

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

Xigema Cpas(Special General Partnership)

希会审字（2015）0956 号

审 计 报 告

天地源股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的天地源股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表，2014 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财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，贵公司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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

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：张李萍

中国注册会计师：邱程红

二〇一五年三月二十六日

合并资产负债表
2014 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	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	1,665,298,934.25	1,697,054,177.32
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、2		
应收账款	七、3	16,965,982.78	41,873,843.73
预付款项	七、4	3,063,727,302.11	1,862,009,308.75
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、5	53,322,259.52	203,759,978.30
买入返售金融资产			
存货	七、6	8,584,523,074.71	7,258,539,257.03
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、7	187,056,191.25	
流动资产合计		13,570,893,744.62	11,063,236,565.13
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、8	59,448,198.75	59,455,470.96
投资性房地产	七、9		126,214,153.61
固定资产	七、10	120,259,629.75	124,665,779.81
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、11	2,909,843.89	3,282,868.55
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、12	5,398,358.25	529,268.09
递延所得税资产	七、13	259,430,383.52	188,020,888.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		447,446,414.16	502,168,429.54
资产总计		14,018,340,158.78	11,565,404,994.67

流动负债：			
短期借款	七、14		150,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、15	453,000,000.00	
应付账款	七、16	1,305,640,706.36	889,677,206.67
预收款项	七、17	2,047,850,954.55	1,885,536,335.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、18	71,257,920.37	75,517,263.01
应交税费	七、19	134,050,594.91	-130,121,327.17
应付利息	七、20	62,097,030.61	55,170,021.05
应付股利	七、21	5,125,944.47	5,125,944.47
其他应付款	七、22	667,817,041.71	642,405,512.32
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、23	2,275,309,356.76	1,449,100,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,022,149,549.74	5,022,410,955.35
非流动负债：			
长期借款	七、24	4,381,033,609.50	4,154,808,926.32
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
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		4,381,033,609.50	4,154,808,926.32
负债合计		11,403,183,159.24	9,177,219,881.67
所有者权益			
股本	七、25	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、26	201,093,446.62	201,093,446.62
减：库存股			
其他综合收益			

专项储备			
盈余公积	七、27	285,064,537.35	228,435,323.81
一般风险准备			
未分配利润	七、28	1,232,897,853.26	1,081,243,826.77
归属于母公司所有者权益合计		2,583,178,358.23	2,374,895,118.20
少数股东权益		31,978,641.31	13,289,994.80
所有者权益合计		2,615,156,999.54	2,388,185,113.00
负债和所有者权益总计		14,018,340,158.78	11,565,404,994.67

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：李炳茂 会计机构负责人：王乃斌

母公司资产负债表

2014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	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		416,395,468.69	523,372,450.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	9,499,087.06	24,502,411.21
预付款项		20,232,259.81	19,080,565.46
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十六、2	2,768,487,910.47	1,864,567,388.14
存货		626,232,130.21	544,125,608.25
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		25,387,423.23	
流动资产合计		3,866,234,279.47	2,975,648,423.46
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	1,309,768,874.61	1,109,768,874.61
投资性房地产			
固定资产		27,254,733.48	29,504,880.33
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		300,849.73	511,701.93
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		48,583.84	86,988.40

递延所得税资产		87,238,921.33	47,825,861.81
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,424,611,962.99	1,187,698,307.08
资产总计		5,290,846,242.46	4,163,346,730.54
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		347,547,959.02	19,661,926.97
预收款项		673,092,527.00	802,077,400.59
应付职工薪酬		39,776,499.34	50,774,103.42
应交税费		83,639,322.79	11,483,123.67
应付利息		6,425,386.25	3,145,998.46
应付股利		5,125,944.47	5,125,944.47
其他应付款		673,271,975.69	311,508,211.83
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		167,607,356.76	29,600,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,996,486,971.32	1,233,376,709.41
非流动负债：			
长期借款		1,134,307,609.50	1,249,808,926.32
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
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		1,134,307,609.50	1,249,808,926.32
负债合计		3,130,794,580.82	2,483,185,635.73
所有者权益：			
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		285,064,537.35	228,435,323.81
未分配利润		809,214,221.60	385,952,868.31
所有者权益合计		2,160,051,661.64	1,680,161,094.81
负债和所有者权益总计		5,290,846,242.46	4,163,346,730.54

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：李炳茂会计机构负责人：王乃斌

合并利润表
2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		3,217,465,603.43	2,692,864,548.84
其中：营业收入	七、29	3,217,465,603.43	2,692,864,548.84
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,843,269,338.78	2,335,310,341.46
其中：营业成本	七、29	2,332,384,184.49	1,850,165,932.55
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七、30	298,732,742.49	250,085,731.99
销售费用	七、31	124,507,500.95	109,982,270.48
管理费用	七、32	85,590,407.95	102,585,499.38
财务费用	七、33	8,638,146.10	3,718,364.33
资产减值损失	七、34	-6,583,643.20	18,772,542.73
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	七、35	-7,272.21	-33,524.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		374,188,992.44	357,520,683.30
加：营业外收入	七、36	9,677,118.08	446,683.82
其中：非流动资产处置利得		435.00	100,295.64
减：营业外支出	七、37	3,778,238.60	4,479,115.13
其中：非流动资产处置损失		91,159.81	57,375.33
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		380,087,871.92	353,488,251.99
减：所得税费用	七、38	90,714,416.86	88,719,996.50
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		289,373,455.06	264,768,255.49
归属于母公司所有者的净利润		294,684,808.55	266,427,515.57
少数股东损益		-5,311,353.49	-1,659,260.08
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益			

的税后净额			
（一）以后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净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		289,373,455.06	264,768,255.49
归属于母公司所有者的综合收益总额		294,684,808.55	266,427,515.57
归属于少数股东的综合收益总额		-5,311,353.49	-1,659,260.08
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.3410	0.3083
（二）稀释每股收益(元/股)		0.3410	0.3083

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：李炳茂会计机构负责人：王乃斌

母公司利润表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十六、4	1,182,763,688.73	532,165,490.10
减：营业成本	十六、4	493,212,974.75	191,488,254.36
营业税金及附加		259,775,210.67	98,511,925.72
销售费用		38,839,308.20	37,650,874.78
管理费用		38,390,387.29	63,325,900.14
财务费用		801,483.87	507,259.86
资产减值损失		1,713,029.89	1,978,741.86
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十六、5	304,642,352.02	198,364,452.13

其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		654,673,646.08	337,066,985.51
加：营业外收入		142,889.94	225,899.14
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		168,847.75	85,361.00
其中：非流动资产处置损失		8,924.35	11,531.90
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		654,647,688.27	337,207,523.65
减：所得税费用		88,355,552.92	35,503,244.13
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		566,292,135.35	301,704,279.52
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后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净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		566,292,135.35	301,704,279.52
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：俞向前

主管会计工作负责人：李炳茂 会计机构负责人：王乃斌

合并现金流量表

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,281,087,739.31	2,096,371,633.17
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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			
收到的税费返还		9,124,671.41	21,398.00
收到其他与经营活动有关的现金		464,821,786.91	142,750,017.67
经营活动现金流入小计		3,755,034,197.63	2,239,143,048.84
购买商品、接受劳务支付的现金		3,156,586,471.76	2,468,804,514.46
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		143,463,230.31	123,918,854.27
支付的各项税费		409,898,722.55	512,583,752.75
支付其他与经营活动有关的现金		628,487,481.01	528,242,352.55
经营活动现金流出小计		4,338,435,905.63	3,633,549,474.03
经营活动产生的现金流量净额		-583,401,708.00	-1,394,406,425.19
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		5,855.48	16,720.00
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			16,645.85
投资活动现金流入小计		5,855.48	33,365.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,990,419.95	5,274,290.05
投资支付的现金		40,000,000.00	135,380,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,597,280.19	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		48,587,700.14	140,654,290.05
投资活动产生的现金流量净额		-48,581,844.66	-140,620,924.20
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,000,000.00	10,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,000,000.00	10,000,000.00
取得借款收到的现金		4,087,930,000.00	4,385,200,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		440,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		4,531,930,000.00	4,395,200,000.00
偿还债务支付的现金		3,185,495,960.06	1,188,521,283.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		694,841,150.70	541,152,020.10

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		505,364,579.65	65,228,646.19
筹资活动现金流出小计		4,385,701,690.41	1,794,901,949.44
筹资活动产生的现金流量净额		146,228,309.59	2,600,298,050.56
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		-485,755,243.07	1,065,270,701.17
加：期初现金及现金等价物余额		1,697,054,177.32	631,783,476.15
六、期末现金及现金等价物余额		1,211,298,934.25	1,697,054,177.32

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：李炳茂会计机构负责人：王乃斌

母公司现金流量表

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		993,575,700.41	760,642,092.84
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		269,195,042.04	11,052,646.07
经营活动现金流入小计		1,262,770,742.45	771,694,738.91
购买商品、接受劳务支付的现金		129,972,100.77	154,887,307.19
支付给职工以及为职工支付的现金		45,077,983.52	33,656,225.02
支付的各项税费		174,043,442.34	74,170,314.39
支付其他与经营活动有关的现金		246,766,004.63	161,888,451.89
经营活动现金流出小计		595,859,531.26	424,602,298.49
经营活动产生的现金流量净额		666,911,211.19	347,092,440.42
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			125,239,800.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,140.00	1,150.00
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		1,140.00	125,240,950.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		247,000.00	1,430,834.70
投资支付的现金		200,000,000.00	
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		200,247,000.00	1,430,834.70
投资活动产生的现金流量净额		-200,245,860.00	123,810,115.30
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,115,900,000.00	1,230,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		4,142,878,845.72	3,841,927,550.00
筹资活动现金流入小计		5,258,778,845.72	5,071,927,550.00
偿还债务支付的现金		1,093,393,960.06	51,571,283.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		174,344,108.23	163,844,291.16
支付其他与筹资活动有关的现金		4,564,683,110.33	5,052,945,069.19
筹资活动现金流出小计		5,832,421,178.62	5,268,360,643.50
筹资活动产生的现金流量净额		-573,642,332.90	-196,433,093.50
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		-106,976,981.71	274,469,462.22
加：期初现金及现金等价物余额		523,372,450.40	248,902,988.18
六、期末现金及现金等价物余额		416,395,468.69	523,372,450.40

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：李炳茂 会计机构负责人：王乃斌

合并所有者权益变动表

2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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
		优 先 股	永 续 债	其他									
一、上年期末余额	864,122,521.0 0				201,093,446.6 2				228,435,323.8 1		1,081,243,826.77	13,289,994.80	2,388,185,113.0 0
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企 业合并													
其他													
二、本年期初余额	864,122,521.0 0				201,093,446.6 2				228,435,323.8 1		1,081,243,826.77	13,289,994.80	2,388,185,113.0 0
三、本期增减变动 金额（减少以 “－”号填列）									56,629,213.54		151,654,026.49	18,688,646.51	226,971,886.54
（一）综合收益总 额											294,684,808.55	-5,311,353.49	289,373,455.06
（二）所有者投入 和减少资本												24,000,000.00	24,000,000.00
1. 股东投入的普通 股												24,000,000.00	24,000,000.00
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													
（三）利润分配									56,629,213.54		-143,030,782.06		-86,401,568.52
1. 提取盈余公积									56,629,213.54		-56,629,213.54		-
2. 提取一般风险准 备											-		-
3. 对所有者（或股 东）的分配											-86,401,568.52		-86,401,568.52
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. 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	864,122,521.0 0				201,093,446.6 2				285,064,537.3 5		1,232,897,853.26	31,978,641.31	2,615,156,999.5 4

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	864,122,521.00				201,093,446.62				198,264,895.86		918,437,153.52	94,949,254.88	2,276,867,271.88
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	864,122,521.00				201,093,446.62				198,264,895.86		918,437,153.52	94,949,254.88	2,276,867,271.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									30,170,427.95		162,806,673.25	-81,659,260.08	111,317,841.12
（一）综合收益总额											266,427,515.57	-1,659,260.08	264,768,255.49
（二）所有者投入和减少资本												-80,000,000.00	-80,000,000.00
1. 股东投入的普通股												-80,000,000.00	-80,000,000.00
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													

(三) 利润分配									30,170,427.95		-103,620,842.32		-73,450,414.37
1. 提取盈余公积									30,170,427.95		-30,170,427.95		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-73,450,414.37		-73,450,414.37
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. 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				201,093,446.62				228,435,323.81		1,081,243,826.77	13,289,994.80	2,388,185,113.00

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：李炳茂 会计机构负责人：王乃斌

母公司所有者权益变动表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				228,435,323.81	385,952,868.31	1,680,161,094.81
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				228,435,323.81	385,952,868.31	1,680,161,094.81
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）									56,629,213.54	423,261,353.29	479,890,566.83

(一) 综合收益											
总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	566,292,135.35	566,292,135.35
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									56,629,213.54	-143,030,782.06	-86,401,568.52
1. 提取盈余公积									56,629,213.54	-56,629,213.54	
2. 对所有者(或股东)的分配										-86,401,568.52	-86,401,568.52
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. 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				285,064,537.35	809,214,221.60	2,160,051,661.64

项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				198,264,895.86	187,869,431.11	1,451,907,229.66
加：会计政策变更											
前期差错更正											

正											
其他											
二、本年期初余额	864,122,521.00				201,650,381.69				198,264,895.86	187,869,431.11	1,451,907,229.66
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）									30,170,427.95	198,083,437.20	228,253,865.15
（一）综合收益总额										301,704,279.52	301,704,279.52
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									30,170,427.95	-103,620,842.32	-73,450,414.37
1. 提取盈余公积									30,170,427.95	-30,170,427.95	
2. 对所有者（或股东）的分配										-73,450,414.37	-73,450,414.37
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. 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				228,435,323.81	385,952,868.31	1,680,161,094.81

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：李炳茂 会计机构负责人：王乃斌

财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司概况

天地源股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）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 日在上海证券交易所上市交易，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(以下简称“上海五钢”)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公司（以下简称高新地产）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。法定注册地址现为上海市张杨路 500 号华润时代广场办公楼 26 层 K 单元。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。

天地源股份有限公司控股股东名称：西安高新技术产业开发区房地产开发公司，实际控制人名称：西安高科（集团）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。

(二) 合并财务报表范围

截止 2014 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、西安明正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

