

天地源股份有限公司

审 计 报 告

希会审字(2022)1339 号

目 录

一、审计报告	(1-5)
二、财务报表	
(一) 合并财务报表	
1. 合并资产负债表	(6-7)
2. 合并利润表	(8)
3. 合并现金流量表	(9)
4. 合并所有者权益变动表	(10-11)
(二) 母公司财务报表	
1. 母公司资产负债表	(12-13)
2. 母公司利润表	(14)
3. 母公司现金流量表	(15)
4. 母公司所有者权益变动表	(16-17)
三、财务报表附注	(18-116)
四、证书复印件	
(一) 注册会计师资质证明	
(二) 会计师事务所营业执照	
(三) 会计师事务所执业证书	

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

Xigema Cpas(Special General Partnership)

希会审字(2022)1339号

审计报告

天地源股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了天地源股份有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表,2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

(一) 房地产开发项目收入确认

1. 关键审计事项

2021年度，贵公司的房地产业务收入6,707,332,577.02元，房地产开发项目的收入占贵公司2021年度营业收入总额的96.62%。

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

2. 审计中的应对

我们执行与房地产开发项目的收入确认评价相关的审计程序中包括以下程序：

(1)评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2)检查贵公司的房产标准买卖合同条款，以评价贵公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3)对本期确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照贵公司的收入确认政策确认；

(4)对资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以测试相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

(5)对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单价与从公开信息获取的单价相比较。

(二) 存货跌价准备的计提

1. 关键审计事项

贵公司目前主要业务为房地产开发，如财务报表附注五（六）所述，截止2021年12月31日，存货的账面价值为26,573,321,146.67元，占贵公司总资产64.38%。存货按照成本与可变现净值孰低计量，对账面成本超过可变现净值部分计提存货跌价准备。在确定存货可变现净值过程中，管理层需对每个开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的开发成本作出合理估计，并估算每个存货项目的预期销售价格和销售时所发生的销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货对贵公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的开发成本和未来预期售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市

推出的各种应对房地产市场的措施，我们将存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2. 审计中的应对

我们执行与房地产开发项目存货跌价认定相关的审计程序中包括以下程序：

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

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

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

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

四、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括2021年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营

相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

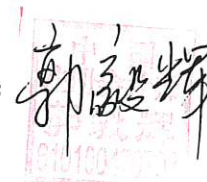
中国 西安市



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 4 月 8 日



合并资产负债表

会合01表

编制单位：天源股份有限公司

2021年12月31日

单位：元

资产	行次	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：	1			
货币资金	2	五（一）	7,560,830,120.41	7,207,366,418.29
交易性金融资产	3			
衍生金融资产	4			
应收票据	5	五（二）	292,400.00	310,000.00
应收账款	6	五（三）	74,946,677.27	91,703,051.70
应收款项融资	7			
预付款项	8	五（四）	1,616,387,052.50	429,516,457.53
其他应收款	9	五（五）	2,631,493,342.84	1,518,340,639.05
存货	10	五（六）	26,573,321,146.67	22,582,339,844.83
合同资产	11			
持有待售资产	12			
一年内到期的非流动资产	13			
其他流动资产	14	五（七）	1,138,930,940.08	923,114,943.09
流动资产合计	15		39,596,201,679.77	32,752,691,354.49
非流动资产：	16			
债权投资	17	五（八）	21,638,214.57	27,475,591.66
其他债权投资	18			
长期应收款	19			
长期股权投资	20	五（九）	539,202,935.89	297,552,494.82
其他权益工具投资	21			
其他非流动金融资产	22			
投资性房地产	23			
固定资产	24	五（十）	125,345,719.95	130,198,510.94
在建工程	25			
生产性生物资产	26			
油气资产	27			
使用权资产	28	五（十一）	4,439,131.56	
无形资产	29	五（十二）	9,479,282.32	7,233,118.26
开发支出	30			
商誉	31			
长期待摊费用	32	五（十三）	2,482,003.47	2,045,667.80
递延所得税资产	33	五（十四）	975,780,950.05	738,141,625.83
其他非流动资产	34			
非流动资产合计	35		1,678,368,237.81	1,202,647,009.31
	36			
	37			
	38			
	39			
	40			
	41			
	42			
资产总计	43		41,274,569,917.58	33,955,338,363.80

单位负责人：

袁家旺

主管会计工作的负责人：

王瑞

会计机构负责人：

于凌

合并资产负债表(续)

会合01表

编制单位: 天地源股份有限公司

2021年12月31日

单位: 元

负债和所有者权益(或股东权益)	行次	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债:	44			
短期借款	45			
交易性金融负债	46			
衍生金融负债	47			
应付票据	48	五(十五)	82,930,000.00	50,000.00
应付账款	49	五(十六)	3,359,045,990.47	2,458,867,482.40
预收款项	50	五(十七)	1,658,699.91	1,105,604.74
合同负债	51	五(十八)	14,495,655,750.91	10,437,702,523.87
应付职工薪酬	52	五(十九)	211,501,797.05	192,429,305.25
应交税费	53	五(二十)	215,200,133.47	227,263,790.67
其他应付款	54	五(二十一)	2,010,191,460.82	1,588,604,628.23
持有待售负债	55			
一年内到期的非流动负债	56	五(二十二)	6,923,979,618.11	3,645,737,499.10
其他流动负债	57	五(二十三)	1,278,553,805.37	910,230,702.39
流动负债合计	58		28,578,717,256.11	19,461,991,536.65
非流动负债:	59			
长期借款	60	五(二十四)	6,738,440,000.00	6,557,348,000.00
应付债券	61	五(二十五)	1,390,136,373.59	3,687,349,824.84
其中: 优先股	62			
永续债	63			
租赁负债	64	五(二十六)	3,318,675.96	
长期应付款	65			
预计负债	66			
递延收益	67			
递延所得税负债	68	五(二十七)	18,400,382.15	16,585,978.92
其他非流动负债	69	五(二十八)	1,000,000.00	
非流动负债合计	70		8,151,295,431.70	10,261,283,803.76
负债合计	71		36,730,012,687.81	29,723,275,340.41
所有者权益(或股东权益):	72			
实收资本(或股本)	73	五(二十九)	864,122,521.00	864,122,521.00
其他权益工具	74			
其中: 优先股	75			
永续债	76			
资本公积	77	五(三十)	207,203,955.81	207,203,955.81
减: 库存股	78			
其他综合收益	79			
专项储备	80	五(三十一)	121,738.37	61,408.48
盈余公积	81	五(三十二)	319,444,598.24	319,444,598.24
未分配利润	82	五(三十三)	2,767,566,879.09	2,522,107,283.26
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	83		4,158,459,692.51	3,912,939,766.79
少数股东权益	84		386,097,537.26	319,123,256.60
所有者权益(或股东权益)合计	85		4,544,557,229.77	4,232,063,023.39
负债和所有者权益(或股东权益)总计	86		41,274,569,917.58	33,955,338,363.80

单位负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

会合02表

单位：元

编制单位：天地源股份有限公司

2021年度

项 目	行次	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1		6,941,947,174.46	5,303,654,893.66
其中：营业收入	2	五（三十四）	6,941,947,174.46	5,303,654,893.66
二、营业总成本	3		6,383,266,152.79	4,813,662,295.80
其中：营业成本	4	五（三十四）	5,368,695,413.32	4,241,880,989.98
税金及附加	5	五（三十五）	477,435,132.58	175,023,312.52
销售费用	6	五（三十六）	252,729,396.87	217,334,182.64
管理费用	7	五（三十七）	219,697,779.96	186,464,923.41
研发费用	8			
财务费用	9	五（三十八）	64,708,430.06	-7,041,112.75
其中：利息费用	10		132,889,046.32	22,236,068.38
利息收入	11		79,499,008.94	41,733,186.75
加：其他收益	12	五（三十九）	2,035,281.34	3,207,806.21
投资收益（损失以“-”号填列）	13	五（四十）	5,615,026.76	11,371,425.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14		5,284,308.82	9,299,497.36
以摊余成本计量的金融资产终止确认损益（损失以“-”号填列）	15			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	16			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	17			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	18	五（四十一）	-39,072,177.62	-4,972,163.27
资产减值损失（损失以“-”号填列）	19	五（四十二）	-106,770,621.90	-96,357,716.65
资产处置收益（损失以“-”号填列）	20	五（四十三）		-3,454.79
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	21		420,488,530.25	403,238,495.06
加：营业外收入	22	五（四十四）	169,250,886.00	65,978,106.26
减：营业外支出	23	五（四十五）	4,329,557.66	16,075,739.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	24		585,409,858.59	453,140,862.23
减：所得税费用	25	五（四十六）	166,789,123.62	104,363,957.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	26		418,620,734.97	348,776,905.05
（一）按经营持续性分类	27			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	28		418,620,734.97	348,776,905.05
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	29			
（二）按所有权归属分类	30			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	31		376,806,218.33	328,775,116.22
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	32		41,814,516.64	20,001,788.83
六、其他综合收益的税后净额	33			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	34			
1.不能重分类进损益的其他综合收益	35			
（1）重新计量设定受益计划变动额	36			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	37			
（3）其他权益工具投资公允价值变动	38			
（4）企业自身信用风险公允价值变动	39			
2.将重分类进损益的其他综合收益	40			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	41			
（2）其他债权投资公允价值变动	42			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额	43			
（4）其他债权投资信用减值准备	44			
（5）现金流量套期储备	45			
（6）外币财务报表折算差额	46			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	47			
七、综合收益总额	48		418,620,734.97	348,776,905.05
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	49		376,806,218.33	328,775,116.22
（二）归属于少数股东的综合收益总额	50		41,814,516.64	20,001,788.83
八、每股收益	51			
（一）基本每股收益	52		0.4361	0.3805
（二）稀释每股收益	53		0.4361	0.3805

