651.90
合计	1,928,806,862.18	1,885,418,956.37

(2) 应付利息

□适用 √不适用

(3) 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。

(4) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税准备金	1,063,188,229.68	1,059,776,799.19
代收及暂收款	177,886,982.09	193,883,960.83
单位往来款	417,768,418.54	414,082,342.21
暂扣质保金	166,778,280.38	170,650,710.58
押金及保证金	9,289,916.19	22,237,885.02
其他	88,804,730.83	19,696,954.07
合计	1,923,716,557.71	1,880,328,651.90

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	1,063,188,229.68	土地增值税准备金
陕西建工房地产开发集团有限公司	225,510,279.44	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	25,349,556.96	代收项目前期合作款
合计	1,493,248,066.08	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、 持有待售负债

□适用 √不适用

43、 一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	2,269,692,768.70	3,692,864,816.05
1年内到期的应付债券	1,498,369,176.97	
1年内到期的租赁负债	2,598,504.90	2,283,911.17
一年内到期的预计负债	11,963,244.29	33,886,443.22
分期付息到期还本的长期借款利息	7,877,434.66	9,267,146.50
企业债券利息	152,411,292.99	122,458,808.11
合计	3,942,912,422.51	3,860,761,125.05

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	125,365,207.15	148,950,159.21
合计	125,365,207.15	148,950,159.21

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款

(1) 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,076,577,133.77	1,160,514,206.86
保证借款		30,000,000.00
信用借款	96,000,000.00	
信托借款	462,434,000.00	293,070,000.00
合计	1,635,011,133.77	1,483,584,206.86

其他说明

□适用 √不适用

46、应付债券

(1) 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
天地源股份有限公司 2024 年第一期中期票据		998,356,256.08
天地源股份有限公司 2024 年第二期中期票据		498,916,007.17
天地源股份有限公司 2024 年第三期中期票据	1,299,478,575.34	1,298,704,986.30
天地源股份有限公司 2024 年第一期公开发行公司债券	898,733,656.42	898,311,679.23
天地源股份有限公司 2025 年第一期公开发行公司债券	499,190,633.01	498,954,775.32
天地源股份有限公司 2025 年度第一期非公开发行公司债券	405,146,040.09	403,323,589.68
天地源股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	499,697,534.18	497,416,438.32
天地源股份有限公司 2025 年度第二期非公开发行公司债券	498,941,022.25	498,700,852.01
天地源股份有限公司 2025 年第二期中期票据	199,922,410.96	199,803,397.26
合计	4,301,109,872.25	5,792,487,981.37

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
天地源2024年第一期中期票据	100	6.00	2024-02-07	3年	1,000,000,000.00	998,356,256.08			739,690.91			否
天地源2024年第二期中期票据	100	3.53	2024-07-01	3年	500,000,000.00	498,916,007.17			357,222.81			否
天地源2024年第三期中期票据	100	5.00	2024-10-31	3年	1,300,000,000.00	1,298,704,986.30			773,589.04		1,299,478,575.34	否
天地源2024年第一期公开发行公司债券	100	4.93	2024-12-10	3年	900,000,000.00	898,311,679.23			421,977.19		898,733,656.42	否
天地源2025年第一期公开发行公司债券	100	4.93	2025-01-17	3年	500,000,000.00	498,954,775.32			235,857.69		499,190,633.01	否
2025年度第一期非公开发行公司债券	100	2.90	2025-07-10	3年	413,000,000.00	403,323,589.68			1,822,450.41		405,146,040.09	否
2025年度第一期中期票据	100	2.99	2025-07-25	3年	500,000,000.00	497,416,438.32			2,281,095.86		499,697,534.18	否
2025年度第二期中期非公开发行公司债券	100	4.18	2025-08-01	3年	500,000,000.00	498,700,852.01			240,170.24		498,941,022.25	否
2025年度第二期中期票据	100	3.60	2025-10-27	3年	200,000,000.00	199,803,397.26			119,013.70		199,922,410.96	否
合计	/	/	/	/	5,813,000,000.00	5,792,487,981.37			6,991,067.85		4,301,109,872.25	/

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

2024年2月7日,2024年度第一期中期票据完成发行(债券代码:102480502,债券简称:24天地源MTN001),共募集资金人民币10亿元,票面利率6%,起息日为2024年2月7日。2025年、2026年,公司按期兑付债券24天地源MTN001存续期内的利息。

2024年7月1日,2024年度第二期中期票据完成发行(债券代码:102482814,债券简称:24天地源MTN002),共募集资金人民币5亿元,票面利率3.53%,起息日为2024年7月1日。2025年、2026年,公司按期兑付债券24天地源MTN002存续期内的利息。

(2) 2024年5月22日公司2023年年度股东大会审议通过了《关于发行公司债券的议案》。2024年11月,公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意天地源股份有限公司向专业

投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2024〕1489号）。同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过23.13亿元的公司债券，并载明自同意注册之日起24个月内有效，公司在注册有效期内可以分期发行公司债券。

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

2025年1月17日，天地源股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)完成发行（债券代码：242304，债券简称：25天地一），共募集资金人民币5亿元，期限3年，票面利率4.93%，起息日为2025年1月17日。2026年，公司按期兑付债券25天地一存续期内的利息。

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

2025年7月10日，天地源股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）完成发行（债券代码：259269，债券简称：25天地二），共募集资金人民币4.13亿元，期限3年，票面利率2.9%，起息日为2025年7月10日。2026年，公司按期兑付债券25天地二存续期内的利息。

2025年8月1日，天地源股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）完成发行（债券代码：259414，债券简称：25天地三），共募集资金人民币5亿元，期限3年，票面利率4.18%，起息日为2025年8月1日。2026年，公司按期兑付债券25天地三存续期内的利息。

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

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

2025年7月25日，天地源股份有限公司2025年度第一期中期票据完成发行（债券代码：102583088，债券简称：25天地源MTN001），共募集资金人民币5亿元，期限3年，票面利率2.99%，起息日为2025年7月25日。2026年，公司按期兑付债券25天地源MTN001存续期内的利息。

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

(3) 可转换公司债券的说明

☐适用 ☒不适用

转股权会计处理及判断依据

☐适用 ☒不适用

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

47、 租赁负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	3,522,979.26	4,179,185.92
减：一年内到期的租赁负债	2,598,504.90	2,283,911.17
合计	924,474.36	1,895,274.75

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197,000,000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39.64%，占公司股份总数的22.80%。

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	57,818.15	64,667.90	29,360.31	93,125.74
合计	57,818.15	64,667.90	29,360.31	93,125.74

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	248,094,673.08			248,094,673.08
任意盈余公积	73,138,944.69			73,138,944.69
合计	321,233,617.77			321,233,617.77

60、 未分配利润

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	181,053,552.51	1,483,921,073.34
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	181,053,552.51	1,483,921,073.34
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-531,612,069.60	-1,301,078,501.30
减：提取法定盈余公积		1,789,019.53
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-350,558,517.09	181,053,552.51

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	1,629,093,666.36	1,617,460,366.08	2,459,680,196.27	2,029,488,048.69
其他业务	1,274,775.91		1,414,227.72	
合计	1,630,368,442.27	1,617,460,366.08	2,461,094,423.99	2,029,488,048.69

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产行业-分部		其他-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型	1,624,228,239.55	1,607,614,015.28	6,140,202.72	9,846,350.80	1,630,368,442.27	1,617,460,366.08
房地产	1,624,228,239.55	1,607,614,015.28			1,624,228,239.55	1,607,614,015.28
其他			6,140,202.72	9,846,350.80	6,140,202.72	9,846,350.80
按经营地区分类	1,624,228,239.55	1,607,614,015.28	6,140,202.72	9,846,350.80	1,630,368,442.27	1,617,460,366.08
西安	1,434,536,489.79	1,388,454,007.14	1,913,543.06	6,818,721.84	1,436,450,032.85	1,395,272,728.98
重庆	68,502,599.83	83,471,181.81			68,502,599.83	83,471,181.81
咸阳	56,917,898.15	69,446,067.91			56,917,898.15	69,446,067.91
天津	30,709,832.81	30,002,545.21			30,709,832.81	30,002,545.21
苏州	12,730,520.25	10,308,722.35			12,730,520.25	10,308,722.35
珠海	10,291,622.42	19,691,965.01			10,291,622.42	19,691,965.01
其他地区	10,539,276.30	6,239,525.85	4,226,659.66	3,027,628.96	14,765,935.96	9,267,154.81
合计	1,624,228,239.55	1,607,614,015.28	6,140,202.72	9,846,350.80	1,630,368,442.27	1,617,460,366.08