创典文化传媒广告有限责任公司、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“七、在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增减情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号-财务报告的一般规定》（2014年修订）的相关规定，并基于本附注“重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

（二）持续经营

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。

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本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。

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合中华人民共和国财政部发布企业会计准则，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果以及现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历1月1日起至12月31日止。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

人民币。

（五）记账方法

借贷记账法。

（六）记账基础及计量原则

以权责发生制为记账基础进行会计确认、计量和报告； 计量原则一般采用历史成本，在保证所确定金额能够取得并可靠计量的前提下，可采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值；各项资产如发生减值，则按照相关准则规定计提相应减值准备。

（七）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并

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。

（八）财务报表的合并

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，抵消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。

（九）外币业务的核算

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。

（十）现金流量表中现金及现金等价物的确定标准

现金指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物指公司持有的期限短、

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。

（十一）交易性金融资产的核算

1. 交易性金融资产的确认：公司持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括为交易目的所持有的债券投资、股票投资、基金投资、权证投资等和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2. 交易性金融资产的计量：公司取得该项资产时，按其公允价值进行初始计量；支付价款中如包含已到付息期但尚未领取的利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目；发生的交易费用计入投资收益。期末，因该项资产公允价值变动引起的利得或损失，计入当期损益。

（十二）应收款项的核算

1. 应收款项的确认：在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；指公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权。主要包括：

- （1）公司销售商品、提供劳务形成的应收账款；
- （2）与公司经营活动相关的其他应收款；
- （3）交易活动出现异常，交易目的无法实现并转为应收账款等的公司预付款项。

2. 应收款项的计量：按与购货方合同或协议的应收价款作为初始入账金额，公司收回或处置应收款项时，按取得对价的公允价值与该应收款项账面价值之间的差额，确认为当期损益。

（1）坏帐的确认标准

- ①债务人死亡，以其遗产清偿后仍然无法收回；
- ②债务人破产，以其破产财产清偿后仍然无法收回；
- ③债务人较长时期内未履行其偿债义务，并有足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小。

（2）坏帐损失的核算方法：采用备抵法，以年末应收款项余额为依据，按下列方法计提：

①一般计提：

账龄分析法

应收账款账龄 坏帐准备计提率（%）

1年以内	5
1~2年	10

2~3年	30
3~5年	50
5年以上	100

②特别计提：对单项金额重大且有客观证据表明发生减值的应收款项，经董事会批准，可根据该款项的未来现金流量折现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

③对合并财务报表范围内各主体之间的应收款项不计提坏账准备。

（十三）存货的核算

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。

(十四) 可供出售金融资产的核算

1. 可供出售金融资产的确认：公司持有的，没有划分入以下范围的金融资产，可直接指定为可供出售金融资产（如购入的在活跃市场上有报价的股票、债券等）：

- (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；
- (2) 持有至到期投资；
- (3) 应收款项。

2. 可供出售金融资产的计量

(1) 初始计量：按取得该金融资产的公允价值及相关交易费用之和确认金额。支付价款中如包含已宣告发放的债券利息或现金股利，单独确认为应收项目。

(2) 期末计量：按公允价值确认金额，公允价值的变动计入资本公积（其他资本公积）。

3. 可供出售金融资产的减值确认：期末，公允价值发生较大幅度下降（达到或超过 20%），或预期下降趋势属非暂时性（公允价值持续低于成本达到或超过 6 个月），认定发生减值并确认减值损失。同时，原直接计入所有者权益，因公允价值下降形成的累计损失也转出，计入当期损益。

(十五) 持有至到期投资的核算

1. 持有至到期投资的确认：公司持有的到期日固定、回收金额固定或可确定，且有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

2. 持有至到期投资的计量：按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款如包含已宣告发放债券利息的，单独确认为应收项目。

3. 持有至到期投资的减值确认：期末，如有客观证据表明某项持有至到期投资发生减值，应根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额，计算确认减值损失。确认减值损失后，如有客观证据表明其价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，则原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

(十六) 投资性房地产的核算

1. 投资性房地产的确认：公司为赚取租金或资本增值、或两者兼有所持的房地产，经公

司董事会审议后予以确认。主要包括：已出租的建筑物、已出租的土地使用权及持有并准备增值后转让的土地使用权。

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

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

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

（十七）长期股权投资的核算

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。

（十八）固定资产的核算

1. 固定资产的确认：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. 固定资产折旧使用方法：平均年限法

3. 平均年限法中折旧率计算方法：个别折旧率

4. 固定资产残值率：按固定资产原值的 5% 确定

5. 现行分类折旧率如下：

类别	折旧年限
(1) 房屋及建筑物	
①房屋	30 年
②建筑物	25 年
(2) 运输设备	
①汽车及拖挂	5 年
②小型车辆	5 年
(3) 管理用设备	
①行政管理用车	5 年
②办公用具	5 年
其中：电子计算机	5 年
电视机	5 年

复印机 5 年

(4) 机电设备 14~28 年

6. 公司按月计提固定资产折旧，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用；计提折旧时，当月增加的固定资产，次月起计提折旧；当月减少的固定资产，次月起停止计提折旧。

7. 与固定资产有关的后续支出，如“与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，且该固定资产的成本能够可靠计量”，计入固定资产成本；不符合前述确认条件的，在发生时计入当期损益。

8. 固定资产减值准备

期末对固定资产进行减值测试时，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，将资产账面价值与可收回金额之间的差额确认资产减值损失，计入当期损益，并在以后会计期间不予转回。

(十九) 在建工程的核算

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。

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。

(二十) 借款费用的核算

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。

（二十一）无形资产的核算

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。

(二十二) 商誉的核算

1. 商誉的确认与计量：公司在非同一控制下企业合并中，支付的合并成本对价大于取得对方可辨认净资产公允价值份额之间的差额。

2. 商誉的减值准备：期末以被投资企业为资产组进行年度减值测试时，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。

（二十三）长期资产减值

1. 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、商誉等长期资产的减值测试方法及会计处理方法：

（1）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。

（2）存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2. 有迹象表明资产可能已经发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

3. 因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

4. 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）。

（二十四）长期待摊费用的核算

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。

（二十五）递延所得税资产的核算

1. 递延所得税资产的确认与计量：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。

（二十六）交易性金融负债的核算

1. 交易性金融负债的确认：公司持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和直接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. 交易性金融负债的计量：按公允价值计量，因公允价值变动引起的利得或损失，计入当期损益。

（二十七）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。

（二十八）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。

（二十九）应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬的范围：是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。

（1）职工：①是指与公司订立劳动合同的所有人员，含全职、兼职和临时职工；②虽未与公司订立劳动合同但由公司正式任命的人员；③未与公司订立劳动合同或未由其正式任命，但向公司所提供服务与职工所提供服务类似的人员（如通过公司与劳务中介公司签订用工合

同而向公司提供服务的人员)。

(2) 职工薪酬：包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利（含公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利）。

①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。

②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。

③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。

④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。

2. 应付职工薪酬的确认和计量

(1) 短期薪酬：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：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：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：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。

3. 应付职工薪酬的披露

(1) 应付职工工资、奖金、津贴和补贴，及其期末应付未付金额；

(2) 应当为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费及其期末应付未付金额；

(3) 应为职工缴存的住房公积金，及其期末应付未付金额；

(4) 为职工提供的非货币性福利及其计算依据；

(5) 依据短期利润分享计划提供的职工薪酬金额及其计算依据；

(6) 其他短期薪酬；

(7) 参与的设定提存计划的性质、计算缴费金额的公式或依据，当期缴费金额以及期末应付未付金额；

(8) 支付的因解除劳动关系所提供辞退福利及其期末应付未付金额；

(9) 提供的其他长期职工福利的性质、金额及其计算依据。

(三十) 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。

(三十一) 收入的确认原则和方法

收入确认原则：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

1. 代建房屋及代建其他工程，在工程竣工验收办妥交接手续，价款结算账单经委托单位确认后，确认为营业收入的实现；

2. 出租房屋按合同、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；

3. 房地产开发企业开发的土地在移交后，将结算账单提交买方并得到认可时，确认为营业收入的实现；

4. 房产销售，同时符合以下条件时确认收入：

(1) 工程已经完工，本公司已将完工开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方；

(2) 具有经购买方认可的销售合同及其结算单；

(3) 履行了合同规定的义务，销售发票已开具且价款已经收取或确信可以取得；

(4) 成本能够可靠的计量。

(三十二) 所得税的会计处理方法

采用资产负债表债务法。

(三十三) 政府补助

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。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。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；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。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（三十四）租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

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

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。

（三十五）持有待售资产

1. 持有待售的固定资产

同时满足下列条件的固定资产划分为持有待售：一是公司已经就处置该固定资产作出决议；二是公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让很可能在一年内完成。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，企业应当停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

（2）决定不再出售之日的再收回金额。

2. 符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

（三十六）或有事项的财务处理

1. 或有事项的确认：过去的交易或者事项形成的，其结果须由某些未来事项的发生或不发生才能决定的不确定事项。通常包括未决诉讼或仲裁、债务担保、产品质量保证（含产品安全保证）、承诺、亏损合同、重组义务、环境污染整治等。

（1）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）或有负债（除预计负债外）：不确认为负债，公司需披露或有负债情况如下（不包括极小可能导致经济利益流出企业的或有负债）：

①或有负债的种类及其形成原因，包括已贴现商业承兑汇票、未决诉讼、未决仲裁、对外提供担保等形成的或有负债。

②经济利益流出不确定性的说明。

③或有负债预计产生的财务影响，以及获得补偿的可能性；无法预计的，说明其原因。

（3）或有资产：不确认为资产，但或有资产很可能会给公司带来经济利益时，则应在会计报表附注中披露。需披露或有资产的形成原因、预期对企业产生的财务影响等。

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。

3. 公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

（三十七）会计政策、会计估计的变更和前期会计差错更正

1. 会计政策变更及影响

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2014 年，财政部新制定和修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》、《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》等会计准则，公司在编制 2014 年度财务报表时，执行了相关会计准则，并按照有关的衔接规定进行了处理。	2014 年第二次临时股东大会、第七届董事会第二十五次会议	

注：执行上述新的企业会计准则对公司财务报表无影响。

2. 会计估计变更

公司本报告期无会计估计变更。

3. 前期会计差错更正

公司本报告期无前期会计差错更正。

四、主要税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	计税收入	3%、6%、13%、17%
营业税	计税收入	5%
城建税	应纳流转税	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	应纳流转税	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	土地增值额	按超额累进税率 30%-60%

五、合并财务报表项目注释

以下除另有指明者外，资产负债表项目“期末”指 2014 年 12 月 31 日，“期初”指 2013 年 12 月 31 日，利润表以及现金流量表项目“本期”系 2014 年度，“上期”系 2013 年度，金额单位为人民币元。

（一）货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现金	108,857.90	76,275.16
银行存款	1,211,190,076.35	1,696,977,902.16
其他货币资金	454,000,000.00	
合 计	1,665,298,934.25	1,697,054,177.32

注：期末货币资金中受限货币资金为 468,432,272.35 元，其中按揭保证金存款 14,432,272.35 元，银行承兑汇票保证金 454,000,000.00 元，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。

（二）应收票据

1. 应收票据分类列示

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票		
合 计		

2. 期末公司无已质押的应收票据。

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

项 目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	440,000,000.00	

商业承兑票据

合 计	440,000,000.00
-----	----------------

(三) 应收账款

1. 应收账款按种类列示

种 类	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	29,236,969.02	100.00	12,270,986.24	41.97	16,965,982.78
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	29,236,969.02	100.00	12,270,986.24	41.97	16,965,982.78

(续上表)

种类	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	55,006,805.67	100.00	13,132,961.94	23.88	41,873,843.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	55,006,805.67	100.00	13,132,961.94	23.88	41,873,843.73

2. 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	金额	坏账准备	计提比例 (%)	金额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	7,365,074.99	368,253.74	5.00	43,495,149.56	2,174,757.48	5.00
1-2 年	10,579,602.30	1,057,960.23	10.00			
2-3 年						
3-4 年				1,106,903.30	553,451.65	50.00
4-5 年	895,038.92	447,519.46	50.00			
5 年以上	10,397,252.81	10,397,252.81	100.00	10,404,752.81	10,404,752.81	100.00
合计	29,236,969.02	12,270,986.24	41.97	55,006,805.67	13,132,961.94	23.88

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额120,904.23元; 本期收回或转回坏账准备金额982,879.93元。

4. 公司本期无实际核销的应收账款。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	3,003,807.00	1 年以内	10.27	150,190.35
国网陕西省电力公司宝鸡供电公司	2,790,757.78	1 年以内	9.55	139,537.89
榆林市古城新纪元商贸有限公司	9,789,602.30	1-2 年	33.48	978,960.23
西安房地产开发（集团）股份有限公司	4,955,674.24	5 年以上	16.95	4,955,674.24
上海坤泰企业发展有限公司	4,752,878.57	5 年以上	16.26	4,752,878.57
合 计	25,292,719.89	--	86.51	10,977,241.28

6. 应收账款中应收持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位及关联方款项

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
西安高科（集团）公司	333,102.00	16,655.10	333,102.00	16,655.10
合 计	333,102.00	16,655.10	333,102.00	16,655.10

7. 报告期无通过重组等其他方式收回的应收账款。

（四）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,600,712,502.40	52.25	836,391,762.54	44.92
1-2 年	737,522,544.33	24.07	125,921,698.40	6.76
2-3 年	144,543.20	0.00	802,854.86	0.04
3 年以上	725,347,712.18	23.68	898,892,992.95	48.28
合 计	3,063,727,302.11	100.00	1,862,009,308.75	100.00

2. 账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
天津滨海发展投资控股有限公司	100,000,000.00	1-2 年	项目合作款
陕西东方加德置业有限公司	632,470,242.50	1-2 年	项目合作款
西安房地产开发（集团）股份有限公司	383,827,535.25	3 年以上	项目款
西安曲江新区管理委员会	340,740,000.00	3 年以上	预储备地款
合 计	1,457,037,777.75		

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	金额	占预付账款总额的比例 (%)	时间	未结算原因
陕西东方加德置业有限公司	939,770,208.00	51.32	1 年以内	项目合作款
	632,470,242.50		1-2 年	
苏州市土地储备中心	405,000,000.00	13.22	1 年以内	土地款