单位负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

会合03表

单位：元

编制单位：天地源股份有限公司

2021年度

项 目	行次	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2		11,914,923,750.97	10,548,272,606.64
收到的税费返还	3			
收到其他与经营活动有关的现金	4	五（四十七）	2,405,767,395.88	830,817,768.36
经营活动现金流入小计	5		14,320,691,146.85	11,379,090,375.00
购买商品、接受劳务支付的现金	6		8,184,354,343.29	5,210,386,363.62
支付给职工以及为职工支付的现金	7		447,694,564.69	343,662,775.29
支付的各项税费	8		1,080,290,509.05	1,034,476,082.98
支付其他与经营活动有关的现金	9	五（四十七）	3,938,972,396.19	914,036,104.15
经营活动现金流出小计	10		13,651,311,813.22	7,502,561,326.04
经营活动产生的现金流量净额	11		669,379,333.63	3,876,529,048.96
二、投资活动产生的现金流量：	12			
收回投资收到的现金	13		23,231,000.00	9,162,300.00
取得投资收益收到的现金	14		347,095.03	84,095.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15			4,835.25
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16			53,729,973.30
收到其他与投资活动有关的现金	17	五（四十七）	650,548.23	
投资活动现金流入小计	18		24,228,643.26	62,981,203.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19		7,922,454.46	6,537,962.55
投资支付的现金	20		260,642,000.00	22,809,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21			18,732,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	22			
投资活动现金流出小计	23		268,564,454.46	48,078,962.55
投资活动产生的现金流量净额	24		-244,335,811.20	14,902,241.34
三、筹资活动产生的现金流量：	25			
吸收投资收到的现金	26		25,101,800.00	6,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27		25,101,800.00	6,700,000.00
取得借款收到的现金	28		8,101,050,000.00	6,228,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	29	五（四十七）	151,140,439.20	251,378,500.00
筹资活动现金流入小计	30		8,277,292,239.20	6,486,778,500.00
偿还债务支付的现金	31		6,946,143,000.00	5,826,449,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32		1,179,281,925.66	1,184,344,246.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33			
支付其他与筹资活动有关的现金	34	五（四十七）	1,070,930,099.23	706,670,788.40
筹资活动现金流出小计	35		9,196,355,024.89	7,717,464,034.64
筹资活动产生的现金流量净额	36		-919,062,785.69	-1,230,685,534.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37			
五、现金及现金等价物净增加额	38		-494,019,263.26	2,660,745,755.66
加：期初现金及现金等价物余额	39		7,136,149,204.07	4,475,403,448.41
六、期末现金及现金等价物余额	40		6,642,129,940.81	7,136,149,204.07

单位负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

袁印旺

王涛

丁俊



合并股东权益变动表

单位：元

项目	2021年度										本期金额			
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本 (或股本)	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
一、上年年末余额	864,122,521.00				207,203,955.81			61,408.48	319,444,598.24	2,522,107,283.29	3,912,939,766.79	319,123,256.60	4,232,063,023.39	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	864,122,521.00				207,203,955.81			61,408.48	319,444,598.24	2,522,107,283.29	3,912,939,766.79	319,123,256.60	4,232,063,023.39	
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)														
(一) 综合收益总额														
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 专项储备提取和使用														
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备														
(四) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 对所有者 (或股东) 的分配														
3. 其他														
(五) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本 (或股本)														
2. 盈余公积转增资本 (或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
四、本年年末余额	864,122,521.00				207,203,955.81			121,738.37	319,444,598.24	2,767,566,879.69	4,158,159,192.51	386,097,537.26	4,544,557,229.77	

单位负责人：

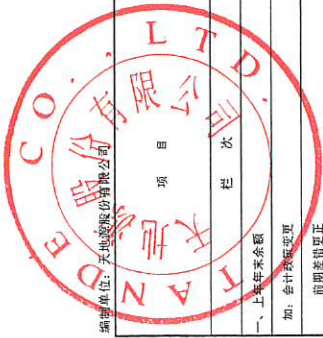
王涛

主管会计工作的负责人：

王涛

会计机构负责人：

于凌



合并股东权益变动表

金额单位：元

2021年度

上期金额														
行次	项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
		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	小计			
		实收资本（或股本）	优先股	永续债										其他
	栏 次	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
一、	上年年末余额	864,122,521.00				207,338,446.62			19,238.06	319,444,598.24	2,298,539,336.99	3,689,664,140.91	329,361,458.00	4,018,225,596.91
加：	会计政策变更										22,282,963.94	22,282,963.94	2,309,491.95	24,592,455.89
	前期差错更正													
	其他													
二、	本年初余额	864,122,521.00				207,338,446.62			19,238.06	319,444,598.24	2,321,222,300.93	3,712,147,104.85	330,670,949.95	4,042,818,054.80
三、	本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-134,490.81			42,170.42		200,884,982.33	200,792,661.94	-11,547,693.25	189,244,968.59
（一）	综合收益总额										328,775,116.22	328,775,116.22	20,001,788.83	348,776,905.05
（二）	所有者投入和减少资本					-134,490.81						-134,490.81	-31,589,998.85	-31,724,489.66
1.	所有者投入的普通股												6,700,000.00	6,700,000.00
2.	其他权益工具持有者投入资本													
3.	股份支付计入所有者权益的金额													
4.	其他					-134,490.81						-134,490.81	-38,424,489.66	-38,424,489.66
（三）	专项储备提取和使用								42,170.42			42,170.42	40,516.67	82,687.09
1.	提取专项储备								130,999.65			130,999.65	125,833.59	256,803.24
2.	使用专项储备								-88,799.23			-88,799.23	-85,316.92	-174,116.15
（四）	利润分配										-127,890,133.89	-127,890,133.89	-127,890,133.89	-127,890,133.89
1.	提取盈余公积													
2.	对所有者（或股东）的分配										-127,890,133.89	-127,890,133.89	-127,890,133.89	-127,890,133.89
3.	其他													
（五）	所有者权益内部结转													
1.	资本公积转增资本（或股本）													
2.	盈余公积转增资本（或股本）													
3.	盈余公积弥补亏损													
4.	设定受益计划变动额结转留存收益													
5.	其他综合收益结转留存收益													
6.	其他													
四、	本年年末余额	864,122,521.00				207,203,955.81			61,408.48	318,444,598.24	2,522,107,383.26	3,912,939,766.79	319,133,256.60	4,232,063,023.39

单位负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

王涛

王涛

于凌

母公司资产负债表

会合01表

编制单位：天地源股份有限公司

2021年12月31日

单位：元

资产	行次	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：	1			
货币资金	2		1,234,590,601.89	1,122,205,228.27
交易性金融资产	3			
衍生金融资产	4			
应收票据	5			
应收账款	6	十四（一）	55,460,045.83	71,599,867.67
应收款项融资	7			
预付款项	8		7,703,555.77	9,592,559.67
其他应收款	9	十四（二）	6,329,058,178.94	4,845,853,216.33
存货	10		1,393,248,619.15	1,172,659,855.87
合同资产	11			
持有待售资产	12			
一年内到期的非流动资产	13			
其他流动资产	14		36,248,455.28	32,291,569.50
流动资产合计	15		9,056,309,456.86	7,254,202,297.31
非流动资产：	16			
债权投资	17		11,723,214.57	5,279,591.66
其他债权投资	18			
长期应收款	19			
长期股权投资	20	十四（三）	2,850,129,125.32	2,840,129,125.32
其他权益工具投资	21			
其他非流动金融资产	22			
投资性房地产	23			
固定资产	24		23,355,888.30	24,784,186.28
在建工程	25			
生产性生物资产	26			
油气资产	27			
使用权资产	28		924,673.82	
无形资产	29		48,298.55	73,915.30
开发支出	30			
商誉	31			
长期待摊费用	32		1,793,163.75	
递延所得税资产	33		163,007,896.72	140,786,481.42
其他非流动资产	34			
	35			
	36			
	37			
	38			
	39			
非流动资产合计	40		3,050,982,261.03	3,011,053,299.98
资产总计	41		12,107,291,717.89	10,265,255,597.29

