

公司代码：600665

债券代码：151281

债券代码：155655

公司简称：天地源

债券简称：19 天地 F1

债券简称：19 天地一

天地源股份有限公司

2020 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，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、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	祝社宁	因故未能出席	袁旺家

三、希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2020 年度公司实现归属股东的净利润 328,775,116.22 元（同可供股东分配的净利润），加上上年度股利分配后的累计未分配利润 2,193,332,167.04 元，实际可分配利润 2,522,107,283.26 元。公司拟以现总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发 2020 年全年现金红利每 10 股 1.52 元（含税），共计派发 131,346,623.19 元，余额 2,390,760,660.07 元留作以后年度分配；2020 年不送红股、不进行资本公积转增股本。上述利润分配预案已经 2021 年 4 月 26 日第九届董事会第三十八次会议审议通过，尚需提交公司 2020 年年度股东大会审议。

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关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

报告期内，公司不存在重大风险事项。公司已在本报告中详细描述可能面对的风险，敬请查阅本报告第四节第三条第四款“可能面对的风险”中相关陈述。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	25
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	39
第七节	优先股相关情况.....	44
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	44
第九节	公司治理.....	51
第十节	公司债券相关情况.....	59
第十一节	财务报告.....	63
第十二节	备查文件目录.....	186

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
上市规则	指	上海证券交易所股票上市规则
天地源/公司/本公司/上市公司	指	天地源股份有限公司
公司章程	指	天地源股份有限公司章程
元/万元/亿元	指	人民币元/人民币万元/人民币亿元
高新地产/控股股东	指	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司
高科集团/实际控制人	指	西安高科集团有限公司
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘宇	莫颖
联系地址	西安市高新技术产业开发区科技路33号高新国际商务中心数码大厦27层	西安市高新技术产业开发区科技路33号高新国际商务中心数码大厦27层
电话	029-88326035	029-88326035
传真	029-88325961	029-88325961
电子信箱	liuyu@tande.cn	moying@tande.cn

三、基本情况简介

公司注册地址	西安市高新区丈八街办科技路33号高新国际商务中心数码大厦12701室
公司注册地址的邮政编码	710075
公司办公地址	西安市高新技术产业开发区科技路33号高新国际商务中心数码大厦27层
公司办公地址的邮政编码	710075
公司网址	http://www.tande.cn
电子信箱	tande@tande.cn

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	上海证券报、证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	西安市高新技术产业开发区科技路33号高新国际商务中心数码大厦27层董事会办公室

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层
	签字会计师姓名	朱洪雄、郭毅辉

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
营业收入	5,303,654,893.66	5,591,345,602.68	-5.15	5,267,051,915.04
归属于上市公司股东的净利润	328,775,116.22	424,058,993.27	-22.47	420,414,804.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	292,505,508.99	415,269,671.76	-29.56	421,241,870.97
经营活动产生的现金流量净额	3,876,529,048.96	571,104,601.52	578.78	870,078,641.93
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减(%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	3,912,939,766.79	3,689,864,140.91	6.05	3,389,094,108.24
总资产	33,955,338,363.80	28,951,651,918.77	17.28	21,729,021,009.08

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
基本每股收益(元/股)	0.3805	0.4907	-22.46	0.4865
稀释每股收益(元/股)	0.3805	0.4907	-22.46	0.4865
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.3385	0.4806	-29.57	0.4875
加权平均净资产收益率(%)	8.65	11.99	减少3.34个百分点	13.07
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.73	11.75	减少4.02个百分点	13.09

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三)境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2020年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	491,375,926.98	466,545,349.38	583,237,748.94	3,762,495,868.36
归属于上市公司股东的净利润	37,546,528.62	26,759,375.78	67,941,652.61	196,527,559.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	35,124,050.89	39,322,970.23	67,436,665.66	150,621,822.21
经营活动产生的现金流量净额	-720,838,916.53	1,378,698,557.47	530,092,872.64	2,688,576,535.38

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2020年金额	2019年金额	2018年金额
非流动资产处置损益	-3,454.79	480,651.32	-26,081.40
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,584,218.02	10,188,629.63	841,929.62

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	47,900,607.17	1,261,104.51	-1,826,933.94
少数股东权益影响额	-310,838.67	-95,010.62	-8,873.32
所得税影响额	-16,900,924.50	-3,046,053.33	192,892.21
合计	36,269,607.23	8,789,321.51	-827,066.83

十一、 采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要**一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明**

报告期内，公司主要从事房地产开发与经营业务，具有国家建设部颁发的房地产开发一级资质。按照“立足于区域深耕、拓展全国”的主业发展思路，已布局以西安为总部中心的西部经济圈、以苏州为中心的长三角经济圈、以深圳为中心的粤港澳大湾区经济圈、以天津为中心的京津冀经济圈、以重庆为中心的成渝双城经济圈和以郑州为中心的中原经济圈，形成了稳健成长、规模突破的持续发展格局。

公司以“文化地产引领者，美好生活运营商”为战略定位，以产品致胜、开放合作、高效运营、金融助力为核心策略，积极打造规模速度和质量效益双增长的经营模式。

报告期内，国内经济发展形势复杂严峻，中央继续坚持“房住不炒”的定位，强调因城施策和因地制宜，更加注重落实城市房地产调控的主体责任；房地产企业融资“三条红线”政策和银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的出台，对未来房地产企业的发展将产生深远影响。在连续且严厉的调控政策下，房地产行业的发展节奏逐渐趋稳，大部分房企的增长逐步放缓，开始追求更有质量的增长和多元化发展，房地产行业竞争形势将日益加剧。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司其他应收款、其他流动资产、债权投资、预收款项、专项储备等同比变动较大，具体变动原因详见第四节第二条第三款“资产、负债情况分析”所述。

其中：境外资产 0（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0%。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

经过多年的市场锤炼和悉心打造，公司的核心竞争力更加凝聚，核心竞争优势主要体现在发展战略、融资能力、人才队伍、产品品质等方面。

（一）稳健清晰的发展战略

多年来，公司深入研判行业趋势，剖析自身经营实际，制定了多轮适合自身发展的战略规划。清晰稳健的发展战略为公司业绩持续增长提供了有力保障。

（二）多元创新的融资能力

房地产是资金密集型行业，多元化创新融资能力至关重要。多年来，公司凭借稳健经营及良好的信用水平，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均取得了相对优势。

（三）务实担当的人才队伍

经过多年发展，公司已形成了市场化、体系化的人才理念，拥有一支成熟稳定、高效专业、经验丰富的经营团队。公司重视人才梯队建设，通过员工培训、项目总培训等方式，持续提升专业能力，为公司发展提供了人力资源保障。

（四）品质为先的工匠意识

公司始终坚持“文化地产引领者、美好生活运营商”的战略定位，以人文与科技为特色，以打造“精品住宅”为己任。公司通过实施“磐石计划”，以精益求精的标准强化过程质量控制，以匠心打造优质产品和服务，不断提升产品品质。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2020年，面对复杂的经济环境和日趋严峻的行业形势，公司围绕“稳中求进·健康发展”的年度主题，始终把发展作为第一要务，不断增强忧患意识、发展意识和责任意识，积极应对疫情的不利影响和发展环境的变化，按照“目标再提高、任务再增加、标准再提升”要求，在做好疫情防控的基础上，补短板、强弱项、促发展，巩固了健康发展的良好态势，为“十四五”规划的实施奠定了良好基础。

2020年，公司经营呈现以下特点：

（一）坚持发展为先，进一步促进党建与生产经营融合

坚决支持党组织在公司经营发展中发挥领导核心和政治核心作用。在工作中，全面贯彻落实党组织的决策部署，持续改进工作作风，深化党建和经营融合，努力把国企党建的政治优势转化为公司发展的经营优势。2020年，公司销售新签和回款指标首次突破“双百亿”大关，实现新开工面积121.44万平方米，竣工面积58.98万平方米，取得了较好的经营业绩。

（二）坚持实干为要，进一步夯实企业健康发展基础

一是加强资金安全保障，主动应对政策调控和行业变化，逐步构建多元化、多渠道的融资体系，全年实现融资到账 62.29 亿元。二是加强土地资源获取，围绕“保持规模适度增长”的目标，构建《招拍挂类项目投资测算模型》，优化区域布局，增强了公司发展后劲。三是制定《项目运营计划管理办法》，加快项目开工、开盘、现金流回正，加强住宅资源去化，不断提升高效运营能力。四是事不避难、积极作为，全力破解难点问题，推动了非住宅类资源去化。

（三）坚持管理为本，进一步提升企业经营管理效能

一是在深入总结公司“十三五”规划实施情况的基础上，科学编制“十四五”规划，为公司“十四五”发展确定了方向。二是不断完善公司治理和决策机制，通过修订《公司章程》、《大宗销售决策管理办法》等制度，推进决策事项的落地实施。三是优化管理模式和管控体系，制定区域公司《组织管理手册》、《授权管理手册》，形成科学规范的制度体系。四是全面落实磐石计划，通过启动产品标准化建设，推进工程管理体系建设，不断提升产品和服务品质。五是持续加强团队建设，推进创新成果转化，增强公司发展的动力。

（四）坚持品牌为重，进一步推进文化地产战略实施

一是研讨文化地产战略的推进方向，探索文化地产战略的实施路径，促进公司核心竞争力提升。二是制定《品牌标准使用手册》和《品牌工作管理办法》，加强对品牌工作的管理和指导，持续增强公司品牌影响力。2020 年，公司荣获“2020 中国房地产公司品牌价值 TOP50”和“2020 中国房地产住宅开发专业领先品牌价值 TOP10——文化地产”两个奖项。客户总体满意度持续上升，公司品牌形象得到了社会和业主的认可。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现销售收入 53.04 亿元，实现归属于母公司净利润 3.29 亿元；全年实现新签合同 109.41 亿元，同比增长 40.16%；实现回款 105.65 亿元，同比增长 40.21%。房地产土地购置计容建筑面积 17.17 万平方米、新开工面积 121.44 万平方米、施工（在建）面积 348.80 万平方米、竣工面积 58.98 万平方米、销售面积 78.25 万平方米，新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）去化周期约为 9.95 个月。

截止 2020 年 12 月 31 日，公司总资产为 339.55 亿元，净资产（归属母公司所有者权益）为 39.13 亿元，每股收益 0.3805 元，加权平均净资产收益率为 8.65%。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	5,303,654,893.66	5,591,345,602.68	-5.15
营业成本	4,241,880,989.98	4,221,091,714.91	0.49
销售费用	217,334,182.64	180,996,429.56	20.08

管理费用	186,464,923.41	172,012,315.24	8.40
财务费用	-7,041,112.75	37,491,401.48	-118.78
经营活动产生的现金流量净额	3,876,529,048.96	571,104,601.52	578.78
投资活动产生的现金流量净额	14,902,241.34	-900,311,762.99	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,230,685,534.64	2,626,195,809.71	不适用

变动原因说明：

营业收入：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形成。

营业成本：主要为本期公司竣工交房项目结转成本较上年同期增加所形成。

销售费用：主要为本期新签合同额增加，广告宣传费等费用增加所影响。

管理费用：主要为公司销售业绩增长带来的薪酬相应增加所影响。

财务费用：主要为本期贷款利息费用化减少所形成。

经营活动产生的现金流量净额：主要为本期销售回款较上年同期增加所形成。

投资活动产生的现金流量净额：主要为本期对外投资较上年同期减少所影响。

筹资活动产生的现金流量净额：主要为本期新增借款及新发行债券较上年同期减少所形成。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

公司 2020 年收入和成本变动情况及说明如下：

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产业	5,077,418,332.69	4,000,475,642.31	21.21	-5.54	0.22	减少 4.53 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产业	5,077,418,332.69	4,000,475,642.31	21.21	-5.54	0.22	减少 4.53 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
西安	1,424,185,202.10	1,158,112,443.87	18.68	-59.39	-56.65	减少 5.13 个百分点
宝鸡	356,440,941.82	242,737,559.51	31.90	234.63	153.79	增加 21.69 个百分点
苏州	1,622,709,712.83	1,137,482,719.37	29.90	2.73	3.92	减少 0.81 个百分点
深圳	2,725,169.86	1,015,633.54	62.73	1,614.39	8.03	不适用
惠州	201,923,326.83	124,095,490.43	38.54	30.20	18.19	增加 6.25 个百分点
天津	1,469,433,979.25	1,337,031,795.59	9.01	5,339.26	5,472.44	减少 2.17 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明：

公司收入成本分地区来看，西安地区营业收入和营业成本相比上年同期有所减少，主要为本期竣工交房项目结转面积较上年同期减少所形成；宝鸡地区、惠州地区营业收入和营业成本同比上年增加，主要为本期竣工交房项目及结转面积较上年增加所形成；天津地区营业收入和营业成本相比上年同期有所增加主要系销售面积增加。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期 占总 成本 比例 (%)	上年同期金额	上年同 期占 总 成本 比 例 (%)	本期金额 较上年同 期变动比 例 (%)	情 况 说 明
房地产业	商品房销售成本	4,000,475,642.31	94.31	3,991,869,929.86	94.57	0.22	
物业管理	物业服务成本	215,440,020.47	5.08	201,851,785.88	4.78	6.73	
其他	其他成本	25,965,327.20	0.61	27,369,999.17	0.65	-5.13	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期 占总 成本 比例 (%)	上年同期金额	上年同 期占 总 成本 比 例 (%)	本期金额 较上年同 期变动比 例 (%)	情 况 说 明
房地产业	商品房销售成本	4,000,475,642.31	94.31	3,991,869,929.86	94.57	0.22	
物业管理	物业服务成本	215,440,020.47	5.08	201,851,785.88	4.78	6.73	
其他	其他成本	25,965,327.20	0.61	27,369,999.17	0.65	-5.13	

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 16,449.75 万元，占年度销售总额 3.1%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 135,459.51 万元，占年度采购总额 21.97%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

3. 费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期金额	上期金额	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	217,334,182.64	180,996,429.56	20.08	主要为本期新签合同额增加，广告宣传费等费用增加所影响。
管理费用	186,464,923.41	172,012,315.24	8.40	主要为公司销售业绩增长带来的薪酬相应增

				加所影响。
财务费用	-7,041,112.75	37,491,401.48	-118.78	主要为本期贷款利息费用化减少所形成。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期金额	上期金额	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	3,876,529,048.96	571,104,601.52	578.78	主要为本期销售回款较上年同期增加所形成。
投资活动产生的现金流量净额	14,902,241.34	-900,311,762.99	不适用	主要为本期对外投资较上年同期减少所影响。
筹资活动产生的现金流量净额	-1,230,685,534.64	2,626,195,809.71	不适用	主要为本期新增借款及新发行债券较上年同期减少所形成。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	7,207,366,418.29	21.23	4,547,667,724.92	15.71	58.48	主要为本年销售回款较上年增加所形成
应收账款	91,703,051.70	0.27	170,427,988.03	0.59	-46.19	主要为应收款项收回所形成
预付款项	429,516,457.53	1.26	1,016,033,764.90	3.51	-57.73	主要为本期项目合作终止,预付项目合作款重分类为其他应收款核算所影响
其他应收款	1,518,340,639.05	4.47	407,121,764.18	1.41	272.95	主要为本期项目合作终止,预付项目合作款重分类为其他应收款核算所影响
其他流动资产	923,114,943.09	2.72	523,751,394.08	1.81	76.25	主要为本期预缴增值税及土地增值税增加所形成
债权投资	27,475,591.66	0.08	13,788,299.99	0.05	99.27	主要为本期信托保障基金增加所形成
递延所得税资产	738,141,625.83	2.17	534,634,881.62	1.85	38.06	主要为本期可抵扣暂时性差异增加所形成

预收款项	1,105,604.74	0.00	6,684,276,510.53	23.09	-99.98	本期执行新收入准则,将预收不含税房款等重分类至合同负债核算
合同负债	10,437,702,523.87	30.74			不适用	本期执行新收入准则,将预收不含税房款等重分类至合同负债核算
其他流动负债	910,230,702.39	2.68	32,603.51	0.00	不适用	本期执行新收入准则影响
专项储备	61,408.48	0.00	19,238.06	0.00	219.20	本期计提安全生产费较上年增加所形成

2. 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	71,217,214.22	保证金支取受到限制
存货	8,719,047,344.06	抵押贷款
固定资产	19,900,405.22	抵押贷款
合计	8,810,164,963.50	

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

公司主营业务属于房地产行业,2020年公司房地产行业经营性信息分析如下:

房地产行业经营性信息分析

1. 房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	西安市高新区	99,768.7		279,440	否		
2	珠海市高新区	14,815.38		48,440.67	否		
3	重庆市九龙坡区	26,175		52,350	否		

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	西安	蘭樾坊	住宅及商业	新开工项目	87,611.91	245,313.35	379,442.52	379,442.52		332,326.00	36,074.81

2	西安	春江天境	住宅及商业	新开工项目	53,300.00	106,900.00	151,704.02	151,704.02		163,085.00	20,339.77
3	常熟	金兰雅苑	住宅	新开工项目	35,470.00	70,940.00	105,031.10	105,031.10		142,644.00	82,618.12
4	珠海	上唐府	住宅及商业	新开工项目	16,619.92	66,479.68	95,834.81	95,834.81		175,083.00	23,940.80
5	郑州	熙樾坊	住宅及商业	新开工项目	40,953.29	102,385.00	132,695.43	132,695.43		82,886.00	3,170.58
6	榆林	丹轩坊	住宅	新开工项目	40,000.00	90,000.00	122,834.77	122,834.77		69,285.00	13,244.82
7	西安	万熙天地	住宅及商业	在建项目	180,915.47	868,621.50	1,173,192.36	1,024,488.51	148,703.85	1,185,737.00	94,932.70
8	西安	曲江香都	住宅及商业	在建项目	315,726.32	878,125.55	1,263,491.37	288,355.58	975,135.79	957,802.76	44,057.68
9	西安	丹轩坊	住宅及商业	在建项目	57,866.96	174,240.26	249,559.70	170,367.07	79,192.63	161,574.00	21,651.16
10	泰州	云锦香都	住宅	在建项目	56,724.00	119,120.00	167,729.82	96,696.27	71,033.55	154,420.84	24,558.11
11	镇江	十里香都	住宅	在建项目	67,000.00	134,000.00	173,207.64	173,207.64		184,298.00	13,512.93
12	天津	熙湖畔	住宅及商业	在建项目	59,500.00	89,300.00	117,458.15	117,458.15		125,738.00	14,895.70
13	天津	熙悦湾	住宅及商业	在建项目	30,410.00	46,200.00	63,614.40	63,614.40		71,722.00	7,106.83
14	宝鸡	九悦香都	住宅及商业	在建项目	71,074.60	236,331.08	293,574.50	51,616.74	241,957.76	105,050.00	12,996.25
15	重庆	水墨江山	住宅及商业	在建项目	114,900.00	229,700.00	327,593.99	191,732.56		242,943.38	25,793.14
16	咸阳	珺樾坊	住宅及商业	在建项目	111,633.00	390,000.00	485,443.00	163,481.00		291,745.00	22,071.16
17	西安	丹轩梓园	住宅及商业	竣工项目	75,947.05	192,700.48	286,230.31		286,230.31	266,075.00	453.63
18	西安	悦熙广场	写字楼及商业	竣工项目	23,519.40	119,600.00	159,612.00		159,612.00	142,464.00	13,661.00
19	苏州	拾锦香都	住宅及商业	竣工项目	69,664.50	174,060.79	230,176.28		230,176.28	212,773.00	7,274.10
20	天津	欧筑1898(一二期、叠璟院)	住宅及商业	竣工项目	160,471.00	294,545.61	355,368.94		355,368.94	268,754.00	29,530.91
21	天津	熙樾台	住宅及商业	竣工项目	20,928.90	37,400.00	62,150.00		62,150.00	109,792.30	29,149.21

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	西安市曲江新区	曲江香都	住宅及商业	878,498.11	789,205.74	39,660.02	71,194.45	130,520.63
2	西安市高新区	万熙天地	住宅及商业	840,857.98	340,920.55	9,407.27	15,786.61	199,028.86
3	西安市沣东新区	兰樾坊	住宅及商业	224,995.95	55,830.57			30,859.88
4	西安市高新区	丹轩梓园	住宅及商业	191,327.65	174,037.79	98.96	1,657.37	
5	西安市高新区	悦熙广场	写字楼及商业	113,256.22	100,124.76	33,097.97	53,321.24	
6	西安市高新区	春江天境	住宅及商业	100,542.11	81,124.33			58,720.60
7	苏州市工业园区	七里香都	住宅	231,963.03	231,963.03	129.77	331.07	
8	苏州市吴中区	太湖颐景	住宅	93,583.66	93,314.87	881.64	2,385.32	
9	苏州市吴中区	拾锦香都	住宅及商业	172,326.04	167,929.32	69,956.81	117,215.09	4,320.09
10	苏州市吴中区	金兰尚院	住宅	36,285.14	32,955.08	3,852.41	7,266.52	

11	泰州市医药高新区	云锦香都	住宅	119,413.58	51,391.81	27,482.55	34,383.62	16,119.58
12	惠州市惠城区	御湾雅墅	住宅及商业	239,541.08	228,534.30	14,004.28	20,192.33	
13	珠海市高新区	上唐府	住宅及商业	62,303.96	6,934.37			1,019.93
14	天津市津南区	欧筑 1898(一二期、叠璟院)	住宅及商业	296,981.02	247,489.64	71,635.93	60,824.14	
15	天津市河西区	熙樾台	住宅及商业	32,548.49	27,410.33	24,167.19	85,969.19	
16	天津市滨海新区	熙悦湾	住宅及商业	39,054.96	15,337.89			12,981.49
17	天津市武清区	熙湖畔	住宅及商业	86,663.67	7,709.19			7,709.19
18	宝鸡市金台区	九悦香都	住宅及商业	238,480.86	220,270.92	76,149.79	35,644.10	7,900.20
19	咸阳市秦都区	珺樾坊	住宅及商业	394,976.49	195,052.71			182,617.65
20	重庆市北碚区	水墨江山	住宅及商业	225,852.50	65,913.78			58,013.17
21	榆林市榆阳区	丹轩坊	住宅	90,115.41	69,943.50			

报告期内，公司共计实现销售金额 1,094,100.03 万元，销售面积 782,476.82 平方米，实现结转收入金额 506,316.67 万元，结转面积 372,048.78 平方米，报告期末待结转面积 710,096.20 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	西安市高新区	高新国际商务中心	写字楼	6,853.94	446.67	100.00	否	
2	西安市高新区	高新国际商务中心	车库	23.00	23.03	100.00	否	
3	西安市高新区	杰座广场	写字楼	1,331.90	15.21	100.00	否	
4	西安市曲江新区	曲江香都	商铺	5,522.33	56.82	100.00	否	
5	西安市曲江新区	曲江香都	车库	9.00	2.35	100.00	否	
6	西安市高新区	丹轩梓园	商铺	3,975.76	27.26	100.00	否	
7	上海市徐汇区	亚都国际名园	住宅	269.58	26.40	100.00	否	
8	苏州市工业园区	水墨三十度	商铺	31.20	2.32	100.00	否	
9	苏州市工业园区	七里香都	车库	250.00	68.39	100.00	否	
10	深圳市福田区	盛唐大厦	车库	285.00	202.80	100.00	否	

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,369,184.10	7.60%	106,658.36

公司计划在 2021 年度股东大会召开之前，通过以竞拍方式储备土地计容建面约 110 万平米，预计金额约 105 亿元；同时，公司计划向金融机构申请融资额度总计不超过 175 亿元，在该融资额度范围内，提请公司股东大会授权董事会根据实际情况审议具体的融资事宜。

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 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；房地产开发与经营；园区配套开发与运营；承接项目管理、项目策划和景观设计等	5,948.67	10.98
苏州联鑫置业有限公司	房地产开发、经营等	982.21	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；自有房屋租赁；停车场管理服务	16,501.98	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；商务信息咨询；企业管理咨询等	6,323.64	33.00

(1) 本期新增投资收益 929.95 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，系本公司子公司的合营企业，公司按照相关项目合作协议，参与上述合营企业的经营管理。

(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

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 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	西安天地源地产开发有限公司	房地产开发	西安枫林意树和兰亭坊项目	30,000.00	468,380.99	81,918.21	1,605.16
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	590,174.61	134,081.06	6,995.44
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	958,241.96	60,866.93	-1,263.11
4	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	55,000.00	374,753.33	66,578.98	4,306.61
5	苏州平江天地源置业有限公司	房地产开发	苏州平江怡景项目	45,000.00	46,846.60	46,442.95	-209.05
6	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	214,763.70	162,581.03	-579.58
7	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	38,397.82	-6,446.26	4,852.28
8	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	20,000.00	152,301.42	-5,993.05	415.70
9	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	37,950.69	14,910.18	7,593.25
10	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	104,149.05	50,849.95	-44.56
11	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	177,934.10	52,695.30	6,339.84
12	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	188,395.15	67,449.77	16,755.09
13	深圳天地源中房豪杰置业有限公司	房地产开发	深圳龙华豪杰工业园项目	5,000.00	4,039.18	-4,202.10	-986.51
14	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	40,644.33	30,673.81	276.54
15	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	155,141.65	13,802.80	-2,009.20
16	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	175,986.14	37,000.58	2,743.44
17	广东天地源城际房地产开发有限公司	房地产开发	佛山项目	10,000.00	12.62	-63.38	0.01
18	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	76,874.47	19,264.72	-451.57
19	重庆天投房地产开发有限公司	房地产开发	重庆水墨江山和九龙坡项目	10,000.00	179,476.56	7,991.85	-1,039.29
20	镇江天地源置业有限公司	房地产开发	镇江十里香都项目	10,000.00	183,348.47	9,386.48	-291.27
21	咸阳天投房地产开发有限公司	房地产开发	咸阳樾樾坊项目	10,000.00	171,829.74	6,640.84	-695.17
22	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	93,818.10	9,358.98	-386.51
23	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	34,025.24	4,524.80	-232.24
24	西安天地源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	149,910.74	10,356.68	-841.61
25	珠海天地源置业有限公司	房地产开发	珠海上唐府和 27T 项目	7,000.00	225,739.87	5,790.33	-949.66
26	西安越航置业有限公司	房地产开发	西安蘭樾坊项目	500.00	248,627.00	38,467.72	1,062.69
27	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	216,844.34	59,319.70	-589.85
28	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	64,136.17	14,790.36	-585.46
29	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	85,097.91	9,774.90	-225.10
30	西安天地源锦程房地产开发有限公司	房地产开发		10,000.00	0.02	-0.08	-0.08
31	珠海源拓房地产开发有限公司	房地产开发		5,000.00			
32	西安天投投资有限公司	投资管理		1,000.00			
33	西安天德泓源投资有限公司	投资管理		500.00			

(1) 报告期内取得和处置子公司的情况

1) 报告期内, 合并范围新增常熟天地源置业有限公司。经公司第九届董事会第二十五次会议审议通过, 公司下属全资子公司苏州天地源木渎置业有限公司与宁波秦熙企业管理合伙企业(有限合伙)合作, 双方按约定比例出资成立常熟天地源置业有限公司, 共同开发建设常熟金兰雅苑项目。常熟天地源置业有限公司注册资本为 10,000 万元, 其中: 苏州天地源木渎置业有限公司出资 9,330 万元, 占股权比例为 93.3%; 宁波秦熙企业管理合伙企业(有限合伙)出资 670 万元, 占股权比例为 6.7%。

2) 报告期内, 合并范围新增西安天地源锦程房地产开发有限公司。经公司第九届董事会第三十次会议审议通过, 公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司与西安檀德典森企业管理有限公司合作, 双方按约定比例出资成立西安天地源锦程房地产开发有限公司, 共同开发意向合作项目。西安天地源锦程房地产开发有限公司注册资本为 10,000 万元, 其中: 西安天地源房地产开发有限公司出资 9,000 万元, 占股权比例为 90%; 西安檀德典森企业管理有限公司出资 1,000 万元, 占股权比例为 10%。