榆林市城市投资经营集团有限公司	200,000,000.00	6.53	1 年以内	合作履约款
西安房地产开发（集团）股份有限公司	383,827,535.25	12.53	3 年以上	项目款
西安曲江新区管理委员会	340,740,000.00	11.12	3 年以上	预储备地款
合 计	2,901,807,985.75	94.71		—

注：（1）预付账款期末余额中预付陕西东方加德置业有限公司15.72亿元，系下属公司陕西东方加德建设开发有限公司预付的项目合作款。

（2）预付账款期末余额中预付苏州市土地储备中心 4.05 亿元，系下属公司苏州天地源房地产开发有限公司按合同约定支付的土地款。

（3）期末预付榆林市城市投资经营集团有限公司2亿元，系子公司西安天地源房地产开发有限公司预付给榆林市城市投资经营集团有限公司的项目合作履约款。

（4）期末预付西安房地产开发（集团）股份有限公司3.84亿元，系子公司西安天地源房地产开发有限公司预付的世家星城项目款。

（5）预付账款期末余额中预付西安曲江新区管理委员会3.41亿元，系子公司西安天地源房地产开发有限公司下属西安天地源曲江房地产开发有限公司预付的土地储备款。

4. 预付款项中无预付持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位及关联方款项。

（五）其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种 类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	65,713,137.39	100.00	12,390,877.87	18.86	53,322,259.52
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	65,713,137.39	100.00	12,390,877.87	18.86	53,322,259.52

（续上表）

种 类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	220,385,954.25	100.00	16,625,975.95	7.54	203,759,978.30

单项金额不重大但单独计
提坏账准备的其他应收款

合 计	220,385,954.25	100.00	16,625,975.95	7.54	203,759,978.30
-----	----------------	--------	---------------	------	----------------

2. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	金额	坏账准备	计提比例 (%)	金额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	30,873,366.52	1,543,668.02	5.00	191,283,794.73	9,564,189.75	5.00
1-2 年	12,847,387.18	1,284,738.72	10.00	18,638,960.29	1,863,896.03	10.00
2-3 年	13,199,200.49	3,959,760.15	30.00	6,699,027.73	2,009,708.31	30.00
3-4 年	5,681,994.54	2,840,997.28	50.00	1,039,543.63	519,771.82	50.00
4-5 年	698,949.93	349,474.97	50.00	112,435.68	56,217.85	50.00
5 年以上	2,412,238.73	2,412,238.73	100.00	2,612,192.19	2,612,192.19	100.00
合计	65,713,137.39	12,390,877.87	18.86	220,385,954.25	16,625,975.95	7.54

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额4,484,028.32元；本期收回或转回坏账准备金额8,719,126.40元。

4. 本期无实际核销的其他应收款。

5. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金及押金	35,503,824.58	194,683,815.52
备付金	4,090,359.80	1,773,830.17
代垫款项	16,544,666.25	8,960,175.82
单位往来款	1,589,979.78	1,589,979.78
其他	7,984,306.98	13,378,152.96
合 计	65,713,137.39	220,385,954.25

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	金额	年限	占其他应收账款期末的比例 (%)	坏账准备期末余额
苏州工业园区住房置业担保有限公司	住房公积金 押金	2,516,245.36	1 年以内	3.83	125,812.27
苏州市住房置业担保有限公司	住房公积金 保证金	3,804,700.00	1 年以内	8.64	190,235.00
西安高新技术产业开发区征地拆迁管理办公室	拆迁费用	1,878,800.00	1-2 年		187,880.00
西安市住房保障和房屋管理局	物业费	7,000,000.00	1 年以内	22.83	350,000.00
		8,000,000.00	2-3 年		2,400,000.00
		5,339,617.66	1-2 年		533,961.77
		2,736,930.22	2-3 年	19.16	821,079.07
		4,510,848.58	3-4 年		2,255,424.29
上海华懋置业有限公司	往来款	1,589,979.78	5 年以上	2.42	1,589,979.78
合 计	--	37,377,121.60	--	56.88	8,454,372.18

7. 其他应收款中无应收持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位或关联方款项。

8. 报告期无通过重组等其他方式收回的其他应收款。

（六）存货

1. 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	10,045,699.91		10,045,699.91
开发产品	1,763,443,462.96	99,941,041.81	1,663,502,421.15
库存商品			
房屋开发成本	6,910,327,451.04		6,910,327,451.04
配套设施开发成本			
劳务成本	647,502.61		647,502.61
合 计	8,684,464,116.52	99,941,041.81	8,584,523,074.71

（续上表）

项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	7,044,406.02		7,044,406.02
开发产品	1,653,855,954.88	114,355,764.70	1,539,500,190.18
库存商品			
房屋开发成本	5,711,392,102.75		5,711,392,102.75
配套设施开发成本			
劳务成本	602,558.08		602,558.08
合 计	7,372,895,021.73	114,355,764.70	7,258,539,257.03

2. 存货跌价准备

项 目	期初余额	本期计提金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
开发产品	114,355,764.70	2,652,022.70		17,066,745.59		99,941,041.81
库存商品						
房屋开发成本						
配套设施开发成本						
劳务成本						
合 计	114,355,764.70	2,652,022.70		17,066,745.59		99,941,041.81

注：公司期末存货跌价准备系预计可变现净值低于账面成本所致。存货跌价准备转销 12,787,630.44 元系本期对外销售存货结转营业成本所致。

3. 截止2014年12月31日开发产品情况如下：

名 称	开工时间	竣工时间	总投资(万元)	期末数	期初数
高新国际商务中心	2000 年 1 月	2003 年 12 月	64,000.00	73,253,852.10	75,327,899.94

杰座	2001 年 11 月	2003 年 10 月	18,176.00	5,158,562.53	5,203,452.89
枫林绿洲	2002 年 10 月	2008 年 11 月	201,343.00	33,142,853.05	33,500,399.25
兰亭坊（部分）	2007 年 3 月	2011 年 7 月	86,866.00	20,276,423.58	16,434,092.32
枫林意树（部分）	2007 年 11 月	2013 年 3 月	175,700.00	15,154,485.98	23,022,363.30
世家星城（部分）	2007 年 9 月	2009 年 12 月	27,170.00	15,032,327.38	101,301,484.48
曲江华府	2006 年 11 月	2009 年 6 月	72,461.64	88,314.76	57,565.53
橄榄湾	2006 年 4 月	2008 年 9 月	68,480.44	41,082,713.59	46,778,587.61
水墨三十度（部分）	2008 年 3 月	2012 年 12 月	186,532.00	143,184,193.14	167,090,820.28
盛唐商务大厦	2007 年 3 月	2009 年 7 月	44,761.72	26,038,916.70	27,047,606.34
津九轩	2008 年 8 月	2011 年 9 月	58,869.00	7,022,660.96	7,022,660.96
平江怡景花园	2010 年 12 月	2014 年 3 月	128,815.00	204,464,445.03	211,723,449.13
御湾雅墅（部分）	2010 年 5 月	2014 年 12 月	118,734.00	1,005,510,825.98	939,345,572.85
丹轩坊（部分）	2011 年 12 月	2014 年 12 月	28,552.00	1,952,462.26	
曲江香都（部分）	2012 年 9 月	2014 年 12 月	28,673.00	52,296,975.05	
欧筑 1898（部分）	2011 年 10 月	2014 年 7 月	58,644.00	119,783,450.87	
合 计			1,367,777.80	1,763,443,462.96	1,653,855,954.88

4. 截止2014年12月31日开发成本情况如下：

名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
丹轩梓园	2014 年 2 月	2017 年 6 月	124,596.00	360,373,390.81	84,861,540.65
丹轩坊（部分）	2012 年 1 月	2017 年 10 月	97,263.00	177,435,854.54	371,756,070.06
九悦香都	2013 年 7 月	2018 年 3 月	92,022.00	251,679,205.12	125,602,856.35
世家星城（部分）	2007 年 9 月	2017 年 6 月	55,365.00	42,753,107.59	42,598,819.12
七里香都	2013 年 8 月	2017 年 3 月	285,485.01	2,020,447,637.27	1,531,470,654.51
欧筑 1898（部分）	2011 年 10 月	2017 年 12 月	161,155.00	866,124,247.78	1,232,656,255.18
御湾雅墅（部分）	2010 年 5 月	2017 年 6 月	79,416.00	332,255,219.60	327,450,149.02
平江怡景花园	2010 年 10 月	2014 年 3 月	59,019.00		569,356,193.79
曲江香都	2012 年 9 月	2019 年 11 月	565,419.00	2,241,064,133.59	1,422,258,118.60

(部分)

太湖颐景	2015 年 3 月	2018 年 9 月	116,311.00	386,752,000.16
太白南路	2014 年 12 月	2017 年 9 月	139,200.63	208,729,635.96
其他项目				22,713,018.62
合 计			1,627,895.80	6,910,327,451.04

5. 截止本期末, 上述存货中已被抵押的明细如下:

抵押项目	抵押金额	到期时间	抵押银行
①御湾雅墅 A2-12、B3-5、B8-11、B14-17、B20-23、B25-29、B31-50、C1-7、C12-14、D1-6 共 67 栋 152 套别墅	300,000,000.00	2015.6.5	兴业银行
②御湾雅墅粤房地权证惠州字第 1100262793 号 B13 栋 02 号房、惠州字第 1100262790 号 B7 栋 02 号房、惠州字第 1100262789 号 B2 栋 02 号房、惠州字第 1100262785 号 B2 栋 01 号房、惠州字第 1100262779 号 A1 栋 01 号房、惠州字第 1100260779 号 10 号楼一共 6 套房产及 11 套物业房产	95,000,000.00	2015.9.26	昆仑信托
③商务中心未售资源及 21 层、27 层、37 层固定资产	36,014,966.26	2020.3.21	招商银行
④苏工园国用(2013)字第 00072 号-七里香都项目土地(面积 123,090.92 平米)	450,000,000.00	2015.6.17	山东省国际信托有限公司
	643,600,000.00	2016.9.21	招行苏州园区支行
⑤丹轩梓园项目土地及在建工程做抵押	630,000,000.00	2017.8.28	光大银行
⑥欧筑 1898 二期在建做抵押	219,000,000.00	2016.5.22	工行津南支行
⑦欧筑 1898 三期土地,津字第 112051200134 号,69313 平方米	200,000,000.00	2015.6.18	昆仑信托
⑧曲江香都项目 A 区土地使用权及一期在建工程作为抵押担保	500,000,000.00	2017.8.27	北京银行西安分行
⑨宝鸡九悦香都地块(面积 70440.6 平方米)土地使用权及地上在建工程(面积 13034.08 平方米)作抵押	112,500,000.00	2017.3.27	招行宝鸡分行
合 计	3,186,114,966.26		

6. 报告期末存货中资本化利息余额1,030,147,771.48元。

(七) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预交税费	187,056,191.25	
合 计	187,056,191.25	

（八）长期股权投资

被投资单位	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动			宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备 期末余额
					其他综合收益调整	其他权益变动						
一、合营企业												
二、联营企业												
西安高科国际社区发展有限公司	59,455,470.96			-7,272.21							59,448,198.75	
小计	59,455,470.96			-7,272.21							59,448,198.75	
合计	59,455,470.96			-7,272.21							59,448,198.75	

（九）投资性房地产

1. 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	155,819,942.79			155,819,942.79
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	155,819,942.79			155,819,942.79
(1) 处置	155,819,942.79			155,819,942.79
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
二、累计折旧和累计摊销				

1. 期初余额	29,605,789.18	29,605,789.18
2. 本期增加金额	4,111,915.20	4,111,915.20
(1) 计提或摊销	4,111,915.20	4,111,915.20
3. 本期减少金额	33,717,704.38	33,717,704.38
(1) 处置	33,717,704.38	33,717,704.38
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
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		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值		
2. 期初账面价值	126,214,153.61	126,214,153.61

2. 公司无未办妥产权证书的投资性房地产情况。

(十) 固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋建筑物	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	150,138,308.90	16,622,829.10	21,364,304.00	5,573,139.20	9,677,428.28	885,004.30	204,261,013.78
2. 本期增加金额	563,070.88	3,600,145.38	84,437.00	543,270.75	1,746,019.85	676,508.00	7,213,451.86

(1) 购置	563,070.88	3,600,145.38	84,437.00	543,270.75	1,746,019.85	676,508.00	7,213,451.86
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额		3,394,530.19	129,921.20	115,359.00	952,710.10		4,592,520.49
(1) 处置或报废		3,394,530.19	129,921.20	115,359.00	952,710.10		4,592,520.49
4. 期末余额	150,701,379.78	16,828,444.29	21,318,819.80	6,001,050.95	10,470,738.03	1,561,512.30	206,881,945.15
二、累计折旧							
1. 期初余额	28,575,496.79	11,028,654.62	11,649,558.18	3,794,117.09	5,855,548.48	607,261.64	61,510,636.80
2. 本期增加金额	3,815,290.06	4,304,110.27	1,053,498.91	637,012.52	1,314,631.22	250,685.62	11,375,228.60
(1) 计提	3,815,290.06	4,304,110.27	1,053,498.91	637,012.52	1,314,631.22	250,685.62	11,375,228.60
3. 本期减少金额		3,248,624.52	75,251.95	101,716.04	898,020.92		4,323,613.43
(1) 处置或报废		3,248,624.52	75,251.95	101,716.04	898,020.92		4,323,613.43
4. 期末余额	32,390,786.85	12,084,140.37	12,627,805.14	4,329,413.57	6,272,158.78	857,947.26	68,562,251.97
三、减值准备							
1. 期初余额	14,952,462.76		3,123,913.27		8,221.14		18,084,597.17
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额			19,872.64		4,661.10		24,533.74
(1) 处置或报废			19,872.64		4,661.10		24,533.74
4. 期末余额	14,952,462.76		3,104,040.63		3,560.04		18,060,063.43
四、账面价值							
1. 期末账面价值	103,358,130.17	4,744,303.92	5,586,974.03	1,671,637.38	4,195,019.21	703,565.04	120,259,629.75
2. 期初账面价值	106,610,349.35	5,594,174.48	6,590,832.55	1,779,022.11	3,813,658.66	277,742.66	124,665,779.81

2. 期末无暂时闲置的固定资产。

3. 期末无通过融资租赁租入的固定资产。

4. 期末无通过经营租赁租出的固定资产。

5. 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	2,848,520.85	土地使用权证已经办理, 准备办理房产证
合 计	2,848,520.85	