单位负责人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表(续)

会合01表

单位: 元

编制单位: 天地源股份有限公司

2021年12月31日

负债和所有者权益(或股东权益)	行次	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债:	42			
短期借款	43			
交易性金融负债	44			
衍生金融负债	45			
应付票据	46			
应付账款	47		319,981,143.40	250,140,526.48
预收款项	48		983,315.37	743,208.05
合同负债	49		234,028,871.69	213,318,501.00
应付职工薪酬	50		64,849,484.19	55,986,505.93
应交税费	51		4,058,566.95	734,424.97
其他应付款	52		3,472,973,133.30	2,641,710,143.88
持有待售负债	53			
一年内到期的非流动负债	54		4,109,357,860.19	1,381,955,868.23
其他流动负债	55		2,774,758.39	1,739,232.00
流动负债合计	56		8,209,007,133.48	4,546,328,410.54
非流动负债:	57			
长期借款	58		896,000,000.00	220,000,000.00
应付债券	59		1,390,136,373.59	3,687,349,824.84
其中: 优先股	60			
永续债	61			
租赁负债	62		465,626.38	
长期应付款	63			
预计负债	64			
递延收益	65			
递延所得税负债	66			
其他非流动负债	67			
非流动负债合计	68		2,286,601,999.97	3,907,349,824.84
负债合计	69		10,495,609,133.45	8,453,678,235.38
所有者权益(或股东权益):	70			
实收资本(或股本)	71		864,122,521.00	864,122,521.00
其他权益工具	72			
其中: 优先股	73			
永续债	74			
资本公积	75		201,650,381.69	201,650,381.69
减: 库存股	76			
其他综合收益	77			
专项储备	78			
盈余公积	79		319,444,598.24	319,444,598.24
未分配利润	80		226,465,083.51	426,359,860.98
所有者权益(或股东权益)合计	81		1,611,682,584.44	1,811,577,361.91
负债和所有者权益(或股东权益)总计	82		12,107,291,717.89	10,265,255,597.29

单位负责人:

袁印旺

主管会计工作的负责人:

王涛

会计机构负责人:

丁凌



母公司利润表

会合02表

编制单位：天地源股份有限公司

2021年度

单位：元

项目	行次	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	十四（四）	101,896,041.71	21,807,339.83
减：营业成本	2	十四（四）	70,755,723.21	26,703,101.78
税金及附加	3		11,697,425.12	3,556,021.91
销售费用	4		3,797,198.19	5,313,178.91
管理费用	5		85,252,218.96	74,346,866.93
研发费用	6			
财务费用	7		4,039,054.67	4,244,788.28
其中：利息费用	8		81,369.86	611,434.52
利息收入	9		6,772,610.20	8,401,242.58
加：其他收益	10		286,537.12	48,017.85
投资收益（损失以“-”号填列）	11		70,695.84	56,841.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12			
以摊余成本计量的金融资产终止确认损益（损失以“-”号填列）	13			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	14			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	16		-21,224,867.73	10,011,195.63
资产减值损失（损失以“-”号填列）	17			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	18			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19		-94,513,213.21	-82,240,562.84
加：营业外收入	20		3,755,686.94	61,654,539.09
减：营业外支出	21		12,044.00	15,026,942.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22		-90,769,570.27	-35,612,966.55
减：所得税费用	23		-22,221,415.30	-7,775,704.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	24		-68,548,154.97	-27,837,261.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25		-68,548,154.97	-27,837,261.92
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26			
五、其他综合收益的税后净额	27			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	28			
1. 重新计量设定受益计划变动额	29			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	30			
3. 其他权益工具投资公允价值变动	31			
4. 企业自身信用风险公允价值变动	32			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	33			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	34			
2. 其他债权投资公允价值变动	35			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	36			
4. 其他债权投资信用减值准备	37			
5. 现金流量套期储备	38			
6. 外币财务报表折算差额	39			
六、综合收益总额	40		-68,548,154.97	-27,837,261.92
七、每股收益：	41			
（一）基本每股收益	42			
（二）稀释每股收益	43			

单位负责人：

主管会计工作的负责人：

14

会计机构负责人：

母公司现金流量表

会合03表
单位：元

编制单位：天地源股份有限公司

2021年度

项目	行次	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2		127,643,112.84	232,415,066.87
收到的税费返还	3			
收到其他与经营活动有关的现金	4	五（四十四）	32,680,406.59	332,360,753.03
经营活动现金流入小计	5		160,323,519.43	564,775,819.90
购买商品、接受劳务支付的现金	6		155,648,922.16	153,161,283.90
支付给职工以及为职工支付的现金	7		69,160,484.78	70,491,043.27
支付的各项税费	8		7,313,806.81	26,835,614.10
支付其他与经营活动有关的现金	9	五（四十四）	215,746,128.70	56,718,474.64
经营活动现金流出小计	10		447,869,342.45	307,206,415.91
经营活动产生的现金流量净额	11		-287,545,823.02	257,569,403.99
二、投资活动产生的现金流量：	12			
收回投资收到的现金	13		2,500,000.00	
取得投资收益收到的现金	14		87,072.93	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16			
收到其他与投资活动有关的现金	17			
投资活动现金流入小计	18		2,587,072.93	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19		382,158.95	368,029.99
投资支付的现金	20		18,960,000.00	2,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21			
支付其他与投资活动有关的现金	22			
投资活动现金流出小计	23		19,342,158.95	2,568,029.99
投资活动产生的现金流量净额	24		-16,755,086.02	-2,568,029.99
三、筹资活动产生的现金流量：	25			
吸收投资收到的现金	26			
取得借款收到的现金	27		2,289,250,000.00	420,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28	五（四十四）	15,805,042,426.97	10,326,115,016.76
筹资活动现金流入小计	29		18,094,292,426.97	10,746,115,016.76
偿还债务支付的现金	30		1,189,500,000.00	1,280,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31		523,254,112.91	576,085,553.03
支付其他与筹资活动有关的现金	32	五（四十四）	16,126,733,736.79	8,663,169,798.78
筹资活动现金流出小计	33		17,839,487,849.70	10,519,555,351.81
筹资活动产生的现金流量净额	34		254,804,577.27	226,559,664.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35			
五、现金及现金等价物净增加额	36		-49,496,331.77	481,561,038.95
加：期初现金及现金等价物余额	37		1,119,874,799.96	638,313,761.01
六、期末现金及现金等价物余额	38		1,070,378,468.19	1,119,874,799.96

单位负责人：

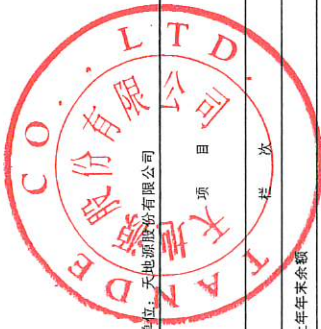


主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：





母公司股权权益变动表

单位：元

2021年度

编制单位：天地源股份有限公司

行次	项目	实收资本(或股本)	其他权益工具				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他	其他							
一	上年年末余额	864,122,521.00	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	上年年末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	426,359,860.98	1,811,577,361.91	
2	加：会计政策变更												
3	前期差错更正												
4	其他												
5	二、本年年初余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	426,359,860.98	1,811,577,361.91	
6	三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)												
7	(一)综合收益总额												
8	(二)所有者投入和减少资本												
9	1.所有者投入的普通股												
10	2.其他权益工具持有者投入资本												
11	3.股份支付计入所有者权益的金额												
12	4.其他												
13	(三)专项储备提取和使用												
14	1.提取专项储备												
15	2.使用专项储备												
16	(四)利润分配												
17	1.提取盈余公积												
18	2.对所有者(或股东)的分配												
19	3.其他												
20	(五)所有者权益内部结转												
21	1.资本公积转增资本(或股本)												
22	2.盈余公积转增资本(或股本)												
23	3.盈余公积弥补亏损												
24	4.设定受益计划变动额结转留存收益												
25	5.其他综合收益结转留存收益												
26	6.其他												
27	四、本年年末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	226,465,083.51	1,811,682,584.44	