3) 报告期内, 合并范围新增珠海源拓房地产开发有限公司。经公司第九届董事会第三十二次会议审议通过, 公司下属深圳天地源房地产开发有限公司与西安檀德典森企业管理有限公司合作, 双方按约定比例出资成立珠海源拓房地产开发有限公司, 共同开发意向合作项目。珠海源拓房地产开发有限公司注册资本为 5,000 万元, 其中: 深圳天地源房地产开发有限公司出资 4,500 万元, 占股权比例为 90%, 西安檀德典森企业管理有限公司出资 500 万元, 占股权比例为 10%。

4) 报告期内, 合并范围新增西安天投投资有限公司及西安天德泓源投资有限公司。经公司第九届董事会第三十次会议审议通过, 公司投资成立全资子公司西安天投投资有限公司, 注册资本 1,000 万元。西安天投投资有限公司与西安檀德典森企业管理有限公司、西安方元基金管理有限公司合作设立西安天德泓源投资有限公司, 注册资本 500 万元, 其中: 西安天投投资有限公司出资 245 万元, 占股权比例为 49%; 西安檀德典森企业管理有限公司出资 7.5 万元, 占股权比例为 1.5%; 西安方元基金管理有限公司出资 247.5 万元, 占股权比例为 49.5%。

5) 报告期内, 合并范围减少西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司。经公司第九届董事会第二十一次会议审议通过, 公司下属西安天地源房地产开发有限公司以非公开协议转让方式向西安高科国际社区建设开发有限公司转让西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司 80% 股权, 转让金额 8,071.72 万元。西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司已于 2020 年 6 月 11 日完成工商变更, 不再纳入合并范围。

6) 报告期内, 合并范围减少西安明正房地产开发有限公司。经公司第九届董事会第二十九次会议审议通过, 公司对西安明正房地产开发有限公司进行注销。公司已于 2020 年 11 月 23 日完成注销, 不再纳入合并范围。

(2) 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况:

单位：万元 币种：人民币

公司名称	经营范围	注册资本	营业收入	营业利润	净利润
西安天地源曲江房地产开发有限公司	房地产开发	80,000.00	71,221.62	9,297.33	6,995.44
惠州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	20,192.33	5,864.41	4,852.28
苏州天地源木渎置业有限公司	房地产开发	30,000.00	117,215.09	21,834.34	16,755.09
宝鸡市融兴置业有限公司	房地产开发	10,000.00	35,644.09	10,141.14	7,593.25

(3) 经营业绩与上一年度报告期内相比变动在 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
西安天地源曲江房地产开发有限公司	6,995.44	35,123.14	-80.08%	主要为当期结转收入面积减少所影响
苏州天地源房地产开发有限公司	4,306.61	-2,580.87	不适用	主要为当期项目土地增值税清算所影响
惠州天地源房地产开发有限公司	4,852.28	-3,956.14	不适用	主要为当期结转收入面积增加所影响
天津天地源置业投资有限公司	415.70	-7,469.19	不适用	主要为当期结转收入面积增加所影响
宝鸡市融兴置业有限公司	7,593.25	-31.41	不适用	主要为当期结转收入面积增加所影响
苏州天地源香都置业有限公司	-579.58	2,305.99	-125.13%	主要为当期结转收入面积减少所影响
陕西东方加德建设开发有限公司	-1,263.11	10,137.07	-112.46%	主要为当期结转收入面积减少所影响
苏州天地源香湖置业有限公司	-44.56	1,686.43	-102.64%	主要为当期结转收入面积减少所影响
陕西蓝天御坊置业有限公司	6,339.84	2,016.31	214.43%	主要为当期结转收入面积增加所影响
苏州天地源木渎置业有限公司	16,755.09	9,762.47	71.63%	主要为当期结转收入面积增加所影响
苏州天地源金山置业有限公司	276.54	11,784.88	-97.65%	主要为当期结转收入面积减少所影响
泰州天地源德湖置业有限公司	2,743.44	-767.64	不适用	主要为当期结转收入面积增加所影响
天津天地源唐城房地产开发有限公司	-2,009.20	-1,367.06	不适用	主要为当期计提存货跌价准备所影响

(4) 公司持有与公司主业关联度较小的子公司的目的和未来经营计划

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

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1、2020 年房地产市场概述

2020 年，世界经济、贸易、金融、技术与疫情等因素交织影响，逆全球化趋势加剧，国际环境充满不稳定性、不确定性。为应对外部变化，我国进入以内循环为主的双循环发展格局，宏观经济和产业政策也将随之变化。从经济运行看，我国统筹疫情防控与经济发展，经济韧性足，GDP 同比增幅 2.3%，成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。

(1) 政策方面。“房住不炒”、“因城施策”已长期化、常态化。对过热的城市，以定向“打补丁”方式实施新政，增加土地供应，优化供应结构，向租赁住房倾斜。金融政策方面，房地产企业融资“三条红线”政策和银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的出台，限制了企业的负债规模和不同规模银行房贷规模，释放了坚持去杠杆、去泡沫、防风险，继续遏制炒房和投机性投资的明确信号。

(2) 土地供应方面。在纾困政策的刺激下，住宅用地供求规模同比均小幅增长，出让金增幅近两成。据第三方机构统计，2020 年，全国 300 城共推出住宅用地约 13.3 亿平方米，同比增长 3.7%；成交约 11.3 亿平方米，同比增长 8.1%；出让金约 5.1 万亿元，同比增长 18.0%。价格方面，全国 300 城住宅用地成交楼面均价达历史最高水平。

(3) 开发投资方面。因一季度的疫情，商品房开竣工受影响，但房地产投资额增幅较大。据国家统计局数据显示，2020 年，商品房新开工面积约 22.4 亿平方米，同比下降 1.2%；竣工面积约 9.1 亿平方米，同比下降 4.9%。房地产开发投资额约 14.1 万亿元，同比增长 7.0%。

(4) 销售情况方面。全年“前低后高”，市场表现超预期。据国家统计局数据显示，全年商品房销售面积约 17.6 亿平方米，同比增长 2.6%；商品房销售额约 17.4 亿元，增长 8.7%。市场分化加剧，长三角、珠三角率先恢复，但未出现全国需求轮动和城市轮动。

(5) 企业方面。行业集中度进一步提升，据第三方机构统计，截至 2020 年末，TOP10、TOP30、TOP50、TOP100 房企的操盘销售金额集中度已分别达到 26.3%、44.6%、54.6%以及 65.6%。行业整体规模增速放缓的同时，百强集中度持续提升，行业分化格局加剧。

2、2021 年房地产市场展望

(1) 行业环境方面。国际环境不确定、不稳定性因素仍较多，短期内量化宽松的金融环境难以改变。同时，国内经济复苏还存在不确定性，相对宽松的金融环境不会突然改变，宏观政策将不“急转弯”。但是，金融监管将持续强化。“房住不炒”、“因城施策”的基调不变，短期内“限购、限贷、限售”等政策仍将延续。

(2) 市场趋势方面。受房地产行业信贷环境收紧的影响，预计 2021 年全国房地产市场发展节奏趋缓，商品房销量平稳回落。但销售均价在产品结构及一二线城市销售较好等因素的影响下仍将保持结构性上涨，预计商品房销售额仍有望实现新突破。房地产企业融资“三条红线”政策试行的背景下，房企资金压力及销售去化压力将进一步显现，整体新开工规模或将延续调整态势。

(3) 发展机遇方面。2021 年，不同区域房地产市场行情存在一定分化，如粤港澳大湾区市场短期供需均向好；长三角城市群市场需求支撑度较高，短期供应明显改善；京津冀城市群整体

规模趋稳；成渝城市群有规划利好支撑，需求规模仍有保障，但存在一定的调整压力；长江中游城市群部分需求处于压制状态，随着经济恢复，市场需求将逐步释放，市场回升幅度将相对平缓。把握区域分化带来的结构性机遇，聚焦核心城市和城市群，是企业的发展机遇。

3、公司主要业务所在城市的行业发展状况及市场地位分析

2020年，从公司进驻的城市看，不同能级城市走出不同的市场行情。公司在进一步巩固了西安大本营的基础上，优化城市布局，巩固长三角区域的多城市多项目运营格局，积极拓展珠海市场，巩固粤港澳大湾区的发展基础。同时，再次落子重庆，深耕川渝市场。

从公司开发项目所在区域分别来看：

(1) 二线城市：西安、苏州、天津、重庆、郑州

西安城市基本面好，商品房成交价格持续上涨，调控升级；土地供不应求，地价持续上升；商品住宅成交火热。苏州土地市场高热，溢价受政府严控，但竞争激烈；商品房供应高位，价格上涨；购房需求旺盛。天津土地较为低迷，开发商拿地谨慎，多为底价成交；商品房供需齐降，成交价格微涨。重庆调控政策保持稳定，土地成交面积小幅增长，商品房销售面积同比下滑，成交价格稳中有升。郑州土地供需微缩，市场公开度提高；政策环境较为宽松，商品房整体量缩价平，市场处弱复苏，区域分化，主城区量稳价涨。

(2) 三四线城市：泰州、镇江、惠州、珠海、咸阳、宝鸡、榆林

泰州土地成交量增价降，商品房量价上涨。镇江市场见底，住宅供销收窄，价格略有回落。惠州、珠海受益于粤港澳大湾区规划利好，惠州土地市场放量分化，土地溢价率回升，商品房供应下降，成交规模同比增加，成交价格平稳上升；珠海土地供需均有所回升，商品住宅供需同比下降，价格小幅增长。咸阳受益于西咸一体化以及西安调控升级，外溢需求增加，量价均上涨，土地价格也大幅攀升。宝鸡、榆林是典型的内需型城市，宝鸡随着棚户区改造货币化补偿的缩减，市场趋于平稳，但榆林市场较为火热，供需两旺。

2020年，公司在西安、咸阳、榆林、泰州、天津、珠海等市场的开发项目，按计划实现去化或交房，市场口碑较好，品牌影响力得到有效提升。尤其是公司在西安区域市场销售重回TOP10，大本营市场地位进一步巩固。今后随着公司持续区域深耕，不断提升项目运营能力、市场营销能力、物业服务能力、资源保障能力，公司在区域内、行业内的地位将继续稳步提高。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

1、战略定位：以稳健成长、规模突破为导向，以多元布局、持续发展为手段，营造文化产品服务，构筑美好生活场景，致力于发展成为“文化地产引领者、美好生活运营商”，坚持以文化筑美好。

2、商业模式：以精品住宅为基础业务，以智慧服务、文旅、产业、商业地产为成长业务，以精装修、智能化、房地产经纪为协同业务，以科技为创新业务，构筑“1+4+3+X”业务组合，形成系统化竞争优势。

3、总体战略规划：做文化地产引领者、美好生活运营商，把握产品致胜、开放合作、高效运营、金融助力四大核心策略，打造“1+3+N”区域布局，强化投资发力、产品精进、运营提升、资产经营、资本运作五项关键举措，以党建引领、组织优化、人才保障、数字转型、品牌建设、风险管控为支撑体系。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2021 年，公司计划实现销售收入 72.08 亿元。全年公司开发的项目有：

西安曲江香都、西安万熙天地、西安蘭樾坊、西安丹轩坊、西安春江天境、西安云水天境、泰州云锦香都、镇江十里香都、常熟金兰雅苑、珠海上唐府、珠海 27T 项目、天津熙悦湾、天津熙湖畔、郑州熙樾坊、宝鸡九悦香都、咸阳珺樾坊、榆林丹轩坊、重庆水墨江山、重庆九龙坡。

2021 年公司计划开工、竣工面积如下：

序号	科目	2020 年实际 (万平方米)	2021 年计划 (万平方米)	增减比例 (%)	设定依据
1	开工面积	121.44	83.24	-31.04%	依据待建项目实际开工条件设定计划开工面积
2	竣工面积	58.98	84.61	+43.46%	依据在建项目实际建设进度及里程碑节点计划设定计划竣工面积

上述经营计划不代表公司对 2021 年度的盈利和预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在一定的不确定性，敬请投资者特别注意。

2021 年公司的发展思路及工作举措如下：

1、2021 年公司年度主题——强基增效·管理提升

2、2021 年重点工作和举措

完善管控模式、优化资源结构、提高产品力、彰显品牌文化、强化绩效考核，增强与战略规划相匹配、与战略目标相契合、与市场变化相适应的基础管理能力和高效运营能力，提升公司管理水平。

(1) 强化党建引领，推进党建经营深度融合。一是抓好思想建设，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，围绕建党 100 周年等主题开展思想教育。二是抓好组织建设，严格执行党组织前置审议公司重大经营管理事项的规定。三是抓好作风建设，严格落实中央八项规定及其实施细则精神，坚决反对形式主义和官僚主义。四是抓好纪律建设，开展廉洁教育和招投标等专项培训，提高廉洁建设成效。五是抓好制度建设，及时修订完善招投标等制度流程并做好宣贯，加深各专业条线对制度的理解，提高基层管理水平。

(2) 强化战略执行，确保战略目标有效落实。一是完成“十四五”规划制定并进行宣贯；二是开展战略执行情况评估，组织开展全年战略执行情况的阶段性评估，认真总结分析、提出改进措施、及时进行纠偏，确保“十四五”规划按节点扎实推进；三是开展政策和市场研究，开展相关政策、行业发展和区域市场研究，完成战略环境分析报告；四是落实文化地产战略，形成特色鲜明、路径清晰的实施方案，从立面、景观、配套、服务等方面植入文化元素，加大对文化地产的宣传力度。

(3) 强化资源保障，增强公司健康发展后劲。一是做好资金筹措，创新融资、拓展资金渠道、推进受限资金释放解除、加快资源去化和资金回笼；二是获取优质土地资源，要加大土地拓展力度，全力获取与经营目标相匹配的土地资源；三是加强人才队伍建设，完成与公司未来五年发展相适配的人力资源规划，统筹推进招聘工作，开展项目总培训，做好人才储备。

(4) 强化高效运营，提高项目开发运营效益。加强前端研究，做实做细市场调研，细化产品定位、规划设计方案；加强运营管控，科学编制项目开发运营方案，加快项目开发运营节奏，抓好预警机制的落实，开展项目开发运营和关键节点执行情况后评估；加强营销管理，形成线上营销的工作方案，灵活制定营销策略，加大蓄客拓客力度，加强自有营销团队的建设，加大车位、商铺、写字楼等存量资源的去化力度；加强成本管控，要从源头上加强成本控制，落实好品牌系、部品和设备配置的标准化要求，加强招投标管理和监督、合同管理、结算管理，加强对标学习，吸收借鉴好的经验和做法，提高成本管控能力。

(5) 强化产品力打造，赢得客户对品牌的认可。加快推进产品标准化建设，加强精装修产品研究，加强新型智能化产品的应用，强化对产品标准化执行情况的督导检查；加强施工质量和安全管理，加大项目建设、安全生产的管理力度，加强对总包单位和监理单位的管理，发挥好工程检查和第三方评估的作用，形成更好地开展工程管理的工作方法；加强客户和物业服务，要树立客户思维，加强客户关系维护，加强业务培训，规范客户投诉处理，统一物业服务标准，加快推进物业管理的数字化建设。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、政策风险

在公司进驻的城市中，部分城市市场热度高，存在调控政策变化的风险，可能对公司的经营和发展造成影响。

应对举措：公司加强对已进驻城市的市场监控，及时预判，积极、主动应对，把握市场趋势，因势利导，最大程度减少政策变动对公司经营发展带来的冲击。

2、市场风险

房地产行业集中度持续提升，市场分化态势加剧，热点城市、优质地块竞争激烈，土地成交价格高居不下，但售价难以有效提升，企业利润空间被压缩。

应对措施：密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择合适的城市和地区开发项目。继续坚持审慎拿地，拓宽拿地方式，加大开放合作，减小资金压力。加强专业化管理，缩短开发周期并加快周转速度，防范市场风险。

3、资金风险

房地产属于资金密集型行业，资金需求量大、周期长。但是，随着房地产企业融资“三条红线”政策和银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度出台，融资环境出现结构性收紧，首付比例和利率的变化都将影响购房者的按揭融资成本和潜在客户的购买力，对公司销售会产生一定影响，资金回笼延迟，融资难度加大。

应对举措：面对严峻的外部环境，公司要做好“开源节流”的准备，在坚持项目加快周转和回款的策略下，拓宽融资渠道，加强资金管理，创新融资方式，降低财务杠杆风险，确保公司现金流安全。同时，加强对利率政策、货币政策的研究，提前准备，降低财务风险。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

利润分配政策：

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

执行情况：

根据公司第九届董事会第二十二次会议、2019年年度股东大会审议通过的《关于公司2019年度利润分配预案的议案》，2019年度，公司以总股本864,122,521股为基数，向全体股东派发

现金红利每 10 股 1.48 元（含税），共计派发 127,890,133.11 元。2019 年不送红股、不进行资本公积转增股本。该利润分配方案已于 2020 年 7 月 14 日实施完毕。

2020 年度公司拟以现总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发 2020 年全年现金红利每 10 股 1.52 元（含税），共计派发 131,346,623.19 元，余额 2,390,760,660.07 元留作以后年度分配；2020 年不送红股、不进行资本公积转增股本。上述利润分配预案已经 2021 年 4 月 26 日第九届董事会第三十八次会议审议通过，尚需提交公司 2020 年年度股东大会审议。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2020 年	0	1.52	0	131,346,623.19	328,775,116.22	39.95
2019 年	0	1.48	0	127,890,133.11	424,058,993.27	30.16
2018 年	0	1.46	0	126,161,893.59	420,414,804.14	30.01

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的	解决同业竞争的	公司实际控制人西安高科集	高科集团将以公司为业务主体，整合资源，采取分类施策、有序推进的方针，从原避免同业竞争承诺到期之日起未来 36 个月内分步完成对存在同业竞争的房地产开发项目及业务梳理、阶段性托管、资产注入等工作，积极稳妥地解决同业竞争问题。基本计划如下：（一）第 1-6 个月就现有实际开展业务的项目公司，对存在同业竞争的分批次与天地源公司签署项目股权托	承诺时间 2020 年 12 月 8 日，承	是	是		

承 诺	团 有 限 公 司	<p>管协议，委托至天地源公司经营管理，在一定程度上消除同业竞争的负面影响：1、根据托管协议约定，代表托管方根据法律法规及被托管企业的公司章程的规定行使股东权利，主要包括：</p> <p>(1) 出席被托管企业股东会，对授权托管范围内事项行使表决权；(2) 被托管企业股东会召集请求权；(3) 获取被托管企业生产经营、财务状况、公司治理的各项文件、资料，获得依照法律或章程规定应获知的被托管企业的其他信息。2、公司按照项目股权托管协议约定的权利义务对被托管企业日常经营重大事项进行核准或要求其报备。托管之后，被托管企业资产权属不变、用工关系不变、收益权、处置权及分红权不变。此外，高科集团尚有不以项目公司形式存在的房地产业务。对于上述房地产业务，需通过新设项目公司或注入现有项目公司的方式，使该部分房地产项目以独立法人形式存在。(二) 第 7-36 个月</p> <p>1、完成高科集团下属不以项目公司形式存在的房地产业务的分立、剥离。其后签署股权托管协议，将相应项目公司委托至公司经营管理。2、对于托管的项目公司实施动态跟踪，对于项目实施完毕且不存在其他房地产开发项目的项目公司合法依规妥善开展注销工作。有针对性地妥善制定人员安置和公司后续安排计划，为资产注入彻底解决同业竞争问题做好前期准备工作。3、在对托管的项目公司实施动态跟踪的基础上，开展房地产资产及业务注入工作。对于预期 36 个月内建设开发完成项目对应的项目公司，继续实施托管，直至项目销售结束。从资产注入后公司的持续盈利能力和对中小投资者利益的保护角度考虑，对于预期 36 个月内仍处于待建或在建阶段的房地产开发项目细分为两类，其中盈利能力预期较好的企业以发行股票购买资产或现金购入资产的形式整体性置入，整合至公司；对于盈利预期较差、收购后产生资产减值可能性较大，直接置入将给控股股东带来较大的业绩补偿压力，也不符合上市公司及中小股东利益的项目，综合考虑行业发展状况、发展趋势等情况，以出售股权或资产及其他可行方案解决同业竞争问题。(三) 在上述解决同业竞争措施实施完成后，高科集团保证下属、控股或其他具有实际控制权的企业与公司之间不再发生同业竞争问题。</p>	诺 期 限 2023 年 12 月 31 日前。				
--------	-----------------------	--	--	--	--	--	--

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

√适用 □不适用

2017年7月，财政部公布了修订的《企业会计准则第14号—收入》（财会[2017]22号），要求境内上市企业自2020年1月1日起执行。公司根据准则规定，调整2020年初留存收益、其他综合收益及财务报表其他项目金额。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	930,000.00
境内会计师事务所审计年限	18年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	300,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

经公司第九届董事会第二十二次会议及2019年年度股东大会审议，同意续聘希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2020年会计报表和内部控制的审计机构，聘期一年，报酬123万元，工作内容包括年度会计报表审计、内部控制审计及提出管理建议。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、面临暂停上市风险的情况**(一) 导致暂停上市的原因**

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>2020年5月，公司下属天津天地源置业投资有限公司（以下简称“天津天地源”）起诉天津滨海发展投资控股有限公司（以下简称“天津滨投”），要求天津滨投按照《天地源与滨投公司关于天津市东丽区张贵庄南侧中心商业地块合作终止协议》约定，按时足额返还尚余合作款4,500万元。天津天地源收到天津市第三中级人民法院《受理案件通知书》〔（2020）津03民初639号〕并缴纳了诉讼费用。5月21日，经天津天地源申请，天津市第三中级人民法院启动了财产保全措施。9月17日，天津天地源收到了《天津市第三中级人民法院民事调解书》〔（2020）津03民初639号〕，双方达成调解协议，天津滨投应分期向天津天地源给付相关款项。2021年1月，因天津滨投在约定期限内未履行《民事调解书》所确定的付款义务。天津天地源根据《民事调解书》的规定和相关法律法规、及司法解释的规定向天津市第三中级人民法院申请强制执行，并于2021年1月22日收到《受理案件通知书》〔（2021）津03执128号〕。目前，公司正在积极推进强制执行中。</p>	<p>上海证券交易所网站 （http://www.sse.com.cn），公告编号：临2020-043、临2020-061、临2021-006。</p>

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

□适用 √不适用

(三) 其他说明

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>2020年3月，公司下属西安置业分公司（以下简称“置业分公司”）收到陕西省西安市中级人民法院《民事一审案件应诉通知书》〔（2020）陕01民初142号〕等诉讼文件。置业分公司为被告，涉案金额28,565.54万元。原告陕西尚元文化发展有限公司（以下简称“尚元文化”）请求确认置业分公司单方解除合同无效；判令继续履行《合作框架协议》及《天地源·丹轩坊5#楼项目合作协议》。9月28日，置业分公司收到陕西省西安市中级人民法院民事判决书〔（2020）陕01民初142号〕，</p>	<p>上海证券交易所网站 （http://www.sse.com.cn），公告编号：临</p>

<p>确认置业分公司单方解除合同的行为无效，置业分公司继续履行《合作框架协议》及《天地源·5#楼项目合作协议》。10月16日，置业分公司与尚元文化签署了《补充协议》，约定尚元文化应于协议签订后，分期向置业分公司全额付清原项目合作协议约定的全部应付合作款项22,852.43万元及逾期付款违约金4,792.83万元。截止2021年11月26日，尚元文化已支付原项目合作协议应付合作款项22,852.43万元、逾期付款违约金4,792.83万元、前期建设垫付资金1,094.79万元、资金占用利息4.11万元。</p>	<p>2020-015、临 2020-065、临 2020-067、临 2020-077。</p>
<p>2020年3月，公司下属西安置业分公司（以下简称“置业分公司”）收到陕西省西安市中级人民法院《民事一审案件应诉通知书》〔（2020）陕01民初165号〕等诉讼文件。公司下属西安置业分公司为被告，涉案金额8,188.96万元。原告榆林市古城新纪元商贸有限公司（以下简称“古城新纪元”）请求人民法院判决确认被告于2019年12月15日向原告送达的《解除通知》无效；本案诉讼费由被告承担。11月24日，置业分公司收到陕西省西安市中级人民法院民事判决书〔（2020）陕01民初165号〕，确认被告置业分公司于2019年12月15日向原告榆林市古城新纪元商贸有限公司送达的《解除通知》无效；案件受理费45.12万元，由被告承担。12月11日，置业分公司与古城新纪元签署了《补充协议》，约定古城新纪元应于协议签订后7日内，向置业分公司全额付清逾期付款违约金共计1,030.74万元等。截止2020年12月17日，古城新纪元已支付逾期付款违约金1,030.74万元、前期建设垫付资金984.87万元以及资金占用利息137.60万元。</p>	<p>上海证券交易所 网站 (http://www.sse.com.cn)，公告 编号：临 2020-016、临 2020-076、临 2020-085、临 2020-087。</p>

十、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2020年12月8日，经公司第九届董事会第三十二次会议审议通过，公司下属控股子公司西安创典智库商务咨询管理有限责任公司与西安高新区公共租赁住房发展有限责任公司（现更名为“西安高新区保障房投资建设发展有限公司”）签订相关《服务合同》，由西安创典为高新租赁提供活动方案的前期筹备、宣传策划及现场执行等相关服务事宜，合同总金额31.5万元。截止报告报出日，该交易实际发生金额为29.72万元。

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	物业管理	市场价格		1,395,463.19	0.67	资金结算		
西安新纪元国际俱乐部有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	物业管理	市场价格		351,251.28	0.17	资金结算		
西安高科物流发展有限公司	集团兄弟公司	购买商品	采购材料	市场价格		1,375,381.04	7.49	资金结算		
西安高新区热力有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	工程施工	市场价格		12,329,353.65	0.22	资金结算		
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	集团兄弟公司	接受劳务	物业管理	市场价格		57,752.42	0.84	资金结算		
西安高科园林景观工程有限责任公司	集团兄弟公司	接受劳务	工程施工	市场价格		3,081,568.01	0.06	资金结算		
西安新纪元国际俱乐部有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	品牌推广	市场价格		76,768.63	0.12	资金结算		
西安高科集团有限公司	间接控股股东	提供劳务	租赁费	市场价格		1,903,440.00	19.84	资金结算		
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	集团兄弟公司	提供劳务	租赁费	市场价格		152,217.12	1.59	资金结算		
西安新纪元国际俱乐部有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	租赁费	市场价格		571,428.58	5.96	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	土地测量	市场价格		61,754.71	0.00	资金结算		

西安高科天宏招标代理咨询有限责任公司	集团兄弟公司	接受劳务	招标代理	市场价格		42,452.82	0.00	资金结算		
西安国际社区时尚小镇运营管理有限公司	存在关联关系的公司	接受劳务	招标代理	市场价格		-169,811.37	-0.00	资金结算		
合计				/	/	21,229,020.08	/	/	/	/
大额销货退回的详细情况					无					
关联交易的说明					根据 2020 年 4 月 23 日第九届董事会第二十二次会议审议通过的《天地源股份有限公司关于公司 2020 年度日常关联交易的议案》，预计 2020 年全年发生日常关联交易总额 14,709.87 万元，公司 2020 年实际发生关联交易总额 2,152.62 万元（包含已在临时公告披露的关联交易 29.72 万元），实际发生关联交易总金额未超出年初预计总金额。					

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2020 年 4 月 15 日，公司第九届董事会第二十一次会议审议通过了《关于转让西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司股权的议案》。公司下属西安天地源房地产开发有限公司以非公开协议转让方式向西安高科国际社区建设开发有限公司转让西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司 80% 股权，转让金额 8,071.72 万元。2020 年 4 月 16 日，公司披露了本次股权转让公告（公告编号：临 2020-023）。2020 年 6 月 11 日，股权转让完成。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 公司下属全资子公司镇江天地源置业有限公司、重庆天投房地产开发有限公司、郑州天地源置业有限公司向金融机构申请总金额不超过 15 亿元的委托贷款，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），委托贷款根据西安高新区热力有限公司资金情况分期发放，预计首期贷款发放规模不超过 10 亿元。贷款使用期限不超过 30 个月，贷款利率为 8.7%/年。截止报告期末，借款余额为 7.92 亿元。