6. 公司所属子公司天津天地源置业投资有限公司办公场所已抵押。固定资产其他抵押情况见附注“五、（六）5. 截止本期末, 上述存货中已被抵押的明细如下”。

（十一）无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	营业网络	软件使用权	其他	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	2,965,439.00		706,947.53	2,955,853.39		6,628,239.92
2. 本期增加金额				67,400.00		67,400.00
(1) 购置				67,400.00		67,400.00
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	2,965,439.00		706,947.53	3,023,253.39		6,695,639.92
二、累计摊销						
1. 期初余额	580,379.39		559,666.85	2,205,325.13		3,345,371.37
2. 本期增加金额	60,637.08		70,694.76	309,092.82		440,424.66
(1) 计提	60,637.08		70,694.76	309,092.82		440,424.66
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	641,016.47		630,361.61	2,514,417.95		3,785,796.03
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	2,324,422.53		76,585.92	508,835.44		2,909,843.89
2. 期初账面价值	2,385,059.61		147,280.68	750,528.26		3,282,868.55

2. 公司无未办妥产权证书的土地使用权情况。

3. 土地使用权系本公司控股子公司陕西深宝水电开发有限责任公司所属。

4. 期末无形资产未发生减值情况，故未计提无形资产减值准备。

（十二）长期待摊费用

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	496,440.80	6,821,603.14	1,968,947.78		5,349,096.16
其他	32,827.29	50,444.00	34,009.20		49,262.09
合 计	529,268.09	6,872,047.14	2,002,956.98		5,398,358.25

（十三）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵消的递延所得税资产

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	124,488,081.68	31,122,020.43	143,861,517.23	35,965,379.31
预收账款	101,875,056.19	25,468,764.04	31,151,123.85	7,787,780.96
可抵扣的亏损	437,919,263.70	109,479,815.93	202,302,854.52	50,575,713.64
以后年度可抵扣费用	48,963,503.06	12,240,875.76	63,052,806.21	15,763,201.56
其他	324,475,629.42	81,118,907.36	311,715,252.21	77,928,813.05
合 计	1,037,721,534.05	259,430,383.52	752,083,554.02	188,020,888.52

注：其他主要为土地增值税准备金确认的递延所得税资产。

2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	3,206,577.09	3,489,368.81
合 计	3,206,577.09	3,489,368.81

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	期初余额	备注
2014		3,522,083.19	
2015	3,779,145.64	3,783,782.34	
2016	3,190,338.29	3,528,327.27	
2017	1,981,907.28	1,981,907.28	
2018	1,140,000.00	1,141,375.17	
2019	2,734,917.14		
合 计	12,826,308.35	13,957,475.25	

（十四）短期借款

项 目	期末余额	期初余额
保证借款		150,000,000.00
信用借款		
合 计		150,000,000.00

（十五）应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	453,000,000.00	
商业承兑汇票		
合 计	453,000,000.00	

注：本期末无已到期未支付的应付票据。

（十六）应付账款

1. 应付账款列示

项 目	期末余额	期初余额
工程款	1,271,953,007.02	856,354,674.25
其他	33,687,699.34	33,322,532.42
合 计	1,305,640,706.36	889,677,206.67

2. 账龄超过1年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
中天建设集团有限公司	109,698,182.37	尚未支付的工程款
棕榈园林股份有限公司上海分公司	6,291,022.79	尚未支付的工程款
吴川市建筑安装工程公司	13,392,166.22	尚未支付的工程款
上海星宇建筑工程有限公司	33,563,800.97	尚未支付的工程款
南通新华建筑集团有限公司	49,006,816.22	尚未支付的工程款
合 计	211,951,988.57	--

3. 期末应付账款中无应付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位。

4. 本报告期应付账款中应付关联方的款项

单位名称	与本公司关系	期末余额	期初余额
西安高科物流发展有限公司	同一控制	9,385,063.35	9,237,342.41
西安高科园林景观工程有限责任公司	同一控制	7,531,165.11	2,648,291.57
西安高科幕墙门窗有限公司	同一控制	4,216,916.95	4,340,532.63
西安高科卫光电子有限公司	同一控制		625,305.47
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	同一控制	49,909.32	49,909.32
西安新纪元国际俱乐部有限公司	同一控制	5,090.00	5,090.00
西安高科建材科技有限公司	同一控制	378.40	378.40
合 计		21,188,523.13	16,906,849.80

（十七）预收款项

1. 预收款项列示

项 目	期末余额	期初余额
诚意金	45,958,107.34	62,468,163.00
房款	1,975,991,986.25	1,801,059,065.52
物业费	19,560,384.46	17,412,126.02
租金	2,146,054.33	903,345.94
其他	4,194,422.17	3,693,634.52

合 计	2, 047, 850, 954. 55	1, 885, 536, 335. 00
-----	----------------------	----------------------

2. 年末预收款项主要为收取的商品房预售款，各开发项目预收款情况如下：

项目名称	期末数	期初数	收款原因
高新国际商务	1, 352, 055. 00	648, 839. 16	商品房预售款及租金
兰亭坊	1, 507, 463. 00	5, 254, 017. 00	商品房预售款
枫林意树	1, 751, 337. 72	2, 821, 291. 68	商品房预售款及租金
枫林绿洲	392, 756. 00	50, 000. 00	商品房预售款及租金
丹轩坊	671, 397, 716. 00	801, 428, 561. 43	商品房预售款
世家星城	72, 563, 876. 00	68, 549, 826. 00	商品房预售款
橄榄湾	692, 946. 63	1, 601, 053. 09	商品房预售款及租金
水墨 30 度	2, 166, 874. 80	1, 665, 667. 06	商品房预售款及租金
平江怡景	28, 393, 943. 60	387, 700, 662. 20	商品房预售款及租金
曲江华府	79, 030. 00	79, 030. 00	商品房预售款
曲江香都	145, 837, 462. 34	134, 217, 920. 34	商品房预售款
盛唐商务大厦	33, 256. 00	11, 836. 00	预收租金
御湾雅墅	29, 792, 436. 50	70, 512, 948. 50	商品房预售款
津九轩		2, 000. 00	商品房预售款
欧筑 1898	95, 792, 163. 00	352, 408, 649. 00	商品房预售款
七里香都	947, 039, 035. 00	37, 478, 273. 00	商品房预售款
九悦香都	25, 305, 739. 70		商品房预售款
报纸征订款	20, 704. 00	237, 039. 50	预收款
预收物业费	23, 332, 609. 26	20, 387, 733. 04	预收款
预收二手房销售代理费	399, 550. 00	480, 988. 00	预收款
合 计	2, 047, 850, 954. 55	1, 885, 536, 335. 00	--

3. 本报告期预收款项中预收持5%(含5%)以上表决权股份的股东单位及关联方款项

单位名称	期末余额	期初余额
西安新纪元国际俱乐部有限公司	75, 000. 00	75, 000. 00
合 计	75, 000. 00	75, 000. 00

4. 账龄超过一年的预收款项主要为预收的房款，无单项金额重大项目。

（十八）应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	75, 501, 851. 92	140, 729, 650. 59	145, 026, 469. 23	71, 205, 033. 28
二、离职后福利-设定提存计划	15, 411. 09	5, 178, 533. 79	5, 141, 057. 79	52, 887. 09
三、辞退福利		32, 639. 35	32, 639. 35	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	75, 517, 263. 01	145, 940, 823. 73	150, 200, 166. 37	71, 257, 920. 37

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	61,926,305.64	119,633,170.78	127,096,656.79	54,462,819.63
2、职工福利费		8,451,808.16	8,451,808.16	
3、社会保险费	3,864.70	2,905,377.05	2,891,788.05	17,453.70
其中：医疗保险费	3,413.50	2,610,208.07	2,598,328.57	15,293.00
工伤保险费	150.40	189,355.00	188,173.00	1,332.40
生育保险费	300.80	105,813.98	105,286.48	828.30
4、住房公积金	32,857.00	3,929,084.29	3,920,467.29	41,474.00
5、工会经费和职工教育经费	13,538,824.58	5,412,682.23	2,268,220.86	16,683,285.95
6、短期带薪缺勤		397,528.08	397,528.08	
7、短期利润分享计划				
合 计	75,501,851.92	140,729,650.59	145,026,469.23	71,205,033.28

3. 设定提存计划列示

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	14,959.89	4,801,809.29	4,767,029.29	49,739.89
2、失业保险费	451.20	376,724.50	374,028.50	3,147.20
3、企业年金缴费				
合 计	15,411.09	5,178,533.79	5,141,057.79	52,887.09

（十九）应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	73,690.91	220,120.58
营业税	7,653,501.23	-60,034,640.03
企业所得税	121,013,078.42	49,772,403.29
个人所得税	977,147.83	368,947.89
城市维护建设税	540,917.69	-4,185,459.85
房产税	529,118.76	934,449.58
印花税	448,183.01	121,460.05
土地增值税		-115,698,417.14
教育费附加	393,640.06	-3,025,841.55
水利建设基金	801,382.23	71,018.41
文化建设费	9,080.70	18,798.12
土地使用税	1,610,854.07	1,315,833.48
合 计	134,050,594.91	-130,121,327.17

（二十）应付利息

项 目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	62,097,030.61	54,145,437.72
企业债券利息		
短期借款应付利息		1,024,583.33
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
其中：工具 1		
工具 2		

合 计	62,097,030.61	55,170,021.05
-----	---------------	---------------

(二十一) 应付股利

单位名称	期末余额	期初余额
普通股股利	5,125,944.47	5,125,944.47
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其中：工具 1		
工具 2		
合 计	5,125,944.47	5,125,944.47

(二十二) 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
土地增值税准备金	320,965,362.82	314,428,407.05
代收及暂收款	106,093,282.07	107,322,997.37
单位往来款	89,426,463.05	54,341,241.97
暂扣质保金	76,344,471.52	69,719,610.82
押金及保证金	43,299,014.71	26,923,371.69
其他	31,688,447.54	69,669,883.42
合 计	667,817,041.71	642,405,512.32

2. 本报告期其他应付款中应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位及关联方的款项

单位名称	与本公司 关系	期末余额	期初余额
西安高科(集团)公司	控制人	4,000.00	3,200.00
西安高科园林景观工程有限责任公司	同一控制	671,912.71	515,745.44
西安高科幕墙门窗有限公司	同一控制	1,841,715.54	966,902.88
西安高科物流发展有限公司	同一控制	39,500.00	39,500.00
西安高科卫光电子有限公司	同一控制	233,546.26	410,310.12
西安新纪元国际俱乐部有限公司	同一控制	108,059.00	108,059.00
西安高新区热力有限公司	同一控制	10,424,100.00	7,834,000.00
西安高新技术产业开发区房地产开发公司	母公司	143,371.50	143,371.50
合 计		13,466,205.01	10,021,088.94

3. 账龄超过1年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税准备金	96,319,593.61	土地增值税准备
西安房地产开发(集团)股份有限公司	4,846,112.66	维修基金
汕头市达濠建筑总公司	4,373,367.94	质保金、投标保证金
西安市第一建筑工程公司	3,240,618.26	质保金
中天建设集团有限公司	2,335,000.00	招投标保证金

合 计	111, 114, 692. 47	--
-----	-------------------	----

（二十三）一年内到期的非流动负债

1. 一年内到期的非流动负债按类别列示如下：

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2, 275, 309, 356. 76	1, 449, 100, 000. 00
合 计	2, 275, 309, 356. 76	1, 449, 100, 000. 00

2. 一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	477, 107, 356. 76	159, 600, 000. 00
信用借款	50, 000, 000. 00	150, 000, 000. 00
信托借款	1, 568, 202, 000. 00	1, 139, 500, 000. 00
质押借款		
保证借款	180, 000, 000. 00	
合 计	2, 275, 309, 356. 76	1, 449, 100, 000. 00

3. 金额前五名的1年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数
山东省国际信托有限公司	2013/06/18	2015/06/17	人民币	12. 50	450, 000, 000. 00
华融国际信托有限公司	2013/12/25	2015/12/24	人民币	12. 50	391, 600, 000. 00
兴业银行惠州支行	2013/06/07	2015/06/05	人民币	11. 00	300, 000, 000. 00
昆仑信托有限责任公司	2013/06/19	2015/06/18	人民币	10. 00	200, 000, 000. 00
西部信托有限公司	2013/06/21	2015/06/20	人民币	13. 50	199, 850, 000. 00
合 计	--	--	--	--	1, 541, 450, 000. 00

（二十四）长期借款

1. 长期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	2, 088, 507, 609. 50	1, 269, 808, 926. 32
保证借款	20, 000, 000. 00	80, 000, 000. 00
信用借款	200, 000, 000. 00	50, 000, 000. 00
信托借款	2, 072, 526, 000. 00	2, 755, 000, 000. 00
质押借款		
合 计	4, 381, 033, 609. 50	4, 154, 808, 926. 32

2. 抵押详细情况见附注“五、（六）5. 截止本期末，上述存货中已被抵押的明细如下”。

3. 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末余额
国民信托有限公司	2014/04/24	2016/04/23	人民币	11. 50	499, 996, 000. 00
光大银行股份有限公司西安分行	2014/09/04	2017/08/28	人民币	7. 07	450, 000, 000. 00
北京银行股份有限公司西安分行	2014/08/28	2017/08/27	人民币	7. 07	288, 000, 000. 00
西部信托有限公司	2014/04/16	2016/04/15	人民币	12. 00	280, 000, 000. 00

苏州信托有限公司	2014/12/05	2017/06/05	人民币	12.00	250,650,000.00
合 计	--	--	--	--	1,768,646,000.00

4. 公司无逾期借款获得展期形成的长期借款。

5. 2014年度长期借款的年利率区间为6.55%至14%。

（二十五）股本

项 目	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	
股本总数	864,122,521.00					864,122,521.00

注：截至 2014 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公司持有公司股份 488,359,560 股，占本公司股份总额 56.52%，全部系无限售条件流通股，其中已质押股份为 185,000,000 股，占高新地产持有的公司股份总数的 37.88%，占公司总数的 21.41%。

（二十六）资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、资本（股本）溢价	196,980,062.08			196,980,062.08
2、其他资本公积	4,113,384.54			4,113,384.54
（1）被投资单位其他权益变动				
（2）未行权的股份支付				
（3）可供出售金融资产公允价值变动				
（4）投资性房地产转换公允价值变动差额				
（5）现金流量套期利得或损失				
（6）境外经营净投资套期利得或损失				
（7）与计入所有者权益项目相关的所得税影响				
（8）其他	4,113,384.54			4,113,384.54
3. 原制度资本公积转入				
合 计	201,093,446.62			201,093,446.62