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		20,000.00
城市维护建设税	4,181,908.75	4,963,451.14
教育费附加	2,988,541.74	3,545,274.73
资源税	70,386.84	29,490.61
房产税	2,443,789.87	2,314,895.78

土地使用税	1,418,047.25	1,616,482.28
车船使用税	5,670.00	6,960.00
印花税	2,024,280.16	978,056.16
土地增值税	5,116,864.92	76,637,506.50
环境保护税		4,658.31
其他税费	55.59	9,327.89
合计	18,249,545.12	90,126,103.40

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	15,857,933.54	20,822,323.32
广告宣传费	5,332,668.89	9,884,825.33
代理费	39,495,994.27	55,793,427.44
品牌建设费	1,070,964.12	2,093,832.25
差旅费	202,477.56	348,202.98
物业水电费	10,113,895.12	11,892,727.41
房产登记费	597,000.00	268,390.58
印刷包装展览费	252,853.01	504,663.89
办公费	891,607.28	1,040,529.77
咨询费	3,046,846.56	2,904,673.03
其他	1,619,844.08	1,514,473.91
合计	78,482,084.43	107,068,069.91

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	21,599,957.34	33,491,496.39
折旧费	2,378,786.42	2,523,056.01
办公费	1,697,335.37	3,481,328.04
差旅费	496,164.22	927,186.35
咨询费	4,751,251.21	7,044,106.00
租赁费	1,152,595.45	1,258,228.60
税费	470,718.32	712,157.26
物业水电费	2,093,990.03	2,463,132.20
车辆费	69,235.04	134,093.15
其他	4,554,591.28	1,371,896.05
合计	39,264,624.68	53,406,680.05

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	252,242,112.11	197,588,873.09
减：利息收入	1,322,580.83	10,341,894.21
手续费	136,521.23	176,297.43
借款辅助费用	7,085,407.47	4,844,772.93

其他	27,542.48	42,143.11
合计	258,169,002.46	192,310,192.35

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	4,332.10	86,342.25
加计扣除进项税及税收减免	90,167.43	74,880.39
个税手续费返还	72,814.09	108,591.27
债务重组损益	2,159,473.33	3,219,996.33
其他		
合计	2,326,786.95	3,489,810.24

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	-1,878,863.60	-12,146,528.94
债权投资在持有期间取得的利息收入	147,749.18	143,505.39
合计	-1,731,114.42	-12,003,023.55

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	256,026.56	694,398.58
其他应收款坏账损失	-16,579,768.98	-7,107,869.82
合计	-16,323,742.42	-6,413,471.24

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-240,487,975.31	-48,985,164.68
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
合计	-240,487,975.31	-48,985,164.68

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	54,278.34	16,835,584.41
合计	54,278.34	16,835,584.41

其他说明：

√适用 □不适用

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

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	3,010.83		3,010.83
其中：固定资产处置利得	3,010.83		3,010.83
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
其他利得	359,250.70	1,729,173.67	359,250.70
合计	362,261.53	1,729,173.67	362,261.53

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	45,428.50		45,428.50
其中：固定资产处置损失	45,428.50		45,428.50
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	976,993.14	898,959.27	976,993.14
补偿款	1,544.60	6,452.00	1,544.60
其他	531,184.63	69,284.26	531,184.63
合计	1,555,150.87	974,695.53	1,555,150.87

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	-236,516.77	80,991,265.47
递延所得税费用	-63,152,725.01	-69,075,574.94

合计	-63,389,241.78	11,915,690.53
----	----------------	---------------

(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	-638,611,836.70
按法定/适用税率计算的所得税费用	-159,652,959.18
子公司适用不同税率的影响	-106,911.28
调整以前期间所得税的影响	-1,305,349.05
非应税收入的影响	469,715.90
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-534,699.44
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	97,740,961.27
所得税费用	-63,389,241.78

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

□适用 √不适用

78、 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代收及收回代付款项	317,378.96	51,238,177.09
收保证金及押金	845,521.15	3,895,603.26
利息收入	1,322,580.83	10,341,894.21
政府补助	4,332.10	4,479,214.40
其他	57,234,076.12	63,436,141.84
合计	59,723,889.16	133,391,030.80

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

其他主要包括受限资金减少 5,197.60 万元及收到合营及联营单位相关往来款 262.29 万元。

收到合营及联营单位相关往来款主要为公司下属镇江天地源置业有限公司收到合作项目公司镇江恒尧城市建设发展有限公司往来款合计 262.29 万元。

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	914,596.66	26,627,497.75
付保证金及押金	450,113.72	1,193,490.93
经营及管理费用	66,554,709.19	115,767,688.18
其他	29,652,964.86	88,592,387.05
合计	97,572,384.43	232,181,063.91

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

其他主要包括郑州天地源置业有限公司支付的诉讼费及停工损失费 2,321.70 万元。

(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	7,221,400.00	7,657,300.00
取得投资收益所收到的现金	147,749.18	143,505.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	115,737.00	18,914,200.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	48,534,000.00	
合计	56,018,886.18	26,715,005.93

收到的重要的投资活动有关的现金说明

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额主要为公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司通过国有资产交易平台转让其持有的陕西深宝水电开发有限责任公司 51%股权收到的股权转让价款 4,853.40 万元。

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	363,951.64	178,039.53
投资支付的现金	3,149,560.00	6,714,720.00
合计	3,513,511.64	6,892,759.53

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 314.96 万元。

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

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

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	102,282.50	1,637,925.00
偿还拆借资金	3,430,000.00	
其他	8,098,811.81	1,413,319.72
合计	11,631,094.31	3,051,244.72

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

其他主要为公司下属镇江恒祥房地产开发有限公司按照合作协议约定将盈余资金按股东持有比例支付归属于少数股东部分。

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
应付股利	5,090,304.47					5,090,304.47
短期借款	808,806,703.00	538,554,000.00	32,558,239.38	470,991,809.68		908,927,132.70
应付债券(含一年内到期的应付债券)	5,792,487,981.37		6,991,067.85			5,799,479,049.22
长期借款(含一年内到期的长期借款)	5,176,449,022.91	685,788,000.00		1,957,533,120.44		3,904,703,902.47
分期付息到期还本的长期借款利息	9,267,146.50		132,578,357.94	133,967,559.78		7,877,944.66
企业债券利息	122,458,808.11		132,252,484.88	102,300,000.00		152,411,292.99
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	4,179,185.92		121,575.63	777,782.29		3,522,979.26
应付账款-融资辅助费用			102,282.50	102,282.50		
其他应付款-陕西建工房地产开发集团有限公司	225,140,268.69		3,800,010.75	3,430,000.00		225,510,279.44
其他应付款-南京新城恒盛房地产开发有限公司	-2,991,018.02			7,321,029.52		-10,312,047.54
合计	12,140,888,402.95	1,224,342,000.00	308,404,018.93	2,676,423,584.21		10,997,210,837.67

(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	-575,222,594.92	-69,542,147.62
加：资产减值准备	240,487,975.31	48,985,164.68
信用减值损失	16,323,742.42	6,413,471.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,879,534.37	9,707,744.34
使用权资产摊销	1,231,134.90	1,307,087.52
无形资产摊销	1,069,596.97	1,364,283.27
长期待摊费用摊销	2,462,709.01	3,107,843.08
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）	-54,278.34	-16,835,584.41
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	42,417.67	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-
财务费用（收益以“-”号填列）	259,327,519.58	202,433,646.02
投资损失（收益以“-”号填列）	1,731,114.42	12,003,023.55