(2) 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向光大银行西安分行申请 1.5 亿元委托贷款，贷款用于曲江香都 E 区项目建设，使用期限不超过 24 个月，融资成本为年化利率 9%。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）。截止报告期末，借款余额为 1.5 亿元。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

1、 非公开发行 A 股股票事宜

2020 年 7 月 15 日，公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过了《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》。公司拟向不超过 10 名特定对象非公开发行股票，其中控股股东高新地产按本次非公开发行股票发行数量的 10% 认购。目前，公司本次非公开发行 A 股股票事宜尚处于证监会审核中。详见本节“第十四、其他重大事项说明”之“（一）非公开发行 A 股股票事宜”。

2、 同业竞争承诺事宜

2003 年 7 月，公司实际控制人西安高科集团有限公司和控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司，就避免同业竞争问题做出了承诺。2014 年 6 月，根据中国证监会《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（中国证监会公告[2013]55 号），实际控制人高科集团和控股股东高新地产对相关承诺重新进行了规范。2020 年 12 月 8 日，公司 2020 年第二次临时股东大会审议通过了《关于实际控制人调整避免同业竞争承诺并延长履行期限的议案》，高科集团将从原避免同业竞争承诺到期之日起未来 36

个月内积极稳妥地解决同业竞争问题。详见第九节公司治理之“六、存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续计划”。

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
天地源股份有限公司	公司本部	太仓卓润房地产开发有限公司	11,875.50	2018年8月30日	2018年9月7日	2021年9月1日	连带责任担保	否	否		否	否	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）						11,875.50							
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						476,970.00							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						764,034.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						775,909.50							
担保总额占公司净资产的比例（%）						183.34							
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）						764,034.00							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						580,262.51							
上述三项担保金额合计（C+D+E）						1,344,296.51							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明						(1) 根据第九届董事会第二十二次会议及2019年年度股东大会审议通过的《天地源股份有限公司关于对下属公司担保							

	<p>的议案》，预计在2020年度股东大会召开之前，对下属全资子公司、控股子公司、参股公司新增担保不超过150亿元的额度，公司2020年实际新增担保47.70亿元，其中对子公司新增担保47.70亿元，实际发生担保总金额未超出年初预计总金额。</p> <p>(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580,262.51万元，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。</p>
--	--

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

(一) 非公开发行 A 股股票事宜

2016 年 5 月 6 日，公司第八届董事会第七次会议审议通过了《关于公司非公开发行 A 股股票预案的议案》（以下简称“本次非公开发行股票”）等相关议案。公司拟向不超过 10 名特定对象非公开发行股票数量不超过 499,001,996 股，募集资金不超过 25 亿元，其中控股股东高新地产按本次非公开发行股票发行数量的 10% 认购，募集资金用于项目建设和偿还金融机构借款。2016 年 7 月 5 日，公司收到陕西省政府国有资产监督管理委员会同意公司定向增发股票的批复意见。2016 年 7 月 25 日，公司召开 2016 年第二次临时股东大会表决通过了上述相关议案，随后向证监会提交了申请文件。2016 年 8 月 11 日，公司收到了证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》，对公司非公开发行 A 股股票申请予以受理。2016 年 9 月 8 日及 9 月 29 日，证监会分别就公司非公开发行 A 股股票事宜提出了反馈意见，公司根据反馈意见精神对非公开发行 A 股股票方案进行了调整。调整方案于 2016 年 9 月 20 日经第八届董事会第十次会议审议通过，具体为：将本次非公开发行股票数量调整为不超过 354,969,574 股，募集资金总额调整为不超过 175,000 万元，募集资金用途调整为用于项目建设。

2016 年年度利润分配完成后，发行数量调整为不超过 360,824,742 股（含本数），发行价格不低于 4.85 元/股。2017 年年度利润分配完成后，发行数量调整为不超过 367,647,058 股（含本数），发行价格不低于 4.76 元/股。2018 年年度利润分配完成后，发行数量调整为不超过 379,609,544 股（含本数），发行价格不低于 4.61 元/股。

2017 年 7 月 13 日，公司召开 2017 年第一次临时股东大会，会议表决通过了《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》，将本次非公开发行股票的股东大会决议有效期延长至 2018 年 7 月 24 日。

2018 年 7 月 23 日，公司召开 2018 年第二次临时股东大会，会议表决通过了《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》，将本次非公开发行股票的股东大会决议有效期延长至 2019 年 7 月 24 日。

2019 年 7 月 10 日，公司召开 2019 年第三次临时股东大会，会议表决通过了《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》，将本次非公开发行股票的股东大会决议有效期延长至 2020 年 7 月 24 日。

2020年7月15日，公司召开2020年第一次临时股东大会，会议表决通过了《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》，将本次非公开发行股票的股东大会决议有效期延长至2021年7月24日。

目前，公司本次非公开发行股票事宜尚处于证监会审核中。

（二）非公开定向债务融资工具事宜

2018年7月4日，公司第八届董事会第三十五次会议审议通过了《关于发行非公开定向债务融资工具的议案》，公司拟向交易商协会申请注册发行非公开定向债务融资工具，本次拟注册的规模不超过20亿元人民币（含）；期限不超过3年（含）。2018年7月23日，公司召开的2018年第二次临时股东大会通过了上述议案。

2019年6月26日，公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2019〕PPN208号），接受公司定向债务融资工具注册，定向债务融资工具注册金额为20亿元，注册额度自通知书落款日起2年内有效（通知书落款日为2019年6月21日）。

2019年7月26日，2019年第一期定向债务融资工具完成发行，共募集资金人民币5亿元，期限3年，票面利率为7.98%，起息日为2019年7月26日，债券代码：031900585，债券简称：19天地源PPN001。

2020年11月16日，2020年第一期定向债务融资工具完成发行，共募集资金人民币2亿元，期限2+1年，票面利率7.98%，起息日为2020年11月16日，债券代码：032000980，债券简称：20天地源PPN001。

十五、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

根据西安市委、市政府“百企联百村，共建美丽新农村”扶贫行动工作安排，西安高新区“百企帮百村”集中攻坚行动工作要求，2020年公司持续对西安市临潼区小金街道小金村，九峰镇联新村、薛家堡村和起良村开展帮扶工作。

（1）总体目标：一是坚持以帮助对口帮扶村发展集体经济为首要目标；二是坚持求真务实、精准帮扶；三是坚持扶贫和扶智、扶志相结合；四是坚持主动作为、共同协作。

（2）主要任务：一是产业扶贫方面，助力农产品销售；二是就业扶贫方面，加强劳务输出；三是智力扶贫方面，提供技能培训；四是捐赠扶贫方面，做好定向帮助。

（3）保障措施：一是提高认识，加强组织；二是强化责任，增进感情；三是明确任务，狠抓落实。

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

2020 年，公司扶贫工作完成情况如下：

一是协调公司下属企业采购对口帮扶村农副产品近 8 万余元，帮助打开销路，增加收入。二是根据帮扶村情实际，投资 36 万余元用于联新村太阳能路灯照明工程，帮助村民安全便捷出行。三是向薛家堡村、起良村捐赠了 2 台消杀车，向联新村捐赠了 1 万个口罩，帮助村民抗击疫情。四是为起良村、薛家堡、联新村的困难群众送去生活物资及慰问金，改善了村民生产生活条件。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1.资金	8.60
2.物资折款	39.75
二、分项投入	
1.产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input checked="" type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	3
1.3 产业扶贫项目投入金额	8.10
5.健康扶贫	
其中：5.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	4.16
9.其他项目	
其中：9.1 项目个数（个）	2
9.2 投入金额	36.09
9.4 其他项目说明	生活慰问、安装路灯
三、所获奖项（内容、级别）	

4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

按照上级相关部门安排，公司将做好帮扶村后续乡村振兴工作。

（二）社会责任工作情况

√适用 □不适用

1、在新冠肺炎疫情期间，公司在做好自有物业项目防控工作的同时，迅速动员 220 多名党员干部组成志愿者服务队，赴西安市丈八街办 55 个值守点和机场开展防控工作，并圆满完成防控

值守任务，得到了相关单位和小区业主的高度认可和一致好评。公司下属西安天地源物业服务管理有限责任公司被陕西省住建厅授予“全省住建行业新冠肺炎疫情防控工作先进集体”称号，被西安市电视台授予“抗疫优秀物业”称号。

2、2020年，公司围绕“以文化筑美好”品牌主题，开展了“天地英才计划”“天地源大讲堂”“创享生活季”“寻找天地源美好生活记录者”“天地源全国萌宝选拔赛”等近200场品牌、社群活动，为每一位业主营造天地源式的美好生活体验；并通过打造“品质幸福家”“美好生活家”“和善文化家”，持续完善天地源“文化地产-美好生活价值体系”，积极践行“更多价值 更多关爱”品牌主张，不断探索现代人居生活方式。

（三）环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

经公司核查，公司及下属子公司不属于西安市等城市重点排污单位。

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

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

（四）其他说明

适用 不适用

十六、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

（一）普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况**(一) 截至报告期内证券发行情况**

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
天地源股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）	2019 年 8 月 27 日	7.5%	10,000,000	2019 年 9 月 9 日	10,000,000	2022 年 8 月 27 日
天地源股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	2019 年 3 月 22 日	7.98%	20,000,000	2019 年 4 月 11 日	20,000,000	2022 年 3 月 22 日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

1. 公司于 2016 年 5 月 6 日召开的 2016 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公开发行公司债券方案的议案》，并于 2019 年 7 月 17 日收到证监会出具的编号为“证监许可(2019)1277 号”的《关于核准天地源股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》，核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 10 亿元的公司债券，并载明本次公司债券采用分期发行方式，首期发行自证监会核准发行之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行自证监会核准发行之日起 24 个月内完成，批复自核准发行之日起 24 个月内有效。

本期公司债券已于 2019 年 8 月 27 日完成发行（债券代码：155655，债券简称：19 天地一），共募集资金人民币 10 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.5%，起息日为 2019 年 8 月 27 日。2020 年 8 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），公司按期兑付公司债券“19 天地一”存续期内第一年的利息。

2. 公司于 2018 年 3 月 27 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过了《关于非公开发行公司债券方案的议案》，并于 2018 年 9 月收到上交所出具的编号为“上证函〔2018〕962 号”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》，载明公司由中国银河证券股份有限公司承销，面向合格投资者非公开发行总额不超过 20 亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件，上交所对公司债券挂牌转让无异议。无异议函自出具之日起 12 个月内有效。

本期公司债券已于 2019 年 3 月 22 日完成发行（债券代码：151281，债券简称：19 天地 F1），共募集资金人民币 20 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.98%，起息日为 2019 年 3 月 22 日。2020 年 3 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），公司按期兑付公司债券“19 天地 F1”存续期内第一年的利息。

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	35,547
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	34,883

(二) 截止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							
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	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
西安高新技术产业开发区 房地产开发有限公司	0	497,000,938	57.52	0	质押	145,000,000	国有法人
李大中	-9,806,075	14,836,600	1.72	0	未知	0	境内自然人
信裕金久(芜湖)投资中 心(有限合伙)	0	13,305,300	1.54	0	未知	0	其他
郑文健	3,698,000	8,774,491	1.02	0	未知	0	境内自然人
王有利	692,100	7,782,100	0.90	0	未知	0	境内自然人
张晓敏	5,086,900	5,086,900	0.59	0	未知	0	境内自然人
王德华	-1,530,000	4,800,000	0.56	0	未知	0	境内自然人
沈俊晓	1,145,810	4,200,000	0.49	0	未知	0	境内自然人
上海潼晓投资发展中心 (有限合伙)-潼晓东方 小虎私募证券投资基金	2,637,600	3,937,600	0.46	0	未知	0	其他

领航投资澳洲有限公司—领航新兴市场股指基金（交易所）	0	3429500	0.40	0	未知	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
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				
李大中	14,836,600	人民币普通股	14,836,600				
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				
郑文健	8,774,491	人民币普通股	8,774,491				
王有利	7,782,100	人民币普通股	7,782,100				
张晓敏	5,086,900	人民币普通股	5,086,900				
王德华	4,800,000	人民币普通股	4,800,000				
沈俊晓	4,200,000	人民币普通股	4,200,000				
上海潼骁投资发展中心（有限合伙）—潼骁东方小虎私募证券投资基金	3,937,600	人民币普通股	3,937,600				
领航投资澳洲有限公司—领航新兴市场股指基金（交易所）	3,429,500	人民币普通股	3,429,500				
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、本公司持股 5%以上的股东—西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司是公司第一大股东，与其余九名股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 2、本公司未知前十名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司
单位负责人或法定代表人	王智刚
成立日期	1999 年 3 月 19 日
主要经营业务	房地产开发、经营；房地产信息咨询；土地开发及整理；商业地产投资及运营管理；公园及配套设施的开发、建设、运营；旅游项目及设施、景区的开发、建设、管理；建筑装饰工程、环境工程、绿化工程的设计施工；商场管理；酒店管理；医疗服务；营养健康咨询服务；物业经营与管理；家政服务；出租房管理经营；高科技项目研发与投资；建材设备生产、销售；建筑智能化工程；教育投资；城市基础设施投资建设；代建项目管理咨询；老旧小区及城中村改造工程投资建设。

报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

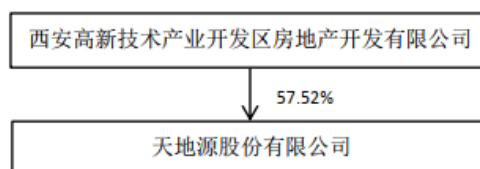
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	西安高科集团有限公司
单位负责人或法定代表人	贾长顺
成立日期	1992年2月20日
主要经营业务	基础设施、园区和房地产建设投资和运营；公共服务投资和运营；高技术产业、战略新兴产业、先进制造业和现代服务业投资和运营；股权投资和资本管理。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有葛洲坝股票 1,493,073 股，占其股本总额的 0.03%。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

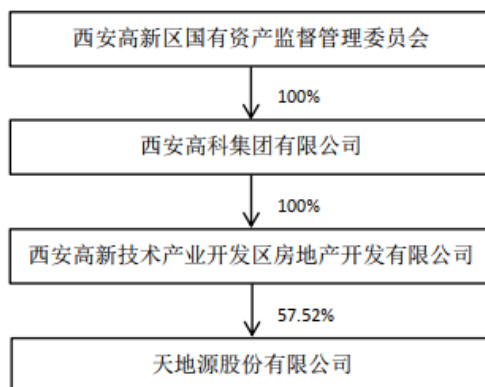
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

适用 不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
袁旺家	董事长	男	56	2019-04-25	2022-01-14				无	186.75	否

祝社宁	董事	男	56	2019-01-15	2022-01-14				无		是
陈 慧	董事	女	51	2020-05-18	2022-01-14				无		是
贾新昌	董事	男	53	2019-03-17	2022-01-14				无		是
王智刚	董事	男	50	2019-01-15	2022-01-14				无		是
王 涛	董事	男	54	2020-05-18	2022-01-14				无	20.06	否
	总裁	男	54	2020-04-15	2022-01-14				无		否
	监事	男	54	2019-03-07	2020-04-08				无		是
刘永明	董事、常务 副总裁	男	53	2019-01-15	2022-01-14				无	101.02	否
白永秀	独立董事	男	66	2019-01-15	2022-01-14				无	27.92	否
宋 敏	独立董事	男	59	2019-01-15	2022-01-14				无	27.92	否
汪方军	独立董事	男	46	2019-01-15	2022-01-14				无	27.92	否
杨为乔	独立董事	男	51	2019-01-15	2022-01-14				无	27.92	否
王自更	监事会主席	男	55	2019-03-07	2022-03-06				无		是
李 成	独立监事	男	65	2019-03-07	2022-03-06				无	17.01	否
金鹏涛	监事	男	45	2020-05-18	2022-03-06				无		是
王振江	监事	男	46	2019-03-07	2022-03-06				无		是
王 锐	职工监事	男	53	2019-03-07	2022-03-06				无	96.08	否
祁英军	职工监事	男	51	2019-03-07	2022-03-06				无	60.33	否
孙 杰	职工监事	女	43	2020-04-28	2022-03-06				无	65.75	否
刘 宇	董事会秘书	男	47	2019-01-15	2022-01-14				无	99.64	否
杨 斌	副总裁	男	54	2019-01-15	2022-01-14				无	100.06	否
王乃斌	财务总监	男	46	2019-01-15	2022-01-14				无	131.98	否
张晓东	副总裁	男	48	2020-03-19	2022-01-14	4,320	4,320	0	无	96.42	否
原学功	副总裁	男	46	2020-05-06	2022-01-14				无	62.18	否
	职工监事	男	46	2019-03-07	2020-04-28				无		否
刘向明	副总裁	男	48	2020-05-06	2022-01-14				无	60.31	否
李军利	董事	男	57	2019-01-15	2020-05-18				无		是
解 嘉	董事	女	56	2019-01-15	2020-05-18				无	138.91	否
	副总裁	女	56	2019-01-15	2020-04-15				无		否
杨 轶	副总裁	女	55	2019-01-15	2020-04-15				无	113.85	否
合计	/	/	/	/	/	4,320	4,320		/	1,462.03	/

姓名	主要工作经历
袁旺家	男，1965年生，中共党员，研究生学历，高级工程师。曾在机械部第七设计研究院、西安高新技术开发区管委会工作。曾任西安高新技术开发区管委会基建管理中心工程部经理，西安软件园建设部经理、副主任，西安高科（集团）公司配套建设项目部副部长，西安高科（集团）高科房产有限责任公司副总经理、总经理、董事长，西安高新区基础设施配套建设开发有限公司总经理。现任西安高科集团有限公司董事、副总经理，天地源股份有限公司第九届董事会董事长。

祝社宁	男，1965 年生，西安市政协委员，中共党员，研究生学历，高级经济师。曾任西北医疗设备厂厂长兼党委书记，西安高科（集团）公司投资部副部长，西安高科塑业有限公司常务副总经理、总经理，西安高科（集团）公司总经理助理、副总经理，西安高科（集团）公司制造业管理公司总经理，西安高科建材科技有限公司董事长，西安高科幕墙门窗有限公司董事长，西安高科实业股份有限公司董事长。现任西安高科集团有限公司董事、常务副总经理，西安高科建材科技有限公司董事长，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
陈 慧	女，1970 年出生，九三学社西安市副主委，本科学历，高级工程师。曾在西安有色冶金设计研究院、西安经济技术开发区管委会规划建设管理局工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司总经理助理、副总经理、常务副总经理、总经理。现任西安高科集团有限公司副总经理、西安丝路国际金融创新中心有限公司董事长。
贾新昌	男，1968 年生，中共党员，研究生学历，工程师。曾在西安树脂厂、西安化工（集团）有限公司、西安高新技术产业开发区管委会工作。曾任西安树脂厂技术科长、经营厂长、董事，西安高新区创业园发展中心副主任，西安高新技术产业开发区管委会经贸局副局长（主持工作）。现任西安高科集团有限公司战略发展部部长，西安高科投资有限责任公司董事长，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
王智刚	男，1971 年生，中共党员，本科学历，高级工程师。曾任电子园实业发展公司（高新技术开发区电子工业园）工程监理、基建部部长助理，西安高科（集团）新西部实业发展公司紫薇苑、太华苑项目部副经理，西安紫薇地产开发有限公司副总经理、总经理。现任西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司董事长，西安高新城房地产开发有限公司董事长，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
王 涛	男，1967 年生，中共党员，研究生学历，高级会计师。曾在兰州军区通讯团参军，在华山半导体材料厂工作。曾任西安高科（集团）公司内控部副部长，西安高科集团有限公司内控法务部部长，西安西沃客车有限公司总经理，天地源股份有限公司监事会监事。现任西安西沃客车有限公司董事，天地源股份有限公司总裁，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
刘永明	男，1968 年生，中共党员，工商管理硕士，在读博士，高级工程师。曾在机电部综合勘察研究院、西安市商业银行、西安高科（集团）公司工作。曾任西安高科（集团）公司董事长联席会议办公室副主任，西安高科（集团）公司配套建设项目部副部长，西安市经济技术开发公司副总经理，深圳西京实业发展有限公司总经理，天地源股份有限公司副总裁。现任天地源股份有限公司常务副总裁，深圳天地源房地产开发有限公司董事长，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
白永秀	男，1955 年生，中共党员，经济学硕士。曾任陕西师范大学政治经济学院副院长、教授，西北大学经济管理学院院长、教授、博士生导师。现任西北大学经济管理学教授、博士生导师，中国工业经济学会副会长，中国区域科学协会副理事长，陕西省委省政府决策咨询委员会委员，北京永秀智库有限责任公司理事长，中航电测仪器股份有限公司独立董事，永安财产保险股份有限公司独立董事，彩虹显示器件股份有限公司独立董事，陕西鼓风机（集团）有限公司外部董事，天地源股份有限公司第九届董事会独立董事。
宋 敏	男，1962 年生，经济学博士。曾任美国克里夫兰大学助理教授，香港大学教授，北京大学经济学院教授、博士生导师。现任武汉大学经济与管理学院院长，泰康人寿资产管理公司独立董事，国泰君安国际控股有限公司（香港）独立董事，联邦制药国际控股有限公司（香港）独立董事，长城环亚控股有限公司独立董事，天地源股份有限公司第九届董事会独立董事。
汪方军	男，1975 年生，中共党员，管理学博士。曾任西安交通大学管理学院讲师、副教授。现任西安交通大学管理学院教授、博士生导师，中航电测仪器股份有限公司独立董事，西安曲江文化旅游股份有限公司独立董事，杨凌美畅新材料股份有限公司独立董事，天地源股份有限公司第九届董事会独立董事。
杨为乔	男，1970 年生，中共党员，法学硕士（经济法）。曾任甘肃政法学院经济法系助教、讲师，西北政法学院法学二系讲师、副教授。现任西北政法大学经济法学院副教授、硕士研究生导师，长安银行股份有限公司独立董事，中铁高铁电气装备股份有限公司独立董事，金堆城钼业股份有限公司独立董事，陕西兴化化学股份有限公司独立董事，天地源股份有限公司第九届董事会独立董事。

王自更	男，1966 年生，中共党员，工商管理硕士，讲师。曾在阜新矿业学院、陕西宝鸡氮肥厂、西安高新技术产业开发区管委会工作。曾任西安高新区创业园发展中心招商部经理、副主任、主任，西安软件园发展中心主任、数字园区发展中心主任、西安智慧谷发展有限公司董事长，西安高新技术产业开发区人事劳动社会保障局局长、督查考评办公室主任，中共西安高新区党工委组织人事部部长、督查考评办公室主任、人力开发研究院办公室主任、统战部部长。现任西安高科集团有限公司董事、党委副书记，天地源股份有限公司第九届监事会主席。
李 成	男，1956 年生，中共党员，经济学博士，博士生导师，博士后合作导师。现任西安交通大学经济与金融学院二级教授。全国金融专业学位研究生教育指导委员会委员，国家教育部金融类专业教学指导委员会委员，陕西省三秦学者，中国国际金融学会学术委员、常务理事，西安市人民政府参事，西安市决策咨询委员会委员，陕西省金融学会副秘书长，西安市金融学会副会长，陕西省保险学会常务理事，新华社特聘经济专家等。西安博通资讯股份有限公司独立董事，西安饮食股份有限公司独立董事，标准股份有限公司独立董事，天地源股份有限公司第九届监事会独立监事。
金鹏涛	男，1976 年生，中共党员，大学学历，会计师，注册会计师。曾在陕西兴合糖酒果品副食有限责任公司、陕西省物资供应回收总公司工作。曾任陕西兴合糖酒果品副食有限责任公司财务科科长，西安高科（集团）公司计划财会部部长助理、副部长，西安高科（集团）公司计划财会部副部长兼西安高科投资有限责任公司副总经理。现任西安高科集团有限公司计划管理部部长，西安高科建材科技有限公司董事，陕西鑫元科工贸股份有限公司监事，天地源股份有限公司第九届监事会监事。
王振江	男，1975 年生，中共党员，本科学历，注册会计师。曾在西北航空港工程总队、西安交大开元集团工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司财务部经理助理、副经理、经理。现任西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司常务副总经理兼财务总监，西安高新城房地产开发有限公司董事，天地源股份有限公司第九届监事会监事。
王 锐	男，1968 年生，中共党员，研究生学历，会计师。曾在西安无线电一厂、西安物资贸易中心、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司财务部副经理、销售分公司总经理助理、深圳东部阳光项目部副总经理，天地源股份有限公司董事会办公室副主任、证券事务代表，宁波天亚房地产公司总经理，上海天地源企业有限公司副总经理、常务副总经理，天地源股份有限公司审计内控部部长，西安天地源房地产开发有限公司常务副总经理、总经理。现任天地源股份有限公司总裁特别助理，西安天地源房地产开发有限公司董事长，天地源股份有限公司第九届监事会职工监事。
祁英军	男，1970 年生，中共党员，本科学历，会计师。曾在西安冶炼铸造厂、西安第一印刷厂、西安高科（集团）公司工作。曾任西安水晶岛酒店管理公司财务总监、深圳天地源房地产开发有限公司财务总监，天地源股份有限公司发展规划部副部长、部长，天地源股份有限公司战略投资部部长，西安檀德典森企业管理有限公司法定代表人，深圳天地源房地产开发有限公司总经理。现任天津天地源置业投资有限公司董事长，天地源股份有限公司第九届监事会职工监事。
孙 杰	女，1978 年出生，中共党员，本科学历，会计师。曾在陕西省医药工业公司、陕西银河电力股份有限公司、华陆实业（集团）有限公司工作，曾任天地源股份有限公司资金运营部副部长。现任天地源股份有限公司资本运营部部长、天地源股份有限公司第九届监事会职工监事。
刘 宇	男，1974 年生，中共党员，大学毕业，高级工程师。曾在西北光电仪器厂、西安高科（集团）公司工作。曾任西安高科实业股份公司董事会秘书兼办公室主任、西安高科（集团）公司总经理办公室副主任。现任天地源股份有限公司董事会秘书。
杨 斌	男，1967 年生，九三学社社员，工商管理硕士。曾在西安昆仑机械厂、西安高新技术产业开发区管委会、陕西亚美房地产开发有限责任公司、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。曾任陕西亚美房地产开发有限责任公司副总经理，西安高新技术产业开发区房地产开发公司副总经理兼销售分公司、置业分公司总经理，天地源股份有限公司董事会秘书、副总裁、董事。现任天地源股份有限公司副总裁、西安创典智库商务咨询管理有限责任公司董事长。
王乃斌	男，1975 年生，中共党员，高级工商管理硕士，高级会计师。曾在西安油漆厂、西安高新技术产业开发区长安科技产业园管理办公室、西安高科（集团）新西部实业发展有限公司、西安高科（集团）公司工作。曾任天地源股份有限公司西安分公司总经理助理兼财务部经理、天地源股份有限公司计划财务部部长、西安天地源房地产开发有限公司董事长。现任天地源股份有限公司财务总监、陕西天投房地产开发有限公司董事长。

张晓东	男，1973 年生，中共党员，研究生学历。曾在陕西耀县石柱中学、西安高科（集团）公司、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司人力资源部经理，西安天地源房地产开发有限公司企管部经理，西安高新枫叶物业公司总经理，西安高新技术产业开发区房地产开发公司办公室主任兼企管部经理，天地源股份有限公司发展规划部副部长、部长，天地源股份有限公司监事会监事、总裁特别助理。现任天地源股份有限公司副总裁、上海天地源企业有限公司董事长。
原学功	男，1975 年生，中共党员，研究生学历，会计师，中国注册会计师，国际注册内审师。曾在西安高科（集团）公司内控部工作。曾任天地源股份有限公司审计内控部部长，上海天地源企业有限公司常务副总经理，天地源股份有限公司董事会办公室主任、证券事务代表，陕西天投房地产开发有限公司总经理，天地源股份有限公司监事会监事。现任天地源股份有限公司副总裁。
刘向明	男，1973 年出生，中共党员，大学学历，一级企业人力资源管理师。曾在航空部第 623 研究所、海星科技股份有限公司、大唐电信股份有限公司工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司置业分公司综合管理部经理，天地源不动产代理有限公司综合管理部经理，天地源股份有限公司总裁办公室副主任、主任，人力资源部部长。现任天地源股份有限公司副总裁、党委办公室（纪检监察室）主任。