（二十七）盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	155,296,379.12	56,629,213.54		211,925,592.66
任意盈余公积金	73,138,944.69			73,138,944.69
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	228,435,323.81	56,629,213.54		285,064,537.35

（二十八）未分配利润

项目	本期	上期
----	----	----

调整前上年末未分配利润	1,081,243,826.77	918,437,153.52
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	1,081,243,826.77	918,437,153.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	294,684,808.55	266,427,515.57
减：提取法定盈余公积	56,629,213.54	30,170,427.95
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	86,401,568.52	73,450,414.37
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,232,897,853.26	1,081,243,826.77

（二十九）营业收入及营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,217,396,303.43	2,332,316,600.76	2,692,803,088.84	1,850,110,929.55
其他业务	69,300.00	67,583.73	61,460.00	55,003.00
合 计	3,217,465,603.43	2,332,384,184.49	2,692,864,548.84	1,850,165,932.55

1. 主营业务（分行业）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业务	3,095,717,798.12	2,224,325,852.60	2,581,960,589.88	1,751,030,018.94
物业管理服务	94,549,987.26	88,954,981.79	86,309,749.13	81,296,530.29
代理销售业务	8,328,933.17	1,728,231.05	3,887,370.27	2,028,529.33
水电开发业务	7,951,338.05	5,685,779.64	9,489,709.84	4,833,033.38
报纸及广告业务	10,848,246.83	11,621,755.68	11,155,669.72	10,922,817.61
合 计	3,217,396,303.43	2,332,316,600.76	2,692,803,088.84	1,850,110,929.55

2. 主营业务（分产品）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	3,095,717,798.12	2,224,325,852.60	2,581,960,589.88	1,751,030,018.94
其他	121,678,505.31	107,990,748.16	110,842,498.96	99,080,910.61
合 计	3,217,396,303.43	2,332,316,600.76	2,692,803,088.84	1,850,110,929.55

3. 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
西安	1,950,434,995.18	1,054,515,506.91	1,551,060,497.32	875,588,761.65
宝鸡	7,951,338.05	5,685,779.64	9,489,709.84	4,833,033.38
苏州	748,486,175.79	656,119,178.63	1,058,910,129.12	898,888,906.57
深圳	13,858,978.52	10,748,862.81	12,851,182.18	13,428,855.93
惠州	141,298,772.30	134,413,208.46	51,606,951.00	52,420,972.64
天津	355,366,043.59	470,834,064.31	8,884,619.38	4,950,399.38

合 计 3,217,396,303.43 2,332,316,600.76 2,692,803,088.84 1,850,110,929.55

4. 公司前五名客户销售总额及占公司全部营业收入的比例

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户甲	360,000,000.00	11.19
客户乙	272,838,324.94	8.48
客户丙	228,736,286.43	7.11
客户丁	182,201,125.68	5.66
客户戊	137,145,583.00	4.26
合 计	1,180,921,320.05	36.70

(三十) 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	147,329,785.80	134,472,385.13
城市维护建设税	10,323,307.54	8,914,039.40
教育费附加	7,380,421.42	5,518,949.54
土地增值税	133,699,227.73	101,180,357.92
合 计	298,732,742.49	250,085,731.99

(三十一) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	14,843,538.33	14,186,528.90
广告宣传费	67,767,661.04	61,311,297.30
代理费	12,660,681.01	10,172,834.64
品牌建设费	3,707,941.27	5,971,458.28
差旅费	481,021.10	621,727.15
物业水电费	3,595,977.21	822,781.64
房产登记费	1,813,432.41	761,111.82
印刷包装展览费	1,673,097.80	1,625,200.00
办公费	2,547,177.54	3,199,235.90
咨询费	9,246,686.00	4,182,538.73
其他	6,170,287.24	7,127,556.12
合 计	124,507,500.95	109,982,270.48

(三十二) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	45,543,379.82	64,194,958.66
折旧费	5,112,277.76	5,065,171.57
办公费	6,583,353.64	7,560,087.82
差旅费	2,170,652.06	2,701,339.38
咨询费	5,092,195.39	2,919,561.27
租赁费	2,477,992.14	2,053,513.11
税费	8,380,692.43	8,132,519.28
物业水电费	1,945,546.01	1,390,741.60

车辆费	2,785,343.48	2,809,024.69
其他	5,498,975.22	5,758,582.00
合 计	85,590,407.95	102,585,499.38

（三十三）财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	23,529,116.28	10,623,133.30
减：利息收入	15,452,524.91	7,251,831.96
汇兑损失		
手续费支出	553,771.23	209,042.99
其他	7,783.50	138,020.00
合 计	8,638,146.10	3,718,364.33

（三十四）资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-4,956,550.75	11,258,668.44
二、存货跌价损失	-1,627,092.45	7,513,874.29
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合 计	-6,583,643.20	18,772,542.73

（三十五）投资收益

1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-7,272.21	-33,524.08
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利		

其他		
合 计	-7,272.21	-33,524.08

2. 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
西安高科国际社区发展有限公司	-7,272.21	-33,524.08	亏损减少
合 计	-7,272.21	-33,524.08	

(三十六) 营业外收入

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	435.00	100,295.64	435.00
其中：固定资产处置利得	435.00	100,295.64	435.00
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
受赠利得			
政府补助利得	9,260,081.00		9,260,081.00
手续费收入	3,028.35	14,391.35	3,028.35
其他利得	413,573.73	331,996.83	413,573.73
合 计	9,677,118.08	446,683.82	9,677,118.08

计入当期损益的政府补助

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
西安市财政局 2013 年名牌企业奖励	100,000.00		与收益相关
西安市高新区创意产业补贴	160,081.00		与收益相关
江苏省苏州市姑苏区突出人才奖励经费	600,000.00		与收益相关
天津市地方税收返还款	8,400,000.00		与收益相关
合 计	9,260,081.00		--

(三十七) 营业外支出

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	91,159.81	57,375.33	91,159.81
其中：固定资产处置损失	91,159.81	57,375.33	91,159.81
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	303,914.40	4,304,329.10	303,914.40
罚款	3,231,558.60		3,231,558.60
补偿款	57,009.00	16,119.00	57,009.00
其他	94,596.79	101,291.70	94,596.79
合 计	3,778,238.60	4,479,115.13	3,778,238.60

(三十八) 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	162,123,911.86	77,488,196.22
递延所得税调整	-71,409,495.00	11,231,800.28
合 计	90,714,416.86	88,719,996.50

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	380,087,871.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	95,021,967.87
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-8,714,250.04
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,674,988.48
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-44,179.88
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	775,890.43
所得税费用	90,714,416.86

（三十九）现金流量表项目

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
代收款项	368,468,434.35	84,917,126.91
收保证金及押金	28,800,471.36	21,747,907.36
利息收入	15,595,440.59	6,595,244.08
其他	51,957,440.61	29,489,739.32
合 计	464,821,786.91	142,750,017.67

注：代收款项主要为项目合作款、购房定金、水电费、维修费。

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
代付款项	223,923,170.00	214,180,187.44
经营及管理费用	112,247,340.34	114,409,680.67
付保证金及押金	226,763,324.98	18,699,802.64
其他	65,553,645.69	180,952,681.80
合 计	628,487,481.01	528,242,352.55

（1）代付款项主要为项目合作款、购房定金、水电费、维修费；

（2）其他主要为缴纳的代扣税款。

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
非同一控制下收购的子公司的期初现金		16,645.85
合 计		16,645.85

4. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到票据贴现资金	440,000,000.00	
合 计	440,000,000.00	

5. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
融资辅助费用	51,364,579.65	65,228,646.19
支付票据保证金	454,000,000.00	
合 计	505,364,579.65	65,228,646.19

(四十) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

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	289,373,455.06	264,768,255.49
加: 资产减值准备	-6,583,643.20	18,772,542.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,487,143.80	13,229,443.28
无形资产摊销	440,424.66	470,915.83
长期待摊费用摊销	2,002,956.98	759,716.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	54,764.50	-42,920.31
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	35,960.31	
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	23,529,116.28	10,623,133.30
投资损失(收益以“—”号填列)	7,272.21	33,524.08
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-71,409,495.00	11,231,800.28
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)	-710,677,418.96	-1,101,435,216.01
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-1,199,277,330.73	-62,084,875.72
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	951,512,847.68	-550,732,744.72
其他	122,102,238.41	
经营活动产生的现金流量净额	-583,401,708.00	-1,394,406,425.19
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,211,298,934.25	1,697,054,177.32
减: 现金的期初余额	1,697,054,177.32	631,783,476.15
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	-485,755,243.07	1,065,270,701.17

注: “其他”项本期122,102,238.41元系投资性房地产净值。

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	4,933,900.00
其中：陕西蓝天御坊置业有限公司	4,933,900.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	336,619.81
其中：陕西蓝天御坊置业有限公司	336,619.81
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	4,597,280.19

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,211,298,934.25	1,697,054,177.32
其中：库存现金	108,857.90	76,275.16
可随时用于支付的银行存款	1,211,190,076.35	1,696,977,902.16
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,211,298,934.25	1,697,054,177.32
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	14,432,272.35	11,670,038.70

(四十一) 所有权或使用权受到限制的资产

1. 表内项目

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	468,432,272.35	保证金支取受到限制
应收票据		
存货	3,558,416,320.68	抵押贷款
固定资产	49,795,391.03	抵押贷款
无形资产		
合 计	4,076,643,984.06	--

2. 公司以其持有的子公司股权质押借款情况：

(1) 公司以其合法持有的西安天地源房地产开发有限公司 100% 股权 (对应出资额 3 亿元) 向华融信托设定质押，该项质押担保对应的融资借款余额为 58,160.00 万元，借款到期日为 2016 年 3 月 5 日。

(2) 西安天地源房地产开发有限公司以其持有的西安天地源曲江房地产开发有限公司的 100% 股权 (对应出资额 13,730.00 万元) 向西部信托有限公司设定质押，该项质押担保对应的融资借款余额 35,000.00 万元，借款到期日为 2016 年 7 月 21 日。

(3) 公司以合法持有的深圳天地源房地产开发有限公司的 100% 股权 (对应出资额 2 亿元) 向国民信托设定质押, 该项质押担保对应的融资借款余额为 49,999.80 万元, 借款到期日为 2016 年 4 月 23 日。

(4) 公司以其合法持有的上海天地源企业有限公司 100% 的股权 (对应出资额 3 亿元) 向山东省信托股份有限公司设定质押, 该项质押担保对应的融资借款余额为 4.50 亿元, 借款到期日为 2015 年 6 月 17 日。

(5) 苏州天地源房地产开发有限公司以其合法持有的苏州天地源香都置业有限公司 50% 股权 (对应出资额为 5 亿元) 向长安信托设定质押, 该项质押担保对应的融资借款余额为 11,758.00 万元, 借款到期日为 2016 年 10 月 21 日。

(6) 苏州天地源房地产开发有限公司以其合法持有的苏州天地源香都置业有限公司 50% 股权 (对应出资额为 5 亿元) 向苏州信托设定质押, 该项质押担保对应的融资借款余额为 25,065.00 万元, 借款到期日为 2017 年 6 月 5 日。

(7) 公司以其合法持有的苏州天地源房地产开发有限公司 4.55% 股权 (对应出资额 2,500.00 万元)、及上海天地源企业有限公司以其合法持有的苏州天地源房地产开发有限公司 95.45% 股权 (对应出资额 52,500.00 万元) 共同向万家共赢资产管理有限公司设定质押, 该项质押担保对应的融资借款余额为 18,000.00 万元, 借款到期日为 2015 年 5 月 22 日。

(8) 苏州天地源房地产开发有限公司以其合法持有的苏州天地源香湖置业有限公司 100% 股权 (对应出资额 2 亿元) 向民生加银设定质押, 该项质押担保对应的融资借款余额为 18,000.00 万元, 借款到期日为 2016 年 12 月 23 日。

(9) 深圳天地源房地产开发有限公司以其合法持有的惠州天地源房地产开发有限公司 100% 股权 (对应出资额 2 亿元) 向西部信托有限公司设定质押, 该项质押担保对应的融资借款余额为 25,000.00 万元, 借款到期日为 2015 年 6 月 20 日。

(10) 公司将其合法持有的深圳西京实业发展有限公司 70% 股权 (对应出资额 2,800.00 万元)、及深圳天地源房地产开发有限公司以其合法持有的深圳西京实业发展有限公司 30% 股权 (对应出资额 1,200.00 万元) 向华融资产管理有限公司设定质押, 该项质押担保对应的融资借款余额为 2 亿元, 借款到期日为 2016 年 11 月 27 日。

六、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
陕西蓝天御坊置业有限公司	2014 年 12 月 23 日	4,933,900.00	100.00	购买	2014 年 12 月 23 日	工商变更		10,962.10

(2) 合并成本及商誉

合并成本	陕西蓝天御坊置业有限公司
现金	4,933,900.00
非现金资产的公允价值	
发行或承担的债务的公允价值	
发行的权益性证券的公允价值	
或有对价的公允价值	
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
其他	
合并成本合计	4,933,900.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	4,933,900.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：本次合并对价为现金人民币 4,933,900.00 元，根据具有从事证券、期货从业资格的中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的资产评估报告（中铭评报字【2014】第 16006 号），上述股权的公允价值确定为 4,933,900.00 元。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	陕西蓝天御坊置业有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：	209,054,625.77	209,038,447.92
货币资金	336,619.81	336,619.81
应收款项		
存货	208,718,005.96	208,701,828.11
固定资产		
无形资产		
负债：	204,120,725.77	204,120,725.77
借款		
应付款项	204,120,725.77	204,120,725.77
递延所得税负债		

净资产	4,933,900.00	4,917,722.15
减：少数股东权益		
取得的净资产	4,933,900.00	4,917,722.15

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：以评估值确定可辨认资产、负债公允价值。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：无。