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-58,896,260.23	-67,628,473.17
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,256,464.78	-1,447,101.77
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,283,418,209.48	1,653,016,436.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-51,565,791.10	-44,938,822.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-461,531,976.37	-1,230,506,389.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	668,446,588.39	507,440,181.06
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,034,212,394.11	2,954,686,653.96
减：现金的期初余额	1,765,342,015.39	3,657,031,957.91
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	-731,129,621.28	-702,345,303.95

(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

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	48,534,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	48,534,000.00

其他说明：

为持续推进公司“转型升级，创新发展”战略目标，提升公司发展质量，公司下属全资子公司西安天地源通过国有资产交易平台转让其持有的深宝水电 51%股权，同时，交易对方受让西安天地源应收深宝水电 4,605.55 万元债权，转让价格为 4,853.40 万元。本次股权转让有利于公司进一步优化产业结构，提高资产质效，增强财务稳健性，提升公司发展质量，为转型升级提供良好基础。

2026 年 2 月西安天地源收到上述款项，后续股权转让手续正在办理过程中。

(4) 现金和现金等价物的构成

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,034,212,394.11	1,765,342,015.39
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,034,212,394.11	1,765,342,015.39
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		

拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,034,212,394.11	1,765,342,015.39
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	理由
房地产预售监管资金	586,161,178.87	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		/

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
受限货币资金	63,508,399.12	115,964,205.66	主要包括涉诉冻结资金、个人按揭保证金、工程款支付保函保证金、银行监管账户资金等
合计	63,508,399.12	115,964,205.66	/

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) 货币缺乏可兑换性的性质及其财务影响、所采用的即期汇率及其估计过程，以及企业因货币缺乏可兑换性而面临的风险

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 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

(4) 境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的情况

☐ 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

107.50 万元

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

售后租回交易及判断依据

□适用 √不适用

与租赁相关的现金流出总额185.28(单位：万元 币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
上唐府公寓	335.45	
水墨江山公寓	255.65	
上唐府酒店	147.87	
高新国际商务中心写字楼	142.23	
盛唐大厦车库	139.55	
盛唐大厦写字楼	78.13	
万熙天地商铺	71.33	
平江观棠车位	58.32	
七里香都车库	45.12	
时光里住宅	38.86	
悦唐阁商铺	35.88	
御湾雅墅车位	29.08	
丹轩梓园商铺	20.90	
棠樾坊、棠颂坊车位	16.19	
万熙天地车库	15.74	
水墨江山商铺	13.62	
曲江香都商铺	13.29	
上唐府商铺	10.36	
其他零星项目	8.73	
合计	1,476.30	

作为出租人的融资租赁

□适用 √不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

□适用 √不适用

未来五年未折现租赁收款额

□适用 √不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

83、 数据资源

☐适用 ☒不适用

84、 其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

1、 按费用性质列示

☐适用 ☒不适用

2、 符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

3、 重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、 同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、 反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
西安天地源房地产开发有限公司	西安	30,000.00	西安	房地产	100.00		设立
西安天地源曲江房地产开发有限公司	西安	80,000.00	西安	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
陕西方加德建设开发有限公司	西安	50,000.00	西安	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
西安天地源沣东房地产开发有限公司	西安	20,000.00	西安	房地产		58.50	设立
西安越航置业有限公司	西安	500.00	西安	房地产		58.50	非同一控制下企业合并
西安天地源皓岳房地产开发有限公司	西安	80,000.00	西安	房地产		100.00	设立
西安天地源锦程房地产开发有限公司	西安	10,000.00	西安	房地产		100.00	设立
西安佳幸房地产开发有限公司	西安	100,000.00	西安	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
陕西蓝天御坊置业有限公司	西安	30,000.00	西安	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	西安	10,000.00	西安	房地产		50.00	设立
西安天地源软件新城房地产开发有限公司	西安	60,000.00	西安	房地产	100.00		设立
上海天地源企业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产	100.00		设立
苏州天地源房地产开发有限公司	苏州	55,000.00	苏州	房地产	100.00		设立
苏州天地源香都置业有限公司	苏州	100,000.00	苏州	房地产		100.00	设立
苏州天地源香湖置业有限公司	苏州	20,000.00	苏州	房地产		100.00	设立
苏州天地源本溪置业有限公司	苏州	30,000.00	苏州	房地产		100.00	设立
苏州天地源金山置业有限公司	苏州	20,000.00	苏州	房地产		100.00	设立
镇江天地源置业有限公司	镇江	10,000.00	镇江	房地产		100.00	设立
镇江恒祥房地产开发有限公司	镇江	4,082.00	镇江	房地产		51.00	非同一控制下企业合并
泰州天地源德湖置业有限公司	泰州	35,000.00	泰州	房地产		100.00	设立
常熟天地源置业有限公司	常熟	10,000.00	常熟	房地产		93.30	设立
苏州广信置业有限公司	苏州	90,000.00	苏州	房地产		100.00	设立
深圳天地源房地产开发有限公司	深圳	20,000.00	深圳	房地产	100.00		设立
惠州天地源房地产开发有限公司	惠州	20,000.00	惠州	房地产		100.00	设立
深圳西京实业发展有限公司	深圳	4,000.00	深圳	房地产	70.00	30.00	同一控制下企业合并
广州天地源置业有限公司	广州	10,000.00	广州	房地产		100.00	设立
珠海天地源置业有限公司	珠海	7,000.00	珠海	房地产		100.00	设立
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	深圳	5,000.00	深圳	房地产		51.00	设立
天津天地源置业投资有限公司	天津	20,000.00	天津	房地产	100.00		设立

天津天地源唐城房地产开发有限公司	天津	20,000.00	天津	房地产		100.00	设立
天津天投房地产开发有限公司	天津	20,000.00	天津	房地产		100.00	设立
天津天辉房地产开发有限公司	天津	10,000.00	天津	房地产		58.50	设立
郑州天地源置业有限公司	郑州	5,000.00	郑州	房地产	100.00		设立
陕西天投房地产开发有限公司	西安	20,000.00	西安	房地产	100.00		设立
榆林城投天地源置业有限公司	榆林	15,000.00	榆林	房地产		60.00	非同一控制下企业合并
宝鸡市融兴置业有限公司	宝鸡	10,000.00	宝鸡	房地产		60.00	非同一控制下企业合并
重庆天投房地产开发有限公司	重庆	10,000.00	重庆	房地产		100.00	设立
咸阳天投房地产开发有限公司	咸阳	10,000.00	咸阳	房地产		51.00	设立
咸阳启点金源房地产开发有限公司	咸阳	10,500.00	咸阳	房地产		51.43	非同一控制下企业合并
西安天投投资有限公司	西安	1,000.00	西安	投资	100.00		设立
陕西深宝水电开发有限责任公司	宝鸡	1,500.00	宝鸡	发电		51.00	非同一控制下企业合并
西安天地源不动产代理有限公司	西安	500.00	西安	不动产中介代理		100.00	设立
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	西安	100.00	西安	广告代理、报纸出刊	70.00		设立
西安报业广告信息有限责任公司	西安	121.80	西安	广告代理、市场调查		70.00	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

(2) 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
西安天地源沣东房地产开发有限公司（合并）	41.50	-10,598,311.71		289,335,155.39
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	50.00	18,777.38		177,802,527.63
天津天辉房地产开发有限公司	41.50	-5,123,022.79		-85,455,940.25
宝鸡市融兴置业有限公司	40.00	-1,021,578.68		54,019,733.38
榆林城投天地源置业有限公司	40.00	-399,942.33		82,146,833.53
咸阳天投房地产开发有限公司	49.00	-335,853.13		175,786,212.62