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

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王智刚	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	董事长		
王振江	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	常务副总经理、财务总监		
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
袁旺家	西安高科集团有限公司	西安高科集团有限公司董事、副总经理		
祝社宁	西安高科集团有限公司 西安高科建材科技有限公司	西安高科集团有限公司董事、常务副总经理 西安高科建材科技有限公司董事长		
陈慧	西安高科集团有限公司 西安丝路国际金融创新中心有限公司	西安高科集团有限公司副总经理 西安丝路国际金融创新中心有限公司董事长		
贾新昌	西安高科集团有限公司 西安高科投资有限责任公司	西安高科集团有限公司战略发展部部长 西安高科投资有限责任公司董事长		
王智刚	西安高新城房地产开发有限公司	西安高新城房地产开发有限公司董事长		
王涛	西安西沃客车有限公司	西安西沃客车有限公司董事		
白永秀	西北大学 北京永秀智库有限责任公司 中航电测仪器股份有限公司	西北大学经济管理教授、博士生导师 北京永秀智库有限责任公司理事长 中航电测仪器股份有限公司独立董事		

	永安财产保险股份有限公司 彩虹显示器件股份有限公司 陕西鼓风机（集团）有限公司	永安财产保险股份有限公司独立董事 彩虹显示器件股份有限公司独立董事 陕西鼓风机（集团）有限公司外部董事		
宋敏	武汉大学 泰康人寿资产管理公司 国泰君安国际控股有限公司（香港） 联邦制药国际控股有限公司（香港） 长城环亚控股有限公司	武汉大学经济与管理学院院长 泰康人寿资产管理公司独立董事 国泰君安国际控股有限公司（香港）独立董事 联邦制药国际控股有限公司（香港）独立董事 长城环亚控股有限公司独立董事		
汪方军	西安交通大学 中航电测仪器股份有限公司 西安曲江文化旅游股份有限公司 杨凌美畅新材料股份有限公司	西安交通大学管理学院教授、博士生导师 中航电测仪器股份有限公司独立董事 西安曲江文化旅游股份有限公司独立董事 杨凌美畅新材料股份有限公司独立董事		
杨为乔	西北政法大学 长安银行股份有限公司 中铁高铁电气装备股份有限公司 金堆城铝业股份有限公司 陕西兴化化学股份有限公司	西北政法大学经济法学院副教授、硕士研究生 导师 长安银行股份有限公司独立董事 中铁高铁电气装备股份有限公司独立董事 金堆城铝业股份有限公司独立董事 陕西兴化化学股份有限公司独立董事		
王自更	西安高科集团有限公司	西安高科集团有限公司董事、党委副书记		
李成	西安交通大学 西安博通资讯股份有限公司 西安饮食股份有限公司 标准股份有限公司	西安交通大学经济与金融学院二级教授 西安博通资讯股份有限公司独立董事 西安饮食股份有限公司独立董事 标准股份有限公司独立董事		
金鹏涛	西安高科集团有限公司 西安高科建材科技有限公司 陕西鑫元科工贸股份有限公司	西安高科集团有限公司计划管理部部长 西安高科建材科技有限公司董事 陕西鑫元科工贸股份有限公司监事		
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事长、高管人员报酬经董事会薪酬与考核委员会考核评价，由董事会审议通过后，根据其在公司的任职岗位确定；不在公司担任其他职务的董事、独立董事和监事的薪酬由股东大会审议通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、监事、高管人员报酬发放根据《天地源股份有限公司年薪制管理办法》、《天地源股份有限公司年薪制补充管理办法》及相关股东大会决议执行。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、独立董事、监事、高级管理人员在报告期内从公司领取的报酬总额按照税前计算。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1,462.03 万元。

四、公司董事、监事、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
陈慧	董事	选举	
王涛	董事	选举	
	总裁	聘任	
	监事	离任	组织工作变动
金鹏涛	监事	选举	

孙杰	职工监事	选举	
张晓东	副总裁	聘任	
原学功	副总裁	聘任	
	职工监事	离任	组织工作变动
刘向明	副总裁	聘任	
李军利	董事	离任	组织工作变动
解嘉	董事、副总裁	离任	年龄原因
杨轶	副总裁	离任	年龄原因

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	84
主要子公司在职员工的数量	2,376
在职员工的数量合计	2,460
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	243
技术人员	277
财务人员	128
行政人员	182
物业人员	1,546
其他	84
合计	2,460
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上学历	88
大学本科	628
大学专科	445
大专以下	1,299
合计	2,460

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司制定了以公平、竞争、激励、经济、合法为原则的薪酬政策，依据公司业绩、员工业绩、服务年限、工作态度等方面的表现动态调整工资。其中：基本工资以员工工作常驻城市平均工资

标准为参考依据，岗位工资根据岗位价值评估结果及市场薪酬水平决定，绩效工资与月度、季度、年度考核挂钩，充分发挥绩效考核的激励导向作用。此外，公司严格执行国家、省、市相关政策，员工享受“五险一金”、带薪休假、带薪培训等多种福利待遇。

(三) 培训计划

适用 不适用

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

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》以及证监会、上交所相关规定要求，依法治理，合规运营，形成了公司决策机构、监督机构和经营层之间权责明确、运行规范、相互协调的治理机制，保障了股东大会、董事会的决策权和监事会的监督权得到有效实施，确保了公司管理层高效开展经营管理工作，使公司保持了健康快速发展的态势。

(一) 夯实了公司治理制度基础。根据最新监管要求和公司经营发展实际，对《公司章程》《董事会提名委员会工作条例》《董事、监事和高级管理人员持股管理规则》《项目跟投管理办法（试行）》《大宗销售决策管理办法》《会计政策》进行了修订完善，夯实了公司治理的制度基础。

(二) 增强了公司治理组织保障。按照公司治理要求和程序，及时组织完成了公司部分董事、监事、高管的选举、变更及聘任，保证了公司治理和决策体系的规范高效。2020年，公司董事会荣获第十六届中国上市公司优秀董事会“金圆桌奖”称号。

(三) 发挥了经营决策核心作用。根据经营发展需要，公司全年共召开董事会会议15次，审议议案66项，董事会汇报会议11次，听取汇报13项；召开专门委员会会议14次，审议议案28项；独立董事发表事前认可意见及独立意见32项，有效发挥了董事会的决策核心作用。

(四) 加大了投资者保护与交流。不断完善内部信息采集上报机制, 加大自主信息披露力度, 持续提升信息披露质量, 全年共发布定期报告 4 期, 临时公告 96 期。广泛开展全国投资者保护宣传日、国家宪法日宪法宣传周、全民国家安全教育日普法宣传等活动, 不断增强公司法治意识和投资者保护意识。通过现场接待、电话交流、及时回复上交所 e 互动询问等方式, 加强与中小投资者的沟通, 投资者关系更加紧密。

(五) 推动了同业竞争稳步解决。受内外部政策环境等影响, 公司实际控制人西安高科集团有限公司所属同业公司资产注入工作未实质开展。在原同业竞争承诺届满前, 综合考量实际情况, 公司实际控制人调整了避免同业竞争承诺。公司积极与监管部门和中小投资者沟通, 争得理解和支持, 并经股东大会表决通过, 延长了履约期限。新承诺对于解决同业竞争的途径、步骤、时间节点做出了明确的安排, 为同业竞争问题彻底解决奠定了基础。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异; 如有重大差异, 应当说明原因

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年年度股东大会	2020-05-18	http://www.sse.com.cn (临 2020-041)	2020-05-19
2020 年第一次临时股东大会	2020-07-15	http://www.sse.com.cn (临 2020-055)	2020-07-16
2020 年第二次临时股东大会	2020-12-08	http://www.sse.com.cn (临 2020-079)	2020-12-09
2020 年第三次临时股东大会	2020-12-24	http://www.sse.com.cn (临 2020-089)	2020-12-25

股东大会情况说明

适用 不适用

2020 年, 共召开股东大会 4 次:

(一) 公司 2019 年年度股东大会于 2020 年 5 月 18 日在西安高新技术产业开发区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 27 层会议室召开, 本次会议采取现场与网络投票相结合的方式召开。出席会议的股东和代理人人数共 11 人, 所持有表决权的股份总数 518, 498, 350 股, 占公司有表决权股份总数的 60.0028%。会议审议并通过了 13 项议案, 其中相关事项进行了中小投资者单独计票。

(二) 公司 2020 年第一次临时股东大会于 2020 年 7 月 15 日在西安高新技术产业开发区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 27 层会议室召开, 本次会议采取现场与网络投票相结合的方式召开。出席会议的股东和代理人人数共 12 人, 所持有表决权的股份总数 525, 283, 638 股, 占公司有表决权股份总数的 60.7880%。会议审议并通过了 4 项议案, 其中相关事项进行了中小投资者单独计票和关联股东回避表决。

(三) 公司 2020 年到二次临时股东大会于 2020 年 12 月 8 日在西安高新技术产业开发区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 27 层会议室召开, 本次会议采取现场与网络投票相结合的

方式召开。出席会议的股东和代理人人数共 44 人，所持有表决权的股份总数 556,451,512 股，占公司表决权股份总数的 64.3949 %。会议审议并通过了 3 项议案，其中相关事项进行了中小投资者单独计票和关联股东回避表决。

(四) 公司 2020 年第三次临时股东大会于 2020 年 12 月 24 日在西安高新技术产业开发区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 27 层会议室召开，本次会议采取现场与网络投票相结合的方式召开。出席会议的股东和代理人人数共 21 人，所持有表决权的股份总数 29,445,300 股，占公司表决权股份总数的 8.0205 %。会议审议并通过了 1 项议案，其中相关事项进行了中小投资者单独计票和关联股东回避表决。

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
袁旺家	否	15	15	0	0	0	否	4
祝社宁	否	15	15	0	0	0	否	4
陈慧	否	11	9	0	2	0	否	3
贾新昌	否	15	12	0	3	0	否	4
王智刚	否	15	14	0	1	0	否	4
王涛	否	11	11	0	0	0	否	3
刘永明	否	15	15	0	0	0	否	4
白永秀	是	15	15	0	0	0	否	4
宋敏	是	15	15	0	0	0	否	4
汪方军	是	15	15	0	0	0	否	4
杨为乔	是	15	15	0	0	0	否	4
李军利	否	4	3	0	1	0	否	1
解嘉	否	4	4	0	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	15
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

√适用 □不适用

报告期内，公司董事会下设 4 个专门委员会均严格按照相关工作条例开展工作，认真履职，在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。全年共召开专门委员会会议 14 次，共审议各项议题 28 项。各委员会分工明确，权责分明，有效运作，通过对各项议题的讨论和研究，为董事会科学决策提供了有力保障。其中发表书面意见情况如下：

(一) 董事会审计委员会

1、就 2020 年 3 月 19 日召开的第九届董事会第二十次会议审议的《关于向光大银行西安分行申请委托贷款的议案》发表如下意见：

(1) 本次关联交易的发生是遵循公开、公平、公正的交易原则，有利于增强公司持续经营能力，保证公司经营业务发展的资金需求；

(2) 本次委托贷款的借款利率经交易双方充分协商确定，定价原则合理、公允，没有损害公司及其他股东的利益；

(3) 本议案在审议过程中，关联董事回避了表决。公司审议本议案的董事会召开程序、表决程序符合相关法律、法规和《公司章程》等有关规定，不存在损害公司、中小股东以及公众投资者利益的情形。

2、就 2020 年 4 月 15 日召开的第九届董事会第二十一次会议审议的《关于转让西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司股权的议案》发表如下意见：

(1) 该议案涉及的关联交易事项符合相关法律法规及《公司章程》的规定，公司转让西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司股权行为不会对公司经营和未来发展产生影响；

(2) 本次关联交易不影响公司经营的独立性，遵循公开、公平、公正的交易原则，不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。

3、就 2020 年 4 月 23 日召开的第九届董事会第二十二次会议审议的相关事项发表如下意见：

(1) 关于对《公司 2019 年度部分日常关联交易额超出年初预计额的议案》的意见

1) 本议案涉及日常关联交易是公司正常生产经营中发生的交易行为，关联交易价格遵循了市场的公允价格；

2) 本议案涉及日常关联交易对公司独立性没有影响，公司主营业务不会因此类交易而形成对关联方的依赖；

3) 本议案涉及日常关联交易的发生是遵循公开、公平、公正的交易原则，不存在损害公司权益、中小股东以及公众投资者权益的情形。

(2) 关于对《公司 2019 年度增加日常关联交易的议案》的意见

1) 本议案涉及关联交易是公司正常生产经营中发生的持续交易行为, 关联交易价格遵循了市场的公允价格, 交易的发生有助于提高资产使用效率, 为股东创造更大价值;

2) 本议案涉及日常关联交易对公司独立性没有影响, 公司主营业务不会因此类交易而形成对关联方的依赖;

3) 本议案涉及日常关联交易的发生是遵循公开、公平、公正的交易原则, 不存在损害公司权益、中小股东以及公众投资者权益的情形。

(3) 关于对《公司 2020 年度日常关联交易的议案》的意见

1) 本议案涉及关联交易有利于公司遵循在同等价位上采购到性价比更优的原材料, 从而降低采购成本和提高资产的使用效率的原则;

2) 本议案涉及关联交易的发生是遵循公开、公平、公正的交易原则, 关联交易价格接近市场公允交易价格;

3) 本议案涉及关联交易对公司独立性没有影响, 公司主营业务不因此类交易而形成对关联方的依赖;

4) 本议案涉及关联交易不存在损害公司权益、中小股东以及公众投资者权益的情形。

(4) 关于对《公司 2019 年度计提资产减值准备的议案》的意见

1) 公司本次计提资产减值准备遵照并符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定, 计提资产减值准备依据充分, 符合公司资产现状;

2) 本次计提资产减值准备基于谨慎性原则, 有助于更加公允地反映截至 2019 年 12 月 31 日公司的财务状况、资产价值及经营成果, 使公司的会计信息更具有合理性, 有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息;

3) 本次计提资产减值准备不存在损害公司权益、中小股东以及公众投资者权益的情形, 审计委员会同意公司本次计提资产减值准备。

(5) 董事会审计委员会关于选聘会计师事务所过程中的履职情况及审查意见

1) 在 2019 年度财务及内控审计服务工作中, 希格玛会计师事务所针对公司年报审计工作制定了详细的审计工作计划, 并提前进行了预审, 审计中能恪尽职守, 遵循独立、客观、公正的执行准则, 较好地完成了公司委托的审计工作, 出具的审计报告能充分反映公司财务状况及经营成果, 符合公司的实际经营情况;

2) 我们查阅希格玛会计师事务所所有资格证照、相关信息和诚信记录, 对其从专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等方面进行了审查, 认为希格玛会计师事务所具有承办公司财务审计业务所必需的专业知识, 能够胜任审计工作; 已足额购买职业保险, 能够覆盖因审计失败导致的民事赔偿责任, 具备投资者保护能力; 在审计工作中保持了形式上和实质上的双重独立, 遵守了职业道德基本原则;

3) 公司董事会审计委员会提请继续聘任希格玛会计师事务所为公司 2020 年度会计报表和内部控制的审计机构。

4、就公司 2020 年 6 月 24 日召开的第九届董事会第二十六次会议审议的相关事项发表如下意见：

(1) 《关于修订〈公司项目跟投管理办法（试行）〉的议案》的意见

1) 公司新修订的《项目跟投管理办法（试行）》符合相关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，遵循了公开、公平、公正的原则，不存在损害公司权益、中小股东以及公众投资者利益的情形；

2) 新修订的《项目跟投管理办法（试行）》符合公司战略发展的需要和公司实际，有利于提升获取土地的质量和项目运营效率；

3) 公司审议本议案的董事会召开和表决程序符合相关法律、法规和《公司章程》规定，形成的决议合法、有效。

(2) 《关于延长非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》的意见

本议案涉及的关联交易事项符合上述法律法规及中国证券监督管理委员会的相关规定，程序合法，切实可行，有利于公司的长远发展，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及其他股东利益的情形。因此，董事会审计委员会同意本议案中所涉及的关联交易事项。

5、就 2020 年 11 月 19 日召开的第九届董事会第三十一次会议审议的《关于实际控制人调整避免同业竞争承诺并延长履行期限的议案》发表如下意见：

本次公司实际控制人西安高科集团有限公司调整避免同业竞争承诺并延长履行期限事项，符合中国证监会《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》相关规定。本议案为关联交易议案，关联董事回避了表决。该事项的审议、决策程序符合《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规及《公司章程》的有关规定，不存在损害上市公司及中小股东利益的情形。

6、就公司 2020 年 12 月 8 日召开的第九届董事会第三十二次会议审议的相关事项发表如下意见：

(1) 《关于向金融机构申请委托贷款的议案》的意见：

1) 该关联交易的发生是遵循公开、公平、公正的交易原则，有利于增强公司持续经营能力，保证公司经营业务发展的资金需求；

2) 本次委托贷款的借款利率经交易双方充分协商确定，定价原则合理、公允，没有损害公司及其他股东的利益；

3) 本议案在审议过程中，关联董事回避了表决。公司审议本议案的董事会召开程序、表决程序符合相关法律、法规和《公司章程》等有关规定，不存在损害公司、中小股东以及公众投资者利益的情形。

(2) 《关于下属公司签订服务合同的议案》的意见：

1) 该关联交易的发生遵循了市场的公允价格, 对公司独立性没有影响, 公司主营业务不因此次交易而形成对关联方的依赖;

2) 本议案在审议过程中, 关联董事回避了表决。公司审议本议案的董事会召开程序、表决程序符合相关法律、法规和《公司章程》等有关规定, 不存在损害公司权益、中小股东以及公众投资者利益的情形。

(二) 董事会提名委员会

1、董事会提名委员会于 2020 年 3 月 18 日召开了 2020 年第一次会议, 根据《上市公司治理准则》《公司章程》等规定, 对《关于修订〈董事会提名委员会工作条例〉的议案》和《关于聘任公司副总裁的议案》进行了审核, 认为修订《董事会提名委员会工作条例》的议案符合《公司法》《上市公司治理准则》《公司章程》等有关规定, 同意对其进行修订; 认为张晓东先生的任职资格、选任程序符合《公司法》《上海证券交易所上市规则》和《公司章程》的相关规定, 同意将其提名为公司副总裁人选。

2、董事会提名委员会于 2020 年 4 月 8 日召开了 2020 年第二次会议, 根据《上市公司治理准则》《上海证券交易所上市公司董事选任与行为指引》《公司董事会提名委员会工作条例》等相关规定和要求, 对《关于聘任公司总裁的议案》和《关于公司第九届董事会董事变更的议案》进行了审核, 认为总裁候选人王涛先生的任职资格符合《公司法》《上海证券交易所上市规则》和《公司章程》的相关规定, 同意将其提名为公司总裁人选; 董事候选人陈慧女士、王涛先生的任职资格符合《公司法》《上海证券交易所上市规则》和《公司章程》的相关规定, 同意将陈慧女士、王涛先生提名为董事候选人。

3、董事会提名委员会于 2020 年 4 月 30 日召开了 2020 年第三次会议, 根据《上市公司治理准则》《上海证券交易所上市公司董事选任与行为指引》《公司董事会提名委员会工作条例》等相关规定和要求, 对《关于聘任公司副总裁的议案》进行了审核, 认为副总裁候选人原学功先生、刘向明先生的任职资格符合《公司法》《上海证券交易所上市规则》和《公司章程》的相关规定, 同意将原学功先生、刘向明先生提名为公司副总裁人选, 同意将该议案提交董事会审议。

(三) 董事会薪酬与考核委员会

董事会薪酬与考核委员会于 2020 年 4 月 23 日听取了在公司领取薪酬的董事和高级管理人员(以下简称“各位董事和高管”)的述职汇报, 对公司经营管理团队在 2019 年度的履职情况进行了考评。薪酬与考核委员会认为: 公司经营管理团队圆满完成了公司 2019 年度各项经营指标和工作任务。各位董事和高管忠实履行了各项职责, 较好地完成了各项任务, 维护了公司权益。根据《公司年薪制管理办法》和《公司年薪制补充管理办法》的规定, 经考评得出如下结果:

- 1、同意各位董事和高管的述职报告;
- 2、同意并确认对各位董事和高管的工作绩效考核结果;
- 3、根据考核结果, 同意兑现各位董事和高管 2019 年度绩效年薪和风险收入;
- 4、同意将上述考核意见提交董事会审议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

2003年7月，公司实际控制人西安高科集团有限公司和控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司，就避免同业竞争问题做出了承诺。2014年6月，根据中国证监会《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（中国证监会公告[2013]55号），实际控制人高科集团和控股股东高新地产对相关承诺重新进行了规范。

高科集团在承诺期限内就解决同业竞争问题实施了一系列举措，大幅降低了同业公司开展业务对上市公司经营利润的影响，有效保护了中小投资者的利益。但受限于同业公司资产收益相对较弱、控股股东持股比例过高、上级主管单位对其发展定位不断商定及房地产宏观政策调控等原因，同业公司资产注入工作尚未实质开展。

2020年12月8日，公司2020年第二次临时股东大会审议通过了《关于实际控制人调整避免同业竞争承诺并延长履行期限的议案》，高科集团将以公司为业务主体，整合资源，采取分类施策、有序推进的方针，从原避免同业竞争承诺到期之日起未来36个月内分步完成对存在同业竞争的房地产开发项目及业务梳理、阶段性托管、资产注入等工作，积极稳妥地解决同业竞争问题。具体内容详见公司公告（编号：临2020-073，临2020-079）。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

2020年4月23日，董事会薪酬与考核委员会组织召开专门会议，听取了在公司领取薪酬的董事和高级管理人员的述职汇报。根据《天地源股份有限公司年薪制管理办法》《天地源股份有限公司年薪制补充管理办法》及公司年度的经营成果，对公司董事长、总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书进行考核，并兑现年度薪酬。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

具体内容详见2021年4月28日上交所网站公告的《天地源股份有限公司2020年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

公司聘请希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度内部控制的审计机构。希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对公司及下属公司的内部控制设计、运行情况进行了审计，出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。详见 2020 年 4 月 28 日上交所网站公告的《天地源股份有限公司 2020 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

□适用 √不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
天地源股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）	19 天地一	155655.SH	2019 年 8 月 27 日	2022 年 8 月 27 日	1,000,000,000.00	7.5	本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2020 年 8 月 27 日，公司按期兑付公司债券“19 天地一”存续期内第一年的利息。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

请参见本报告“第六节 普通股股份变动及股东情况”之“二、证券发行与上市情况”之“（一）截至报告期内证券发行情况”的相关内容。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中国银河证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座 2-6 层
	联系人	吴旭、张涛
	联系电话	010-66561090
资信评级机构	名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
	办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

其他说明：

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

公司委托中诚信国际信用评级有限责任公司对本公司“19 天地一”进行了跟踪信用评级。中诚信国际信用评级有限责任公司于 2020 年 6 月 15 日出具了《天地源股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）跟踪评级报告（2020）》，本公司主体信用等级为 AA，评级展望稳定，本期债券的信用等级为 AA。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

本公司债券“19 天地一”无担保增信机制。公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

报告期内未召开持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

中国银河证券股份有限公司持续关注和调查了解了公司的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况、可能影响债券持有人权益的重大事项、以及影响增信措施实施的重大事项，持续督导公司履行信息披露义务，督促公司按时偿付债券利息。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	488,309,319.97	771,259,710.02	-36.69	
流动比率	1.68	1.78	-5.45	
速动比率	0.50	0.39	28.08	
资产负债率 (%)	87.54	86.12	1.64	
EBITDA 全部债务比	0.04	0.05	-34.87	
利息保障倍数	0.44	0.85	-48.81	
现金利息保障倍数	5.04	1.99	153.13	
EBITDA 利息保障倍数	0.45	0.86	-48.11	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，公司其他债券和债务融资工具按时付息兑付，不存在延期支付利息和本金以及无法支付利息和本金的情况。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

本公司日常通过经营业务产生资金、金融机构借款筹措营运资金。截止 2020 年 12 月 31 日，本公司尚未使用金融和非金融机构综合授信额度 535,940.00 万元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司严格执行公司债券募集说明书相关约定和承诺。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

(一) 2020 年 3 月 19 日，公司下属西安置业分公司（以下简称“置业分公司”）收到陕西省西安市中级人民法院《民事一审案件应诉通知书》（（2020）陕 01 民初 142 号）等诉讼文件。置业分公司为被告，涉案金额 28,565.54 万元。原告陕西尚元文化发展有限公司（以下简称“尚元文化”）请求确认置业分公司单方解除合同无效；判令继续履行《合作框架协议》及《天地源·丹轩坊 5#楼项目合作协议》。9 月 28 日，置业分公司收到陕西省西安市中级人民法院民事判决书（（2020）陕 01 民初 142 号），确认置业分公司单方解除合同的行为无效，置业分公司继续履行《合作框架协议》及《天地源·5#楼项目合作协议》。10 月 16 日，置业分公司与尚元文化签署了《补充协议》，

约定尚元文化应于协议签订后，分期向置业分公司全额付清原项目合作协议约定的全部应付合作款项 22,852.43 万元及逾期付款违约金 4,792.83 万元。截止 2021 年 11 月 26 日，尚元文化已支付原项目合作协议应付合作款项 22,852.43 万元、逾期付款违约金 4,792.83 万元、前期建设垫付资金 1,094.79 万元、资金占用利息 4.11 万元。详见公司公告：临 2020-015、临 2020-065、临 2020-067、临 2020-077。

(二) 2020 年 3 月 30 日，公司下属西安置业分公司（以下简称“置业分公司”）收到陕西省西安市中级人民法院《民事一审案件应诉通知书》〔（2020）陕 01 民初 165 号〕等诉讼文件。公司下属西安置业分公司为被告，涉案金额 8,188.96 万元。原告榆林市古城新纪元商贸有限公司（以下简称“古城新纪元”）请求人民法院判决确认被告于 2019 年 12 月 15 日向原告送达的《解除通知》无效；本案诉讼费由被告承担。11 月 24 日，置业分公司收到陕西省西安市中级人民法院民事判决书〔（2020）陕 01 民初 165 号〕，确认被告置业分公司于 2019 年 12 月 15 日向原告榆林市古城新纪元商贸有限公司送达的《解除通知》无效；案件受理费 45.12 万元，由被告承担。12 月 11 日，置业分公司与古城新纪元签署了《补充协议》，约定古城新纪元应于协议签订后 7 日内，向置业分公司全额付清逾期付款违约金共计 1,030.74 万元等。截止 2020 年 12 月 17 日，古城新纪元已支付逾期付款违约金 1,030.74 万元、前期建设垫付资金 984.87 万元以及资金占用利息 137.60 万元。详见公司公告：临 2020-016、临 2020-076、临 2020-085、临 2020-087。

(三) 2020 年 4 月 16 日，公司披露关于聘任公司总裁的公告。详见公司公告临 2020-016。

(四) 2020 年 5 月，公司下属天津天地源置业投资有限公司（以下简称“天津天地源”）起诉天津滨海发展投资控股有限公司（以下简称“天津滨投”），要求天津滨投按照《天地源与滨投公司关于天津市东丽区张贵庄南侧中心商业地块合作终止协议》约定，按时足额返还尚余合作款 4,500 万元。天津天地源收到天津市第三中级人民法院《受理案件通知书》〔（2020）津 03 民初 639 号〕并缴纳了诉讼费用。5 月 21 日，经天津天地源申请，天津市第三中级人民法院启动了财产保全措施。9 月 17 日，天津天地源收到了《天津市第三中级人民法院民事调解书》〔（2020）津 03 民初 639 号〕，双方达成调解协议，天津滨投应分期向天津天地源给付相关款项。2021 年 1 月，因天津滨投在约定期限内未履行《民事调解书》所确定的付款义务。天津天地源根据《民事调解书》的规定和相关法律法规、及司法解释的规定向天津市第三中级人民法院申请强制执行，并于 2021 年 1 月 22 日收到《受理案件通知书》〔（2021）津 03 执 128 号〕。详见公司公告：临 2020-043、临 2020-061、临 2021-006。目前，公司正在积极推进强制执行中。