2. 同一控制下企业合并

无。

3. 其他原因的合并范围变动

(1) 与最近一期年度报告相比,合并范围新增全资子公司苏州天地源香湖置业有限公司(以下简称“苏州香湖公司”)。主要原因系公司根据经营发展需要,为保障公司苏州市“苏地2014-G-22号”地块的开发建设,根据公司第七届董事会第二十六次会议决议,本公司下属子公司上海天地源企业有限公司之下属公司苏州天地源房地产开发有限公司(以下简称“苏州天地源”),2014年9月以货币方式出资成立全资子公司苏州天地源香湖置业有限公司,注册资本为人民币20,000.00万元。苏州天地源持有苏州香湖公司100%股权。

(2) 与最近一期年度报告相比,合并范围新增全资子公司陕西天投房地产开发有限公司(以下简称“陕西天投”)。主要原因系公司根据经营发展需要,为了加强公司在陕西省区域项目的拓展和管理,提高公司在省内区域的品牌影响力和市场占有率,根据第七届董事会第十九次会议决议,公司2014年4月以货币方式出资成立全资子公司陕西天投房地产开发有限公司,注册资本为人民币20,000.00万元,公司持有其100%股权。

(3) 与最近一期年度报告相比,合并范围新增控股子公司榆林天投置业有限公司(以下简称“榆林天投”)。主要原因系根据经营发展需要,为迅速做大做强公司经营规模,公司下属西安天地源房地产开发有限公司(以下简称“西安天地源”)与榆林市城市投资经营集团有限公司(以下简称“榆林城投”)合作共同出资成立项目公司,合作开发经营榆林市高新区“明珠项目”,该项目占地约为192.3亩,为榆林市高新区宗地编号【YTC(2012)177】地块的一部分。根据第七届董事会第十五次会议决议,西安天地源与榆林城投2014年2月以货币方式共同出资成立项目公司榆林天投置业有限公司。项目公司注册资本人民币1,000万元,其中:西安天地源出资600万元,持股比例60%,榆林城投出资400万元,持股比例40%。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司的权益

1. 企业集团的构成

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	
上海天地源企业有限公司	上海	上海	房地产	100.00		设立或投资方式
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	设立或投资方式
天津天地源置业投资有限公司	天津	天津	房地产	100.00		设立或投资方式
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	设立或投资方式
西安创典文化传媒广告有限责任公司	西安	西安	制作发布广告	70.00		设立或投资方式
西安天地源房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100.00		设立或投资方式
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	设立或投资方式
深圳天地源房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产	100.00		设立或投资方式
惠州天地源房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产		100.00	设立或投资方式
苏州平江天地源置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立或投资方式
深圳天地源物业服务有限公司	深圳	深圳	物业管理		100.00	设立或投资方式
苏州天地源香都置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立或投资方式
陕西天投房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100.00		设立或投资方式
榆林天投置业有限公司	榆林	榆林	房地产		60.00	设立或投资方式
苏州天地源香湖置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立或投资方式
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取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司
西安报业广告信息有限责任公司	西安	西安	广告代理/报纸出刊		100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司

西安明正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取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司

2. 重要的非全资子公司

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
西安创典文化传媒广告有限责任公司	30.00	56,995.96		-678,771.80
榆林天投置业有限公司	40.00	-1,128,864.46		2,871,135.54
陕西深宝水电开发有限责任公司	49.00	-900,666.00		-5,118,279.48
宝鸡市融兴置业有限公司	40.00	-3,338,818.99		34,904,557.05
合 计		-5,311,353.49		31,978,641.31

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
西安创典文化传媒广告有限责任公司	16,361,409.24	235,235.42	16,596,644.66	19,185,810.92		19,185,810.92
榆林天投置业有限公司	10,898,367.51	1,690,836.88	12,589,204.39	5,411,365.53		5,411,365.53
陕西深宝水电开发有限责任公司	3,349,247.89	57,381,329.39	60,730,577.28	71,176,045.63		71,176,045.63
宝鸡市融兴置业有限公司	270,958,845.57	8,628,715.02	279,587,560.59	95,145,494.98	97,500,000.00	192,645,494.98
合 计	301,567,870.21	67,936,116.71	369,503,986.92	190,918,717.06	97,500,000.00	288,418,717.06

(续上表)

子公司名称	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
西安创典文化传媒广告有限责任公司	8,197,993.26	188,068.94	8,386,062.20	11,165,214.99		11,165,214.99
榆林天投置业有限公司						

陕西深宝水电开发有限责任公司	4,064,511.26	59,174,210.64	63,238,721.90	71,846,096.38		71,846,096.38
宝鸡市融兴置业有限公司	144,300,057.46	2,283,144.66	146,583,202.12	100,974,762.03		100,974,762.03
合 计	156,562,561.98	61,645,424.24	218,207,986.22	183,986,073.40	0.00	183,986,073.40

(续上表)

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
西安创典文化传媒广告有限责任公司	14,064,161.93	189,986.53	189,986.53	-10,826,898.01	13,433,792.72	212,757.52	212,757.52	-1,092,497.02
榆林天投置业有限公司		-2,822,161.14	-2,822,161.14	-10,382,320.92				
陕西深宝水电开发有限责任公司	7,951,338.05	-1,838,093.87	-1,838,093.87	4,469,312.33	9,489,709.84	68,442.08	68,442.08	4,869,466.40
宝鸡市融兴置业有限公司		-26,035,686.84	-26,035,686.84	-131,044,451.97		-4,391,559.91	-4,391,559.91	-95,205,246.65
合 计	22,015,499.98	-30,505,955.32	-30,505,955.32	-147,784,358.57	22,923,502.56	-4,110,360.31	-4,110,360.31	-91,428,277.27

(二)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

无。

(三)在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
西安高科国际社区发展有限公司	西安市	西安市	城市基础设施建设等		21.02	权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	西安高科国际社区发展有限公司	西安高科国际社区发展有限公司
流动资产	387,619,134.54	349,393,754.84
非流动资产	258,397.79	287,509.47
资产合计	387,877,532.33	349,681,264.31
流动负债	87,817,157.49	66,586,292.87
非流动负债		
负债合计	87,817,157.49	66,586,292.87
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	300,060,374.84	283,094,971.44
按持股比例计算的净资产份额	59,448,198.75	59,455,470.96
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	59,448,198.75	59,455,470.96
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	-34,596.60	-147,939.52
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-34,596.60	-147,939.52
本年度收到的来自联营企业的股利		
综合收益总额		
本年度收到的来自合营企业的股利		

八、与金融工具相关的风险

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

2014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：25,292,719.89 元，占期末应收账款余额的 86.51%。

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 2014 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 123,757.00 万元。

九、公允价值的披露

公司本期无公允价值披露事项。

十、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
西安高新技术产业开发区房地产开发公司	母公司	国有独资公司	西安市高新区科技二路 42 号高新水晶城办公楼 B 座 17 层	王智刚	房地产开发和经营，物业管理

（续上表）

母公司名称	注册资本 (万元)	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 (%)	本企业最终 控制方	组织机构代码
西安高新技术产业开发区房地产开发公司	90,000.00	56.52	56.52	西安高科（集团）公司	22063068-8

（二）本企业的子公司情况

子公司 全称	子公 司类 型	企业 类型	注册地	法 人 代 表	业务 性质	注册资本 (万元)	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	组织机构代 码
西安天地源房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	西安高新区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 21 层	马小峰	房地产开发	30,000.00	100.00	100.00	79166429-1
西安天地源曲江房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	西安市曲江新区雁南四路 88 号	马小峰	房地产开发	13,730.00	100.00	100.00	75789424-0
西安明正房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	西安市高新区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 21 层	马小峰	房地产开发	100.00	100.00	100.00	68961104-8
西安天地源物业服务管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	西安市科技 4 路 2 号枫林绿洲小区	孙丽君	物业管理与服务	500.00	100.00	100.00	76698122-8
西安天地源不动产代理有限公司	全资子公司	有限责任公司	西安高新区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 21 层	丛琳	房地产中介代理	500.00	100.00	100.00	78358017-8
陕西深宝水电开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	宝鸡市高新开发区颐和酒店 3506 室	元文	水利水电开发	1,500.00	51.00	51.00	71008453-6
上海天地源企业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海浦东新区峨山路 613 号 11 幢 410 室	解嘉	房地产开发与经营	30,000.00	100.00	100.00	75758510-0
苏州天地源房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	苏州工业园区娄葑板泾工业区	解嘉	房地产开发与经营	55,000.00	100.00	100.00	77689424-0

公司									
苏州平江天地源置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	苏州市平江区苏站路 688 号	解嘉	房地产开发与经营	45,000.00	100.00	100.00	56533303-X
深圳西京实业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市车公庙工业区四小区泰然九路一号	刘永明	房地产开发	4,000.00	100.00	100.00	61892684-1
深圳天地源房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市福田区泰然九路盛唐商务大厦东座 1602	刘永明	房地产开发与经营	20,000.00	100.00	100.00	68204328-5
惠州天地源房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	惠州市江北东江二路二号富力丽港中心酒店 17 层 03 号	刘永明	房地产开发与经营	20,000.00	100.00	100.00	68867699-9
深圳天地源物业服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市福田区泰然九路盛唐商务大厦东座 1606	刘永明	物业管理	500.00	100.00	100.00	55988209-1
天津天地源置业投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津市津南区北闸口电子工业园俊凌路 9 号经济发展中心 3006-18	马韞韬	房地产开发	20,000.00	100.00	100.00	77731222-2
西安创典文化传媒广告有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	西安市高新区沣惠南路 2 号枫叶新都市杰座广场 1A10-11703/11704 室	杨斌	制作、发布、代理、设计广告	100.00	70.00	70.00	77593173-2
西安报业广告信息有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	陕西省西安市南四府街 9 号	杨斌	设计、制作、代理、发布广告	121.80	100.00	100.00	29446926-8
苏州天	全资	有限	苏州工业园	解	房地	100,000.00	100.00	100.00	06627006-2

地源香 都置业 有限公司	子公 司	责任 公司	区环府路 66 号	嘉	产开 发				
陕西东 方加德 建设开 发有限 公司	全资 子公 司	有限 责任 公司	西安市雁 塔区电 子正街 50 号门 面房	马 小 峰	房地 产开 发	10,000.00	100.00	100.00	06791207-1
宝鸡市 融兴置 业有限 公司	控股 子公 司	有限 责任 公司	宝鸡市高 新大道 195 号 钛谷大 厦 A 座 10 层	孙 震	房地 产开 发	10,000.00	60.00	60.00	55218137-2
陕西天 投房地 产开发 有限公 司	全资 子公 司	有限 责任 公司	西安市高 新区科 技路 33 号高新 国际商 务中心 26 层	王 乃 斌	房地 产开 发	20,000.00	100.00	100.00	09875477-4
榆林天 投置业 有限公 司	控股 子公 司	有限 责任 公司	陕西省榆 林市高 新区沙 河路市 环保局 办公楼 二 层	王 乃 斌	房地 产开 发	1,000.00	60.00	60.00	08813435-2
苏州天 地源香 湖置业 有限公 司	全资 子公 司	有限 责任 公司	苏州市吴 中经济 开发区 越溪街 道东太 湖路 38 号 6 幢 105 室	武 博 飞	房地 产开 发与 经营	20,000.00	100.00	100.00	31418900-2
陕西蓝 天御坊 置业有 限公司	全资 子公 司	有限 责任 公司	西安市高 新区科 技路 33 号高新 国际商 务中心 21 层 12101 室	马 小 峰	房地 产开 发	10,000.00	100.00	100.00	39980973-2

(三) 本企业的联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)
西安高科国际社区发 展有限公司	有限责任公司	西安	牛跃进	城市基础设施建设等	28,550.00

(续上表)

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位 表决权比例(%)	与本企业关系	组织机构代码
西安高科国际社区发 展有限公司	21.02	21.02	同一控制	56604573-4

（四）本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
西安高科幕墙门窗有限公司	受同一控制人控制	22063654-5
西安高科物流发展有限公司	受同一控制人控制	75783971-3
西安高科园林景观工程有限责任公司	受同一控制人控制	78358344-0
西安高新枫叶物业管理有限责任公司	受同一控制人控制	74283655-2
西安新纪元国际俱乐部有限公司	受同一控制人控制	62391256-7
西安高科卫光电子有限公司	受同一控制人控制	62805276-2
西安高新区热力有限公司	受同一控制人控制	66319811-8
西安高科建材科技有限公司	受同一控制人控制	62805408-X
西安高科集团高科房产有限责任公司	受同一控制人控制	74283257-8

（五）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安高科卫光电子有限公司	采购材料		1,425,220.69
西安高科幕墙门窗有限公司	工程施工	7,035,294.00	1,363,288.03
西安高科物流发展有限公司	采购材料	50,794,648.25	20,166,170.03
西安高科园林景观工程有限责任公司	工程施工	7,304,334.36	5,233,761.19
西安高新枫叶物业管理有限责任公司	物业管理	82,195.59	112,385.66
西安新纪元国际俱乐部有限公司	品牌推广	200,000.00	126,281.50
西安新纪元国际俱乐部有限公司	租赁费	30,000.00	

（2）出售商品/提供劳务情况表

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）公司	物业管理	804,572.81	661,103.05
西安新纪元国际俱乐部有限公司	物业管理	305,915.73	253,813.86

2. 关联租赁情况

本公司作为出租方：

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）公司	物业	1,998,612.00	1,998,612.00
西安新纪元国际俱乐部有限公司	物业	600,000.00	600,000.00

3. 关联担保情况

本公司对子公司担保见附注“十一、承诺及或有事项（二）、1.（2）”，公司对外无担保事项。

4. 关键管理人员报酬

单位：万元

项 目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,157.99	1,060.15

5. 其他

委托贷款本期发生额如下：

关联方	贷款单位	2014 年 12 月 31 日账面余额	起始日	到期日	说明
西安高新区热力有限公司	浙商银行西安分行	200,000,000.00	2014.5.04	2016.5.03	
合 计		200,000,000.00			

注：该笔贷款本期发生委托贷款利息12,833,333.34元。

（六）关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末		期初	
		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）公司	333,102.00	16,655.10	333,102.00	16,655.10