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
西安天地源沣东房地产开发有限公司	430,228,306.39	374,610,340.00	804,838,646.39	605,860,566.00		605,860,566.00	430,228,626.67	374,610,340.00	804,838,966.67	605,860,666.00		605,860,666.00
西安越航置业有限公司	1,243,470,517.02	103,448,791.78	1,346,919,308.80	539,835,748.20		539,835,748.20	1,392,542,920.38	103,527,170.48	1,496,070,090.86	598,256,373.61		598,256,373.61
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	408,987,855.98	6,511,358.60	415,499,214.58	59,894,159.33		59,894,159.33	418,807,687.55	6,523,876.85	425,331,564.40	69,764,063.90		69,764,063.90
天津天辉房地产开发有限公司	474,274,791.89	16,588.61	474,291,380.50	704,153,998.24		704,153,998.24	488,751,325.64	16,588.61	488,767,914.25	706,285,898.77		706,285,898.77
宝鸡市融兴置业有限公司	143,788,766.00	58,585.14	143,847,351.14	8,798,017.72		8,798,017.72	146,715,643.06	59,333.34	146,774,976.40	9,171,696.28		9,171,696.28
榆林城投天地源置业有限公司	209,232,846.61		209,232,846.61	3,865,762.79		3,865,762.79	218,533,721.82	43,032.17	218,576,753.99	12,209,814.34		12,209,814.34
咸阳天投房地产开发有限公司	623,298,673.13	56,868,315.99	680,166,989.12	322,281,706.40		322,281,706.40	660,743,689.51	56,570,430.88	717,314,120.39	358,743,423.11		358,743,423.11

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		-220.28	-220.28	-220.28		-542.08	-542.08	-542.08
西安越航置业有限公司	15,884,862.39	-47,659,310.36	-47,659,310.36	-47,011,416.30	65,328,470.60	62,370,667.06	62,370,667.06	63,588,127.23
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	56,343.12	37,554.75	37,554.75	-9,661,628.42	2,956,275.23	364,069.58	364,069.58	-68,535,291.63
天津天辉房地产开发有限公司	4,200,768.81	-12,344,633.22	-12,344,633.22	-1,326,551.86	12,605,486.25	-14,568,355.54	-14,568,355.54	3,199,623.05
宝鸡市融兴置业有限公司	2,158,546.24	-2,553,946.70	-2,553,946.70	-166,972.99	2,029,593.59	850,031.52	850,031.52	-119,360.19
榆林城投天地源置业有限公司	-99,880.73	-999,855.83	-999,855.83	-9,478,922.08		-1,377,657.46	-1,377,657.46	-51,158,039.10
咸阳天投房地产开发有限公司	172,699.07	-685,414.56	-685,414.56	-42,185,909.26	376,822,546.28	82,507,458.86	82,507,458.86	-233,509,835.89

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

☐适用 ☒不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☐适用 ☒不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

☒适用 ☐不适用

(1) 重要的合营企业或联营企业

☒适用 ☐不适用

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币		
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	太仓卓润房地产开发有限公司	太仓卓润房地产开发有限公司
流动资产	721,364,665.97	722,724,925.72
其中：现金和现金等价物		56,410,648.25
非流动资产	402,322.63	402,322.63
资产合计	721,766,988.60	723,127,248.35
流动负债	35,047,027.71	35,047,027.71
非流动负债		
负债合计	35,047,027.71	35,047,027.71
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	686,719,960.89	688,080,220.64
按持股比例计算的净资产份额	192,281,589.05	192,662,461.80
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	192,281,589.05	192,662,461.80
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	-27,663.58	-52,646.17
所得税费用		-984,875.37
净利润	-1,360,259.75	283,026.51
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-1,360,259.75	283,026.51
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3) 重要联营企业的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币		
	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	9,577,966.33	9,472,235.99
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-13,887,874.55	-23,411,108.76
--其他综合收益		
--综合收益总额	-13,887,874.55	-23,411,108.76
联营企业：		
投资账面价值合计	62,498,746.48	64,102,467.69
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,603,721.21	-189,550.14
--其他综合收益		
--综合收益总额	-1,603,721.21	-189,550.14

(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	4,332.10	79,214.40
与资产相关	586,666.67	537,777.78
合计	590,998.77	616,992.18

其他说明：

公司将重庆水墨江山的1号公寓楼和2号公寓楼用于保障性租赁住房，根据《重庆市保障性租赁住房项目资金补助实施细则》相关规定，公司收到政府补助1760万元，用于保障性租赁住房的建设、装修，本年摊销金额为58.67万元。

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

√适用 □不适用

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

1.各类风险管理目标和政策

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

（1）市场风险

1）汇率风险

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

2）利率风险

本公司的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2026 年 6 月 30 日，本公司的带息债务主要为人民币计价的固定利率合同，金额为 88.90 亿元，及人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 17.34 亿元。

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

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

3）价格风险

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

（2）信用风险

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

为降低信用风险，本公司成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的

回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。本公司无重大信用集中风险。本公司应收账款中，前五名金额合计：6,994,767.88 元，占本公司应收账款及合同资产总额的 42.65%。

(3) 流动风险

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

本公司将银行借款作为主要资金来源。于 2026 年 6 月 30 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 15,382.00 万元。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

3、金融资产转移

(1) 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☐适用 ☒不适用

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☐适用 ☒不适用

9、其他

☐适用 ☒不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是西安高科集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“十、在其他主体中的权益”。

☐适用 ☒不适用

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“十、在其他主体中的权益”。

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

4、其他关联方情况

☒适用 ☐不适用

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

陕西格瑞达房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安紫玺置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫达海置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫郡置业有限公司	集团兄弟公司
西安丰钜房地产开发有限责任公司	集团兄弟公司
陕西盟发房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西咸新区紫薇西域房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西咸新区紫薇创享实业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区紫薇新置业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区筑善置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫弘科技产业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科集团高科房产有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科东城新岸置业有限公司	集团兄弟公司
西安高科物业服务管理有限公司	集团兄弟公司
西安高科东城置业有限公司	集团兄弟公司
西安龙亿房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科云天置业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	集团兄弟公司
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区综保基地配套建设有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区软件新城建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科互融建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区双创环保园建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科领创文化发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科领跃建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科领健医院管理有限公司	集团兄弟公司
西安高科软件新城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科鱼化红庙城市建设有限公司	集团兄弟公司
西安高科鱼化小烟城市建设有限公司	集团兄弟公司
西安高科国际社区建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安海归小镇建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新城棚改有限公司	集团兄弟公司
西安高新区保障房投资建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新科学城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安科学城智越建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新市政建设有限公司	集团兄弟公司
西安丝路国际金融创新中心有限公司	集团兄弟公司
西安高科丝路开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科丝路科创置业有限公司	集团兄弟公司
西安高科集贤建设开发有限责任公司	集团兄弟公司
周至集贤产业园建设开发有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新水务集团有限公司	集团兄弟公司
西安高新区污水处理有限公司	集团兄弟公司
西安惠秦自来水有限公司	集团兄弟公司
陕西建工高科建设投资有限公司	集团兄弟公司
西安高科新建建筑工程有限公司	集团兄弟公司
西安高科建材科技有限公司	集团兄弟公司
迪美斯（太仓）窗型材有限公司	集团兄弟公司
西安高科电气科技有限公司	集团兄弟公司