单位负责人：

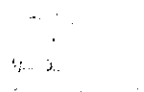
王涛

主管会计工作的负责人：

王涛

会计机构负责人：

于凌





母公司股东权益变动表

金财04表
金额单位：元

2021年度

编制单位：天地科技股份有限公司

行次	项目	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
—		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	一、上年年末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	582,087,256.79	1,967,304,757.72
2	加：会计政策变更											
3	前期差错更正											
4	其他											
5	二、本年年初余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	582,087,256.79	1,967,304,757.72
6	三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											
7	（一）综合收益总额											
8	（二）所有者投入和减少资本											
9	1.所有者投入的普通股											
10	2.其他权益工具持有者投入资本											
11	3.股份支付计入所有者权益的金额											
12	4.其他											
13	（三）专项储备提取和使用											
14	1.提取专项储备											
15	2.使用专项储备											
16	（四）利润分配											
17	1.提取盈余公积											
18	2.对所有者（或股东）的分配											
19	3.其他											
20	（五）所有者权益内部结转											
21	1.资本公积转增资本（或股本）											
22	2.盈余公积转增资本（或股本）											
23	3.盈余公积弥补亏损											
24	4.设定受益计划变动额结转留存收益											
25	5.其他综合收益结转留存收益											
26	6.其他											
27	四、本年年末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	426,359,860.98	1,811,577,361.91

单位负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



财务报表附注

一、公司基本情况

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出售公司除货币资金和短期票据外的全部资产和负债，购买西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司（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。公司住所为西安市高新区丈八街办科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 12701 室。

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。

（一）公司概况

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有限公司，实际控制人名称：西安高科集团有限公司，本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

本财务报表经公司董事会于 2022 年 4 月 8 日批准报出。

（二）合并财务报表范围

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司将西安天地源房地产开发有限公司、西安天地源曲江房地产开发有限公司、西安天地源物业服务管理有限责任公司、西安天地源不动产代理有限公司、陕西深宝水电开发有限责任公司、陕西东方加德建设开发有限公司、陕西蓝天御坊置业有限公司、上海天地源企业有限公司、苏州天地源房地产开发有限公司、苏州平江天地源置业有限公司、苏州天地源香都置业有限公司、苏州天地源香湖置业有限公司、天津天地源置业投资有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司、惠州天地源房地产开发有限公司、深圳西京实业发展有限公司、深圳天地源物业服务有限公司、西安创典智库商务咨询管理有限责

任公司、西安报业广告信息有限责任公司、宝鸡市融兴置业有限公司、陕西天投房地产开发有限公司、榆林天投置业有限公司、苏州天地源木渎置业有限公司、深圳天地源中房豪杰置业有限公司、苏州天地源金山置业有限公司、天津天地源唐城房地产开发有限公司、泰州天地源德湖置业有限公司、广东天地源城际房地产开发有限公司、天津天投房地产开发有限公司、重庆天投房地产开发有限公司、镇江天地源置业有限公司、咸阳天投房地产开发有限公司、天津天辉房地产开发有限公司、郑州天地源置业有限公司、西安天地源沣东地产开发有限公司、西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司、珠海天地源置业有限公司、陕西天地源天投物业服务有限公司、榆林城投天地源置业有限公司、西安越航置业有限公司、西安天地源软件新城房地产开发有限公司、常熟天地源置业有限公司、西安天地源锦程房地产开发有限公司、珠海源拓房地产开发有限公司、西安天投投资有限公司、西安天德泓源投资有限公司、广州天地源置业有限公司、镇江恒祥房地产开发有限公司、乾源一号股权投资（西安）合伙企业（有限合伙）、苏州广信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较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

本公司财务报表以公司持续经营为前提编制。

（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《企业会计准则》的要求，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）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。

（六）合并财务报表的编制方法

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

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

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

（1）合并资产负债表

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

销，同时抵销相应的长期股权投资减值准备；

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

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

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

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

（2）合并利润表

①母公司与子公司、子公司相互之间销售商品产生的营业收入和营业成本予以抵销；

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

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

④母公司与子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销；

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

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

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

（3）合并现金流量表

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

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

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

④母公司与子公司、子公司相互之间当期销售商品所产生的现金流量予以抵销；

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

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

(4) 合并所有者权益变动表

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

②母公司对子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销；

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

3. 纳入合并范围的母子公司采用统一会计政策及会计期间。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 外币业务

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尚未达预定可使用状态以前，计入购建资产的价值。

（九）金融工具

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

1. 金融资产

（1）初始计量

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

（2）后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

①分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

a：对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。b：对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善

而不再存在信用减值，公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

a：分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

b：指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

③分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

公司以公允价值对该等金融资产进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及

与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

(3) 金融资产及其他项目减值

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

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

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

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

①信用风险显著增加

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

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

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

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

②已发生信用减值的金融资产

当公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：1) 发行方或债务人发生重大财务困难；2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；5) 其他表明金融资产发生信用减值的客观证据。

③预期信用损失的确定

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

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

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

④减记金融资产

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

(4) 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：1) 收取该金融资产现金流量的合同权利

终止；2) 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；3) 该金融资产已转移，虽然公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。公司按照下列方式对相关负债进行计量：1) 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去公司保留的权利(如果公司因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上公司承担的义务(如果公司因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。2) 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去公司保留的权利(如果公司因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上公司承担的义务(如果公司因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

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

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

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

2. 金融负债

(1) 分类和计量

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

工具。

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

②其他金融负债

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

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

(2) 金融负债的终止确认

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

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

3. 权益工具

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

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

(十) 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

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

(十一) 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

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

（十二）存货

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。

（十三）合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

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

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

（十四）持有待售资产

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

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

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

（十五）长期股权投资

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。

（十六）投资性房地产

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）固定资产

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

2. 折旧方法

类别折旧方法	预计使用年限	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物年限平均法	25-30	5	3.17-3.80
机器设备年限平均法	14-28	5	3.39-6.79
电子设备年限平均法	5	5	19
运输设备年限平均法	5	5	19
其他年限平均法	5	5	19

3. 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。

4. 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。

5. 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。

（十八）在建工程

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。

（十九）借款费用

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

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

2. 资本化利息的计算

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

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

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

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

（二十）使用权资产

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

（二十一）无形资产

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

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

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

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

（二十四）长期待摊费用

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

（二十五）合同负债

公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

（二十六）职工薪酬

1. 职工薪酬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员工）。

(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. 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. 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。

(二十七) 租赁负债

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

(二十八) 收入

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

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

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

- (1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；

(2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品;

(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

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

2. 公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

(1) 房地产销售合同

房地产销售在满足以下条件时确认收入:

①房产完工并验收合格, 达到销售合同约定的交付条件, 客户取得相关商品或服务控制权;

②履行了合同规定的义务, 价款已经收取或确信可以取得;

③具有经购买方认可的销售合同及其结算单。

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

(2) 物业服务合同

公司在提供物业服务过程中按照履约进度确认收入。

(3) 广告策划等服务合同

公司在提供服务过程中按照履约进度确认收入。

(4) 房屋出租合同

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

(二十九) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

- 1.该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 2.该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
- 3.该成本预期能够收回。

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

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

- 1) 公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

（三十）所得税的会计处理方法

采用资产负债表债务法。

（三十一）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。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：用于补偿企业以后期

间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

（三十二）递延所得税资产/递延所得税负债

1. 递延所得税资产/递延所得税负债的确认与计量

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

（2）递延所得税负债：公司根据所得税准则确认的应纳税暂时性差异产生的负债。

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

（三十三）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1. 公司作为承租人的会计处理方法

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

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

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

2. 公司作为出租人的会计处理方法

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

对于经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

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

（三十四）或有事项

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。

（三十五）会计政策、会计估计的变更和前期会计差错更正及财务报表的列报

1. 会计政策变更及影响

（1）财政部于 2018 年 1 月，公布了修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会[2018]1

号) (以下简称“新租赁准则”), 并要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业, 自 2019 年 1 月 1 日起施行; 其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据衔接规定, 公司在执行新租赁准则时选择简化处理, 无需调整 2021 年年初留存收益, 无需调整可比期间信息。

经公司第九届董事会第三十三次会议及第九届监事会第十三次会议审议通过, 本公司自规定之日起开始执行。

(2) 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况:

(1) 合并资产负债表相关项目调整情况

资产	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	调整
流动资产:			
预付款项	429,134,679.73	429,516,457.53	-381,777.80
流动资产合计	32,752,309,576.69	32,752,691,354.49	-381,777.80
非流动资产:			
使用权资产	7,780,646.07		7,780,646.07
非流动资产合计	1,210,427,655.38	1,202,647,009.31	7,780,646.07
资产总计	33,962,737,232.07	33,955,338,363.80	7,398,868.27
流动负债:			
应付账款	2,458,738,379.83	2,458,867,482.40	-129,102.57
一年内到期的非流动负债	3,648,729,744.59	3,645,737,499.10	2,992,245.49
流动负债合计	19,464,854,679.57	19,461,991,536.65	2,863,142.92
非流动负债:			
租赁负债	4,535,725.35		4,535,725.35
非流动负债合计	10,265,819,529.11	10,261,283,803.76	4,535,725.35
负债合计	29,730,674,208.68	29,723,275,340.41	7,398,868.27
所有者权益(或股东权益):			
所有者权益(或股东权益)合计	4,232,063,023.39	4,232,063,023.39	
负债和所有者权益(或股东权益)总计	33,962,737,232.07	33,955,338,363.80	7,398,868.27

(2) 母公司资产负债表相关项目调整情况

资产	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	调整
流动资产:			
流动资产合计	7,254,202,297.31	7,254,202,297.31	
非流动资产:			
使用权资产	1,440,770.78		1,440,770.78
非流动资产合计	3,012,494,070.76	3,011,053,299.98	1,440,770.78
资产总计	10,266,696,368.07	10,265,255,597.29	1,440,770.78
流动负债:			
应付账款	250,011,423.91	250,140,526.48	-129,102.57
一年内到期的非流动负债	1,382,495,384.18	1,381,955,868.23	539,515.95
流动负债合计	4,546,738,823.92	4,546,328,410.54	410,413.38

非流动负债：			
租赁负债	1,030,357.40		1,030,357.40
非流动负债合计	3,908,380,182.24	3,907,349,824.84	1,030,357.40
负债合计	8,455,119,006.16	8,453,678,235.38	1,440,770.78
所有者权益（或股东权益）：			
所有者权益（或股东权益）合计	1,811,577,361.91	1,811,577,361.91	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,266,696,368.07	10,265,255,597.29	1,440,770.78

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

公司下属西安天地源不动产代理有限公司、西安创典智库商务咨询管理有限责任公司、西安报业广告信息有限责任公司、陕西深宝水电开发有限责任公司享受小型微利企业所得税优惠政策，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。（《国家税务总局 关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 8 号））。

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

公司下属西安报业广告信息有限责任公司享受增值税优惠政策，其增值税减按 1% 税率征收（《财政部 税务总局关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2020 年第 13 号））。

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 2021 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2020 年 12 月 31 日，利润表以及现金流量表项目“本期”系 2021 年度，“上期”系 2020 年度，金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
现金	23,292.38	324,097.69
银行存款	6,642,106,648.43	7,135,825,106.38
其他货币资金	918,700,179.60	71,217,214.22
合计	7,560,830,120.41	7,207,366,418.29

注：期末银行存款中房地产预售监管资金为 4,307,734,045.11 元，根据监管政策，该资金可用于项目建设工程款等日常支出，根据项目建设进度动态提取和使用。

期末货币资金中受限货币资金为 918,700,179.60 元系按揭保证金存款、农民工工资保函保证金、项目质量保证金、工程款支付保函保证金、资金监管账户保证金、贷款保证金、涉诉冻结资金，除此之外货币资金不存在抵押、冻结或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。其中贷款保证金 6.58 亿元为定向还贷资金，已于 2022 年 1 月用于偿还银行贷款。

(二) 应收票据

项 目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	292,400.00	310,000.00
商业承兑汇票		
合计	292,400.00	310,000.00

1. 期末无已质押的应收票据。
2. 期末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。
3. 期末无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。
4. 本期无实际核销的应收票据情况。

(三) 应收账款

1. 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	14,668,364.99	20,736,696.09
1-2 年	6,056,341.99	79,608,215.52
2-3 年	79,371,922.52	1,025.00
3-4 年	1,025.00	45,986.09
4-5 年	329.00	664,171.81

5 年以上	1,260,498.77	956,762.92
小计	101,358,482.27	102,012,857.43
减：信用损失准备/坏账准备	26,411,805.00	10,309,805.73
合计	74,946,677.27	91,703,051.70

2. 应收账款按坏账准备计提方法分类披露

种类	账面余额		期末 信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提信用损失准备					
按信用风险特征组合计					
提计提信用损失准备	101,358,482.27	100.00	26,411,805.00	26.06	74,946,677.27
合计	101,358,482.27	100.00	26,411,805.00	26.06	74,946,677.27

(续上表)

种类	账面余额		上年年末 信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提信用损失准备					
按信用风险特征组合计					
提计提信用损失准备	102,012,857.43	100.00	10,309,805.73	10.11	91,703,051.70
合计	102,012,857.43	100.00	10,309,805.73	10.11	91,703,051.70

3. 按信用风险特征组合计提信用损失准备的应收账款

账龄	账面余额		期末 信用损失准备	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	14,668,364.99	14.47	733,418.27	5.00
1-2 年	6,056,341.99	5.98	605,634.20	10.00
2-3 年	79,371,922.52	78.31	23,811,576.76	30.00
3-4 年	1,025.00		512.50	50.00
4-5 年	329.00		164.50	50.00
5 年以上	1,260,498.77	1.24	1,260,498.77	100.00
合计	101,358,482.27	100.00	26,411,805.00	

4. 应收账款信用损失准备/坏账准备的变动

项目	期末	上年年末
上年年末余额	10,309,805.73	21,049,417.67
会计政策变更		
年初余额	10,309,805.73	21,049,417.67
本期计提	17,079,703.88	5,026,647.80
减：本期转回	977,704.61	15,766,259.74

减：本期核销

其他

期末余额	26,411,805.00	10,309,805.73
------	---------------	---------------

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	期末余额	年限	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
西安高新控股有限公司	79,203,409.52	2-3 年	78.14	23,761,022.86
国网陕西省电力公司宝鸡供电公司	2,421,304.60	1 年以内	2.39	121,065.23
西安世纪金花购物有限公司	1,522,721.11	1 年以内	1.50	76,136.06
陕西省西咸新区沣东新城管理委员会	580,440.00	1 年以内	0.57	29,022.00
西安观音山旅游开发有限公司	500,000.00	5 年以上	0.49	500,000.00
合计	84,227,875.23		83.09	24,487,246.15

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见附注“十、

(六) 关联方应收应付款项。”

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		2021 年 1 月 1 日余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,606,823,958.26	99.41	405,018,881.56	94.38	405,400,659.36	94.38
1-2 年	5,353,270.72	0.33	11,584,437.34	2.70	11,584,437.34	2.70
2-3 年	4,115,496.64	0.25	10,747,160.25	2.50	10,747,160.25	2.50
3 年以上	94,326.88	0.01	1,784,200.58	0.42	1,784,200.58	0.42
合计	1,616,387,052.50	100.00	429,134,679.73	100.00	429,516,457.53	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
陕西建工第六建设集团有限公司	5,218,126.00	1-2 年	预付工程款
西安市长安天然气有限公司	3,553,216.99	2-3 年	预付工程款
西安惠众燃气科技工程有限公司	562,279.65	2-3 年	预付工程款
陕西天地建设有限公司	124,484.34	1-2 年	预付工程款
国网陕西省电力公司宝鸡供电公司	51,926.88	3 年以上	预交电费
合计	9,510,033.86		

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)	账龄	未结算原因
------	------	---------------	----	-------

苏州市自然资源和规划局	907,742,898.00	56.16	1 年以内	预付土地款
西安正听房地产开发有限公司	321,500,000.00	19.89	1 年以内	预付项目款
西安佳旺房地产开发有限公司	193,500,000.00	11.97	1 年以内	预付项目款
西安国宏能源科技有限公司	128,490,847.84	7.95	1 年以内	预付项目款
陕西建工第八建设集团有限公司	21,744,024.68	1.35	1 年以内	预付工程款
合计	1,572,977,570.52	97.32		

注：（1）预付款项期末余额中预付苏州市自然资源和规划局9.08亿元，系下属公司苏州广信置业有限公司预付的土地款。

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

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

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

（5）预付款项期末余额中预付陕西建工第八建设集团有限公司0.22亿元，系下属公司天津天辉房地产开发有限公司预付的工程款。

4. 预付款项中预付持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位及关联方款项见附注“十、

（六）关联方应收应付款项”。

（五）其他应收款

1. 按种类列示

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,631,493,342.84	1,518,340,639.05
合计	2,631,493,342.84	1,518,340,639.05