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末	期初
		账面余额	账面余额
应付账款	西安高科幕墙门窗有限公司	4,216,916.95	4,340,532.63
应付账款	西安高科物流发展有限公司	9,385,063.35	9,237,342.41
应付账款	西安高科园林景观工程有限公司	7,531,165.11	2,648,291.57
应付账款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	49,909.32	49,909.32
应付账款	西安高科卫光电子有限公司		625,305.47
应付账款	西安高科建材科技有限公司	378.40	378.4
应付账款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	5,090.00	5,090.00
预收账款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	75,000.00	75,000.00
其他应付款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	108,059.00	108,059.00
其他应付款	西安高新技术产业开发区房地产开发公司	143,371.50	143,371.50
其他应付款	西安高科园林景观工程有限公司	671,912.71	515,745.44
其他应付款	西安高科幕墙门窗有限公司	1,841,715.54	966,902.88
其他应付款	西安高科物流发展有限公司	39,500.00	39,500.00
其他应付款	西安高科卫光电子有限公司	233,546.26	410,310.12
其他应付款	西安高科（集团）公司	4,000.00	3,200.00
其他应付款	西安高新区热力有限公司	10,424,100.00	7,834,000.00
应付票据	西安高科物流发展有限公司	5,000,000.00	

十一、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

公司本报告期无需要披露的承诺事项。

（二）或有事项

1. 资产负债表日存在的重要或有事项

（1）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司及各下属房地产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 2014 年 12 月 31 日，该阶段性担保金额为 144,510.51 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2014年末，公司对子公司提供的担保情况如下：

- 1) 公司2012年3月为全资子公司天津天地源置业投资有限公司在中德住房储蓄银行申请的1.245亿元人民币项目开发贷款提供信用担保，借款到期日为2015年3月。
- 2) 公司2013年5月为下属公司惠州天地源房地产开发有限公司在西部信托有限公司申请2.5亿元人民币信托贷款提供信用担保，借款到期日为2015年6月。
- 3) 公司2013年5月为下属公司苏州平江天地源置业有限公司在万家共赢基金申请的1.8亿元人民币资产管理计划提供信用担保，借款到期日为2015年5月。
- 4) 公司2013年5月为全资子公司天津天地源置业投资有限公司在工商银行天津津南支行申请的2.19亿元人民币项目开发贷款提供信用担保，借款到期日为2016年5月。
- 5) 公司2013年6月为下属公司苏州天地源房地产开发有限公司在山东省国际信托有限公司申请的4.5亿元人民币信托贷款提供信用担保，借款到期日为2015年6月。
- 6) 公司2013年6月为全资子公司天津天地源置业投资有限公司在昆仑信托申请的2.95亿元人民币信托贷款提供信用担保，借款到期日为2015年9月。
- 7) 公司2013年6月为下属公司惠州天地源房地产开发有限公司在兴业银行惠州支行申请3亿元人民币委托贷款提供信用担保，借款到期日为2015年6月。
- 8) 公司2013年11月为下属公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在民生银行申请的0.8亿元人民币贷款提供信用担保，借款到期日为2015年12月。
- 9) 公司2013年11月为下属公司苏州天地源香都置业有限公司在招商银行苏州园区支行申请6.436亿元人民币开发贷款提供信用担保，借款到期日为2016年9月。
- 10) 公司2014年1月为下属公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在民生银行申请0.1

亿元人民币贷款提供信用担保，借款到期日为2016年1月。

11) 公司2014年2月为下属公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在民生银行申请0.1亿元人民币贷款提供信用担保，借款到期日为2016年2月。

12) 公司2014年4月为下属公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在西部信托申请3.5亿元人民币信托贷款提供信用担保，借款到期日为2016年7月。

13) 公司2014年5月为下属公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在国民信托申请4.99998亿元人民币信托贷款提供信用担保，借款到期日为2016年4月。

14) 公司2014年3月为下属公司宝鸡市融兴置业有限公司在招商银行宝鸡分行营业部申请1.125亿元人民币开发贷款提供信用担保，借款到期日为2017年3月。

15) 公司2014年8月为下属公司苏州天地源香都置业有限公司在长安信托申请1.1758亿元人民币信托贷款提供信用担保，借款到期日为2016年10月。

16) 公司2014年11月为下属公司深圳天地源房地产开发有限公司向华融资产转让应收惠州天地源房地产开发有限公司2亿元债权提供信用担保，借款到期日为2016年11月。

17) 公司2014年12月为下属公司苏州天地源香都置业有限公司在苏州信托申请2.5065亿元人民币信托贷款提供信用担保，借款到期日为2017年6月。

18) 公司2014年12月为下属公司苏州天地源香湖置业有限公司在民生加银申请1.8亿元人民币贷款提供信用担保，借款到期日为2016年12月。

2. 公司不存在需要披露的其他重要或有事项。

十二、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

项 目	内 容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资	陕西蓝天御坊置业有限公司实收资本由 500 万元增至 1 亿元，增资方式为货币资金	无	
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

(二) 利润分配情况

项目	金额
拟分配的利润或股利	90,732,864.71
经审议批准宣告发放的利润或股利	股利分配方案尚待股东大会批准

2015年3月26日，本公司第七届董事会第三十三次会议审议同意2014年利润分配预案，公

司2014年度实现归属股东的净利润为294,684,808.55元,根据公司法 and 公司章程的规定,提取10%法定盈余公积后,本年度可供股东分配的净利润为238,055,595.01元,加上上年未分配利润994,842,258.25元,实际可分配利润1,232,897,853.26元,公司拟以现总股本864,122,521.00股为基数,向全体股东派发2014年全年现金股利每10股1.05元(含税),共计派发90,732,864.71元,余额1,142,164,988.56元留作以后年度分配;2014年不送红股、不进行资本公积转增股本。该预案尚需2014年年度股东大会审议批准后实施。

(三) 其他资产负债表日后事项说明

1. 本公司2014年8月9日第七届董事会第二十四次会议审议同意天地源股份有限公司西安置业分公司与陕西省国际信托投资股份有限公司合作,发起设立陕国投·天地源丹轩坊项目信托贷款集合资金信托计划,发行规模3亿元,期限24个月,贷款利率为固定年化利率12%。2015年1月8日取得最后一笔放款1,410.00万元人民币信托贷款,截至财务报告批准报出日已累计放款3亿元。

2. 本公司2014年11月29日第七届董事会第二十九次会议审议同意天地源股份有限公司西安置业分公司向西安银行股份有限公司申请5亿元项目开发贷款,期限36个月,贷款利率为中国人民银行同期贷款基准利率上浮18%。2015年1月15日取得其中3.4亿元人民币项目开发贷款,截至财务报告批准报出日已累计放款3.4亿元。

3. 2015年1月16日,公司下属子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司通过竞买方式以5.26亿元的价格获取西安市国土资源局宗地编号为“QJ8-5-56”的国有土地使用权。“QJ8-5-56”地块位于曲江新区金羊路以南、新开门南路以西、创意大道以北,占地面积约8.24万平方米,容积率 ≤ 3.0 且 ≥ 2.5 ,用地性质为城镇住宅用地。

4. 本公司全资子公司苏州天地源房地产开发有限公司于2015年1月16日归还山东信托15,000.00万元人民币信托贷款,截至财务报告批准报出日相关贷款余额为3亿元。

5. 本公司2014年6月10日第七届董事会第二十一次会议审议同意公司下属苏州天地源房地产开发有限公司与长安国际信托股份有限公司合作,发起设立苏州天地源股权收益权转让及回购集合资金信托计划3亿元,用于七里香都一期项目、苏州天地源及其下属子公司符合规定的项目开发建设。期限24个月,资金年化成本为12%。2015年2月6日取得其中的4,028.00万元放款,截至财务报告批准报出日已累计放款15,786.00万元。

6. 本公司全资子公司天津天地源置业投资有限公司在中德住房储蓄银行办理的1.245亿元人民币项目开发贷款于2015年2月11日提前归还。

7. 本公司2014年11月12日第七届董事会第二十八次会议审议同意公司下属苏州天地源香都置业有限公司与苏州信托合作，分期发行总规模为3亿元的集合资金信托计划，用于七里香都项目的开发建设，期限30个月，资金年化成本为12%。2015年2月13日和3月25日分别取得其中的1,100.00万元和3,530.00万元放款，截至财务报告批准报出日已累计放款29,695万元。

8. 本公司下属子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司于2015年2月16日归还华融信托160万元人民币信托贷款，截至财务报告批准报出日相关贷款余额为5.8亿元。

9. 本公司2015年3月9日第七届董事会第三十二次会议审议，同意公司下属西安天地源房地产开发有限公司向中国华融资产管理股份有限公司陕西省分公司转让其持有的全资子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司的2亿元债权，受让后，中国华融资产管理股份有限公司陕西省分公司成为西安天地源曲江房地产开发有限公司的债权人。西安天地源房地产开发有限公司于2015年3月12日收到2亿元债权转让款。

10. 2015年3月9日，经公司第七届董事会第三十二次会议审议，同意公司下属苏州天地源房地产开发有限公司投资成立全资子公司苏州天地源木渎置业有限公司（暂定名），负责公司苏州市“苏地2014-G-49号”地块（木渎地块）的开发建设，注册资金3亿元，法人代表解嘉，经营范围为房地产开发与经营等。截至财务报告批准报出日已完成工商注册登记。

11. 本公司控股子公司宝鸡市融兴置业有限公司于2015年3月19日归还招商银行宝鸡分行营业部500.00万元人民币九悦香都项目开发贷款，截至财务报告批准报出日该贷款余额为10,750万元。

12. 2015年3月26日，本公司第七届董事会第三十三次会议审议同意于2015年度股东大会召开之前，在新增不超过115亿元的额度范围内，为西安天地源房地产开发有限公司及其下属子公司向金融机构申请办理的融资事项提供50亿元担保，向上海天地源企业有限公司及其下属子公司向金融机构申请办理的融资事项提供20亿元担保，向深圳天地源房地产开发有限公司及其下属子公司、天津天地源置业投资有限公司及其下属子公司、陕西天投房地产开发有限公司及其下属子公司向金融机构申请办理的融资事项分别提供15亿元担保。该事项尚需2014年年度股东大会审议。

十三、其他重要事项

（一）前期会计差错更正

公司无前期会计差错更正。

（二）债务重组

公司本年无债务重组事项。

(三) 资产置换

公司本年无资产置换事项。

(四) 年金计划

公司本年无年金计划。

(五) 终止经营

公司本年无终止经营。

(六) 分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策：

(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“七、(一) 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“七、(一) 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“七、(一) 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. 本年度报告分部的财务信息

项目	房地产行业	物业服务	其他	抵消	合计
营业收入	3,098,118,340.92	108,213,860.28	30,478,983.33	19,345,581.10	3,217,465,603.43
其中：对外 营业收入	3,095,717,798.12	94,549,987.26	27,197,818.05		3,217,465,603.43
分部间交易 收入	2,400,542.80	13,663,873.02	3,281,165.28	19,345,581.10	
营业成本	2,225,954,541.76	91,279,073.06	19,103,350.10	3,952,780.43	2,332,384,184.49
其中：对外 营业成本	2,224,325,852.60	88,954,981.79	19,103,350.10		2,332,384,184.49
分部间营业 成本	1,628,689.16	2,324,091.27		3,952,780.43	
资产总额	26,354,463,874.28	125,584,792.12	88,028,980.32	12,549,737,487.94	14,018,340,158.78
负债总额	19,571,889,634.93	120,118,889.97	95,861,903.07	8,384,687,268.73	11,403,183,159.24

(七) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

本公司控股子公司西安天地源房地产有限公司（以下简称“西安天地源”）与西安房地产开发（集团）股份有限公司（以下简称“西房股份”）于 2007 年 8 月 28 日签订《收购协议》，收购价款 82,535.39 万元。西安天地源以承接负债的方式向西房股份支付等额的收购价款，以应收西房股份购买天地源西安分公司开发的“天幕阔景”的购房款 20,031.00 万元

作为向西房股份支付等额的收购价款，剩余收购价款以现金支付。

截至 2014 年 12 月 31 日，西安天地源以承接负债等方式支付了世家星城项目收购款，世家星城四期的建设用地规划许可证已经完成过户，建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售证尚未过户，一期商铺房产证过户手续正在办理中。世家星城项目尚未竣工的房产 2 号楼主体已经封顶，3 号楼已完成七通一平（世家星城四期住宅面积 80,126.00 平方米，商铺面积 14,989.22 平方米，车位 77 个）。

截至 2014 年 12 月 31 日，西房股份已向西安天地源交付住宅、商铺等资源 95,690.76 平方米，西安天地源已累计销售 86,352.18 平方米，共计回收资金 62,583.56 万元。

十四、母公司会计报表主要项目注释

（一）应收账款

1. 应收账款按种类列示

种 类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,847,294.68	100.00	1,348,207.62	12.43	9,499,087.06
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	10,847,294.68	100.00	1,348,207.62	12.43	9,499,087.06

（续上表）

种 类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	26, 225, 382. 06	100. 00	1, 722, 970. 85	6. 57	24, 502, 411. 21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	26, 225, 382. 06	100. 00	1, 722, 970. 85	6. 57	24, 502, 411. 21

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额			期初余额		
	金额	坏账准备	计提比例 (%)	金额	坏账准备	计提比例 (%)

1 年以内	354,664.00	17,733.20	5.00	25,310,489.30	1,265,524.47	5.00
1-2 年	9,789,602.30	978,960.23	10.00			
2-3 年						
3-4 年				914,892.76	457,446.38	50.00
4-5 年	703,028.38	351,514.19	50.00			
5 年以上						
合 计	10,847,294.68	1,348,207.62	12.43	26,225,382.06	1,722,970.85	6.57

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期收回或转回坏账准备金额 374,763.23 元。

3. 本期无实际核销的应收账款。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
西安高科（集团）公司	关联方	333,102.00	1 年以内	3.07
西安市高新区莱佛士咖啡店	非关联方	21,562.00	1 年以内	0.20
榆林市古城新纪元商贸有限公司	非关联方	9,789,602.30	1-2 年	90.25
高月静（绿洲 03 幢 A110502）	非关联方	27,325.00	4-5 年	0.25
吴民（绿洲 03 幢 A130501）	非关联方	19,757.20	4-5 年	0.18
合 计	--	10,191,348.50	--	93.95

5. 应收账款中应收持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位及关联方款项：

单位名称	期末余额		期初余额	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
西安高科（集团）公司	333,102.00	16,655.10	333,102.00	16,655.10
合 计	333,102.00	16,655.10	333,102.00	16,655.10

6. 报告期无通过重组等其他方式收回的应收账款。

（二）其他应收款

1. 其他应收款按种类列示

种类	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,772,006,086.60	100.00	3,518,176.13	0.13	2,768,487,910.47
采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	17,905,032.26	0.65	3,518,176.13	19.65	14,386,856.13
其他应收款					