高科建材（咸阳）管道科技有限公司	集团兄弟公司
陕西高科环保科技股份有限公司	集团兄弟公司
高科建材（咸阳）铝材科技有限公司	集团兄弟公司
高科建材（西安）新材料科技有限公司	集团兄弟公司
西安高科实业股份有限公司	集团兄弟公司
西安高科陕西金方药业公司	集团兄弟公司
西安高新区热力有限公司	集团兄弟公司
西安高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
西安高科建筑工程有限公司	集团兄弟公司
重庆高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
渭南高科门窗幕墙有限公司	集团兄弟公司
西安高科新达混凝土有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科新达盛新型材料有限公司	集团兄弟公司
西安高科投资有限责任公司	集团兄弟公司
西安科睿投资管理有限公司	集团兄弟公司
西安科泓基金管理有限公司	集团兄弟公司
西安高新区竣策勘测有限公司	集团兄弟公司
西安高科物流发展有限公司	集团兄弟公司
西安新天宏项目管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科新纪元文旅有限公司	集团兄弟公司
西安新纪元萤初餐饮管理有限公司	集团兄弟公司
西安高新城市服务管理有限公司	集团兄弟公司
西安创惠农业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科丝路置业有限公司	集团兄弟公司
西安高科城市服务管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科城市基础建设有限公司	集团兄弟公司
西安高科传媒有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新环境发展有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新区公共事业服务有限公司	集团兄弟公司
西安高科智慧保安服务有限公司	集团兄弟公司
西安科瀚汇达产业孵化器有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更北张房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆润房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆沣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
西安沣惠房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安新沣天地置业有限公司	集团兄弟公司
西安高新区人才租赁住房发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区公租房发展有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区智慧检测有限公司	集团兄弟公司
西安高新区城乡发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科新源建筑装饰工程有限公司	集团兄弟公司
西安高科众源电力科技有限公司	集团兄弟公司
海南高科商贸有限公司	集团兄弟公司
汉中佰瑞农业科技有限公司	集团兄弟公司
陕西佰瑞猕猴桃研究院有限公司	集团兄弟公司
西安佰瑞农业科技有限公司	集团兄弟公司
陕西科驰建设工程有限公司	集团兄弟公司

西安呈坤房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高华电气实业有限公司	集团兄弟公司
西安高科睿泓投资合伙企业(有限合伙)	集团兄弟公司
西安高新领尚建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新区科融城市建设发展合伙企业（有限合伙）	集团兄弟公司
西安高新区隆沣城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新区隆汇城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新区热城能源有限公司	集团兄弟公司
西安湖与鹭文旅有限公司	集团兄弟公司
西安金睿雅苑企业管理合伙企业（有限合伙）	集团兄弟公司
西安蓝田高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
西安理工晶体科技有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区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
西安市高新区领嘉建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区领铭建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区领鑫建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区领苑建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区天翔建设有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区龙亿城更房地产经纪有限公司	集团兄弟公司
西安唐晖房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安万紫合置业有限公司	集团兄弟公司
西安祥立房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安紫铎置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫晟置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫瞳置业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区昊鼎置业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区科筑置业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	集团兄弟公司
西安高科地产有限公司	集团兄弟公司
西安天地源物业服务管理有限责任公司	集团兄弟公司
深圳天地源物业服务有限公司	集团兄弟公司
陕西天地源天投物业服务有限公司	集团兄弟公司
西安枫叶整合照护养老服务有限公司	集团兄弟公司
西安枫叶整合卫生健康服务有限公司	集团兄弟公司
汉中枫叶整合照护养老服务有限公司	集团兄弟公司
西安市新城区西交康桥紫薇东进小学	集团兄弟公司
西安科尚置业有限公司	集团兄弟公司
西安高新安居投资建设运营有限公司	集团兄弟公司
西安高新区江仁开发建设有限公司	集团兄弟公司
卓著（西安）数字科技有限公司	集团兄弟公司
西安胜境房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安胜地房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安智科科技运营管理有限公司	集团兄弟公司
西安沣泽科鑫管理运营服务有限公司	集团兄弟公司
西安高科亚伊汽车部件科技有限公司	集团兄弟公司

高科建材杜尚别有限责任公司	集团兄弟公司
陕西森纳瑞普新材料有限公司	集团兄弟公司
重庆渝蓝环保科技有限公司	集团兄弟公司
西安盟科企业管理有限公司	集团兄弟公司
西安数智智联设备运维有限公司	集团兄弟公司
西安高科颐龄养老服务健康产业发展有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区科侨城市发展咨询合伙企业（有限合伙）	集团兄弟公司
陕西太阳谷大健康置业有限公司	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

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
西安高科物流发展有限公司	工程施工	45,924.00	不适用		467,431.20
西安高新区热城能源有限公司	工程施工	6,796,093.81	不适用		
西安高新区竣策勘测有限公司	测量费	64,199.69	不适用		215,733.97
西安高科新纪元文旅有限公司	商品采购	672,972.00	不适用		
西安高新区城乡发展有限公司	商品采购	5,200.00	不适用		
西安湖与鹭文旅有限公司	商品采购	84,895.00	不适用		
西安高新枫叶物业管理有限责任公司	物业管理	52,556.64	不适用		69,823.15
西安天地源物业管理有限责任公司	物业管理	8,616,910.70	27,000,000.00	否	11,871,410.71
深圳天地源物业管理有限公司	物业管理	1,222,192.43	不适用		1,158,258.23
陕西天地源天投物业管理有限公司	物业管理	4,313,437.27	15,000,000.00	否	6,406,628.27
西安市高新区天翔建设有限公司	工程施工	619,071.52	不适用		834,729.19
西安高科新建建筑工程有限公司	工程施工	-2,198,956.14	不适用		16,111,484.65
陕西建工高科建设投资有限公司	工程施工	2,666,778.60	不适用		32,262.10
西安蓝田高科幕墙门窗有限公司	工程施工	9,097,768.38	不适用		13,193,162.24
西安高新区热力有限公司	工程施工		不适用		11,699,714.91
西安高科建材科技有限公司	工程施工		不适用		147,800.00
深圳天地源物业服务服务有限公司	资金拆借贷款利息		不适用		161,875.00
西安高新区热力有限公司	委托贷款利息	4,838,733.33	不适用		16,650,555.48
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	委托贷款利息	765,638.89	不适用		
西安高科投资有限责任公司	委托贷款利息	2,775,861.66	不适用		

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	38,915.09	115,958.49
西安高科集团有限公司	活动策划	17,494.00	
西安高科幕墙门窗有限公司	广告策划	53,773.58	53,773.58

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

报告期内，公司下属公司与高科新建公司、高新天翔公司、高科建设公司、蓝田幕墙公司发生交易。该类交易系委托第三方招标代理机构面向社会公开招标形成的交易。高科新建公司、高新天翔公司、高科建设公司、蓝田幕墙公司为公司实际控制人西安高科集团有限公司的控股子公司，与公司存在关联关系。根据《上海证券交易所股票上市规则》，上市公司与关联人“一方参与与另一方公开招标、拍卖等形成的关联交易，可以免于按照关联交易的方式审议和披露”，上述交易免于按照关联交易方式审议和披露。

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

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

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

本公司委托管理/出包情况表：

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
西安天地源物业服务管理有限公司	房屋、车位	286,329.45	626,628.35
深圳天地源物业服务管理有限公司	房屋、车位	362,253.23	
陕西天地源天投物业服务管理有限公司	房屋、车位	13,910.13	

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	10,405.65	2021 年 12 月 29 日	2029 年 12 月 28 日	否

本公司作为被担保方

☒适用 ☐不适用

单位：万元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
西安高科集团有限公司	100,000.00	2024 年 2 月 7 日	2027 年 2 月 7 日	否
西安高科集团有限公司	50,000.00	2024 年 7 月 1 日	2027 年 7 月 1 日	否
西安高科集团有限公司	130,000.00	2024 年 10 月 31 日	2027 年 10 月 31 日	否
西安高科集团有限公司	90,000.00	2024 年 12 月 10 日	2027 年 12 月 9 日	否
西安高科集团有限公司	50,000.00	2025 年 1 月 17 日	2028 年 1 月 17 日	否
西安高科集团有限公司	50,000.00	2025 年 8 月 1 日	2028 年 8 月 1 日	否
西安高科集团有限公司	20,000.00	2025 年 10 月 27 日	2028 年 10 月 27 日	否

关联担保情况说明

☒适用 ☐不适用

1、本公司及下属子公司作为担保方的情况说明：

2021 年 12 月 29 日，公司下属参股公司苏州吴江锐泽置业有限公司在中国银行和农业银行银团申请开发贷款 8 亿元，期限 5 年，利率 5.7%。截止报告期末，该笔贷款余额为 34,685.50 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 10,405.65 万元。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行，未发生变化。

2、本公司作为被担保方的情况说明：

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

2) 2024 年 7 月 1 日, 公司 2024 年度第二期中期票据完成发行(债券代码: 102482814, 债券简称: 24 天地源 MTHO02), 共募集资金人民币 5 亿元, 期限 3 年, 票面利率 3.53%, 起息日为 2024 年 7 月 1 日。本期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行, 未发生变化。