2. 其他应收款

（1）按款项性质分类

款项性质	期末余额	上年年末余额
保证金及押金	19,174,842.96	49,263,084.48
备付金	158,576.07	1,266,371.53
代垫款项	6,763,650.57	18,831,001.93
单位往来款	2,685,332,718.09	1,500,930,733.85
其他	3,437,657.63	8,453,371.39
小计	2,714,867,445.32	1,578,744,563.18

减：信用损失准备/坏账准备	83,374,102.48	60,403,924.13
合计	2,631,493,342.84	1,518,340,639.05

(2) 按账龄分类披露

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,194,407,603.52	80.83	1,166,112,062.28	73.86
1-2 年	139,106,716.55	5.12	159,248,404.20	10.09
2-3 年	152,024,939.83	5.60	194,165,535.36	12.30
3-4 年	179,391,176.37	6.61	50,980,103.38	3.23
4-5 年	46,242,995.42	1.70	5,336,874.36	0.34
5 年以上	3,694,013.63	0.14	2,901,583.60	0.18
小计	2,714,867,445.32	100.00	1,578,744,563.18	100.00
减：信用损失准备/坏账准备	83,374,102.48		60,403,924.13	
合计	2,631,493,342.84		1,518,340,639.05	

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	账面余额		期末信用损失准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提信用损失准备	2,535,616,065.91	93.40	2,235,000.00	0.09	2,533,381,065.91
按信用风险特征组合计提信用损失准备	179,251,379.41	6.60	81,139,102.48	45.27	98,112,276.93
有合同有期限未逾期	14,419,743.32	0.53	720,987.17	5.00	13,698,756.15
无合同有期限未逾期					
有合同有期限已逾期	83,023,563.17	3.06	44,812,346.50	53.98	38,211,216.67
无合同有期限已逾期					
有合同无期限	81,808,072.92	3.01	35,605,768.81	43.52	46,202,304.11
无合同无期限					
合计	2,714,867,445.32	100.00	83,374,102.48	3.07	2,631,493,342.84

(续上表)

类别	账面余额		上年年末信用损失准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提信用损失准备	1,391,108,014.07	88.11			1,391,108,014.07
按信用风险特征组合计提信用损失准备	187,636,549.11	11.89	60,403,924.13	32.19	127,232,624.98
有合同有期限未逾期	23,039,220.80	1.46	1,151,961.05	5.00	21,887,259.75
无合同有期限未逾期					

有合同有期限已逾期	58,584,479.53	3.71	31,112,014.71	53.11	27,472,464.82
无合同有期限已逾期					
有合同无期限	106,012,848.78	6.72	28,139,948.37	26.54	77,872,900.41
无合同无期限					
合计	1,578,744,563.18	100.00	60,403,924.13	3.83	1,518,340,639.05

(4) 坏账准备的计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年末余额	5,061,596.51	52,440,744.02	2,901,583.60	60,403,924.13
上年末余额在本期	-774,752.58	-206,576.46	981,329.04	
转入第二阶段	-774,752.58	774,752.58		
转入第三阶段		-981,329.04	981,329.04	
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提	1,895,274.18	28,317,642.23	245,332.26	30,458,248.67
本期转回	2,428,487.43	4,625,351.62	434,231.27	7,488,070.32
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	3,753,630.68	75,926,458.17	3,694,013.63	83,374,102.48

注：本期无坏账准备收回或转回金额重要的款项。

(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	占其他应收款期末的比例(%)	坏账准备期末余额
咸阳启点金源房地产开发有限公司	项目合作款	826,589,437.80	1 年以内	30.45	
苏州万天璟源房地产开发有限公司	项目合作款	371,268,473.09	1 年以内	13.68	
苏州吴江锐泽置业有限公司	项目合作款	275,288,350.43	1 年以内	10.14	
镇江联启房地产开发有限公司	项目合作款	3,960,000.00	1 年以内	0.15	
镇江联启房地产开发有限公司	项目合作款	2,990,000.00	1-2 年	0.11	
镇江联启房地产开发有限公司	项目合作款	94,623,000.00	2-3 年	3.49	
镇江联启房地产开发有限公司	项目合作款	120,862,999.00	3-4 年	4.45	
咸阳市城市建设投资控股集团有限公司	项目合作款	191,800,000.00	1 年以内	7.06	
咸阳市城市建设投资控股集团有限公司	项目合作款	49,000,000.00	2-3 年	1.80	

合计	1,936,382,260.32	71.33
----	------------------	-------

(6) 其他应收款中应收持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位或关联方款项见附注

“十、(六) 关联方应收应付款项。”

(7) 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	账面余额	期末余额	
		跌价准备	账面价值
原材料	306,411.23		306,411.23
开发产品	5,660,032,473.34	282,967,951.44	5,377,064,521.90
房屋开发成本	21,195,692,167.88		21,195,692,167.88
劳务成本	258,045.66		258,045.66
合计	26,856,289,098.11	282,967,951.44	26,573,321,146.67

(续上表)

项目	账面余额	上年年末余额	
		跌价准备	账面价值
原材料	186,109.48		186,109.48
开发产品	3,681,371,692.75	219,058,658.22	3,462,313,034.53
房屋开发成本	19,119,548,354.63		19,119,548,354.63
劳务成本	292,346.19		292,346.19
合计	22,801,398,503.05	219,058,658.22	22,582,339,844.83

2. 存货跌价准备

项目	上年年末余额	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	219,058,658.22	109,379,690.10		45,470,396.88		282,967,951.44
房屋开发成本						
劳务成本						
合计	219,058,658.22	109,379,690.10		45,470,396.88		282,967,951.44

注：(1) 本期公司计提存货跌价准备 10,937.97 万元，原因主要为：公司以下存货项目中开发产品或车库市场价较低，导致可变现净值低于账面成本。其中：曲江香都项目 3,181.77 万元、拾锦香都项目 654.98 万元、万熙天地 476.77 万元、欧筑 1898 项目 1,850.80 万元、叠璟院项目 728.93 万元、熙悦湾项目 3,439.86 万元、九悦香都项目 213.21 万元、太湖颐景项目 84.48 万元、金兰尚院项目 140.34 万元、御湾雅墅项目 166.82 万元

(2) 本期存货跌价准备转回或转销 4,547.04 万元主要系本期对外销售存货结转营业成本所致。

3. 截止2021年12月31日开发产品情况如下:

名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期借方	本期贷方	期末余额
熙湖畔	2021 年 12 月		1,072,693,019.27	156,022,260.94	916,670,758.33
曲江香都	2021 年 12 月	748,974,172.31	189,569,700.95	180,723,382.45	757,820,490.81
欧筑 1898	2020 年 10 月	862,017,814.85	-59,791,741.65	112,922,732.39	689,303,340.81
丹轩坊	2021 年 12 月	36,814,129.95	680,572,080.59	62,626,280.09	654,759,930.45
万熙天地	2021 年 6 月	134,353,483.27	1,101,658,390.14	661,106,827.30	574,905,046.11
熙悦湾	2021 年 6 月		609,026,010.09	205,011,751.83	404,014,258.26
丹轩梓园	2020 年 12 月	356,896,712.76	-31,281,731.55	17,576,799.35	308,038,181.86
云锦香都	2021 年 9 月	271,276,251.24	755,679,423.28	773,030,092.02	253,925,582.50
悦熙广场	2020 年 12 月	268,687,976.96	-17,019,056.65	57,818,801.62	193,850,118.69
御湾雅墅	2017 年 9 月	289,553,701.92	0.08	95,722,496.58	193,831,205.42
九悦香都	2021 年 12 月	55,057,147.07	187,888,931.27	91,132,859.10	151,813,219.24
熙樾台	2020 年 12 月	310,409,892.28	-23,353,508.86	145,908,584.30	141,147,799.12
水墨江山	2021 年 12 月		557,885,275.71	421,674,923.57	136,210,352.14
拾锦香都	2020 年 12 月	156,042,262.77	-5,481,662.23	78,074,511.49	72,486,089.05
商务中心	2003 年 12 月	53,945,555.53		804,678.36	53,140,877.17
珺樾坊	2021 年 11 月		722,726,451.06	677,333,837.57	45,392,613.49
枫林绿洲会所	2008 年 11 月	26,357,627.73	14,850,774.26		41,208,401.99
金兰尚院	2019 年 7 月	55,122,754.69	49,527.77	20,716,726.23	34,455,556.23
盛唐商务大厦	2009 年 7 月	19,326,442.13	25,788.30	1,041,421.66	18,310,808.77
津九轩	2011 年 12 月	5,641,764.50			5,641,764.50
枫林绿洲	2010 年 12 月	5,538,243.30			5,538,243.30
太湖颐	2018 年 9 月	18,843,403.50	-1,237,171.98	12,936,723.98	4,669,507.54