按公司会计政策不 计提坏账准备的其 他应收款	2,754,101,054.34	99.35			2,754,101,054.34
单项金额不重大但 单独计提坏账准备 的其他应收款					
合 计	2,772,006,086.60	100.00	3,518,176.13	0.13	2,768,487,910.47

(续上表)

种类	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单 独计提坏账准备的 其他应收款					
按信用风险特征组 合计提坏账准备的 其他应收款	1,865,997,771.15	100.00	1,430,383.01	0.08	1,864,567,388.14
采用账龄分析法计 提坏账准备的其他 应收款	10,113,288.16	0.54	1,430,383.01	14.14	8,682,905.15
按公司会计政策不 计提坏账准备的其 他应收款	1,855,884,482.99	99.46			1,855,884,482.99
单项金额不重大但 单独计提坏账准备 的其他应收款					
合 计	1,865,997,771.15	100.00	1,430,383.01	0.08	1,864,567,388.14

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			期初余额		
	金额	坏账准备	计提比 例 (%)	金额	坏账准备	计提比 例 (%)
1 年以内	8,033,900.43	401,695.03	5.00	907,245.81	45,362.29	5.00
1-2 年	744,253.59	74,425.36	10.00	8,505,495.70	850,549.57	10.00
2-3 年	8,455,495.70	2,536,648.71	30.00	500	150	30.00
3-4 年	500.00	250.00	50.00	331,451.00	165,725.50	50.00
4-5 年	331,451.00	165,725.50	50.00			
5 年以上	339,431.54	339,431.53	100.00	368,595.65	368,595.65	100.00
合 计	17,905,032.26	3,518,176.13	19.65	10,113,288.16	1,430,383.01	14.14

组合中，按公司会计政策不计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
西安天地源房地产开发有限公司	2,163,931,564.22			按照公司会计

西安创典文化传播广告有限责任公司	4,000,000.00	政策内部企业
深圳天地源房地产开发有限公司	298,849,490.12	应收款项不计
天津天地源置业投资有限公司	287,320,000.00	提坏账准备
合 计	2,754,101,054.34	--

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 2,087,793.12 元。

3. 本期无实际核销的其他应收款。

4. 其他应收款按款项性质分类情况:

款项性质	期末余额	期初余额
子公司往来	2,754,101,054.34	1,855,884,482.99
保证金及押金	602,700.63	599,975.70
备付金	1,609,909.59	813,265.81
代垫款项	15,021,539.50	8,000,000.00
单位往来款		
其他	670,882.54	700,046.65
合 计	2,772,006,086.60	1,865,997,771.15

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备期末 余额
西安天地源房地 产开发有限公司	内部往来款	2,163,931,564.22	1 年以内	78.06	
天津天地源置业 投资有限公司	内部往来款	287,320,000.00	1 年以内	10.37	
深圳天地源房地 产开发有限公司	内部往来款	176,900,000.00	1 年以内	10.78	
西安创典文化传 播广告有限责任 公司	内部往来款	121,949,490.12	1-2 年		
		2,000,000.00	1-2 年		
		2,000,000.00	3-4 年	0.14	
西安高新技术产 业开发区征地拆 迁管理办公室	拆迁费用	7,000,000.00	1 年以内		
		8,000,000.00	2-3 年	0.54	2,750,000.00
合 计	--	2,769,101,054.34	--	99.89	2,750,000.00

6. 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
西安天地源房地产开发有限公司	子公司	2,163,931,564.22	78.06
西安创典文化传播广告有限责任公司	子公司	4,000,000.00	0.14
深圳天地源房地产开发有限公司	子公司	298,849,490.12	10.78
天津天地源置业投资有限公司	子公司	287,320,000.00	10.37
合 计	--	2,754,101,054.34	99.35

7. 其他应收款中无应收持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位及关联方款项。

8. 报告期无通过重组等其他方式收回的其他应收款。

(三) 长期股权投资

项 目	期末余额	
	账面余额	减值准备
对子公司投资	1,309,768,874.61	
对联营、合营企业投资		
合 计	1,309,768,874.61	

(续上表)

项 目	期初余额	
	账面余额	减值准备
对子公司投资	1,109,768,874.61	
对联营、合营企业投资		
合 计	1,109,768,874.61	

1. 对子公司投资

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
一、成本法核算的长期投资	1,109,768,874.61			1,309,768,874.61		
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		
西安创典文化传媒广告有限责任公司	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		
陕西天投房地产开发有限公司		200,000,000.00		200,000,000.00		
合 计	1,109,768,874.61	200,000,000.00		1,309,768,874.61		

(四) 营业收入及营业成本

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	1,182,763,688.73	493,212,974.75	532,165,490.10	191,488,254.36
其他业务				
合 计	1,182,763,688.73	493,212,974.75	532,165,490.10	191,488,254.36

1. 主营业务（分行业）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	1,182,763,688.73	493,212,974.75	532,165,490.10	191,488,254.36
合 计	1,182,763,688.73	493,212,974.75	532,165,490.10	191,488,254.36

2. 主营业务（分产品）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	1,182,763,688.73	493,212,974.75	532,165,490.10	191,488,254.36
其 他				
合 计	1,182,763,688.73	493,212,974.75	532,165,490.10	191,488,254.36

3. 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
西安	1,182,763,688.73	493,212,974.75	532,165,490.10	191,488,254.36
合 计	1,182,763,688.73	493,212,974.75	532,165,490.10	191,488,254.36

4. 公司前五名客户销售总额及占公司全部营业收入的比例：

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
客户甲	272,838,324.94	23.07
客户乙	228,736,286.43	19.34
客户丙	182,201,125.68	15.40
客户丁	137,145,583.00	11.60
客户戊	94,970,913.00	8.03
合 计	915,892,233.05	77.44

（五）投资收益

1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	304,642,352.02	198,364,452.13
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		

持有至到期投资在持有期间的投资收益
可供出售金融资产在持有期间的投资收益
处置可供出售金融资产取得的投资收益
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得
其他

合 计	304,642,352.02	198,364,452.13
-----	----------------	----------------

2. 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
苏州天地源房地产开发有限公司		3,048,500.00
西安天地源房地产开发有限公司	304,642,352.02	
上海天地源企业有限公司		122,191,300.00
深圳西京实业发展有限公司		73,124,652.13
合 计	304,642,352.02	198,364,452.13

十五、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	-90,724.81	
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）	9,260,081.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,270,476.71
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
小 计	5,898,879.48
所得税影响额	-2,361,069.63
少数股东权益影响额（税后）	-17,875.81
合 计	3,519,934.04

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		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	11.89	0.3410	0.3410
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的 净利润	11.75	0.3369	0.3369

（三）公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1. 资产负债表主要变动项目

项目	期末	期初	期末比期初增长	
	已审数	已审数	金额	%
	①	②	③=①-②	④=③/②
1) 应收账款	16,965,982.78	41,873,843.73	-24,907,860.95	-59.48
2) 预付款项	3,063,727,302.11	1,862,009,308.75	1,201,717,993.36	64.54
3) 其他应收款	53,322,259.52	203,759,978.30	-150,437,718.78	-73.83
4) 其他流动资产	187,056,191.25		187,056,191.25	
5) 投资性房地产		126,214,153.61	-126,214,153.61	
6) 长期待摊费用	5,398,358.25	529,268.09	4,869,090.16	919.97
7) 递延所得税资产	259,430,383.52	188,020,888.52	71,409,495.00	37.98
8) 短期借款		150,000,000.00	-150,000,000.00	
9) 应付票据	453,000,000.00		453,000,000.00	
10) 应付账款	1,305,640,706.36	889,677,206.67	415,963,499.69	46.75
11) 应交税费	134,050,594.91	-130,121,327.17	264,171,922.08	
12) 一年内到期的非流动负 债	2,275,309,356.76	1,449,100,000.00	826,209,356.76	57.02
13) 少数股东权益	31,978,641.31	13,289,994.80	18,688,646.51	140.62

变动原因说明：

- | | |
|------------|--------------------------------|
| 1) 应收账款 | 主要为下属公司本期公司收回项目销售款所致。 |
| 2) 预付账款 | 主要为下属公司本年预付项目合作款所致。 |
| 3) 其他应收款 | 主要为下属公司本期收回上年末支付的土地竞拍保证金所形成。 |
| 4) 其他流动资产 | 主要为本期将预缴的各项税费分类至其他流动资产所致。 |
| 5) 投资性房地产 | 主要为下属公司出售投资性房地产所致。 |
| 6) 长期待摊费用 | 主要为下属公司本期发生办公区域装修等费用所形成。 |
| 7) 递延所得税资产 | 主要为下属公司可抵扣亏损、预收账款产生的递延所得税增加所致。 |
| 8) 短期借款 | 主要为公司本期归还一年期贷款所形成。 |
| 9) 应付票据 | 主要为下属公司尚未到期兑付的银行承兑汇票所形成。 |

10) 应付账款	主要为本期公司开发项目及房地产投资额增加, 应付工程款相应增加。
11) 应交税费	主要为本期将预缴的各项税费分类至其他流动资产所致。
12) 一年内到期的非流动负债	为公司下一年度到期的长期借款增加所致。
13) 少数股东权益	主要为公司控股子公司本期同比例增资后所形成。

2. 利润表主要变动项目

项目	本期金额	上期金额	本期金额比上期金额增长	
	已审数	已审数	金额	%
	①	②	③=①-②	④=③/②
1) 营业成本	2,332,384,184.49	1,850,165,932.55	482,218,251.94	26.06
2) 财务费用	8,638,146.10	3,718,364.33	4,919,781.77	132.31
3) 资产减值损失	-6,583,643.20	18,772,542.73	-25,356,185.93	
4) 投资收益	-7,272.21	-33,524.08	26,251.87	
5) 营业外收入	9,677,118.08	446,683.82	9,230,434.26	2,066.44
6) 少数股东损益	-5,311,353.49	-1,659,260.08	-3,652,093.41	

变动原因说明:

1) 营业成本	主要为本期与上期结转收入项目资源结构变化所影响。
2) 财务费用	主要为资金成本费用化影响所致。
3) 资产减值损失	主要为下属公司本期收回上年末支付的土地竞拍保证金挂账形成坏账准备计提减少及开发产品价值回升跌价准备转回等所形成
4) 投资收益	系公司下属西安天地源房地产开发有限公司投资西安高科国际社区发展有限公司亏损减少所致。
5) 营业外收入	主要为下属公司政府补助增加所致。
6) 少数股东损益	主要为本期控股子公司尚处于房产建设期, 期内发生费用等形成损益影响所致。

3. 现金流量表主要变动项目

项目	本期金额	上期金额	本期金额比上期金额增长	
	已审数	已审数	金额	%
	①	②	③=①-②	④=③/②
1) 经营活动产生现金流量净额	-583,401,708.00	-1,394,406,425.19	811,004,717.19	
2) 投资活动产生的现金流量净额	-48,581,844.66	-140,620,924.20	92,039,079.54	
3) 筹资活动产生现金流量净额	146,228,309.59	2,600,298,050.56	-2,454,069,740.97	-94.38

变动原因说明:

1) 经营活动产生的现金流量净额:	主要为本期房地产销售回款较上年同期增加所形成。
2) 投资活动产生的现金流量净额:	主要为公司本期较上期对外股权投资付款减少所致。
3) 筹资活动产生的现金流量净额:	主要为本期归还到期借款形成。

(四) 会计政策变更相关补充资料

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	631,783,476.15	1,697,054,177.32	1,665,298,934.25
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	18,764,271.13	41,873,843.73	16,965,982.78
预付款项	2,000,898,452.98	1,862,009,308.75	3,063,727,302.11
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	37,154,199.43	203,759,978.30	53,322,259.52
买入返售金融资产			
存货	5,632,246,179.21	7,258,539,257.03	8,584,523,074.71
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	680,833.34		187,056,191.25
流动资产合计	8,321,527,412.24	11,063,236,565.13	13,570,893,744.62
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	100,000,000.00		
长期应收款			
长期股权投资	59,488,995.04	59,455,470.96	59,448,198.75
投资性房地产	131,148,451.85	126,214,153.61	
固定资产	128,448,290.51	124,665,779.81	120,259,629.75
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	3,657,984.38	3,282,868.55	2,909,843.89
开发支出			
商誉			

长期待摊费用	910,840.68	529,268.09	5,398,358.25
递延所得税资产	199,252,688.80	188,020,888.52	259,430,383.52
其他非流动资产			
非流动资产合计	622,907,251.26	502,168,429.54	447,446,414.16
资产总计	8,944,434,663.50	11,565,404,994.67	14,018,340,158.78

(续上表)

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	20,000,000.00	150,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			453,000,000.00
应付账款	674,422,041.94	889,677,206.67	1,305,640,706.36
预收款项	2,428,450,673.98	1,885,536,335.00	2,047,850,954.55
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	61,402,105.64	75,517,263.01	71,257,920.37
应交税费	-15,160,718.01	-130,121,327.17	134,050,594.91
应付利息	19,593,957.27	55,170,021.05	62,097,030.61
应付股利	49,764,109.50	5,125,944.47	5,125,944.47
其他应付款	891,865,011.83	642,405,512.32	667,817,041.71
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	972,419,500.00	1,449,100,000.00	2,275,309,356.76
其他流动负债			
流动负债合计	5,102,756,682.15	5,022,410,955.35	7,022,149,549.74
非流动负债:			
长期借款	1,564,810,709.47	4,154,808,926.32	4,381,033,609.50
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
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	1,564,810,709.47	4,154,808,926.32	4,381,033,609.50
负债合计	6,667,567,391.62	9,177,219,881.67	11,403,183,159.24
所有者权益：			
股本	864,122,521.00	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	201,093,446.62	201,093,446.62	201,093,446.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	198,264,895.86	228,435,323.81	285,064,537.35
一般风险准备			
未分配利润	918,437,153.52	1,081,243,826.77	1,232,897,853.26
归属于母公司所有者权益合计	2,181,918,017.00	2,374,895,118.20	2,583,178,358.23
少数股东权益	94,949,254.88	13,289,994.80	31,978,641.31
所有者权益合计	2,276,867,271.88	2,388,185,113.00	2,615,156,999.54
负债和所有者权益总计	8,944,434,663.50	11,565,404,994.67	14,018,340,158.78