3) 2024 年 10 月 31 日, 公司 2024 年度第三期中期票据完成发行(债券代码: 102484724, 债券简称: 24 天地源 MTHO03), 共募集资金人民币 13 亿元, 期限 3 年, 票面利率 5%, 起息日为 2024 年 10 月 31 日。本期票据由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行, 未发生变化。

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

5) 2025 年 1 月 17 日, 天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)完成发行(债券代码: 242304, 债券简称: 25 天地一), 共募集资金人民币 5 亿元, 期限 3 年, 票面利率 4.93%, 起息日为 2025 年 1 月 17 日。债券由西安高科集团有限公司提供连带责任保证担保。担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内正常执行, 未发生变化。

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

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

(5) 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
西安高科投资有限责任公司	9,600.00	2026/2/12	2027/11/3	委托贷款
西安高科投资有限责任公司	200.00	2026/2/12	2026/10/15	委托贷款
西安高新区热力有限公司	12,000.00	2025/10/12	2026/10/13	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	188.74	466.85

(8) 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	西安高科集团有限公司			122,916.00	6,145.80
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		
应收账款	深圳天地源物业服务服务有限公司	1,789,315.20	849,816.59	1,936,903.78	857,196.02
应收账款	西安天地源物业服务管理有限责任公司			202,855.56	10,142.78
应收账款	西安高科幕墙门窗有限公司			38,000.00	1,900.00
预付账款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司			6,000.00	
其他应收款	西安高新市政建设有限公司			522,148.72	26,107.44
其他应收款	西安天地源物业服务管理有限责任公司	488,918.40	69,624.54	488,918.40	48,891.84
其他应收款	镇江恒尧城市建设发展有限公司	72,224,382.16	473,344.39	74,815,439.16	
预付账款	西安天地源物业服务管理有限责任公司			2,446.40	
其他应收款	苏州吴江锐泽置业有限公司	156,788,350.43	40,810,109.25	156,788,350.43	35,011,739.52
其他应收款	苏州万天璟源房地产有限公司	52,883,416.27		52,883,416.27	
其他应收款	镇江扬启房地产开发有限公司	170,582,599.00	43,552,545.61	170,582,599.00	35,830,654.84
预付账款	西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	180.00			

(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	深圳天地源物业服务有限公司	1,240,024.38	1,146,844.29
应付账款	西安高科幕墙门窗有限公司	69,174.44	69,174.44
应付账款	西安高科物流发展有限公司	1,486,532.33	1,498,743.64
应付账款	西安高新城市服务管理有限公司	6,644,263.56	8,464,263.56
应付账款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	49,909.32	49,909.32
应付账款	西安高科新纪元文旅有限公司	5,090.00	239,294.00
应付账款	西安高科建材科技有限公司	378.40	378.40
应付账款	西安市高新区天翔建设有限公司	2,769,058.89	5,382,791.39
应付账款	西安高科新建建筑工程有限公司	213,988,914.71	229,431,477.15
其他应付款	陕西建工高科建设投资有限公司		335,104.46
应付账款	西安蓝田高科幕墙门窗有限公司	33,018,928.45	28,587,944.98
应付账款	陕西建工高科建设投资有限公司	6,328,643.28	9,040,295.14
应付账款	西安高科新西部实业发展有限公司	3,346,207.40	3,346,207.40
其他应付款	陕西建工高科建设投资有限公司	826,418.32	
其他应付款	西安高科新源建筑装饰工程有限公司		2,197,643.25
其他应付款	西安高科幕墙门窗有限公司	4,700.00	4,700.00
其他应付款	西安高科物流发展有限公司	39,500.00	39,500.00
其他应付款	西安高新城市服务管理有限公司	65,243.58	65,243.58
其他应付款	西安高科新纪元文旅有限公司	108,059.00	108,059.00
其他应付款	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	143,371.50	143,371.50
其他应付款	西安高科新建建筑工程有限公司	4,272,712.22	4,272,712.22
其他应付款	西安高科建材科技有限公司	90,109.76	90,109.76
其他应付款	苏州联鑫置业有限公司	4,197,900.00	4,197,900.00
其他应付款	太仓卓润房地产开发有限公司	179,200,000.00	179,200,000.00
其他应付款	西安市高新区天翔建设有限公司	112,455.61	78,140.91
其他应付款	陕西天地源天投物业服务有限公司	51,026.00	51,026.00
应付账款	陕西天地源天投物业服务有限公司	2,140,200.41	1,115,628.34
应付账款	西安天地源物业服务管理有限责任公司	9,660,479.45	10,323,348.32
其他应付款	西安天地源物业服务管理有限责任公司	10,725.73	10,725.73

(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	西安高新区热力有限公司	120,267,333.33	120,000,000.00
短期借款	西安高科投资有限责任公司	2,035,494.99	
短期借款	西安高新区基础设施配套建设开发有限公司		100,000,000.00
一年内到期的非流动负债	西安高科投资有限责任公司	1,557,200.00	
长期借款	西安高科投资有限责任公司	96,000,000.00	

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十五、股份支付

1、 各项权益工具

(1) 明细情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☒不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、 本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十六、承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

☐适用 ☒不适用

2、 或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

☒适用 ☐不适用

1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司及各子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日或预告抵押登记办妥之日止。截止报告期末，该阶段性担保金额为 178,996.49 万元，该保证责任在商品房承购人取得房屋所有权证并办妥抵押登记后或预告抵押登记办妥后解除。

2) 对外提供担保情况

截至报告期末，公司提供的担保情况如下：

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

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

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

④公司 2026 年 6 月为子公司珠海天地源置业有限公司在浙商银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 2.26 亿元，借款到期日为 2029 年 6 月。

⑤公司 2023 年 6 月为子公司西安天地源房地产开发有限公司在北京银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 0.83 亿元，借款到期日为 2027 年 6 月。

⑥公司 2023 年 10 月为子公司西安佳幸房地产开发有限公司在成都银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 5.10 亿元，借款到期日为 2026 年 10 月。

⑦公司 2024 年 10 月为子公司西安天地源锦程房地产开发有限公司在中信银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 9.07 亿元，借款到期日为 2029 年 9 月。

⑧公司 2025 年 12 月为子公司西安天地源房地产开发有限公司在长安信托申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 1.25 亿元，借款到期日为 2027 年 6 月。

⑨公司 2026 年 2 月为子公司重庆天投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 1.43 亿元，借款到期日为 2028 年 2 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 3.67 亿元，借款到期日 2029 年 12 月。

②2024 年 8 月，公司在西部信托申请信托贷款，公司下属子公司西安天地源房地产开发有限公司为该笔贷款提供信用担保，截止报告期末，该笔贷款余额 1.99 亿元，借款到期日 2026 年 11 月。

3) 重庆水墨江山（二期）项目纠纷

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

截至本财务报表批准报出日，该案一审已判决，陕西天投房地产开发有限公司、天地源重庆公司和宏盛公司已提起上诉。

4) 天津熙樾台项目纠纷

本公司的子公司唐城公司、天津置业公司因与长枫建设签订的《天津市建设工程施工合同》的履行与傅书涵、单国杰产生纠纷。2025 年 11 月 24 日，公司收到天津市河西区人民法院《民事判决书》〔（2024）津 0103 民初 15729 号、（2024）津 0103 民初 15731 号〕：

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

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

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

5) 2026 年 5 月 18 日，公司下属控股子公司天津天辉公司收到天津市武清区人民法院《应诉通知书》[(2026)津 0114 民初 9645 号)]及《民事起诉状》，陕八建公司诉请天津天辉公司给付工程款 54,060,803.32 元。随后天津天辉公司向天津市武清区人民法院提起反诉，请求判令反诉被告陕八建公司向反诉原告天津天辉公司支付工期违约金、罚款、结算延迟报送违约金等 46,724,900.19 元。2026 年 6 月 9 日，天津天辉公司收到天津市武清区人民法院送达的《增加诉讼请求申请书》，天津天辉公司变更后诉讼请求金额 79,338,877.41 元。该案一审审理中。