(五) 2020 年 10 月 12 日，公司披露当年累计净新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告，对公司经营情况和偿债能力的影响较小。

(六) 2021 年 1 月 12 日，公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过了《关于权益转让协议终止的议案》，同意终止公司下属陕西东方加德建设开发有限公司与陕西东方加德置业有限公司签订的《权益转让协议》。经双方协商，陕西东方加德建设开发有限公司向陕西东方加德置业有限公司预付的土地款 850,687,974.06 元由陕西东方加德置业有限公司承诺分期足额返还。另陕

西东方加德置业有限公司向陕西东方加德建设开发有限公司一次性支付补偿款 159,246,639.90 元。详见公司公告：临 2020-091、临 2021-003。

(七) 2021 年 1 月 21 日，公司下属深圳天地源中房豪杰置业有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司收到深圳市龙华区人民法院《受理案件通知书》〔(2021)粤 0309 民初 1290 号〕。深圳天地源中房豪杰置业有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司诉请豪杰塑胶(深圳)有限公司、汇景纸品(深圳)有限公司继续履行《搬迁补偿安置协议》以及《搬迁补偿安置协议之补充协议》，按《搬迁补偿安置协议》约定共同支付违约赔偿金总计 5,849.74 万元，中房集团深圳房产开发有限公司对上述违约赔偿金请求承担连带赔偿责任。详见公司公告：临 2021-005。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

公司年度财务报告已经希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)注册会计师朱洪雄、郭毅辉审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

Xigema Cpas(Special General Partnership)

希会审字(2021)2608 号

审计报告

天地源股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了天地源股份有限公司(以下简称贵公司)财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）房地产开发项目收入确认

1. 关键审计事项

2020年度，贵公司的房地产业务收入5,077,418,332.69万元，房地产开发项目的收入占贵公司2020年度营业收入总额的95.73%。

由于房地产开发项目的收入对贵公司的重要性可能对贵公司的利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2. 审计中的应对

我们对与房地产开发项目的收入确认评价相关的审计程序中包括以下程序：

- （1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）检查贵公司的房产标准买卖合同条款，以评价贵公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- （3）对本期确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照贵公司的收入确认政策确认；
- （4）对资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以测试相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。
- （5）对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单价与从公开信息获取的单价相比较。

（二）存货跌价准备的计提

1. 关键审计事项

贵公司目前主要业务为房地产开发，如财务报表附注五（五）所述，截止2020年12月31日，存货的账面价值为2,258,233.98万元，占贵公司总资产66.51%。存货按照成本与可变现净值孰低计量，对账面成本超过可变现净值部分计提存货跌价准备。在确定存货可变现净值过程中，管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的开发成本作出合理估计，并估算每个存货项目的预期销售价格和销售时所发生的销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货对贵公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的开发成本和未来预期售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2. 审计中的应对

我们执行与房地产开发项目存货跌价认定相关的审计程序中包括如下程序：

(1) 评价管理层编制和预测各存货项目的开发成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

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

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

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

四、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括2018年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审

计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 西安市

中国注册会计师：朱洪雄

（项目合伙人）

中国注册会计师：郭毅辉

二〇二一年四月二十六日

二、财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	7,207,366,418.29	4,547,667,724.92
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	七、4	310,000.00	
应收账款	七、5	91,703,051.70	170,427,988.03
应收款项融资			
预付款项	七、7	429,516,457.53	1,016,033,764.90
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、8	1,518,340,639.05	407,121,764.18
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	22,582,339,844.83	21,308,367,059.49
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	923,114,943.09	523,751,394.08
流动资产合计		32,752,691,354.49	27,973,369,695.60
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14	27,475,591.66	13,788,299.99
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	297,552,494.82	288,252,997.46
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			

固定资产	七、21	130,198,510.94	133,482,839.24
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	7,233,118.26	6,449,872.87
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、29	2,045,667.80	1,673,331.99
递延所得税资产	七、30	738,141,625.83	534,634,881.62
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,202,647,009.31	978,282,223.17
资产总计		33,955,338,363.80	28,951,651,918.77
流动负债：			
短期借款			
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	七、35	50,000.00	50,000.00
应付账款	七、36	2,458,867,482.40	2,179,041,761.66
预收款项	七、37	1,105,604.74	6,684,276,510.53
合同负债	七、38	10,437,702,523.87	
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	192,429,305.25	158,641,623.81
应交税费	七、40	227,263,790.67	277,782,198.04
其他应付款	七、41	1,588,604,628.23	2,154,930,897.70
其中：应付利息			
应付股利	七、41	5,106,144.47	5,106,144.47
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	3,645,737,499.10	4,260,613,723.09
其他流动负债	七、44	910,230,702.39	32,603.51
流动负债合计		19,461,991,536.65	15,715,369,318.34
非流动负债：			

保险合同准备金			
长期借款	七、45	6,557,348,000.00	5,239,000,000.00
应付债券	七、46	3,687,349,824.84	3,979,057,001.52
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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、30	16,585,978.92	
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,261,283,803.76	9,218,057,001.52
负债合计		29,723,275,340.41	24,933,426,319.86
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	207,203,955.81	207,338,446.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	七、58	61,408.48	19,238.06
盈余公积	七、59	319,444,598.24	319,444,598.24
一般风险准备			
未分配利润	七、60	2,522,107,283.26	2,298,939,336.99
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		3,912,939,766.79	3,689,864,140.91
少数股东权益		319,123,256.60	328,361,458.00
所有者权益（或股东权益）合计		4,232,063,023.39	4,018,225,598.91
负债和所有者权益（或股东权益）总计		33,955,338,363.80	28,951,651,918.77

法定代表人：袁旺家

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：王乃斌

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,122,205,228.27	643,690,590.25

交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	71,599,867.67	161,090,427.54
应收款项融资			
预付款项		9,592,559.67	16,610,607.35
其他应收款	十七、2	4,845,853,216.33	6,341,313,657.24
其中：应收利息			
应收股利			
存货		1,172,659,855.87	972,887,705.40
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		32,291,569.50	16,763,196.68
流动资产合计		7,254,202,297.31	8,152,356,184.46
非流动资产：			
债权投资		5,279,591.66	3,022,750.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	2,840,129,125.32	2,241,301,605.38
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		24,784,186.28	26,176,473.54
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		73,915.30	110,515.58
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		140,786,481.42	133,010,776.79
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,011,053,299.98	2,403,622,121.29
资产总计		10,265,255,597.29	10,555,978,305.75
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			

衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		250,140,526.48	262,246,489.13
预收款项		743,208.05	221,404,902.11
合同负债		213,318,501.00	
应付职工薪酬		55,986,505.93	63,324,398.10
应交税费		734,424.97	7,938,180.88
其他应付款		2,641,710,143.88	1,887,806,147.51
其中：应付利息			
应付股利		5,106,144.47	5,106,144.47
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,381,955,868.23	1,477,396,428.78
其他流动负债		1,739,232.00	
流动负债合计		4,546,328,410.54	3,920,116,546.51
非流动负债：			
长期借款		220,000,000.00	689,500,000.00
应付债券		3,687,349,824.84	3,979,057,001.52
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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		3,907,349,824.84	4,668,557,001.52
负债合计		8,453,678,235.38	8,588,673,548.03
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		864,122,521.00	864,122,521.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		201,650,381.69	201,650,381.69
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		319,444,598.24	319,444,598.24
未分配利润		426,359,860.98	582,087,256.79

所有者权益（或股东权益）合计		1,811,577,361.91	1,967,304,757.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,265,255,597.29	10,555,978,305.75

法定代表人：袁旺家

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：王乃斌

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		5,303,654,893.66	5,591,345,602.68
其中：营业收入	七、61	5,303,654,893.66	5,591,345,602.68
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,813,662,295.80	4,826,373,245.02
其中：营业成本	七、61	4,241,880,989.98	4,221,091,714.91
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	175,023,312.52	214,781,383.83
销售费用	七、63	217,334,182.64	180,996,429.56
管理费用	七、64	186,464,923.41	172,012,315.24
研发费用			
财务费用	七、66	-7,041,112.75	37,491,401.48
其中：利息费用		22,236,068.38	47,307,039.85
利息收入		41,733,186.75	20,451,366.47
加：其他收益	七、67	3,207,806.21	1,345,249.77
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	11,371,425.70	-10,598,131.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		9,299,497.36	-10,662,984.11
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-4,972,163.27	-19,011,167.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-96,357,716.65	-33,418,162.56
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	-3,454.79	480,651.32

三、营业利润（亏损以“-”号填列）		403,238,495.06	703,770,797.03
加：营业外收入	七、74	65,978,106.26	16,521,614.17
减：营业外支出	七、75	16,075,739.09	6,560,509.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		453,140,862.23	713,731,901.54
减：所得税费用	七、76	104,363,957.18	302,030,104.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		348,776,905.05	411,701,797.37
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		348,776,905.05	411,701,797.37
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）		328,775,116.22	424,058,993.27
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		20,001,788.83	-12,357,195.90
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		348,776,905.05	411,701,797.37
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
328,775,116.22			
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
20,001,788.83			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
0.3805			
（二）稀释每股收益（元/股）			
0.3805			

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

法定代表人：袁旺家

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：王乃斌

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七、4	21,807,339.83	196,432,081.40
减: 营业成本	十七、4	26,703,101.78	191,052,166.40
税金及附加		3,556,021.91	16,793,454.32
销售费用		5,313,178.91	9,200,662.27
管理费用		74,346,866.93	82,223,816.28
研发费用			
财务费用		4,244,788.28	3,516,015.09
其中: 利息费用		611,434.52	717,600.00
利息收入		8,401,242.58	7,024,432.75
加: 其他收益		48,017.85	156,840.67
投资收益(损失以“-”号填列)	十七、5	56,841.66	22,750.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)		10,011,195.63	-5,145,085.86
资产减值损失(损失以“-”号填列)			-11,854.47
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-82,240,562.84	-111,331,382.62
加: 营业外收入		61,654,539.09	8,600,000.00
减: 营业外支出		15,026,942.80	318,044.18
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-35,612,966.55	-103,049,426.80
减: 所得税费用		-7,775,704.63	-25,659,675.65
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-27,837,261.92	-77,389,751.15
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-27,837,261.92	-77,389,751.15
(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		-27,837,261.92	-77,389,751.15
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：袁旺家

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：王乃斌

合并现金流量表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019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		10,548,272,606.64	7,489,543,495.07
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			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	830,817,768.36	1,084,052,064.71
经营活动现金流入小计		11,379,090,375.00	8,573,595,559.78
购买商品、接受劳务支付的现金		5,210,386,363.62	6,272,892,099.72
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		343,662,775.29	328,108,233.29
支付的各项税费		1,034,476,082.98	653,757,209.28
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	914,036,104.15	747,733,415.97

经营活动现金流出小计		7,502,561,326.04	8,002,490,958.26
经营活动产生的现金流量净额		3,876,529,048.96	571,104,601.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		9,162,300.00	3,900,000.00
取得投资收益收到的现金		84,095.34	121,565.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,835.25	3,806.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	七、79	53,729,973.30	
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		62,981,203.89	4,025,372.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,537,962.55	9,544,515.54
投资支付的现金		22,809,000.00	96,554,233.16
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		18,732,000.00	798,238,386.58
支付其他与投资活动有关的现金	七、78		
投资活动现金流出小计		48,078,962.55	904,337,135.28
投资活动产生的现金流量净额		14,902,241.34	-900,311,762.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		6,700,000.00	291,190,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,700,000.00	291,190,000.00
取得借款收到的现金		6,228,700,000.00	8,754,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	251,378,500.00	411,158,565.00
筹资活动现金流入小计		6,486,778,500.00	9,457,248,565.00
偿还债务支付的现金		5,826,449,000.00	5,894,040,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,184,344,246.24	910,378,090.29
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	706,670,788.40	26,634,665.00
筹资活动现金流出小计		7,717,464,034.64	6,831,052,755.29
筹资活动产生的现金流量净额		-1,230,685,534.64	2,626,195,809.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,660,745,755.66	2,296,988,648.24
加：期初现金及现金等价物余额		4,475,403,448.41	2,178,414,800.17
六、期末现金及现金等价物余额		7,136,149,204.07	4,475,403,448.41

法定代表人：袁旺家

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：王乃斌

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019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		232,415,066.87	40,226,212.09
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		332,360,753.03	21,240,699.96
经营活动现金流入小计		564,775,819.90	61,466,912.05
购买商品、接受劳务支付的现金		153,161,283.90	183,022,867.23
支付给职工及为职工支付的现金		70,491,043.27	77,627,615.33
支付的各项税费		26,835,614.10	21,036,610.05
支付其他与经营活动有关的现金		56,718,474.64	44,266,960.65
经营活动现金流出小计		307,206,415.91	325,954,053.26
经营活动产生的现金流量净额		257,569,403.99	-264,487,141.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			450.00
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			450.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		368,029.99	1,290,978.52
投资支付的现金		2,200,000.00	3,000,000.00
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		2,568,029.99	4,290,978.52
投资活动产生的现金流量净额		-2,568,029.99	-4,290,528.52
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		420,000,000.00	4,070,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		10,326,115,016.76	7,723,004,240.92
筹资活动现金流入小计		10,746,115,016.76	11,793,004,240.92
偿还债务支付的现金		1,280,300,000.00	1,420,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		576,085,553.03	353,891,161.16
支付其他与筹资活动有关的现金		8,663,169,798.78	9,634,590,125.00
筹资活动现金流出小计		10,519,555,351.81	11,408,681,286.16
筹资活动产生的现金流量净额		226,559,664.95	384,322,954.76
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		481,561,038.95	115,545,285.03
加：期初现金及现金等价物余额		638,313,761.01	522,768,475.98
六、期末现金及现金等价物余额		1,119,874,799.96	638,313,761.01

法定代表人：袁旺家

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：王乃斌

合并所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	864,122,521.00				207,338,446.62			19,238.06	319,444,598.24		2,298,939,336.99		3,689,864,140.91	328,361,458.00	4,018,225,598.91
加：会计政策变更											22,282,963.94		22,282,963.94	2,309,491.95	24,592,455.89
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	864,122,521.00				207,338,446.62			19,238.06	319,444,598.24		2,321,222,300.93		3,712,147,104.85	330,670,949.95	4,042,818,054.80
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-134,490.81			42,170.42			200,884,982.33		200,792,661.94	-11,547,693.35	189,244,968.59
（一）综合收益总额											328,775,116.22		328,775,116.22	20,001,788.83	348,776,905.05
（二）所有者投入和减少资本					-134,490.81								-134,490.81	-31,589,998.85	-31,724,489.66
1.所有者投入的普通股														6,700,000.00	6,700,000.00
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					-134,490.81								-134,490.81	-38,289,998.85	-38,424,489.66
（三）利润分配											-127,890,133.89		-127,890,133.89		-127,890,133.89
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											-127,890,133.89		-127,890,133.89		-127,890,133.89
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备								42,170.42					42,170.42	40,516.67	82,687.09
1. 本期提取								130,969.65					130,969.66	125,833.59	256,803.24
2. 本期使用								88,799.23					88,799.24	85,316.92	174,116.15
(六) 其他															
四、本期期末余额	864,122,521.00					207,203,955.81		61,408.48	319,444,598.24		2,522,107,283.26		3,912,939,766.79	319,123,256.60	4,232,063,023.39

项目	2019 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、上年年末余额	864,122,521.00				201,093,446.62				319,426,958.64		2,004,451,181.98		3,389,094,108.24	31,069,339.40	3,420,163,447.64	
加：会计政策变更								17,639.60		-3,408,944.67		-3,391,305.07	-182,478.08	-3,573,783.15		
前期差错更正																
同一控制下																

6. 其他														
(五) 专项储备						19,238.06					19,238.06	18,483.63	37,721.69	
1. 本期提取						112,546.31					112,546.31	108,132.73	220,679.04	
2. 本期使用						93,308.25					93,308.25	89,649.10	182,957.35	
(六) 其他														
四、本期期末余额	864,122,521.00				207,338,446.62	19,238.06	319,444,598.24		2,298,939,336.99		3,689,864,140.91	328,361,458.00	4,018,225,598.91	

法定代表人：袁旺家

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：王乃斌

母公司所有者权益变动表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 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、上年年末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	582,087,256.79	1,967,304,757.72
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	582,087,256.79	1,967,304,757.72
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										-155,727,395.81	-155,727,395.81
(一) 综合收益总额										-27,837,261.92	-27,837,261.92
(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										-127,890,133.89	-127,890,133.89
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-127,890,133.89	-127,890,133.89
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	426,359,860.98	1,811,577,361.91

项目	2019 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、上年年末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,426,958.64	785,480,145.17	2,170,680,006.50
加: 会计政策变更									17,639.60	158,756.36	176,395.96
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	785,638,901.53	2,170,856,402.46

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-203,551,644.74	-203,551,644.74
（一）综合收益总额											-77,389,751.15	-77,389,751.15
（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											-126,161,893.59	-126,161,893.59
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配											-126,161,893.59	-126,161,893.59
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	582,087,256.79	1,967,304,757.72

法定代表人：袁旺家

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：王乃斌

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，公司原属冶金工业行业，经营范围包括：钢材及其延伸制品，其主要产品(或劳务)包括：φ8-40毫米各种棒材，品种有合结钢、轴承钢、弹簧钢等。

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。法定注册地址现为中国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。总部地址：西安市高新技术开发区科技路33号高新国际商务中心27层。

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

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产的开发与销售、物业管理等。

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

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截止2020年12月31日，本公司将西安天地源房地产开发有限公司、西安天地源曲江房地产开发有限公司、西安天地源物业服务管理有限责任公司、西安天地源不动产代理有限公司、陕西深宝水电开发有限责任公司、陕西东方加德建设开发有限公司、陕西蓝天御坊置业有限公司、上海天地源企业有限公司、苏州天地源房地产开发有限公司、苏州平江天地源置业有限公司、苏州天地源香都置业有限公司、苏州天地源香湖置业有限公司、天津天地源置业投资有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司、惠州天地源房地产开发有限公司、深圳西京实业发展有限公司、深圳天地源物业服务有限公司、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、宝鸡市融兴置业有限公司、陕西天投房地产开发有限公司、榆林天投置业有限公司、苏州天地源木渎置业有限公司、深圳天地源中房豪杰置业有限公司、苏州天地源金山置业有限公司、天津天地源唐城房地产开发有限公司、泰州天地源德湖置业有限公司、广东天地源城际房地产开发有限公司、天津天投房地产开发有限公司、重庆天投房地产开发有限公司、镇江天地源置业有限公司、咸阳天投房地产开发有限公司、天津天辉房地产开发有限公司、郑州天地源置业有

限公司、西安天地源沣东地产开发有限公司、西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司、珠海天地源置业有限公司、陕西天地源天投物业服务有限公司、榆林城投天地源置业有限公司、西安越航置业有限公司、西安天地源软件新城房地产开发有限公司、常熟天地源置业有限公司、西安天地源锦程房地产开发有限公司、珠海源拓房地产开发有限公司、西安天投投资有限公司、西安天德泓源投资有限公司等子公司纳入合并范围。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围较上年度增减情况详见本附注“八、合并范围的变更”。

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。

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. 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。

6. 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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

8. 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。

9. 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。

10. 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。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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%

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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，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%

15. 存货

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。

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

存货可变现净值确定方式如下：

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

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

16. 合同资产

(1). 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。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

17. 持有待售资产

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。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。

18. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

(1). 长期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

21. 长期股权投资

适用 不适用

(1) 长期股权投资的确认

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

(2) 长期股权投资的初始计量

1) 同一控制下企业合并形成的长期股权投资

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

②合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面

值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

2) 非同一控制下企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

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

3) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

(3) 长期股权投资的后续计量

1) 成本法核算

①对具有控制权，纳入合并报表范围子公司的长期股权投资采用成本法核算。

②被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为投资收益。

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

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

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

资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位账面净利润进行调整后确认投资损益。

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

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

(4) 长期股权投资的减值确认

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

22. 投资性房地产

不适用

23. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

24. 在建工程

适用 不适用

(1) 在建工程的计量：按工程发生的实际支出进行计量。

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

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

(4) 在建工程减值准备

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

25. 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。

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

□适用 √不适用

28. 使用权资产

□适用 √不适用

29. 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

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

(2) 无形资产的计量

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

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

3) 公司购入或以支付土地出让金方式取得土地使用权的核算

①尚未开发或建造自用项目前作为无形资产核算；

②开发商品房时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本；

③利用土地建造自用项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本；

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

(3) 无形资产的摊销

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

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

(4) 无形资产使用寿命的确认

1) 合同性权利或其他法定权利的期限。

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

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

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

(5) 无形资产的减值准备

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

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

30. 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。

31. 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。

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

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。

33. 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。

34. 租赁负债

适用 不适用

35. 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。

36. 股份支付

适用 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 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。

(4) 房屋出租合同

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

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 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。

40. 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。

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

(1) 递延所得税资产/递延所得税负债的确认与计量

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

2) 递延所得税负债：公司根据所得税准则确认的应纳税暂时性差异产生的负债。

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

42. 租赁**(1). 经营租赁的会计处理方法**√适用 不适用

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法√适用 不适用

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。在租赁期开始日，公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法 适用 不适用**43. 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。

44. 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
2017年7月，财政部公布了修订的《企业会计准则第14号—收入》（财会[2017]22号）（以下简称“新收入准则”），要求境内上市企业自2020年1月1日起执行。公司根据准则规定，调整2020年初留存收益、其他综合收益及财务报表其他项目金额。	经公司第九届董事会第二十二次会议及第九届监事会第八次会议审议通过。	详见四、44.（3）。2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况。

(2). 重要会计估计变更 适用 不适用**(3). 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况**√适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	4,547,667,724.92	4,547,667,724.92	
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	170,427,988.03	170,427,988.03	
应收款项融资			
预付款项	1,016,033,764.90	1,016,033,764.90	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	407,121,764.18	407,121,764.18	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	21,308,367,059.49	21,308,367,059.49	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	523,751,394.08	556,541,335.29	32,789,941.21
流动资产合计	27,973,369,695.60	28,006,159,636.81	32,789,941.21
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资	13,788,299.99	13,788,299.99	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	288,252,997.46	288,252,997.46	
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	133,482,839.24	133,482,839.24	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产	6,449,872.87	6,449,872.87	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,673,331.99	1,673,331.99	
递延所得税资产	534,634,881.62	534,634,881.62	
其他非流动资产			
非流动资产合计	978,282,223.17	978,282,223.17	
资产总计	28,951,651,918.77	28,984,441,859.98	32,789,941.21
流动负债：			
短期借款			
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	50,000.00	50,000.00	
应付账款	2,179,041,761.66	2,179,041,761.66	
预收款项	6,684,276,510.53	1,923,934.03	-6,682,352,576.50
合同负债		6,182,675,591.37	6,182,675,591.37
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	158,641,623.81	158,641,623.81	
应交税费	277,782,198.04	277,782,198.04	
其他应付款	2,154,930,897.70	2,168,757,574.88	13,826,677.18
其中：应付利息			
应付股利	5,106,144.47	5,106,144.47	
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	4,260,613,723.09	4,260,613,723.09	
其他流动负债	32,603.51	485,882,911.46	485,850,307.95
流动负债合计	15,715,369,318.34	15,715,369,318.34	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	5,239,000,000.00	5,239,000,000.00	
应付债券	3,979,057,001.52	3,979,057,001.52	
其中：优先股			
永续债			

租赁负债			
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		8,197,485.32	8,197,485.32
其他非流动负债			
非流动负债合计	9,218,057,001.52	9,226,254,486.84	8,197,485.32
负债合计	24,933,426,319.86	24,941,623,805.18	8,197,485.32
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	207,338,446.62	207,338,446.62	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	19,238.06	19,238.06	
盈余公积	319,444,598.24	319,444,598.24	
一般风险准备			
未分配利润	2,298,939,336.99	2,321,222,300.93	22,282,963.94
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,689,864,140.91	3,712,147,104.85	22,282,963.94
少数股东权益	328,361,458.00	330,670,949.95	2,309,491.95
所有者权益（或股东权益）合计	4,018,225,598.91	4,042,818,054.80	24,592,455.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,951,651,918.77	28,984,441,859.98	32,789,941.21

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

2017年7月，财政部公布了修订的《企业会计准则第14号—收入》（财会[2017]22号）（以下简称“新收入准则”），要求境内上市企业自2020年1月1日起执行。公司根据准则规定，调整2020年初留存收益、其他综合收益及财务报表其他项目金额。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	643,690,590.25	643,690,590.25	
交易性金融资产			
衍生金融资产			

应收票据			
应收账款	161,090,427.54	161,090,427.54	
应收款项融资			
预付款项	16,610,607.35	16,610,607.35	
其他应收款	6,341,313,657.24	6,341,313,657.24	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	972,887,705.40	972,887,705.40	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	16,763,196.68	16,763,196.68	
流动资产合计	8,152,356,184.46	8,152,356,184.46	
非流动资产：			
债权投资	3,022,750.00	3,022,750.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,241,301,605.38	2,241,301,605.38	
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	26,176,473.54	26,176,473.54	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	110,515.58	110,515.58	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	133,010,776.79	133,010,776.79	
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,403,622,121.29	2,403,622,121.29	
资产总计	10,555,978,305.75	10,555,978,305.75	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款	262,246,489.13	262,246,489.13	
预收款项	221,404,902.11	1,153,908.11	-220,250,994.00
合同负债		213,169,191.38	213,169,191.38
应付职工薪酬	63,324,398.10	63,324,398.10	
应交税费	7,938,180.88	7,938,180.88	
其他应付款	1,887,806,147.51	1,893,156,151.51	5,350,004.00
其中：应付利息			
应付股利	5,106,144.47	5,106,144.47	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,477,396,428.78	1,477,396,428.78	
其他流动负债		1,731,798.62	1,731,798.62
流动负债合计	3,920,116,546.51	3,920,116,546.51	
非流动负债：			
长期借款	689,500,000.00	689,500,000.00	
应付债券	3,979,057,001.52	3,979,057,001.52	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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	4,668,557,001.52	4,668,557,001.52	
负债合计	8,588,673,548.03	8,588,673,548.03	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	864,122,521.00	864,122,521.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	201,650,381.69	201,650,381.69	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	319,444,598.24	319,444,598.24	
未分配利润	582,087,256.79	582,087,256.79	
所有者权益（或股东权益）合计	1,967,304,757.72	1,967,304,757.72	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,555,978,305.75	10,555,978,305.75	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

2017年7月，财政部公布了修订的《企业会计准则第14号—收入》（财会[2017]22号）（以下简称“新收入准则”），要求境内上市企业自2020年1月1日起执行。公司根据准则规定，调整2020年初留存收益、其他综合收益及财务报表其他项目金额。

(4). 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

□适用 √不适用

45. 其他

□适用 √不适用

六、税项**1. 主要税种及税率****主要税种及税率情况**

√适用 □不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
西安天地源不动产代理有限公司	20
西安报业广告信息有限责任公司	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、西安报业广告信息有限责任公司享受小型微利企业所得税优惠政策，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

公司下属深圳西京实业发展有限公司、西安报业广告信息有限责任公司享受增值税优惠政策，其增值税减按1%税率征收（《财政部 税务总局关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2020年第13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	324,097.69	104,851.36
银行存款	7,135,825,106.38	4,475,298,597.05
其他货币资金	71,217,214.22	72,264,276.51
合计	7,207,366,418.29	4,547,667,724.92
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

期末货币资金中受限货币资金为 71,217,214.22 元系按揭保证金存款、农民工工资保函保证金、项目质量保证金、工程款支付保函保证金、贷款保证金，除此之外货币资金不存在抵押、冻结或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