景					
杰座广	2008 年 11 月	2,589,440.11		145,203.87	2,444,236.24
场					
橄榄湾	2008 年 9 月	416,110.83		79,956.38	336,154.45
兰亭坊	2012 年 7 月	3,506,805.05		3,388,868.18	117,936.87
合计		3,681,371,692.75	5,754,460,499.85	3,775,799,719.26	5,660,032,473.34

注：欧筑1898含欧筑1898一二期\叠璟院

4. 截止2021年12月31日房屋开发成本情况如下：

名称	开工时间	预计竣工 时间	预计总投 资（万元）	期末余额	期初余额
万熙天地	2017 年 7 月	2022 年 12 月	1,020,802	3,402,327,538.33	4,696,999,164.02
云水天境	2020 年 11 月	2023 年 12 月	521,600	3,103,352,785.30	2,157,140,487.20
蘭樾坊	2019 年 12 月	2022 年 12 月	314,615	1,838,962,044.97	1,328,876,636.09
上唐府	2020 年 3 月	2022 年 6 月	175,083	1,644,166,795.81	1,373,178,604.63
水墨江山	2018 年 8 月	2023 年 6 月	242,943	1,351,273,290.41	1,462,569,828.94
伴山溪谷	2022 年 3 月	2024 年 12 月	220,556	1,289,695,903.34	
春江天境	2020 年 3 月	2022 年 9 月	150,000	1,115,714,350.06	772,204,518.93
十里香都	2019 年 6 月	2023 年 6 月	168,929	1,076,678,996.44	949,242,203.35
金兰雅苑	2020 年 11 月	2023 年 6 月	142,600	1,066,618,025.71	826,181,236.37
悦唐阁	2021 年 9 月	2023 年 11 月	115,620	840,487,270.04	
曲江香都	2012 年 11 月	2022 年 12 月	969,336	813,922,111.75	1,072,159,913.04
珺樾坊	2018 年 11 月	2024 年 12 月	228,785	763,572,687.44	1,069,819,400.14
棠樾坊	2022 年 5 月	2024 年 11 月	145,712	760,000,000.00	
玖玺香都	2021 年 10 月	2023 年 10 月	95,052	666,704,433.78	
榆林丹轩坊	2019 年 10 月	2022 年 9 月	65,000	415,570,470.21	292,774,164.82
君和雅苑	2021 年 7 月	2024 年 1 月	85,632	408,173,453.66	
熙樾坊	2019 年 10 月	2024 年 12 月	70,000	298,339,441.61	258,634,617.35
丹轩坊	2011 年 12 月	2022 年 12 月	170,589	289,009,525.04	700,534,940.87
高新三小	2020 年 12 月	2022 年 7 月	6,900	51,123,043.98	1,150,886.78
云锦香都	2018 年 6 月	2021 年 9 月	154,421		689,167,644.19
熙悦湾	2018 年 10 月	2021 年 6 月	71,722		540,960,584.35
九悦香都	2013 年 7 月	2021 年 12 月	90,691		125,029,515.10
丹轩梓园	2013 年 5 月	2020 年 12 月	136,352		175,442.44
熙湖畔	2019 年 9 月	2021 年 12 月	109,507		799,913,159.47
其他					2,835,406.55
合计				21,195,692,167.88	19,119,548,354.63

注：欧筑1898含欧筑1898一二期\叠璟院

5. 截止本期末，存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款抵押的金额为

7,312,415,685.09元。

6. 报告期末存货中资本化利息余额2,840,820,895.74元。

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预交税费及待抵扣进项税金	1,009,588,046.20	856,771,027.43
合同取得成本	129,342,893.88	66,343,915.66
合计	1,138,930,940.08	923,114,943.09

(八) 债权投资

项目	期末余额		上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备
华润信托·润盈天地源 2 号西安项目集合资金信托计划	8,960,000.00		8,960,000.00		
华润深国投·天地源上唐府项目信托计划	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	
华宝·慧盈 94 号天地源重庆项目集合资金信托计划	3,880,000.00		3,880,000.00		
陕国投·天地源丹轩坊贷款单一资金信托	2,244,549.99		2,244,549.99	2,211,091.66	
陕国投·天地源天投股权收益权投资集合资金信托计划	1,035,000.00		1,035,000.00	16,366,000.00	
西部信托·天地源(五期)集合资金信托计划	518,664.58		518,664.58	3,068,500.00	
华宝信托·慧盈 81 号天地源项目集合资金信托计划				830,000.00	
合计	21,638,214.57		21,638,214.57	27,475,591.66	

注：债权投资期末余额为办理信托融资认购的信托保障基金。

(九) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动		
一、合营企业								
太仓卓润房地产开发有限公司	165,019,752.49			11,887,467.07			176,907,219.56	
苏州万天璟源房地产开发有限公司		157,500,000.00		-714,729.11			156,785,270.89	
镇江扬启房地产开发有限公司	63,223,962.90			-583,488.06			62,640,474.84	
苏州吴江锐泽置业有限公司		30,000,000.00		-470,055.20			29,529,944.80	
苏州联鑫置业有限公司	9,822,092.59			-305,555.66			9,516,536.93	
镇江恒亮城市建设发展有限公司		6,732,000.00		-1,642,457.44			5,089,542.56	
咸阳启点金源房地产开发有限公司		49,000,000.00		-9,798,667.16			39,201,332.84	
小计	238,065,807.98	243,232,000.00		-1,627,485.56			479,670,322.42	
二、联营企业								
西安丝路国际金融创新中心有限公司	59,486,686.84			45,926.63			59,532,613.47	

小计	59,486,686.84	45,926.63	59,532,613.47
合计	297,552,494.82	243,232,000.00	-1,581,558.93

(十) 固定资产

1. 按种类列示

项目	期末余额			上年年末余额
固定资产				
固定资产清理			125,345,719.95	130,198,510.94
合计			125,345,719.95	130,198,510.94

2. 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. 上年年末余额	189,217,017.26	13,793,412.88	23,793,806.37	6,818,270.23	14,955,723.56	2,387,884.74	250,966,115.04
2. 本期增加金额	294,764.00	639,099.64	356,600.16	465,665.09	2,324,365.21	43,466.10	4,123,960.20
(1) 购置	294,764.00	639,099.64	356,600.16	465,665.09	2,324,365.21	43,466.10	4,123,960.20
(2) 在建工程转入							
(3) 其他							
3. 本期减少金额				52,565.00	268,710.00	11,390.00	332,665.00
(1) 处置或报废				52,565.00	268,710.00	11,390.00	332,665.00
4. 期末余额	189,511,781.26	14,432,512.52	24,150,406.53	7,231,370.32	17,011,378.77	2,419,960.84	254,757,410.24
二、累计折旧							
1. 上年年末余额	59,018,899.51	8,613,916.48	18,371,591.63	5,597,885.53	9,899,044.14	1,228,157.69	102,729,494.98
2. 本期增加金额	4,788,687.27	1,394,687.08	490,781.92	399,722.26	1,596,901.16	289,971.69	8,960,751.38
(1) 计提	4,788,687.27	1,394,687.08	490,781.92	399,722.26	1,596,901.16	289,971.69	8,960,751.38

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
3. 本期减少金额				50,570.19	255,274.50	10,820.50	316,665.19
(1) 处置或报废				50,570.19	255,274.50	10,820.50	316,665.19
4. 期末余额	63,807,586.78	10,008,603.56	18,862,373.55	5,947,037.60	11,240,670.80	1,507,308.88	111,373,581.17
三、减值准备							
1. 上年年末余额	14,952,462.76		3,085,375.38		270.98		18,038,109.12
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4. 期末余额	14,952,462.76		3,085,375.38		270.98		18,038,109.12
四、账面价值							
1. 期末账面价值	110,751,731.72	4,423,908.96	2,202,657.60	1,284,332.72	5,770,436.99	912,651.96	125,345,719.95
2. 上年年末账面价值	115,245,654.99	5,179,496.40	2,336,839.36	1,220,384.70	5,056,408.44	1,159,727.05	130,198,510.94
值							
(1) 期末无暂时闲置的固定资产。							
(2) 公司持有的上海房产通过经营租赁租出，期末账面价值为2,598,244.32元。							
(3) 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			1,587,188.69				土地使用权证已经办理，办理房屋产权证中
合计			1,587,188.69				