6) 2026 年 6 月 15 日，公司下属全资子公司西安天地源收到西安市雁塔区人民法院《传票》〔（2026）陕 0113 民初 16043 号〕和《民事起诉状》，因合作协议纠纷陕西赫文章房地产开发有限公司(以下简称赫文章公司)诉请西安天地源赔偿经济损失 27,331.35 万元及利息 2,135.48 万元。该案一审审理中。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、 其他

☐适用 ☒不适用

十七、资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、 利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、销售退回

☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☒适用 ☐不适用

1) 2026 年 7 月 4 日，公司下属广州天地源置业有限公司归还广发银行开发贷款 0.02 亿元，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 5.08 亿元。

2) 2026 年 7 月 7 日，公司披露《关于诉讼进展的公告》，宏盛公司诉天地源重庆公司给付工程款及逾期付款利息，并由公司及下属陕西天投承担连带清偿责任案，陕西天投公司、天地源重庆公司及宏盛公司已向重庆市高级人民法院提起上诉。公司下属全资子公司陕西天投公司及天地源重庆公司收到《重庆市高级人民法院交纳诉讼费用通知书》，并于 2026 年 7 月 3 日交纳了相关费用。具体详见本报告“重大诉讼、仲裁事项”。

3) 2026 年 7 月 13 日，公司第十一届董事会第十七次会议审议通过了公司《关于西安天地源房地产开发有限公司申请项目开发贷款的议案》。公司下属全资子公司西安天地源拟向金融机构申请开发贷款。本次贷款额度不超过 14 亿元，贷款期限为 5 年，资金成本不超过 2.65%/年。该笔贷款由“天地源·云和锦上”项目土地使用权及在建工程提供抵押担保，同时由公司提供连带责任保证担保。

4) 2026 年 7 月 13 日，公司第十一届董事会第十七次会议审议通过了公司《关于全资子公司以资产收益权转让及回购方式进行融资的议案》。公司下属全资子公司珠海天地源置业有限公司（以下简称珠海天地源）拟与陕西省国际信托股份有限公司（以下简称陕国投）签订《资产收益权转让及回购合同》，以特定资产收益权转让及回购的方式进行融资。陕国投以不超过 1.3 亿元受让珠海天地源持有的特定资产对应的资产收益权，珠海天地源在不超过 24 个月期限内回购上述特定资产收益权并支付对应的回购溢价，回购溢价率为年化 8.5%。珠海天地源以其持有的“天地源·上唐府”项目 572 套公寓资产、68 套商铺资产、27 套住宅资产为该笔贷款提供抵押担保；公司为该笔融资提供连带责任保证担保。

5) 2026 年 7 月 13 日，公司第十一届董事会第十七次会议审议通过了《关于在公司并表范围内划转下属公司股权的议案》。公司下属全资子公司苏州天地源木渎置业有限公司（以下简称木渎公司）拟将其持有的常熟天地源置业有限公司（以下简称常熟公司）93.30%股权和泰州天地源德湖置业有限公司（以下简称泰州公司）100%股权按账面净值划转至公司全资子公司苏州天地源房地产开发有限公司名下，本次交易完成后，木渎公司不再持有常熟公司和泰州公司股权。

6) 2026 年 7 月 28 日，公司下属深圳西京实业发展有限公司共归还宁波银行贷款 12.88 万元，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 0.26 亿元。

7) 2026 年 7 月 29 日，公司下属西安天地源房地产开发有限公司归还秦农银行贷款 0.32 亿元，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 2.35 亿元。

8) 2026 年 7 月 30 日, 公司下属咸阳启点金源房地产开发有限公司归还浙商银行固定资产贷款 0.06 亿元, 截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 0.54 亿元。

9) 2026 年 7 月 31 日至 8 月 10 日, 公司归还陕国投“永安观棠展示区工程”、“永安观棠一标段”项目贷款 0.69 亿元, 截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 1.22 亿元。

10) 2026 年 8 月 3 日, 公司归还厦门信托“天地源 7 号集合资金信托计划”项目贷款 0.40 亿元, 截止财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

11) 2026 年 8 月 3 日, 公司第十一届董事会第十八次会议审议通过了公司《关于下属公司向金融机构申请融资的议案》。公司下属全资子公司西安天地源拟向西部信托有限公司申请不超过 4 亿元信托贷款, 资金方为陕西金控发展投资管理有限公司, 资金用于西安天地源下属公司合规项目的开发建设。本次融资期限不超过 14 个月, 融资成本不超过 7.60%/年。该笔贷款由公司下属全资子公司西安佳幸房地产开发有限公司以其持有的“高新宸樾”项目项下剩余部分住宅、商业、车位提供第一顺位抵押担保; 公司下属全资子公司陕西东方加德开发有限公司以其持有的万熙天地 DK7 地块(不动产权号为: 陕(2016)西安市不动产权第 0000125 号)提供第二顺位抵押担保; 同时由公司提供连带责任保证担保。

12) 2026 年 8 月 10 日, 公司第十一届董事会第十九次会议审议通过了公司《关于签订西部信托·丰盈组合 T08 集合资金信托计划补充协议的议案》。公司拟与西部信托有限公司(以下简称西部信托)签订关于《西部信托·丰盈组合 T08 集合资金信托计划之债权确认及债务清偿合同》补充协议, 主要包括: 融资期限调整为 A 类不超 15 个月, B 类不超过 27 个月, C 类不超过 30 个月; 融资利率和担保方式不变。原合同约定: 公司向西部信托申请总金额不超过 3.2 亿元的信托融资, 融资期限 A 类不超 12 个月, B 类不超过 24 个月, C 类不超过 27 个月, 西部信托发起设立“西部信托·丰盈组合 T08 集合资金信托计划”(以下简称 T08 集合资金信托), 以不超过 3.2 亿元受让公司持有下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司 100%的股权收益权。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。截至财务报告批准报出日, T08 集合资金信托融资余额 1.55 亿元。

13) 2026 年 8 月 10 日, 公司第十一届董事会第十九次会议审议通过了公司《关于签订西部信托·丰盈组合 T16 集合资金信托计划补充协议的议案》。公司拟与西部信托签订关于《西部信托·丰盈组合 T16 集合资金信托计划之借款合同》补充协议, 主要包括: 融资期限调整为不超过 30 个月; 融资利率和担保方式不变。原合同约定: 公司向西部信托申请总金额不超过 3.1 亿元的信托融资, 融资期限不超 27 个月, 西部信托发起设立“西部信托·丰盈组合 T16 集合资金信托计划”(以下简称 T16 集合资金信托)。公司下属全资子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司以其持有的部分商铺及车位为本次融资提供抵押担保。截至财务报告批准报出日, T16 集合资金信托融资余额 3.07 亿元。

14) 2026 年 8 月 18 日, 公司下属西安天地源房地产开发有限公司归还长安信托“天地宸樾资产服务信托”贷款 1.25 亿元, 截止财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

15) 2026 年 8 月 18 日, 公司收到西部信托“稳顺 T19 特定资产三化财富管理服务信托”之委托贷款 5.25 亿元, 截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 5.25 亿元。

16) 2026 年 8 月 18 日, 公司下属西安天地源房地产开发有限公司收到“西部信托·稳顺 T20 特定资产三化财富管理服务信托”贷款 4 亿元, 截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 4 亿元。

17) 2026 年 8 月 19 日, 公司收到西部信托丰盈 T22 时光里信托贷款 0.25 亿元, 截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 0.25 亿元。

18) 2026 年 8 月 19 日, 公司下属珠海天地源置业有限公司收到陕国投“天地源·上唐府项目星辉 2666056 号珠海天地源组合优选集合资金信托计划”贷款 0.06 亿元, 截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 0.06 亿元。