2、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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	310,000.00	
合计	310,000.00	

(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). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 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

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

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
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内小计	20,736,696.09
1 至 2 年	79,608,215.52
2 至 3 年	1,025.00
3 至 4 年	45,986.09
4 至 5 年	664,171.81
5 年以上	956,762.92
合计	102,012,857.43

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	102,012,857.43	100.00	10,309,805.73	10.11	91,703,051.70	191,477,405.70	100.00	21,049,417.67	10.99	170,427,988.03
其中:										
按照账龄组合计提坏账准备	102,012,857.43	100.00	10,309,805.73	10.11	91,703,051.70	191,477,405.70	100.00	21,049,417.67	10.99	170,427,988.03
合计	102,012,857.43	/	10,309,805.73	/	91,703,051.70	191,477,405.70	/	21,049,417.67	/	170,427,988.03

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 按照账龄组合计提坏账准备

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	20,736,696.09	1,036,834.81	5.00
1—2 年	79,608,215.52	7,960,821.55	10.00
2—3 年	1,025.00	307.50	30.00
3—4 年	45,986.09	22,993.05	50.00
4—5 年	664,171.81	332,085.90	50.00
5 年以上	956,762.92	956,762.92	100.00
合计	102,012,857.43	10,309,805.73	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

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	21,049,417.67	5,026,647.80	15,766,259.74			10,309,805.73
合计	21,049,417.67	5,026,647.80	15,766,259.74			10,309,805.73

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
榆林市古城新纪元商贸有限公司	9,789,602.30	收回款项
西安高新控股有限公司	4,500,000.00	收回款项
合计	14,289,602.30	/

其他说明：

1) 上年年末应收榆林市古城新纪元商贸有限公司9,789,602.30元款项本期收回，转回坏账准备9,789,602.30元。

2) 上年年末应收西安高新控股有限公司169,203,409.52元款项本期收回90,000,000.00元，转回坏账准备4,500,000.00元。

(4). 本期实际核销的应收账款情况

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情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	金额	账龄	占应收账款 总额的比例%	坏账准备
西安高新控股有限公司	79,203,409.52	1-2 年	77.64	7,920,340.95
国网陕西省电力公司宝鸡供电公司	3,013,181.60	1 年以内	2.95	150,659.08
西安世纪金花购物有限公司	2,097,442.28	1 年以内	2.06	104,872.11
客户	666,394.00	1 年以内	0.65	33,319.70
西安津东华侨城发展有限公司	517,820.62	1 年以内	0.51	25,891.03
合计	85,498,248.02		83.81	8,235,082.87

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 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	405,400,659.36	94.38	133,117,437.72	13.10
1至2年	11,584,437.34	2.70	14,077,168.36	1.39
2至3年	10,747,160.25	2.50	319,793,777.38	31.47
3年以上	1,784,200.58	0.42	549,045,381.44	54.04
合计	429,516,457.53	100.00	1,016,033,764.90	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
宝鸡建安集团股份有限公司	3,281,320.21	0.76	1-2年	预付工程款
宝鸡建安集团股份有限公司	6,741,248.98	1.57	2-3年	预付工程款
宝鸡建安集团股份有限公司	1,627,000.58	0.38	3-4年	预付工程款
宝鸡市第二建筑工程有限责任公司	3,735,251.90	0.87	1-2年	预付工程款
西安市长安天然气有限公司	3,553,216.99	0.83	1-2年	预付工程款
国网陕西省电力公司西安供电公司	2,001,954.00	0.47	2-3年	预付工程款
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	268,680.00	0.06	1-2年	预付工程款
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	1,674,687.03	0.39	2-3年	预付工程款
合计	22,883,359.69	5.33		

(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	与本公司关系	欠款金额	占预付款项 总金额的比例 (%)	账龄	未结算原因
珠海市公共资源交易中心	非关联方	264,000,000.00	61.46	1年以内	预付土地款
重庆联合产权交易所集团股份有限公司	非关联方	94,760,000.00	22.06	1年以内	预付土地款
宝鸡建安集团股份有限公司	非关联方	3,281,320.21	0.76	1-2年	预付工程款
宝鸡建安集团股份有限公司	非关联方	6,741,248.98	1.57	2-3年	预付工程款
宝鸡建安集团股份有限公司	非关联方	1,627,000.58	0.38	3-4年	预付工程款
国网陕西省电力公司西安供电公司	非关联方	5,637,030.57	1.31	1年以内	预付工程款
国网陕西省电力公司西安供电公司	非关联方	2,001,954.00	0.47	2-3年	预付工程款

西安热电供热有限公司	非关联方	5,317,931.25	1.24	1 年以内	预付工程款
合计		383,366,485.59	89.25		--

其他说明

√适用 □不适用

1) 预付款项期末余额中预付珠海市公共资源交易中心 2.64 亿元，系下属公司珠海天地源置业有限公司预付的土地款。

2) 预付款项期末余额中预付重庆联合产权交易所集团股份有限公司 0.95 亿元，系下属公司重庆天投房地产开发有限公司预付的土地款。

3) 预付款项期末余额中预付宝鸡建安集团股份有限公司 0.12 亿元，系下属公司宝鸡市融兴置业有限公司预付的工程款。

4) 预付款项期末余额中预付国网陕西省电力公司西安供电公司 0.08 亿元，系下属公司西安天地源曲江房地产开发有限公司及天地源股份有限公司西安置业分公司预付的工程款。

5) 预付款项期末余额中预付西安热电供热有限公司 0.05 亿元，系下属公司西安天地源物业服务管理有限责任公司曲江新区分公司预付的暖气费。

8、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,518,340,639.05	407,121,764.18
合计	1,518,340,639.05	407,121,764.18

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). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,166,112,062.28
1 至 2 年	159,248,404.20
2 至 3 年	194,165,535.36
3 至 4 年	50,980,103.38
4 至 5 年	5,336,874.36
5 年以上	2,901,583.60
合计	1,578,744,563.18

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	49,263,084.48	59,251,086.38
备付金	1,266,371.53	7,147,170.26
代垫款项	18,831,001.93	16,799,467.52
单位往来款	1,500,930,733.85	366,822,705.08
其他	8,453,371.39	1,793,483.86
合计	1,578,744,563.18	451,813,913.10

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	14,153,831.33	27,533,054.84	3,005,262.75	44,692,148.92
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-9,671,225.14	9,671,225.14		
--转入第三阶段		-874,258.87	874,258.87	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,376,690.92	19,668,540.28	218,564.72	23,263,795.92
本期转回	-2,797,700.60	-3,557,817.38	-1,196,502.74	-7,552,020.71
2020年12月31日余额	5,061,596.51	52,440,744.02	2,901,583.60	60,403,924.13

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收坏账准备	44,692,148.92	23,263,795.92	7,552,020.71			60,403,924.13
合计	44,692,148.92	23,263,795.92	7,552,020.71			60,403,924.13

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
陕西东方加德置业有限公司	项目合作款	850,687,974.06	1年以内	53.88	
镇江联启房地产开发有限公司	项目合作款	2,990,000.00	1年以内	0.19	
镇江联启房地产开发有限公司	项目合作款	94,623,000.00	1-2年	5.99	

镇江联启房地产开发有限公司	项目合作款	120,862,999.00	2-3 年	7.66	
咸阳市城市建设投资控股集团有限公司	项目合作款	100,613,333.33	1 年以内	6.37	
咸阳市城市建设投资控股集团有限公司	项目合作款	49,000,000.00	1-2 年	3.10	
西安龙湖地产发展有限公司	项目合作款	98,944,100.00	1 年以内	6.27	
太仓卓润房地产开发有限公司	项目合作款	60,892,807.68	1 年以内	3.86	
合计	/	1,378,614,214.07	/	87.32	

2021 年 1 月 12 日，公司 2121 年第一次临时股东大会审议通过了《关于权益转让协议终止的议案》，同意终止公司下属陕西东方加德建设开发有限公司与陕西东方加德置业有限公司签订的《权益转让协议》。经双方协商，陕西东方加德建设开发有限公司向陕西东方加德置业有限公司预付的土地款 850,687,974.06 元由陕西东方加德置业有限公司承诺分期足额返还，同时陕西东方加德置业有限公司向陕西东方加德建设开发有限公司一次性支付补偿款 159,246,639.90 元。详见公司公告：临 2020-091、临 2021-003。

2021 年 1 月 15 日、2021 年 3 月 19 日，陕西东方加德建设开发有限公司收到共计 5 亿元权益终止款项。

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

9、 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	186,109.48		186,109.48	147,413.44		147,413.44
开发产品	3,681,371,692.75	219,058,658.22	3,462,313,034.53	2,695,462,156.74	137,381,029.86	2,558,081,126.88
房屋开发成本	19,119,548,354.63		19,119,548,354.63	18,750,064,733.99		18,750,064,733.99
劳务成本	292,346.19		292,346.19	73,785.18		73,785.18
合计	22,801,398,503.05	219,058,658.22	22,582,339,844.83	21,445,748,089.35	137,381,029.86	21,308,367,059.49

(2). 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	137,381,029.86	96,912,237.42		15,234,609.06		219,058,658.22
合计	137,381,029.86	96,912,237.42		15,234,609.06		219,058,658.22

1) 本期公司计提存货跌价准备 9,691.22 万元，原因主要为：公司以下存货项目中开发产品或车库市场价较低，导致可变现净值低于账面成本。其中：曲江香都项目 894.34 万元、拾锦香都项目 1,077.46 万元、津九轩项目 0.11 万元、欧筑 1898 项目 2,548.11 万元、叠璟院项目 1,499.92 万元、熙樾台项目 3,609.61 万元、九悦香都项目 61.67 万元。

2) 本期存货跌价准备转回或转销 1,523.46 万元主要系本期对外销售存货结转营业成本所致。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

报告期末存货中资本化利息余额 2,687,781,105.27 元。

(4). 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

10、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). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□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

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□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	66,343,915.66	32,789,941.21
预交税费及待抵扣进项税	856,771,027.43	523,751,394.08
合计	923,114,943.09	556,541,335.29

14、债权投资

(1). 债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
陕国投·天地源天投股权投资收益权投资集合资金信托计划	16,366,000.00		16,366,000.00	1,587,000.00		1,587,000.00
陕国投·汉锦66号天地源债权投资集合资金信托计划				1,639,000.00		1,639,000.00
西部信托·天地源(五期)集合资金信托计划	3,068,500.00		3,068,500.00	3,762,299.99		3,762,299.99
兴业信托·致地F024(珠海天地源)集合资金信托计划				6,800,000.00		6,800,000.00
陕国投·天地源丹轩坊贷款单一资金信托	2,211,091.66		2,211,091.66			
华润深国投·天地源上唐府项目信托计划	5,000,000.00		5,000,000.00			
华宝信托·慧盈81号天地源项目集合资金信托计划	830,000.00		830,000.00			
合计	27,475,591.66		27,475,591.66	13,788,299.99		13,788,299.99

债权投资期末余额为办理信托融资认购的信托保障基金。

(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

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

其他说明

适用 不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(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

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

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). 坏账准备计提情况

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

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		

一、合营企业											
苏州联鑫置业有限公司	2,411,619.71			7,410,472.88						9,822,092.59	
太仓卓润房地产开发有限公司	162,214,126.74			2,805,625.75						165,019,752.49	
镇江扬启房地产开发有限公司	64,169,623.85			-945,660.95						63,223,962.90	
小计	228,795,370.30			9,270,437.68						238,065,807.98	
二、联营企业											
西安丝路国际金融创新中心有限公司	59,457,627.16			29,059.68						59,486,686.84	
小计	59,457,627.16			29,059.68						59,486,686.84	
合计	288,252,997.46			9,299,497.36						297,552,494.82	

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). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

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	130,198,510.94	133,482,839.24
固定资产清理		
合计	130,198,510.94	133,482,839.24

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	机器设备	办公家具	电子设备	其他	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	187,161,895.67	12,931,531.14	23,672,988.47	6,746,779.87	13,401,551.53	1,465,794.66	245,380,541.34
2. 本期增加金额	2,055,121.59	863,381.74	235,428.90	154,139.49	1,871,696.25	927,070.08	6,106,838.05
(1) 购置	2,055,121.59	863,381.74	235,428.90	154,139.49	1,871,696.25	927,070.08	6,106,838.05
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额		1,500.00	114,611.00	82,649.13	317,524.22	4,980.00	521,264.35
(1) 处置或报废		1,500.00	114,611.00	50,050.00	249,645.00	4,980.00	420,786.00
(2) 其他				32,599.13	67,879.22		100,478.35
4. 期末余额	189,217,017.26	13,793,412.88	23,793,806.37	6,818,270.23	14,955,723.56	2,387,884.74	250,966,115.04
二、累计折旧							
1. 期初余额	53,541,855.72	7,213,061.26	17,957,790.15	5,332,679.02	8,724,047.13	1,073,506.00	93,842,939.28
2. 本期增加金额	5,477,043.79	1,402,280.22	506,123.87	324,625.92	1,431,026.40	159,382.69	9,300,482.89
(1) 计提	5,477,043.79	1,402,280.22	506,123.87	324,625.92	1,431,026.40	159,382.69	9,300,482.89
3. 本期减少金额		1,425.00	92,322.39	59,419.41	256,029.39	4,731.00	413,927.19
(1) 处置或报废		1,425.00	92,322.39	47,547.50	237,106.27	4,731.00	383,132.16
(2) 其他				11,871.91	18,923.12		30,795.03
4. 期末余额	59,018,899.51	8,613,916.48	18,371,591.63	5,597,885.53	9,899,044.14	1,228,157.69	102,729,494.98
三、减值准备							
1. 期初余额	14,952,462.76		3,101,933.44		366.62		18,054,762.82
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额			16,558.06		95.64		16,653.70
(1) 处置或报废			16,558.06		95.64		16,653.70
4. 期末余额	14,952,462.76		3,085,375.38		270.98		18,038,109.12
四、账面价值							
1. 期末账面价值	115,245,654.99	5,179,496.40	2,336,839.36	1,220,384.70	5,056,408.44	1,159,727.05	130,198,510.94
2. 期初账面价值	118,667,577.19	5,718,469.88	2,613,264.88	1,414,100.85	4,677,137.78	392,288.66	133,482,839.24

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 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	2,776,933.56

(5). 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	1,668,370.25	土地使用权证已经办理，准备办理房屋产权证。
合计	1,668,370.25	

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

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

□适用 √不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

(2). 采用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

□适用 √不适用

25、使用权资产

□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	软件使用权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,965,439.00	706,947.53	8,827,147.50	12,499,534.03
2. 本期增加金额			2,154,266.32	2,154,266.32
(1) 购置			2,154,266.32	2,154,266.32
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额			73,431.82	73,431.82
(1) 处置				
其他			73,431.82	73,431.82
4. 期末余额	2,965,439.00	706,947.53	10,907,982.00	14,580,368.53
二、累计摊销				
1. 期初余额	944,201.99	706,947.53	4,398,511.64	6,049,661.16
2. 本期增加金额	60,637.20		1,292,421.09	1,353,058.29
(1) 计提	60,637.20		1,292,421.09	1,353,058.29
3. 本期减少金额			55,469.18	55,469.18
(1) 处置				
(2) 其他			55,469.18	55,469.18

4. 期末余额	1,004,839.19	706,947.53	5,635,463.55	7,347,250.27
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,960,599.81		5,272,518.45	7,233,118.26
2. 期初账面价值	2,021,237.01		4,428,635.86	6,449,872.87

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). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、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

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

29、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	1,599,069.15	1,648,955.20	1,202,356.55		2,045,667.80
其他	74,262.84		74,262.84		
合计	1,673,331.99	1,648,955.20	1,276,619.39		2,045,667.80

30、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	273,722,991.52	68,271,227.79	194,357,425.65	48,565,250.36
内部交易未实现利润	121,441,828.13	30,360,457.03	81,372,616.70	20,343,154.18
可抵扣亏损	660,881,749.93	164,311,124.99	568,561,343.92	141,161,674.18
预收款项	1,283,021,027.90	320,755,257.29	735,946,822.37	183,986,705.62
以前年度可抵扣费用	90,404,328.12	22,578,897.91	69,120,804.94	17,271,569.53
其他	527,458,643.23	131,864,660.82	493,226,110.97	123,306,527.75
合计	2,956,930,568.83	738,141,625.83	2,142,585,124.55	534,634,881.62

(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
合同取得成本	66,343,915.66	16,585,978.92	32,789,941.21	8,197,485.32
合计	66,343,915.66	16,585,978.92	32,789,941.21	8,197,485.32

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	53,153,991.31	73,304,102.20
合计	53,153,991.31	73,304,102.20

(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
2020 年		75,751,929.94	
2021 年	129,687,831.27	138,145,965.61	
2022 年	13,728,434.21	17,104,614.86	
2023 年	34,666,679.03	41,604,173.98	
2024 年	21,364,913.47	20,609,724.42	
2025 年	13,168,107.25		
合计	212,615,965.23	293,216,408.81	/

其他说明：

□适用 √不适用

31、其他非流动资产

□适用 √不适用

32、短期借款

(1). 短期借款分类

□适用 √不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	50,000.00	50,000.00

合计	50,000.00	50,000.00
----	-----------	-----------

本期末已到期未支付的应付票据总额为 50,000.00 元。

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	2,403,594,979.75	2,127,312,619.63
其他	55,272,502.65	51,729,142.03
合计	2,458,867,482.40	2,179,041,761.66

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

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
汕头市达濠建筑总公司	123,965,518.49	尚未到付款期末支付的工程款
西安市建总工程集团有限公司	22,882,906.32	尚未到付款期末支付的工程款
陕西顺康工程有限公司	11,795,071.84	尚未到付款期末支付的工程款
陕西永挺建设工程有限责任公司	7,966,599.19	尚未到付款期末支付的工程款
江苏省苏中建设集团股份有限公司	6,546,708.70	尚未到付款期末支付的工程款
合计	173,156,804.54	/

其他说明

适用 不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租金	1,105,604.74	1,923,934.03
合计	1,105,604.74	1,923,934.03

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

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	10,385,227,126.41	6,134,202,825.03
物业费	51,742,435.20	47,978,101.13
其他	732,962.26	494,665.21
合计	10,437,702,523.87	6,182,675,591.37

(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

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
年初余额	6,182,675,591.37	
因收到现金而增加的额(不包含本年已确认为收入的金额)	7,268,523,475.13	
包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认收入	-3,013,496,542.63	
合计	10,437,702,523.87	/

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	157,470,445.55	367,440,903.15	335,152,861.06	189,758,487.64
二、离职后福利-设定提存计划	1,171,178.26	16,059,187.16	14,559,547.81	2,670,817.61
合计	158,641,623.81	383,500,090.31	349,712,408.87	192,429,305.25

(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	111,819,757.63	318,022,138.83	294,887,925.57	134,953,970.89
二、职工福利费		17,462,850.47	17,462,850.47	
三、社会保险费	1,661.38	7,050,511.42	7,050,613.82	1,558.98
其中：医疗保险费	1,365.60	6,806,345.63	6,806,345.63	1,365.60
工伤保险费	248.38	59,785.75	59,888.15	145.98
生育保险费	47.40	184,380.04	184,380.04	47.40
四、住房公积金		10,404,645.19	10,404,645.19	

五、工会经费和职工教育经费	45,649,026.54	14,384,417.50	5,230,486.27	54,802,957.77
六、短期带薪缺勤		116,339.74	116,339.74	
七、短期利润分享计划				
合计	157,470,445.55	367,440,903.15	335,152,861.06	189,758,487.64

(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	12,703.89	3,991,164.62	3,991,164.62	12,703.89
2、失业保险费	132.72	140,965.52	140,965.52	132.72
3、企业年金缴费	1,158,341.65	11,927,057.02	10,427,417.67	2,657,981.00
合计	1,171,178.26	16,059,187.16	14,559,547.81	2,670,817.61

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	57,317,274.02	53,205,415.31
企业所得税	128,398,455.95	209,113,887.07
个人所得税	839,462.76	1,007,175.85
城市维护建设税	3,788,111.25	1,830,681.53
房产税	925,312.25	649,669.18
印花税	1,110,886.35	1,448,508.37
土地增值税	28,712,657.94	3,274,131.93
教育费附加	3,088,909.93	1,314,626.31
水利建设基金	423,073.05	1,116,807.05
土地使用税	1,989,421.00	1,989,112.03
水资源税	75,810.67	60,909.03
契税		2,438,370.51
环境保护税	594,415.50	332,903.87
合计	227,263,790.67	277,782,198.04

41、其他应付款

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
----	------	------

应付股利	5,106,144.47	5,106,144.47
其他应付款	1,583,498,483.76	2,163,651,430.41
合计	1,588,604,628.23	2,168,757,574.88

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息**(1). 分类列示**

□适用 √不适用

应付股利**(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	5,106,144.47	5,106,144.47
合计	5,106,144.47	5,106,144.47

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：

主要为公司以前年度（2003-2005年）尚未支付的普通股股利。

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税准备金	540,077,397.31	505,844,865.04
代收及暂收款	109,021,600.61	110,483,658.02
单位往来款	271,707,464.14	1,198,642,418.07
暂扣质保金	164,206,553.66	136,639,511.32
押金及保证金	50,087,421.80	96,581,969.80
其他	448,398,046.24	115,459,008.16
合计	1,583,498,483.76	2,163,651,430.41

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√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	423,144,380.58	土地增值税准备金
陕西建工房地产开发集团有限公司	160,281,065.00	股东借款
陕西尚元文化发展有限公司	57,131,100.00	代收项目前期合作款

西安市建总工程集团有限公司	29,418,224.54	交易保证金\质保金
中天建设集团有限公司	18,000,765.39	质保金
合计	687,975,535.51	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	2,934,493,000.00	3,050,590,000.00
1年内到期的应付债券	499,473,120.64	997,237,297.02
分期付息到期还本的长期借款利息	21,221,898.97	15,401,220.57
企业债券利息	190,549,479.49	197,385,205.50
合计	3,645,737,499.10	4,260,613,723.09

其他说明：

2017年7月13日，公司2017年第一次临时股东大会审议通过了《关于发行非公开定向债务融资工具的议案》，并于2018年1月收到中国银行间市场交易商协会出具的编号为“中市协注（2017）PPN532号”的《接受注册通知书》。通知书落款日期为2017年12月28日，载明接受公司定向债务融资工具的注册，注册金额为5亿元，注册额度自通知书落款之日起2年内有效。2018年6月28日，本期非公开定向债务融资工具完成发行，共募集资金人民币5亿元，期限3年，票面利率为7.98%，起息日为2018年6月28日，债券代码：031800389，债券简称：18天地源PPN001。

该债券将于2021年6月到期，在年度报告中调整至“一年内到期的非流动负债”。

44、其他流动负债**其他流动负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	910,230,702.39	485,882,911.46
合计	910,230,702.39	485,882,911.46

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,492,648,000.00	2,885,100,000.00
保证借款	540,000,000.00	450,000,000.00
信用借款	601,000,000.00	492,000,000.00
信托借款	2,923,700,000.00	1,411,900,000.00
合计	6,557,348,000.00	5,239,000,000.00

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

2020 年度长期借款的年利率区间为 5.225%至 10.00%。

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 2018 年第一期非公开定向债务融资工具 (PPN001)		498,433,304.31
天地源股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券	1,994,372,449.86	1,990,119,907.52
天地源股份有限公司 2019 年第一期非公开定向债务融资工具 (19 天地源 PPN001)	497,945,443.43	496,751,859.65
天地源股份有限公司 2019 年公开发行公司债券	995,971,417.50	993,751,930.04
天地源股份有限公司 2020 年第一期非公开定向债务融资工具 (20 天地源 PPN001)	199,060,514.05	
合计	3,687,349,824.84	3,979,057,001.52

(2). 应付债券的增减变动：（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	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	本期利息调整	其他变动	期末余额
公司 2018 年第一期非公开定向债务融资工具 (18 天地源 PPN001)	100.00	2018/6/28	3 年	500,000,000.00	498,433,304.31					1,039,816.33	499,473,120.64	

公司 2019 年非公开发行公司债券	100.00	2019/3/22	3 年	2,000,000,000.00	1,990,119,907.52					4,252,542.34		1,994,372,449.86
公司 2019 年第一期非公开定向债务融资工具 (19 天地源 PPN001)	100.00	2019/7/26	3 年	500,000,000.00	496,751,859.65					1,193,583.78		497,945,443.43
公司 2019 年公开发行公司债券	100.00	2019/8/27	3 年	1,000,000,000.00	993,751,930.04					2,219,487.46		995,971,417.50
天地源股份有限公司 2020 年第一期非公开定向债务融资工具 (20 天地源 PPN001)	100.00	2020/11/16	2 年	200,000,000.00		200,000,000.00				-939,485.95		199,060,514.05
合计	/	/	/	4,200,000,000.00	3,979,057,001.52	200,000,000.00				7,765,943.96	499,473,120.64	3,687,349,824.84

1) 2018 年 3 月 27 日, 公司 2018 年第一次临时股东大会审议通过了《关于非公开发行公司债券方案的议案》。2018 年 9 月, 公司收到上交所出具的《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(2018)962 号), 载明公司由中国银河证券股份有限公司承销, 面向合格投资者非公开发行总额不超过 20 亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件, 上交所对公司债券挂牌转让无异议。无异议函自出具之日起 12 个月内有效。2019 年 3 月 22 日, 本期公司债券完成发行, 共募集资金人民币 20 亿元, 期限 3 年, 票面利率为 7.98%, 起息日为 2019 年 3 月 22 日, 债券代码: 151281, 债券简称: 19 天地 F1。

2) 2018 年 7 月 23 日, 公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过了《关于发行非公开定向债务融资工具的议案》。2019 年 6 月, 公司收到了交易商协会出具的《接受注册通知书》(中市协注(2019)PPN208 号)。通知书落款日为 2019 年 6 月 21 日, 载明接受公司定向债务融资工具的注册, 注册金额为 20 亿元, 注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效, 由中国光大银行股份有限公司和长安银行股份有限公司联席主承销。2019 年 7 月 26 日, 2019 年第一期定向债务融资工具完成发行, 共募集资金人民币 5 亿元, 期限 3 年, 票面利率为 7.98%, 起息日为 2019 年 7 月 26 日, 债券代码: 031900585, 债券简称: 19 天地源 PPN001。2020 年 11 月 16 日, 2020 年第一期定向债务融资工具完成发行, 共募集资金人民币 2 亿元, 期限 2+1 年, 票面利率 7.98%, 起息日为 2020 年 11 月 16 日, 债券代码: 032000980, 债券简称: 20 天地源 PPN001。

3) 2016 年 4 月 20 日, 公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》。2019 年 7 月, 公司收到证监会出具的《关于核准天地源股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》(证监许可(2019)1277 号), 核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 10 亿元的公司债券。本次公司债券采用分期发行方式, 首期发行自中国证监会核准发行之日起 12 个月内完成; 其余各期债券发行, 自中国证监会核准发行之日起 24 个月内完成。2019 年 8 月 27 日, 2019 年公司债券(面向合格投资者)(第一期)发行完成, 共募

集资金人民币 10 亿元，票面利率为 7.5%，起息日为 2019 年 8 月 27 日，债券代码：155655，债券简称 19 天地一。

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

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

48、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

49、 长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、 预计负债

适用 不适用

51、 递延收益**递延收益情况**

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□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 2020 年 12 月 31 日，本公司控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司持有公司股份 497,000,938 股，占公司总股本的 57.52%，均为无限售流通股份，其中已质押股份为 145,000,000 股，占西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司持有的公司股份总数的 29.17%，占公司股份总数的 16.78%。

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

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	196,980,062.08			196,980,062.08
其他资本公积	10,358,384.54		134,490.81	10,223,893.73
合计	207,338,446.62		134,490.81	207,203,955.81

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期公司下属西安天地源沣东房地产开发有限公司收购西安越航置业有限公司5%少数股东股权，溢价金额134,490.81元，本期资本公积减少金额为134,490.81元。

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	19,238.06	130,969.66	88,799.24	61,408.48
合计	19,238.06	130,969.66	88,799.24	61,408.48

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2%计提的安全生产费。

59、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

60、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,298,939,336.99	2,004,451,181.98
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	22,282,963.94	-3,408,944.67

调整后期初未分配利润	2,321,222,300.93	2,001,042,237.31
加：本期归属于母公司所有者的净利润	328,775,116.22	424,058,993.27
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	127,890,133.89	126,161,893.59
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,522,107,283.26	2,298,939,336.99

调整期初未分配利润明细：

由于会计政策变更，影响期初未分配利润 22,282,963.94 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	5,303,654,893.66	4,241,880,989.98	5,591,345,602.68	4,221,091,714.91
合计	5,303,654,893.66	4,241,880,989.98	5,591,345,602.68	4,221,091,714.91

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

合同产生的收入说明：

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

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	364,742.38	119,115.68
城市维护建设税	11,840,919.80	13,936,376.42
教育费附加	9,330,486.74	10,896,001.50
土地增值税	131,047,821.64	169,904,861.55
资源税	338,549.45	165,469.93

房产税	2,765,298.35	2,759,293.39
土地使用税	9,000,676.99	8,783,791.22
车船使用税	16,730.00	10,694.85
印花税	7,723,913.38	7,216,935.34
环境保护税	2,594,173.79	988,843.95
合计	175,023,312.52	214,781,383.83

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	45,294,811.99	43,775,573.66
广告宣传费	66,168,508.22	49,110,723.49
代理费	68,641,002.47	38,363,493.31
品牌建设费	4,826,283.90	2,794,634.18
差旅费	943,548.15	539,049.50
物业水电费	5,102,083.15	5,588,774.16
房产登记费	515,869.62	265,760.00
印刷包装展览费	2,107,489.59	1,554,517.31
办公费	4,947,706.23	3,299,803.27
咨询费	7,730,173.91	25,060,646.36
其他	11,056,705.41	10,643,454.32
合计	217,334,182.64	180,996,429.56

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	142,000,954.61	138,770,639.99
折旧费	4,414,152.07	3,979,474.77
办公费	8,693,272.81	6,381,876.14
差旅费	3,348,819.43	3,405,854.30
咨询费	11,654,740.65	10,123,818.26
租赁费	5,767,044.79	4,238,691.00
税费	884,083.59	1,839,515.99
物业水电费	1,848,922.46	1,535,724.52
车辆费	856,320.87	1,681,270.18
其他	6,996,612.13	55,450.09
合计	186,464,923.41	172,012,315.24

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	22,236,068.38	47,307,039.85
减：利息收入（以正数填列）	-41,733,186.75	-20,451,366.47
手续费	458,370.68	427,626.03
借款辅助费用	11,996,159.94	10,205,742.78
其他	1,475.00	2,359.29
合计	-7,041,112.75	37,491,401.48

67、其他收益

√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
与收益相关的政府补助	2,194,943.29	710,000.00
加计扣除进项税	722,055.40	406,169.97
个税手续费返还	290,807.52	229,079.80
合计	3,207,806.21	1,345,249.77

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	9,299,497.36	-10,662,984.11
处置长期股权投资产生的投资收益	1,947,241.33	
债权投资在持有期间取得的利息收入	124,687.01	64,852.93
合计	11,371,425.70	-10,598,131.18

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	10,739,611.94	-262,129.69
其他应收款坏账损失	-15,711,775.21	-18,749,038.29
合计	-4,972,163.27	-19,011,167.98

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、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-96,357,716.65	-33,418,162.56
合计	-96,357,716.65	-33,418,162.56

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	-3,454.79	480,651.32
合计	-3,454.79	480,651.32

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		155.34	
其中：固定资产处置利得		155.34	
接受捐赠	27,200.00		27,200.00
政府补助	2,001,760.00	8,700,000.00	2,001,760.00
其他利得	63,949,146.26	7,821,458.83	63,949,146.26
合计	65,978,106.26	16,521,614.17	65,978,106.26

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
西安市高新区管委会“企业借助资本市场再融资奖励”	2,000,000.00		与收益相关
核酸检测补贴	1,760.00		与收益相关
非西安市已上市企业迁入高新区奖励		5,000,000.00	与收益相关
西安市财政局 2019 年鼓励企业上市发展专项资金		2,600,000.00	与收益相关
西安市 2019 年金融业发展扶持资金		1,000,000.00	与收益相关
吴中区作风效能建设、高质量发展综合表彰奖励		100,000.00	与收益相关

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	16,164.89	47,020.27	16,164.89
其中：固定资产处置损失	16,164.89	47,020.27	16,164.89
对外捐赠	398,956.00	169,233.31	398,956.00
罚款	14,620,000.00	48,300.00	14,620,000.00
补偿款	588,824.92	4,481,800.64	588,824.92
其他	451,793.28	1,814,155.44	451,793.28
合计	16,075,739.09	6,560,509.66	16,075,739.09

其他说明：

2020年6月8日，公司下属天地源股份有限公司置业分公司收到西安市住房和城乡建设行政处罚决定书，丹轩坊项目未取得《商品房预售许可证》的情况下预售商品房，处以罚款共计1462万元。

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	299,893,266.85	286,104,359.86
递延所得税费用	-195,529,309.67	15,925,744.31
合计	104,363,957.18	302,030,104.17

(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	453,140,862.23
按法定/适用税率计算的所得税费用	113,285,215.56
子公司适用不同税率的影响	-885,302.23
调整以前期间所得税的影响	-110,883.84
非应税收入的影响	-2,922,576.95
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,076,186.97

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-21,273,052.99
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	12,194,370.66
所得税费用	104,363,957.18

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). 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	59,785,363.48	68,794,217.05
收保证金及押金	81,933,563.42	246,197,226.32
利息收入	47,024,979.62	21,428,940.51
其他	642,073,861.84	747,631,680.83
合计	830,817,768.36	1,084,052,064.71

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

其他主要为收到合营及联营单位往来款 1.82 亿元，收到陕西尚元文化发展有限公司退回的项目合作款项及违约金等 2.87 亿元，收到榆林市古城新纪元商贸有限公司退回的项目合作款项及违约金等 0.22 亿元，收到增值税留抵退税 0.67 亿元。

(2). 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
代付及支付代收款项	61,488,725.97	79,027,080.48
付保证金及押金	224,622,930.64	156,540,765.43
经营及管理费用	89,636,660.91	231,902,909.77
其他	538,287,786.63	280,262,660.29
合计	914,036,104.15	747,733,415.97

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

其他主要为支付合营及联营单位往来款 2.91 亿元，支付项目合作单位往来款 1.37 亿元。

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆借资金	251,378,500.00	411,158,565.00
合计	251,378,500.00	411,158,565.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资流入主要为股东借款。

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资辅助费用	4,134,563.75	26,634,665.00
偿还拆借资金	592,598,324.65	
其他	109,937,900.00	
合计	706,670,788.40	26,634,665.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

其他系公司下属西安天地国际小镇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少数股东部分。

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	348,776,905.05	411,701,797.37
加：资产减值准备	81,677,628.36	23,495,277.20
信用减值损失	4,972,163.27	27,891,324.97
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,300,482.89	8,251,617.41
使用权资产摊销		
无形资产摊销	1,353,058.29	960,617.50
长期待摊费用摊销	1,276,619.39	1,008,533.72
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）	3,454.79	-480,651.32
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	16,164.89	46,864.93

公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	34,232,228.32	47,307,039.85
投资损失（收益以“-”号填列）	-11,371,425.70	10,598,131.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-203,917,803.27	23,639,813.03
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	16,585,978.92	-11,643,396.23
存货的减少（增加以“-”号填列）	-337,981,225.23	-3,445,929,702.42
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-791,533,814.79	185,383,931.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,723,138,633.78	3,288,873,402.74
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,876,529,048.96	571,104,601.52
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	7,136,149,204.07	4,475,403,448.41
减：现金的期初余额	4,475,403,448.41	2,178,414,800.17
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	2,660,745,755.66	2,296,988,648.24

(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	80,717,200.00
其中：西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司	80,717,200.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	26,987,226.70
其中：西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司	26,987,226.70
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	53,729,973.30

(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	7,136,149,204.07	4,475,403,448.41
其中：库存现金	324,097.69	104,851.36

可随时用于支付的银行存款	7,135,825,106.38	4,475,298,597.05
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	7,136,149,204.07	4,475,403,448.41
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		

其他说明：

适用 不适用

公司期末现金及现金等价物中不包含货币资金中使用受限的按揭保证金存款、农民工工资保函保证金、项目质量保证金、工程款支付保函保证金、贷款保证金 71,217,214.22 元。

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、所有权或使用权受到限制的资产

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	71,217,214.22	保证金支取受到限制
存货	8,719,047,344.06	抵押贷款
固定资产	19,900,405.22	抵押贷款
合计	8,810,164,963.50	/

其他说明：

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软件新城房地产开发有限公司 100%股权向陕西省国际信托有限公司提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 14 亿元，该笔贷款到期日为 2022 年 6 月。

(2) 公司将其持有的天津天地源置业投资有限公司的 100%股权向陕西省国际信托有限公司提供质押担保，同时，天津天地源唐城房地产开发有限公司将其持有的天津天辉房地产开发有限公司全部股权（持股比例 58.50%、对应的注册资本金为 5,850.00 万元）为贷款提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 3 亿元，该笔借款到期日为 2021 年 6 月。

(3) 天津天地源置业投资有限公司将其持有的天津唐城 100%股权为贷款提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 1.97 亿元，该笔借款到期日为 2022 年 4 月。

(4) 公司将其持有的郑州天地源置业有限公司 100%股权向广发银行提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 0.84 亿元，该笔借款到期日为 2023 年 1 月。

(5) 深圳天地源房地产开发有限公司将持有的惠州天地源房地产开发有限公司 100%股权向陕西省国际信托有限公司提供质押担保, 该项质押担保对应的融资借款余额为 4 亿元, 该笔贷款到期日为 2022 年 9 月。

(6) 苏州天地源木渎置业有限公司将持有的常熟天地源置业有限公司 93.3%股权向华宝信托有限责任公司提供质押担保, 该项质押担保对应的融资借款余额为 5.4 亿元, 该笔贷款到期日为 2022 年 9 月。

82、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

83、 套期

适用 不适用

84、 政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
一、取得时确认为递延收益的政府补助			
二、计入本期损益的政府补助	5,584,218.02		5,584,218.02
(一) 与日常活动无相关的政府补助	2,001,760.00	营业外收入	2,001,760.00
(二) 与日常活动相关计入其他收益的政府补助	3,207,806.21	其他收益	3,207,806.21
(三) 与日常活动相关冲减成本费用的政府补助	374,651.81		374,651.81
稳岗补贴	86,497.16	管理费用	86,497.16
稳岗补贴	20,532.15	销售费用	20,532.15
稳岗补贴	177,117.66	主营业务成本	177,117.66
生育补贴	6,698.90	管理费用	6,698.90
生育补贴	69,065.94	主营业务成本	69,065.94
核酸检测补贴	14,740.00	管理费用	14,740.00

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

85、 其他

适用 不适用

八、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

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司	8,071.72	80.00	非公开协议转让	2020年6月11日	股权转让完成							

注:公司下属西安天地源房地产开发有限公司以非公开协议转让方式向西安高科国际社区建设开发有限公司转让西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司 80%股权,转让金额 8,071.72 万元。

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

(1) 报告期内,合并范围新增常熟天地源置业有限公司。经公司第九届董事会第二十五次会议审议通过,公司下属全资子公司苏州天地源木渎置业有限公司与宁波秦熙企业管理合伙企业(有限合伙)合作,双方按约定比例出资成立常熟天地源置业有限公司,共同开发建设常熟金兰雅苑项目。常熟天地源置业有限公司注册资本为 10,000 万元,其中:苏州天地源木渎置业有限公司出资 9,330 万元,占股权比例为 93.3%;宁波秦熙企业管理合伙企业(有限合伙)出资 670 万元,占股权比例为 6.7%。

(2) 报告期内,合并范围新增西安天地源锦程房地产开发有限公司。经公司第九届董事会第三十次会议审议通过,公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司与西安檀德典森企业管理有限公司合作,双方按约定比例出资成立西安天地源锦程房地产开发有限公司,共同开发意

向合作项目。西安天地源锦程房地产开发有限公司注册资本为 10,000 万元，其中：西安天地源房地产开发有限公司出资 9,000 万元，占股权比例为 90%；西安檀德典森企业管理有限公司出资 1,000 万元，占股权比例为 10%。

(3) 报告期内，合并范围新增珠海源拓房地产开发有限公司。经公司第九届董事会第三十二次会议审议通过，公司下属深圳天地源房地产开发有限公司与西安檀德典森企业管理有限公司合作，双方按约定比例出资成立珠海源拓房地产开发有限公司，共同开发意向合作项目。珠海源拓房地产开发有限公司注册资本为 5,000 万元，其中：深圳天地源房地产开发有限公司出资 4,500 万元，占股权比例为 90%，西安檀德典森企业管理有限公司出资 500 万元，占股权比例为 10%。

(4) 报告期内，合并范围新增西安天投投资有限公司及西安天德泓源投资有限公司。经公司第九届董事会第三十次会议审议通过，公司投资成立全资子公司西安天投投资有限公司，注册资本 1,000 万元。西安天投投资有限公司与西安檀德典森企业管理有限公司、西安方元基金管理有限公司合作设立西安天德泓源投资有限公司，注册资本 500 万元，其中：西安天投投资有限公司出资 245 万元，占股权比例为 49%；西安檀德典森企业管理有限公司出资 7.5 万元，占股权比例为 1.5%；西安方元基金管理有限公司出资 247.5 万元，占股权比例为 49.5%。

(5) 报告期内，合并范围减少西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司。经公司第九届董事会第二十一次会议审议通过，公司下属西安天地源房地产开发有限公司以非公开协议转让方式向西安高科国际社区建设开发有限公司转让西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司 80% 股权，转让金额 8,071.72 万元。西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司已于 2020 年 6 月 11 日完成工商变更，不再纳入合并范围。

(6) 报告期内，合并范围减少西安明正房地产开发有限公司。经公司第九届董事会第二十九次会议审议通过，公司对西安明正房地产开发有限公司进行注销。公司已于 2020 年 11 月 23 日完成注销，不再纳入合并范围。

6、其他

适用 不适用

九、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

子公司名称	主要经营地	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	西安	房地产	100.00		设立
西安天地源物业服务管理有限责任公司	西安	西安	物业管理		100.00	设立
西安天地源不动产代理有限公司	西安	西安	不动产中介代理		100.00	设立
上海天地源企业有限公司	上海	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	苏州	房地产	4.55	95.45	设立
苏州平江天地源置业有限公司	苏州	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	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	惠州	房地产		100.00	设立
深圳天地源物业服务有限公司	深圳	深圳	物业管理		100.00	设立
天津天地源置业投资有限公司	天津	天津	房地产	100.00		设立
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	西安	西安	广告代理、报纸出刊	70.00		设立
苏州天地源香都置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立
深圳西京实业发展有限公司	深圳	深圳	房地产	70.00	30.00	同一控制下企业合并
西安天地源曲江房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
陕西深宝水电开发有限责任公司	宝鸡	宝鸡	发电		51.00	非同一控制下企业合并
西安报业广告信息有限责任公司	西安	西安	广告代理、市场调查		70.00	非同一控制下企业合并
宝鸡市融兴置业有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产		60.00	非同一控制下企业合并
陕西东方加德建设开发有限公司	西安	西安	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
陕西天投房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100.00		设立
榆林天投置业有限公司	榆林	榆林	房地产		60.00	设立
苏州天地源香湖置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立
陕西蓝天御坊置业有限公司	西安	西安	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
苏州天地源木渎置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	深圳	深圳	房地产		51.00	设立
苏州天地源金山置业有限公司	苏州	苏州	房地产		95.00	设立
天津天地源唐城房地产开发有限公司	天津	天津	房地产		100.00	设立
泰州天地源德湖置业有限公司	泰州	泰州	房地产		100.00	设立
广东天地源城际房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产		65.00	设立
天津天投房地产开发有限公司	天津	天津	房地产		100.00	设立
重庆天投房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产		100.00	设立
镇江天地源置业有限公司	镇江	镇江	房地产		100.00	设立
西安天地源沣东房地产开发有限公司	西安	西安	房地产		58.50	设立
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	西安	西安	房地产		50.00	设立
天津天辉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产		58.50	设立
郑州天地源置业有限公司	郑州	郑州	房地产	100.00		设立
咸阳天投房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产		51.00	设立
陕西天地源天投物业服务有限公司	西安	西安	物业管理		100.00	设立
珠海天地源置业有限公司	珠海	珠海	房地产		100.00	设立
榆林城投天地源置业有限公司	榆林	榆林	房地产		60.00	非同一控制下企业合并
西安越航置业有限公司	西安	西安	房地产		58.500	非同一控制下企业合并
西安天地源软件新城房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100.00		设立
常熟天地源置业有限公司	常熟	常熟	房地产		93.30	设立
西安天地源锦程房地产开发有限公司	西安	西安	房地产		90.00	设立

珠海源拓房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产		90.00	设立
西安天投投资有限公司	西安	西安	投资	100.00		设立
西安天德泓源投资有限公司	西安	西安	投资		49.00	设立

其他说明：

1) 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) 公司下属西安天投投资有限公司在西安天德泓源投资有限公司股东会享有一票否决权，在董事会拥有全部表决权，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
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	30.00%	122,583.83		-347,297.30
榆林天投置业有限公司	40.00%	193,624.19		-6,220,458.09
陕西深宝水电开发有限责任公司	49.00%	1,396,099.65		-4,142,642.50
宝鸡市融兴置业有限公司	40.00%	30,373,005.64		59,640,705.87
苏州天地源金山置业有限公司	5.00%	138,268.60		15,336,903.47
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	49.00%	-4,833,905.26		-20,590,275.36
广东天地源城际房地产开发有限公司	35.00%	44.31		-221,829.02
西安天地源沣东房地产开发有限公司	41.50%	-3,763,255.01		78,712,940.38
天津天辉房地产开发有限公司	41.50%	-1,604,024.14		38,839,786.81
咸阳天投房地产开发有限公司	49.00%	-3,406,324.71		32,540,115.64
榆林城投天地源置业有限公司	40.00%	-2,341,832.30		59,161,456.26
西安天地国际小镇房地产开发有限公司	50.00%	-4,208,069.86		51,783,384.31
常熟天地源置业有限公司	6.70%	-150,818.41		6,549,181.59
西安天地源锦程房地产开发有限公司	10.00%	-75.50		-75.50
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司		5,107.77		
合计		11,920,428.80		311,041,896.56

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
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	7,742,121.45	1,526,240.15	9,268,361.60	10,365,809.70		10,365,809.70	10,308,894.92	1,549,888.71	11,858,783.63	13,428,234.76		13,428,234.76
西安报业广告信息有限责任公司	1,946,476.20	2,162.36	1,948,638.56	1,062,353.77		1,062,353.77	2,112,167.61	2,162.36	2,114,329.97	1,164,654.92		1,164,654.92
榆林天投置业有限公司	141,012.48	1,328,807.98	1,469,820.46	17,020,965.69		17,020,965.69	156,178.37	1,329,582.98	1,485,761.35	17,520,967.05		17,520,967.05
陕西深宝水电开发有限公司	3,960,097.04	46,689,373.02	50,649,470.06	59,103,842.50		59,103,842.50	4,608,047.40	46,981,978.53	51,590,025.93	62,976,268.41		62,976,268.41
宝鸡市融兴置业有限公司	374,419,205.74	5,087,725.17	379,506,930.91	230,023,977.16	381,189.10	230,405,166.26	639,261,659.23	9,050,389.56	648,312,048.79	575,142,798.23		575,142,798.23
苏州天地源金山置业有限公司	405,858,178.26	585,159.49	406,443,337.75	99,705,268.30		99,705,268.30	458,387,409.02	973,415.21	459,360,824.23	155,388,126.70		155,388,126.70
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	40,291,774.32	100,003.49	40,391,777.81	82,412,747.95		82,412,747.95	45,968,821.30	140,393.28	46,109,214.58	78,265,071.95		78,265,071.95
广东天地源城际房地产开发有限公司	126,202.79		126,202.79	760,000.00		760,000.00	126,076.18		126,076.18	760,000.00		760,000.00
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司							106,445,070.07	517,023.91	106,962,093.98	8,525,184.51		8,525,184.51
西安天地源沣东房地产开发有限公司	1,669,289.83	374,963,171.54	376,632,461.37	177,690,956.00		177,690,956.00	2,808,760.82	356,206,564.80	359,015,325.62	160,000,000.00		160,000,000.00
天津天辉房地产开发有限公司	930,484,314.56	7,696,703.44	938,181,018.00	683,916,373.07	160,674,797.20	844,591,170.27	719,749,268.99	1,971,630.16	721,720,899.15	624,265,933.00		624,265,933.00
咸阳天投房地产开发有限公司	1,674,433,157.54	43,864,224.16	1,718,297,381.70	1,648,777,794.93	3,111,187.60	1,651,888,982.53	1,141,823,079.47	18,382,892.12	1,160,205,971.59	1,091,559,138.20		1,091,559,138.20
榆林城投天地源置业有限公司	630,834,316.95	10,527,376.69	641,361,693.64	493,045,398.42	412,654.57	493,458,052.99	178,529,825.32	2,298,770.27	180,828,595.59	27,070,374.20		27,070,374.20
西安越航置业有限公司	2,459,450,259.70	26,819,745.39	2,486,270,005.09	1,260,940,538.95	840,652,229.79	2,101,592,768.74	1,033,025,052.10	244,513.06	1,033,269,565.16	659,219,243.16		659,219,243.16
西安天地国际小镇房地产开发有限公司	1,453,686,884.21	45,420,525.42	1,499,107,409.63	1,394,177,384.87	1,363,256.14	1,395,540,641.01	631,597,292.79	169,030.55	631,766,323.34	519,783,415.00		519,783,415.00
常熟天地源置业有限公司	850,233,641.07	745,448.92	850,979,089.99	753,230,111.04		753,230,111.04						
西安天地源锦程房地产开发有限公司	245.03		245.03	1,000.00		1,000.00						
合计	8,835,277,177.17	565,356,667.22	9,400,633,844.39	6,912,234,522.35	1,006,595,314.40	7,918,829,836.75	4,974,907,603.59	439,818,235.50	5,414,725,839.09	3,995,069,410.09		3,995,069,410.09

2020 年年度报告

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	13,252,896.60	472,003.03	472,003.03	2,182,024.09	16,098,603.81	99,150.08	99,150.08	2,113,704.23
西安报业广告信息有限责任公司	1,350,766.69	-63,390.26	-63,390.26	496,954.95	884,941.75	137,517.16	137,517.16	63,666.42
榆林天投置业有限公司		484,060.47	484,060.47	-515,068.24		-1,957,505.23	-1,957,505.23	-1,322,421.40
陕西深宝水电开发有限责任公司	12,840,162.35	2,849,182.95	2,849,182.95	5,994,718.27	11,125,694.71	1,860,969.56	1,860,969.56	3,889,422.90
宝鸡市融兴置业有限公司	356,440,941.82	75,932,514.09	75,932,514.09	-18,322,942.87	106,517,402.73	-314,085.59	-314,085.59	125,918,883.19
苏州天地源金山置业有限公司	72,665,182.53	2,765,371.92	2,765,371.92	-32,213,815.72	571,517,329.35	117,848,835.93	117,848,835.93	258,399,218.88
深圳天地源中房豪杰置业有限公司		-9,865,112.77	-9,865,112.77	-4,551,215.48		-18,071,154.80	-18,071,154.80	-7,237,386.52
广东天地源城际房地产开发有限公司		126.61	126.61	126.61		-195,347.50	-195,347.50	-50,611.70
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司		25,538.86	25,538.86	-4,260,097.09		-645,276.98	-645,276.98	-57,399,374.66
西安天地源沣东房地产开发有限公司		-73,820.25	-73,820.25	-98,426.99		-984,674.38	-984,674.38	-1,504,343.18
天津天辉房地产开发有限公司		-3,865,118.42	-3,865,118.42	-10,414,236.23		-2,535,311.00	-2,535,311.00	-385,957,750.14
咸阳天投房地产开发有限公司	2,637,987.41	-6,951,683.09	-6,951,683.09	416,345,256.22		-15,662,383.78	-15,662,383.78	564,631,259.21
榆林城投天地源置业有限公司		-5,854,580.74	-5,854,580.74	322,185,590.45		913,546.39	913,546.39	-148,509,365.87
西安越航置业有限公司		10,626,914.35	10,626,914.35	577,196,270.59		-558,456.95	-558,456.95	-150,512,056.00
西安天地国际小镇房地产开发有限公司		-8,416,139.72	-8,416,139.72	1,082,306,070.64		-507,091.66	-507,091.66	-299,450,300.60
常熟天地源置业有限公司		-2,251,021.05	-2,251,021.05	-432,635,531.78				
西安天地源锦程房地产开发有限公司		-754.97	-754.97	-754.97				
合计	459,187,937.40	55,814,091.01	55,814,091.01	1,903,694,922.45	706,143,972.35	79,428,731.25	79,428,731.25	-96,927,455.24

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

2020年8月3日,根据《西部产权交易所企业国有产权交易规则》,并结合2020年7月3日西部产权交易所挂牌结果,公司下属西安天地源房地产开发有限公司控股子公司西安天地源沣东房地产开发有限公司与西安航天城实业发展有限公司签署了《股权交易合同》,并完成了备案。西安天地源沣东房地产开发有限公司以1,873.2万元获得西安航天城实业发展有限公司持有的西安越航置业有限公司5%股权。2019年4月9日、2019年7月17日、2019年10月25日,西安天地源沣东房地产开发有限公司以相同方式累计获得西安越航置业有限公司95%股权及100%债权(具体内容详见公司公告,编号:临2019-039、临2019-071、临2019-087)。

本次交易完成后,西安天地源沣东房地产开发有限公司持有西安越航置业有限公司100%股权及100%债权。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	西安越航置业有限公司
购买成本/处置对价	
—现金	18,732,000.00
—非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	18,732,000.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	18,597,509.19
差额	134,490.81
其中:调整资本公积	134,490.81
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
西安丝路国际金融创新中心有限公司	西安市	西安市	城市基础设施建设等		10.98	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

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：

按照相关合作协议苏州联鑫置业有限公司、太仓卓润房地产开发有限公司及镇江扬启房地产开发有限公司三家公司董事会决议须经全体董事一致同意后生效，三家公司为公司的合营企业。

公司虽持有西安丝路国际金融创新中心有限公司 10.98%股份，但公司派有董事，对公司经营决策产生重大影响。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	太仓卓润房地产开发有限公司	镇江扬启房地产开发有限公司	苏州联鑫置业有限公司	太仓卓润房地产开发有限公司	镇江扬启房地产开发有限公司	苏州联鑫置业有限公司
流动资产	1,832,583,600.35	696,943,225.16	156,101,193.59	1,880,298,272.01	682,393,870.15	1,613,556,625.24
其中：现金和现金等价物	204,856,157.88	3,795,523.69	79,319,290.22	196,232,189.43	30,156,654.86	170,592,740.28
非流动资产	8,962,215.50	2,268,354.68	5,552.34	6,663,247.63	1,733,210.25	7,101,067.93
资产合计	1,841,545,815.85	699,211,579.84	156,106,745.93	1,886,961,519.64	684,127,080.40	1,620,657,693.17
流动负债	862,189,556.96	507,623,813.48	120,307,841.06	342,625,352.71	489,673,674.79	1,171,929,688.15
非流动负债	390,000,000.00			965,000,000.00		450,000,000.00
负债合计	1,252,189,556.96	507,623,813.48	120,307,841.06	1,307,625,352.71	489,673,674.79	1,621,929,688.15
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	589,356,258.89	191,587,766.36	35,798,904.87	579,336,166.93	194,453,405.61	-1,271,994.98
按持股比例计算的净资产份额	165,019,752.49	63,223,962.90	7,156,201.08	162,214,126.74	64,169,623.85	-254,271.80
调整事项			2,665,891.50			2,665,891.50
--商誉						
--内部交易未实现利润						