19) 2026 年 8 月 20 日, 公司第十一届董事会第二十次会议审议通过了公司《关于公开挂牌转让控股子公司部分股权的议案》, 公司拟通过国有资产交易平台, 转让持有的控股子公司创典公司 21%股权。本次转让股权完成后, 公司持有创典公司股权为 49%。公司本次挂牌以评估价值 1.9992 万元为参考基准, 转让最终价格以国有资产交易平台的挂牌成交价格为准。本次定价遵循了公平、公开、合理的原则, 不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

20) 2026 年 8 月 20 日, 公司第十一届董事会第二十次会议审议通过了公司《关于向金融机构申请融资的议案》, 公司在陕西省国际信托股份有限公司的总金额不超过 5 亿元的融资业务, 融资成本确定为不超过 8.5%/年, 期限不超过 22 个月。公司除以持有的西安天地源曲江房地产开发有限公司的 100%股权为该笔贷款提供质押担保外, 并由公司下属全资子公司陕西东方加德建设开发有限公司以其持有的“万熙天地”项目在售商铺、车位为该笔贷款提供抵押担保; 公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司以其持有的“棠颂坊”项目在售车位为该笔贷款提供抵押担保。公司董事会授权经营班子依照有关法律法规、《公司章程》等规定执行办理合同签订等以及融资存续期间的相关事宜。

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2) 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2) 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、 年金计划

☐适用 ☒不适用

5、 终止经营

☐适用 ☒不适用

6、 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

☒适用 ☐不适用

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

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

(2) 报告分部的财务信息

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	房地产业	其他	分部间抵销	合计
营业收入	1,624,321,082.88	11,491,466.18	5,444,106.79	1,630,368,442.27
其中: 对外营业收入	1,624,228,239.55	6,140,202.72		1,630,368,442.27
分部间交易收入	92,843.33	5,351,263.46	5,444,106.79	
营业成本	1,607,614,015.28	9,911,457.80	65,107.00	1,617,460,366.08
其中: 对外营业成本	1,607,614,015.28	9,846,350.80		1,617,460,366.08
分部间营业成本		65,107.00	65,107.00	
资产总额	20,291,811,074.04	47,643,848.95	100,158,282.17	20,239,296,640.82
负债总额	18,465,705,155.15	59,751,597.94	47,548,431.37	18,477,908,321.72

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

☐适用 ☒不适用

(4) 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	162,911.00	23,273.00
其中：1 年以内分项		
1 年以内	162,911.00	23,273.00
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	138,436.82	138,436.82
合计	301,347.82	161,709.82

(2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	301,347.82	100.00	146,582.37	48.64	154,765.45	161,709.82	100	139,600.47	86.33	22,109.35
其中：										
按账龄组合计提坏账准备	301,347.82	100.00	146,582.37	48.64	154,765.45	161,709.82	100	139,600.47	86.33	22,109.35
合计	301,347.82	/	146,582.37	/	154,765.45	161,709.82	/	139,600.47	/	22,109.35

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按账龄组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	162,911.00	8,145.55	5.00
1-2 年			
2-3 年			
3-4 年			
4-5 年			
5 年以上	138,436.82	138,436.82	100.00
合计	301,347.82	146,582.37	48.64

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	139,600.47	6,981.90				146,582.37
合计	139,600.47	6,981.90				146,582.37

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
西安艾米利亚商业管理咨询有限公司	162,911.00		162,911.00	54.06	8,145.55
郭雨川	9,457.00		9,457.00	3.14	9,457.00
杨勇	9,829.00		9,829.00	3.26	9,829.00
王欢	8,842.00		8,842.00	2.93	8,842.00
潘萍	8,440.00		8,440.00	2.80	8,440.00
合计	199,479.00		199,479.00	66.19	44,713.55

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

项目列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	11,553,354,175.17	12,599,681,569.61
合计	11,553,354,175.17	12,599,681,569.61

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

(7) 应收股利

☐适用 ☒不适用

(8) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(10) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(11) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(12) 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(13) 按账龄披露

☐适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	4,401,730,560.93	5,447,772,365.78
其中：1 年以内分项		
1 年以内	4,401,730,560.93	5,447,772,365.78
1 至 2 年	2,067,091,262.07	2,819,773,919.97
2 至 3 年	1,153,444,817.44	799,504,096.76
3 年以上		
3 至 4 年	1,921,425,649.65	2,797,588,388.47
4 至 5 年	1,749,089,689.68	730,315,753.58
5 年以上	261,029,133.83	5,159,924.59
合计	11,553,811,113.60	12,600,114,449.15

(14) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	104,043.21	71,284.47
备付金		
代垫款项	744,643.08	257,100.00
其他	83,457.24	598,636.76
内部单位往来款	11,552,878,970.07	12,599,187,427.92
合计	11,553,811,113.60	12,600,114,449.15

(15) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026年1月1日余额	66,978.21		365,901.33	432,879.54
2026年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	24,058.89			24,058.89
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	91,037.10		365,901.33	456,938.43

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

组合分类	账龄	违约损失率	风险阶段
有合同有期限未逾期 无合同有期限未逾期	1 年以内（含 1 年）	5.00%	第一阶段
	1-2 年（含 2 年）	5.00%	第一阶段
	2-3 年（含 3 年）	5.00%	第一阶段
	3-4 年（含 4 年）	5.00%	第一阶段

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

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(16) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备	432,879.54	24,058.89				456,938.43
合计	432,879.54	24,058.89				456,938.43

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(17) 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(18) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
------	------	---------------------	-------	----	----------

天津天地源置业投资有限公司	1,406,940,752.57	12.18	内部往来	3-4 年、4-5 年、5 年以上	
深圳天地源房地产开发有限公司	1,159,976,942.76	10.04	内部往来	1 年以内、1-2 年、2-3 年	
西安天地源锦程房地产开发有限公司	993,877,125.63	8.60	内部往来	1 年以内、1-2 年	
广州天地源置业有限公司	1,667,593,426.48	14.43	内部往来	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	
西安佳幸房地产开发有限公司	2,626,625,962.08	22.73	内部往来	1 年以内、1-2 年	
合计	7,855,014,209.52	67.98	/	/	

(19) 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

3、 长期股权投资

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(1) 对子公司投资

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

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

咨询管理 有限责任 公司								
陕西天投 房地产开发 有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
西安天地 源曲江房 地产开发 有限公司	881,532,730.77						881,532,730.77	
郑州天地 源置业有 限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
西安天地 源软件新 城房地产 开发有限 公司	598,827,519.94						598,827,519.94	
西安天投 投资有限 公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
合计	2,885,129,125.32	200,000,000.00					2,885,129,125.32	200,000,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

☐适用 ☒不适用

(3) 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

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	14,810,048.32	9,102,242.82	45,993,942.78	973,730.18
其他业务				
合计	14,810,048.32	9,102,242.82	45,993,942.78	973,730.18

(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				
房地产	14,810,048.32	9,102,242.82	14,810,048.32	9,102,242.82
按经营地区分类				
西安	14,810,048.32	9,102,242.82	14,810,048.32	9,102,242.82
合计	14,810,048.32	9,102,242.82	14,810,048.32	9,102,242.82

其他说明

☐适用 ☒不适用

(3) 履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整

☐适用 ☒不适用

5、投资收益

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入	123,806.12	132,958.16
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	123,806.12	132,958.16

6、其他

☐适用 ☒不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	54,278.34	
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	590,998.77	
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	2,159,473.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,192,889.34	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	162,981.52	
减：所得税影响额	372,591.37	
少数股东权益影响额（税后）	504,508.49	
合计	897,742.76	

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

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,264,725.66	公司主营业务为房地产开发，公司及下属子公司与合作方向项目公司投入开发资金或调拨富余资金、收到或支付相关资金占用费均属于房地产行业合作经营模式下的日常经营活动，与正常经营业务直接相关，故公司将对联营、合营企业投入开发资金收取的利息收入，以及并表合作项目公司向合作方收取的调拨富余资金利息收入由“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”计入经常性损益。

其他说明

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-40.62	-0.6152	-0.6152
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-40.69	-0.6162	-0.6162

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

法定代表人：赵冀

董事会批准报送日期：2026 年 8 月 26 日

修订信息

☐适用 ☒不适用