--其他			2,665,891.50			2,665,891.50
对合营企业权益投资的账面价值	165,019,752.49	63,223,962.90	9,822,092.59	162,214,126.74	64,169,623.85	2,411,619.71
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入	312,705,321.16		1,405,161,865.19			494,497.50
财务费用	-901,872.01	-44,463.25	-778,557.56	-197,255.53	-34,388.63	-732,796.94
所得税费用	2,808,739.26	-565,003.06	12,356,966.62	-6,536,798.36	-1,048,919.02	-6,501,581.68
净利润	10,020,091.96	-2,865,639.25	37,070,899.85	-19,881,914.13	-3,676,270.91	-19,504,745.05
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	10,020,091.96	-2,865,639.25	37,070,899.85	-19,881,914.13	-3,676,270.91	-19,504,745.05
本年度收到的来自合营企业的股利						

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	西安丝路国际金融创新中心有限公司	西安丝路国际金融创新中心有限公司
流动资产	1,639,391,760.20	700,252,511.76
非流动资产	302,286,557.90	2,537,177.45
资产合计	1,941,678,318.10	702,789,689.21
流动负债	1,197,191,121.60	158,565,221.11
非流动负债		
负债合计	1,197,191,121.60	158,565,221.11
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	744,487,196.50	544,224,468.10
按持股比例计算的净资产份额	81,744,694.18	59,755,846.60
调整事项	22,258,007.34	-298,219.44
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	22,258,007.34	-298,219.44
对联营企业权益投资的账面价值	59,486,686.84	59,457,627.16
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	264,660.13	22,197.39
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	264,660.13	22,197.39

本年度收到的来自联营企业的股利		
-----------------	--	--

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息适用 不适用**(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**适用 不适用**(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损**适用 不适用**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**适用 不适用**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**适用 不适用**4、重要的共同经营**适用 不适用**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益****未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：**适用 不适用**6、其他**适用 不适用**十、与金融工具相关的风险**适用 不适用

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

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

(一) 市场风险**1. 外汇风险**

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

2. 利率风险

利率风险指金融工具公允价值或未来现金流量变动而产生波动的风险。

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

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

3. 价格风险

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

(二) 信用风险

2020 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：为降低信用风险，本公司对客户的信用情况进行审核，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

应收账款前五名金额合计：85,498,248.02 元，占期末应收账款余额的 83.81%。

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

(三) 流动风险

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

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

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

本公司日常通过经营业务产生资金、金融机构借款筹措营运资金。截止 2020 年 12 月 31 日，本公司尚未使用金融和非金融机构综合授信额度 535,940.00 万元。

十一、 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

十二、 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“九、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“九、在其他主体中的权益”

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、 其他关联方情况

适用 不适用

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

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

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

西安高科投资有限责任公司	集团兄弟公司
西安科睿投资管理有限公司	集团兄弟公司
西安科泓基金管理有限公司	集团兄弟公司
西安高新区竣策勘测有限公司	集团兄弟公司
西安高科物流发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科天宏招标代理咨询有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科均和国际贸易有限公司	集团兄弟公司
西安高科众源电力科技有限公司	集团兄弟公司
西安新纪元国际俱乐部有限公司	集团兄弟公司
西安新纪元萤初餐饮管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安新纪元咸亨酒店有限公司	集团兄弟公司
西安高科园林景观工程有限责任公司	集团兄弟公司
西安创惠农业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科丝路农业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科城市服务管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科城市基础建设有限公司	集团兄弟公司
西安高科传媒有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新环境发展有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新区公共事业服务有限公司	集团兄弟公司
西安高科保安服务有限公司	集团兄弟公司
西安高新半导体产业孵化器有限公司	集团兄弟公司
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
西安西沃客车有限公司	其他
北京永秀智库有限责任公司	其他
中航电测仪器股份有限公司	其他
永安财产保险股份有限公司	其他
彩虹显示器件股份有限公司	其他
陕西鼓风机（集团）有限公司	其他
泰康人寿资产管理公司	其他
国泰君安国际控股有限公司（香港）	其他
联邦制药国际控股有限公司（香港）	其他
长城环亚控股有限公司	其他
西安曲江文化旅游股份有限公司	其他
杨凌美畅新材料股份有限公司	其他
长安银行股份有限公司	其他
中铁高铁电气装备股份有限公司	其他

金堆城钼业股份有限公司	其他
陕西兴化化学股份有限公司	其他
西安博通资讯股份有限公司	其他
西安饮食股份有限公司	其他
标准股份有限公司	其他
陕西鑫元科工贸股份有限公司	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安高科幕墙门窗有限公司	工程施工		691,995.16
西安高科物流发展有限公司	采购材料	1,375,381.04	26,635,271.50
西安高科园林景观工程有限责任公司	工程施工	3,081,568.01	1,730,076.64
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	物业服务费	57,752.42	59,412.51
西安新纪元国际俱乐部有限公司	品牌推广	76,768.63	828,891.74
西安高新区热力有限公司	工程施工	12,329,353.65	23,567,618.57
西安国际社区时尚小镇运营管理有限公司	招商代理	-169,811.37	8,289,622.46
西安高新区竣策勘测有限公司	测量费	61,754.71	16,732.08
西安高科天宏招标代理咨询有限责任公司	招标代理咨询费	42,452.82	
西安市高新区天翔建设有限公司	工程施工	44,728,677.08	

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	物业服务	1,395,463.19	1,530,369.30
西安新纪元国际俱乐部有限公司	物业服务	351,251.28	643,800.64
苏州联鑫置业有限公司	咨询服务	750,000.00	1,200,000.00
太仓卓润房地产开发有限公司	企业管理	2,157,342.99	94,339.62
西安高新区保障房投资建设发展有限公司	广告策划	297,169.81	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(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

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

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
西安高科集团有限公司	物业	1,903,440.00	1,903,440.00
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	物业	152,217.12	152,217.12
西安新纪元国际俱乐部有限公司	物业	571,428.58	571,428.52

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

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

□适用 √不适用

(5). 关联方资金拆借

□适用 √不适用

(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	1,462.03	1,335.01

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、关联方应收应付款项

(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	333,102.00	16,655.10	333,102.00	16,655.10
应收账款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	18,836.80	941.84		
预付账款	西安高科物流发展有限公司	2,993,671.22			
预付账款	西安高新区热力有限公司	5,224,781.84		2,040,549.56	
其他应收款	太仓卓润房地产开发有限公司	60,892,807.68			
其他应收款	镇江联启房地产开发有限公司	218,475,999.00		215,686,705.64	
其他应收款	西安高新区市政配套建设有限公司	338,124.88	16,906.24		

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	西安高科集团有限公司	104,224.00	
应付账款	西安高科幕墙门窗有限公司	156,443.18	156,443.18
应付账款	西安高科物流发展有限公司	3,596,636.01	7,184,208.18
应付账款	西安高科园林景观工程有限责任公司	3,401,577.33	236,765.84
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	45,909.32
应付账款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	5,090.00	74,174.76
应付账款	西安高新区热力有限公司		4,972,052.29
应付账款	西安高科建材科技有限公司	378.40	378.40
应付账款	西安国际社区时尚小镇运营管理有限公司		1,698,113.21
应付账款	西安市高新区天翔建设有限公司	19,433,112.88	
预收账款	西安高科集团有限公司		6,792.48
预收账款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司		177,586.70
预收账款	西安新纪元国际俱乐部有限公司		76,853.54
合同负债	西安新纪元国际俱乐部有限公司	71,428.58	
合同负债	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	25,369.58	
其他应付款	西安高科幕墙门窗有限公司	1,163,856.93	1,735,116.17
其他应付款	西安高科物流发展有限公司	39,500.00	-
其他应付款	西安高科园林景观工程有限责任公司	456,867.83	68,443.58
其他应付款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	108,059.00	108,059.00
其他应付款	苏州联鑫置业有限公司	5,997,000.00	29,981,960.93
其他应付款	太仓卓润房地产开发有限公司		25,782,204.00

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	镇江扬启房地产开发有限公司	61,100,000.00	61,100,000.00
一年内到期的非流动负债	西安高新区热力有限公司	341,000,000.00	174,000,000.00
长期借款	西安高科投资有限责任公司	150,000,000.00	
长期借款	西安高新区热力有限公司	451,000,000.00	492,000,000.00

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、 股份支付**1、 股份支付总体情况**

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、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 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止。截止 2020 年 12 月 31 日，该阶段性担保金额为 594,346.34 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解除。

2) 对外提供担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司提供的担保情况如下：

对子公司的担保：

①公司 2018 年 3 月为子公司陕西东方加德建设开发有限公司在陕西金融资产管理股份有限公司申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 1.5 亿元，借款到期日为 2021 年 3 月。

②公司 2018 年 9 月为子公司天津天地源唐城房地产开发有限公司在金城银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额为 0.72 亿元，借款到期日为 2021 年 9 月。

③公司 2018 年 9 月为子公司天津天地源置业投资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为 0.4 亿元，借款到期日为 2021 年 9 月。

④公司 2018 年 12 月为子公司天津天地源唐城房地产开发有限公司在陕西省国际信托股份有限公司申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 1.966 亿元，借款到期日为 2022 年 4 月。

⑤公司 2019 年 2 月为子公司重庆天投房地产开发有限公司在中国银行重庆北培支行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 2.15 亿元，借款到期日为 2022 年 2 月。

⑥公司 2019 年 3 月为子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在中国银行东新街支行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 2.35 亿元，借款到期日为 2022 年 3 月。

⑦公司 2019 年 6 月为子公司天津天地源置业投资有限公司在陕西省国际信托股份有限公司申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额为 3.00 亿元，借款到期日为 2021 年 6 月。

⑧公司 2019 年 8 月为子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在广发银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 8.55 亿元，借款到期日为 2022 年 12 月。

⑨公司 2019 年 9 月为子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在陕西投融资担保有限责任公司申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 3.00 亿元，借款到期日为 2022 年 9 月。

⑩公司 2019 年 11 月为子公司泰州天地源德湖置业有限公司在江苏银行泰州分行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 1.14 亿元，借款到期日为 2022 年 12 月。

⑪公司 2020 年 1 月为子公司郑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 0.84 亿元，借款到期日为 2023 年 1 月。

⑫公司 2020 年 3 月为子公司镇江天地源置业有限公司在工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 2023 年 5 月。

⑬公司 2020 年 4 月为子公司陕西东方加德建设开发有限公司在陕西省国际信托股份有限公司申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 14 亿元，借款到期日为 2022 年 6 月。

⑭公司 2020 年 5 月为子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在榆林金融资产管理股份有限公司申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 3 亿元，借款到期日为 2023 年 5 月。

⑮公司 2020 年 6 月为子公司西安越航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 11.4 亿元，借款到期日为 2023 年 6 月。

⑯公司 2020 年 7 月为子公司珠海天地源置业有限公司在华润深国投申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 4.99 亿元，借款到期日为 2022 年 7 月。

⑰公司 2020 年 8 月为子公司天津天辉房地产开发有限公司在滨海农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 亿元，借款到期日为 2022 年 6 月。

⑱公司 2020 年 9 月为子公司陕西东方加德建设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 5.1 亿元，借款到期日为 2023 年 9 月。

⑲公司 2020 年 9 月为子公司珠海天地源置业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 4 亿元，借款到期日为 2022 年 9 月。

⑳公司 2020 年 9 月为子公司镇江天地源置业有限公司在华宝信托有限责任公司申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 5.4 亿元，借款到期日 2022 年 9 月。

对合营企业的担保：

公司 2018 年 9 月为合营企业太仓卓润房地产开发有限公司在工商银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款对应的担保余额为 11,875.5 万元，该笔担保到期日为 2021 年 9 月。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、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

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	131,346,623.19
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2020 年度公司实现归属股东的净利润 328,775,116.22 元（同可供股东分配的净利润），加上上年度股利分配后的累计未分配利润 2,193,332,167.04 元，实际可分配利润 2,522,107,283.26 元。公司拟以现总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发 2020 年全年现金红利每 10 股 1.52 元（含税），共计派发 131,346,623.19 元，余额 2,390,760,660.07 元留作以后年度分配；2020 年不送红股、不进行资本公积转增股本。上述利润分配预案已经 2021 年 4 月 26 日第九届董事会第三十八次会议审议通过，尚需提交公司 2020 年年度股东大会审议。

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) 2020年12月29日,经公司第九届董事会第三十四次会议审议,通过了《关于下属陕西天投房地产开发有限公司投资成立项目公司的议案》,公司下属陕西天投房地产开发有限公司与咸阳启点实业发展有限公司合作,双方按约定比例出资成立项目公司(咸阳启点金源房地产开发有限公司),共同开发咸阳市高新区意向合作项目。项目公司注册资本1亿元,陕西天投房地产开发有限公司出资4,900万元,占股权比例为49%;咸阳启点实业发展有限公司出资5,100万元,占股权比例为51%。项目公司经营范围为房地产开发与经营等。2021年1月8日,项目公司完成工商登记。

(2) 2021年1月4日,公司下属西安天地源曲江房地产开发有限公司公司归还陕西信用增进有限责任公司5,000.00万元人民币贷款,截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为25,000.00万元。

(3) 2021年1月12日,公司2021年第一次临时股东大会审议通过了《关于权益转让协议终止的议案》,同意终止公司下属陕西东方加德建设开发有限公司与陕西东方加德置业有限公司签订的《权益转让协议》。经双方协商,陕西东方加德建设开发有限公司向陕西东方加德置业有限公司预付的土地款850,687,974.06元由陕西东方加德置业有限公司承诺分期足额返还,同时陕西东方加德置业有限公司向陕西东方加德建设开发有限公司一次性支付补偿款159,246,639.90元。2021年1月15日、2021年3月19日,陕西东方加德建设开发有限公司收到共计5亿元权益终止款项。

(4) 2021年1月16日,公司下属郑州天地源置业有限公司归还广发银行郑州分行1,680万元人民币贷款;2021年1月18日,收到广发银行郑州分行1,680万元人民币贷款;截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为8,400.00万元。

(5) 2021年1月21日,公司下属天地源股份有限公司西安置业分公司归还广发银行西安分行600万元人民币贷款,截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为38,350.00万元。

(6) 2021年1月21日,公司下属深圳天地源中房豪杰置业有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司收到深圳市龙华区人民法院《受理案件通知书》((2021)粤0309民初1290号)。深圳天地源中房豪杰置业有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司诉请豪杰塑胶(深圳)有限公司、汇景纸品(深圳)有限公司继续履行《搬迁补偿安置协议》以及《搬迁补偿安置协议之补充协议》,按《搬迁补偿安置协议》约定共同支付违约赔偿金总计5,849.74万元,中房集团深圳房产开发有限公司对上述违约赔偿金请求承担连带赔偿责任。目前,该案尚未开庭审理。

(7) 2021年1月22日,公司下属天津天地源置业投资有限公司收到了《天津市第三中级人民法院受理案件通知书》((2021)津03执128号),天津天地源置业投资有限公司请求强制天

津滨海发展投资控股有限公司履行（2020）津 03 民初 639 号民事调解书，给付本金、利息等共计 49,579,261.5 元，以及以 45,000,000 元为基数，自 2020 年 8 月 4 日起至实际给付之日止，按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算的利息。目前，公司正在积极推进强制执行中。

（8）2021 年 1 月 28 日、2021 年 2 月 26 日、2021 年 4 月 9 日公司下属重庆天投房地产开发有限公司共计归还光大银行西安长乐西路支行 20,000.00 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

（9）2021 年 2 月 2 日，公司下属天津天地源唐城房地产开发有限公司归还天津金城银行股份有限公司 7,200 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

（10）2021 年 2 月 3 日、2021 年 2 月 18 日，公司下属镇江天地源置业有限公司分别归还华宝信托有限责任公司 8,300 万元、45,700 万元，合计 54,000.00 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

（11）2021 年 2 月 5 日，公司下属陕西东方加德建设开发有限公司归还中信银行 2,894.46 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 48,105.54 万元。

（12）2021 年 2 月 11 日，公司下属天津天辉房地产开发有限公司归还天津滨海农村商业银行股份有限公司 1,500 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 18,500.00 万元。

（13）2021 年 2 月 14 日，公司下属西安天地源曲江房地产开发有限公司归还广发银行股份有限公司西安分行营业部 9,000.00 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 76,500.00 万元。

（14）2021 年 2 月 20 日，公司下属天津天地源唐城房地产开发有限公司归还陕西省国际信托股份有限公司 810 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 18,850.00 万元。

（15）2021 年 2 月 20 日，公司下属重庆天投房地产开发有限公司归还中国银行重庆北碚支行 9,500.30 万元人民币贷款，2021 年 4 月 13 日，归还 3700 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 8,298.80 万元。

（16）2021 年 2 月 24 日，公司下属重庆天投房地产开发有限公司收到中信银行西安北关正街支行 50,000.00 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 50,000.00 万元。

（17）2021 年 2 月 25 日，公司下属郑州天地源置业有限公司收到中信银行西安分行 20,000 万元人民币贷款；截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 20,000.00 万元。

（18）2021 年 2 月 26 日、2021 年 3 月 1 日、2021 年 3 月 31 日、2021 年 4 月 1 日，公司下属常熟天地源置业有限公司收到农业银行股份有限公司常熟分行共计 35,000.00 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 35,000.00 万元。

（19）2021 年 3 月 1 日，公司下属西安天地源曲江房地产开发有限公司公司归还中国银行股份有限公司西安东新街支行 7,825.00 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 15,650.00 万元。

(20) 2021年3月29日,公司下属陕西东方加德建设开发有限公司归还光大银行4,700万元人民币贷款,截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为2.45亿元。

(21) 2021年3月31日,公司下属泰州天地源德湖置业有限公司归还江苏银行泰州支行3,000万元人民币贷款,截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为8,400万元。

(22) 2021年4月2日,公司下属天津天地源置业投资有限公司归还浙商银行4,000万元人民币贷款,截止财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

(23) 2021年4月12日,公司下属公司咸阳启点金源房地产开发有限公司通过竞买方式,以总价60,540万元获取了咸阳市高新区XY-2021-1-01号地块的国有建设用地使用权。咸阳市高新区XY-2021-1-01号地块位于咸阳市高科二路以东、纬一路以南、高科一路以西、星光大道以北。宗地面积77,484.14平方米(约116.23亩),容积率不高于2.9,计容建筑面积约224,701.04平方米,土地性质为二类居住用地。

(24) 2021年4月13日,经公司第九届董事会第三十七次会议审议,通过了《关于重庆天投房地产开发有限公司申请项目开发贷款的议案》,同意公司为下属全资子公司重庆天投提供全额连带责任保证担保,担保金额不超过4.5亿元。截止财务报告批准报出日,该笔贷款余额为4.5亿元。

(25) 2021年4月16日,公司下属陕西东方加德建设开发有限公司归还陕西金融资产管理股份有限公司5000万元人民币贷款,截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为10,000万元。

(26) 2021年4月26日,经公司第九届董事会第三十八次会议审议,通过了《关于公司2021年度日常关联交易的议案》,公司预计将与关联单位分别签署场地租赁、设备和材料、施工安装工程、物业管理等业务购销协议,预计关联交易总金额12,233.99万元。

(27) 2021年4月26日,经公司第九届董事会第三十八次会议审议,通过了《关于向金融机构申请融资额度授权的议案》。公司及下属全资子公司、控股子公司计划自本议案生效之日起至2021年年度股东大会召开之前,向金融机构申请融资额度总计不超过175亿元。在该融资额度范围内,提请公司股东大会授权董事会根据实际情况审议具体的融资事宜。

(28) 2021年4月26日,经公司第九届董事会第三十八次会议审议,通过了《关于对下属公司担保的议案》。公司计划于2021年度股东大会召开之前,在新增不超过149亿元的额度范围内,为公司下属公司提供担保,其中:全资子公司全年预计发生担保总额为91亿元,并表非全资子公司全年预计发生担保总额为32亿元,参股非并表公司全年预计发生担保总额为26亿元。在上述预计担保额度内,由公司董事会根据实际情况审批并调剂具体的融资担保事宜。

(29) 2021年4月26日,经公司第九届董事会第三十八次会议审议,通过了《关于土地储备的议案》。公司计划在2021年度股东大会召开之前,通过以竞拍方式储备土地计容建面约110万平方米,预计金额约105亿元。根据《公司投资、融资管理规则》相关规定,在上述竞拍土地总金额内,由公司经营班子组织实施具体竞拍事宜。

(30) 2021年4月26日,经公司第九届董事会第三十八次会议审议,通过了《关于向金融机构申请融资的议案》。同意公司下属全资子公司陕西天投房地产开发有限公司向华宝信托有限责任公司申请不超过3.88亿元的信托贷款,资金用于陕西天投下属子公司合规项目的开发建设。融资期限2年,融资成本为9.20%/年。本次融资以陕西天投下属全资子公司重庆天投房地产开发有限公司位于重庆市九龙坡区大杨石组团“QE4-2/05”地块的国有建设用地使用权作为抵押担保,由公司提供连带责任保证担保。

十六、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、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

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

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

1) 房地产行业,包括从事房地产开发建设、商业物业经营管理业务的公司,具体见本附注“九、1、在子公司的权益”中业务性质为房地产的公司。

2) 物业服务, 包括从事物业管理业务的公司, 具体见本附注“九、1、在子公司的权益”中业务性质为物业服务的公司。

3) 其他, 包括从事除以上业务的其他业务的公司, 具体见本附注“九、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	物业服务	其他	分部间抵销	合计
营业收入	5,083,440,170.66	224,711,977.22	33,950,305.06	38,447,559.28	5,303,654,893.66
其中: 对外营业收入	5,077,418,332.69	198,165,945.28	28,070,615.69		5,303,654,893.66
分部间交易收入	6,021,837.97	26,546,031.94	5,879,689.37		38,447,559.28
营业成本	3,998,412,013.39	218,033,869.43	26,227,806.57	792,699.41	4,241,880,989.98
其中: 对外营业成本	4,000,475,642.31	215,440,020.47	25,965,327.20		4,241,880,989.98
分部间营业成本	-2,063,628.92	2,593,848.96	262,479.37		792,699.41
资产总额	69,688,750,104.26	186,272,516.87	63,788,944.74	35,983,473,202.07	33,955,338,363.80
负债总额	56,861,610,796.36	176,689,031.70	72,766,586.69	27,387,791,074.34	29,723,275,340.41

(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

十七、 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
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内小计	333,102.00
1 至 2 年	79,203,409.52

2 至 3 年	156.00
3 至 4 年	486.00
4 至 5 年	
5 年以上	236,848.28
合计	79,774,001.80

(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	79,774,001.80	100.00	8,174,134.13	10.25	71,599,867.67	179,614,213.10	100.00	18,523,785.56	10.31	161,090,427.54
其中：										
按账龄组合计提坏账准备	79,774,001.80	100.00	8,174,134.13	10.25	71,599,867.67	179,614,213.10	100.00	18,523,785.56	10.31	161,090,427.54
合计	79,774,001.80	/	8,174,134.13	/	71,599,867.67	179,614,213.10	/	18,523,785.56	/	161,090,427.54

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按账龄组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	333,102.00	16,655.10	5.00
1-2 年	79,203,409.52	7,920,340.95	10.00
2-3 年	156.00	46.80	30.00
3-4 年	486.00	243.00	50.00
4-5 年			
5 年以上	236,848.28	236,848.28	100.00
合计	79,774,001.80	8,174,134.13	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□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	18,523,785.56	3,976,953.98	14,326,605.41			8,174,134.13
合计	18,523,785.56	3,976,953.98	14,326,605.41			8,174,134.13

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
榆林市古城新纪元商贸有限公司	9,789,602.30	收回款项
西安高新控股有限公司	4,500,000.00	收回款项
合计	14,289,602.30	/

其他说明：

本期转回坏账准备 14,326,605.41 元，主要为：（1）上年年末应收榆林市古城新纪元商贸有限公司 9,789,602.30 元款项本期收回，转回坏账准备 9,789,602.30 元。（2）上年年末应收西安高新控股有限公司 169,203,409.52 元款项本期收回 9000 万元，转回坏账准备 450 万元。

(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

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	年限	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
西安高新控股有限公司	79,203,409.52	1-2 年	99.28	7,920,340.95
西安高科集团有限公司	333,102.00	1 年以内	0.42	16,655.10
客户 1	27,325.00	5 年以上	0.03	27,325.00
客户 2	18,812.00	5 年以上	0.02	18,812.00
客户 3	9,829.00	5 年以上	0.01	9,829.00
合计	79,592,477.52		99.77	7,992,962.05

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

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
其他应收款	4,845,853,216.33	6,341,313,657.24
合计	4,845,853,216.33	6,341,313,657.24

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). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,790,722,004.62
1 至 2 年	2,465,743,703.51
2 至 3 年	288,638,908.29
3 至 4 年	21,391,851.42
4 至 5 年	277,996,524.66
5 年以上	4,691,597.59
合计	4,849,184,590.09

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
子公司往来	4,834,836,526.12	6,336,447,339.15
保证金及押金	2,700,093.27	3,551,027.23
备付金	25,321.59	41,452.89
代垫款项	8,551,807.62	3,377,389.71
其他	3,070,841.49	889,366.22
合计	4,849,184,590.09	6,344,306,575.20

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	214,998.67	2,340,118.21	437,801.08	2,992,917.96
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-8,119.10	8,119.10		
--转入第三阶段		-328,140.80	328,140.80	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	374,185.72	1,549,503.32	82,035.20	2,005,724.24
本期转回	-70,356.51	-1,441,532.44	-155,379.49	-1,667,268.44

本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	510,708.78	2,128,067.39	692,597.59	3,331,373.76

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	2,992,917.96	2,005,724.24	1,667,268.44			3,331,373.76
合计	2,992,917.96	2,005,724.24	1,667,268.44			3,331,373.76

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
珠海天地源置业有限公司	往来款	932,888,790.50	1年以内	19.24	
天津天地源置业投资有限公司	往来款	923,313,893.36	1年以内	19.04	
天津天地源唐城房地产开发有限公司	往来款	790,619,561.63	1年以内	16.30	
深圳天地源房地产开发有限公司	往来款	728,333,935.25	1年以内	15.02	
重庆天投房地产开发有限公司	往来款	523,569,284.51	1年以内	10.80	
合计	/	3,898,725,465.25	/	80.40	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□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	2,840,129,125.32		2,840,129,125.32	2,241,301,605.38		2,241,301,605.38
对联营、合营企业投资						
合计	2,840,129,125.32		2,840,129,125.32	2,241,301,605.38		2,241,301,605.38

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海天地源企业有限公司	300,500,000.00			300,500,000.00		
天津天地源置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
苏州天地源房地产开发有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
深圳西京实业发展有限公司	83,568,874.61			83,568,874.61		
西安天地源房地产开发有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	700,000.00			700,000.00		
深圳天地源房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
西安天地源曲江房地产开发有限公司	881,532,730.77			881,532,730.77		
郑州天地源置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
陕西天投房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
西安天地源软件新城房地产开发有限公司		598,827,519.94		598,827,519.94		
合计	2,241,301,605.38	598,827,519.94		2,840,129,125.32		

(2). 对联营、合营企业投资

□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	21,807,339.83	26,703,101.78	196,432,081.40	191,052,166.40
其他业务				
合计	21,807,339.83	26,703,101.78	196,432,081.40	191,052,166.40

(2). 合同产生的收入的情况

□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、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
债权投资在持有期间取得的利息收入	56,841.66	22,750.00
合计	56,841.66	22,750.00

6、其他

□适用 √不适用

十八、 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
非流动资产处置损益	-3,454.79	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,584,218.02	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	47,900,607.17	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-16,900,924.50	
少数股东权益影响额	-310,838.67	
合计	36,269,607.23	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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

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	8.65	0.3805	0.3805
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.73	0.3385	0.3385

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

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内《上海证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。

董事长：袁旺家

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 28 日

修订信息

适用 不适用