(十一) 使用权资产

项目	土地	房屋及建筑物	机器运输 设备	其他 2	其他 1	合计
一、账面原值						
1. 期初余额						
执行新租赁 准则调整		7,780,646.07				7,780,646.07
2021 年 1 月 1 日余额		7,780,646.07				7,780,646.07
2. 本期增加金额		137,831.34				137,831.34
3. 本期减少金额						
4. 期末余额		7,918,477.41				7,918,477.41
二、累计摊销						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额		3,479,345.85				3,479,345.85
(1) 计提		3,479,345.85				3,479,345.85
3. 本期减少金额						
4. 期末余额		3,479,345.85				3,479,345.85
三、账面价值						
1. 期末账面价值		4,439,131.56				4,439,131.56
2. 期初账面价值						

(十二) 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	10,907,982.00		14,580,368.53
2. 本期增加金额				4,111,332.36		4,111,332.36
(1) 购置				4,111,332.36		4,111,332.36
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(2) 其他						
4. 期末余额	2,965,439.00		706,947.53	15,019,314.36		18,691,700.89
二、累计摊销						
1. 期初余额	1,004,839.19		706,947.53	5,635,463.55		7,347,250.27
2. 本期增加金额	60,637.20			1,804,531.10		1,865,168.30
(1) 计提	60,637.20			1,804,531.10		1,865,168.30
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	1,065,476.39		706,947.53	7,439,994.65		9,212,418.57
三、减值准备						
1. 期初余额						

2. 本期增加金额

(1) 计提

3. 本期减少金额

(1) 处置

4. 期末余额

四、账面价值

1. 期末账面价值	1,899,962.61	7,579,319.71	9,479,282.32
2. 期初账面价值	1,960,599.81	5,272,518.45	7,233,118.26

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。

(十三) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	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	2,045,667.80	2,200,700.96	1,764,365.29		2,482,003.47
其他					
合计	2,045,667.80	2,200,700.96	1,764,365.29		2,482,003.47

(十四) 递延所得税资产

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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	366,177,499.42	91,353,112.44	273,722,991.52	68,271,227.79
预收账款	1,756,900,471.10	439,225,117.78	1,283,021,027.90	320,755,257.29
可抵扣的亏损	839,152,157.98	208,702,794.98	660,881,749.93	164,311,124.99
以后年度可抵扣费用	98,504,497.21	24,490,714.47	90,404,328.12	22,578,897.91
未实现内部销售的存货	164,239,865.19	41,059,966.30	121,441,828.13	30,360,457.03
其他	683,958,140.49	170,949,244.08	527,458,643.23	131,864,660.82
合计	3,908,932,631.39	975,780,950.05	2,956,930,568.83	738,141,625.83

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		上年年末余额	
	暂时性差异	未确认递延所得税资产	暂时性差异	未确认递延所得税资产
可抵扣亏损	173,880,076.33	43,470,019.08	212,615,965.23	53,153,991.31
合计	173,880,076.33	43,470,019.08	212,615,965.23	53,153,991.31

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	上年年末余额
2021		129,687,831.27
2022	89,764,709.89	13,728,434.21
2023	34,666,679.03	34,666,679.03

2024	21,364,913.47	21,364,913.47
2025	13,048,257.67	13,168,107.25
2026	15,035,516.27	
合计	173,880,076.33	212,615,965.23

(十五) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	82,930,000.00	50,000.00
合计	82,930,000.00	50,000.00

期末已到期未支付的应付票据金额为5.00万元，系对方未兑付所致。

(十六) 应付账款

项目	期末余额	2021 年 1 月 1 日余额	上年年末余额
工程款	3,281,336,913.38	2,403,594,979.75	2,403,594,979.75
其他	77,709,077.09	55,143,400.08	55,272,502.65
合计	3,359,045,990.47	2,458,738,379.83	2,458,867,482.40

(1) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	账龄超过 1 年余额	未偿还或结转的原因
中亿丰建设集团股份有限公司	146,892,638.18	98,214,299.73	尚未支付的工程款
长枫建设集团有限公司	71,567,392.16	71,567,392.16	尚未支付的工程款
西安市建总工程集团有限公司	327,778,273.03	64,124,031.13	尚未支付的工程款
江苏省苏中建设集团股份有限公司	71,081,545.86	39,978,600.74	尚未支付的工程款
中天建设集团有限公司	172,543,051.10	25,694,622.11	尚未支付的工程款
合计	789,862,900.33	299,578,945.87	

(2) 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。

(3) 本报告期应付账款中应付关联方的款项见附注“十、(六) 关联方应收应付款项”。

(十七) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
诚意金		
房款		
物业费		
租金	1,658,699.91	1,105,604.74
其他		
合计	1,658,699.91	1,105,604.74

(十八) 合同负债

1. 合同负债按性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
房款	14,450,615,067.67	10,385,227,126.41
物业费	44,800,727.79	51,742,435.20
其他	239,955.45	732,962.26
合计	14,495,655,750.91	10,437,702,523.87

2. 合同负债中包含的开发项目预收款分析如下

项目名称	预计竣工时间	截止期末 预售比例	期末余额	上年年末余额
兰樾坊	2022 年 12 月	77.38	3,322,523,383.49	770,006,074.31
云水天境	2023 年 12 月	36.13	2,131,524,816.51	
万熙天地	2022 年 12 月	84.27	1,989,114,436.71	3,215,150,425.81
春江天境	2022 年 9 月	93.56	1,595,766,379.12	1,225,926,733.34
曲江香都	2022 年 12 月	89.90	1,270,092,775.19	1,749,463,485.02
珺樾坊	2024 年 12 月	64.37	1,143,916,717.01	1,402,329,358.62
榆林丹轩坊	2022 年 9 月	96.05	842,570,122.02	417,991,233.03
上唐府	2022 年 6 月	46.29	730,996,895.32	90,579,648.17
水墨江山	2023 年 6 月	42.15	551,918,418.33	536,490,388.08
金兰雅苑	2023 年 6 月	21.18	252,520,230.27	
丹轩坊	2022 年 12 月	57.94	234,028,871.69	213,318,501.00
云锦香都	2021 年 9 月	93.22	166,936,241.17	252,234,127.54
君和雅苑	2024 年 3 月	18.84	109,396,283.49	
预收物业费			44,810,202.61	51,742,435.20
悦熙广场	2020 年 12 月	88.55	33,679,187.62	29,811,661.44
拾锦香都	2020 年 12 月	98.03	16,664,160.47	78,638,213.08
熙湖畔	2021 年 12 月	54.06	15,272,959.47	91,042,569.71
金兰尚院	2019 年 7 月	96.98	12,145,136.56	5,401,173.26
欧筑 1898	2020 年 10 月	93.16	8,677,049.03	13,577,375.26
九悦香都	2021 年 12 月	86.10	8,341,752.83	58,747,610.19
御湾雅墅	2017 年 11 月	93.12	7,553,503.43	33,671,641.55
熙樾台	2020 年 12 月	87.16	3,615,630.29	45,021,211.96
熙悦湾	2021 年 6 月	43.94	369,284.33	147,180,084.40
其他			3,221,313.95	9,378,572.90
合计			14,495,655,750.91	10,437,702,523.87

3. 合同负债余额在本年的重大变动

项目	变动
年初余额	10,437,702,523.87
因收到现金而增加的金额(不包含本年已确认为收入的金额)	9,960,792,808.10
包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认收入	-5,902,839,581.06

合并范围变化

其他

余额

14,495,655,750.91

(十九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	189,758,487.64	442,472,367.71	429,250,704.66	202,980,150.69
二、离职后福利-设定提存计划	2,670,817.61	33,408,650.21	27,557,821.46	8,521,646.36
三、辞退福利		622,517.16	622,517.16	
四、一年内到期的其他福利				
合计	192,429,305.25	476,503,535.08	457,431,043.28	211,501,797.05

2. 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	134,953,970.89	383,235,197.75	381,197,876.50	136,991,292.14
2、职工福利费		19,857,426.06	19,838,526.06	18,900.00
3、社会保险费	1,558.98	10,303,785.81	10,251,011.77	54,333.02
其中：医疗保险费	1,365.60	9,787,341.97	9,738,827.85	49,879.72
工伤保险费	145.98	330,938.12	327,093.80	3,990.30
生育保险费	47.40	185,505.72	185,090.12	463.00
4、住房公积金		12,063,590.19	12,050,790.19	12,800.00
5、工会经费和职工教育经费	54,802,957.77	16,816,035.52	5,716,167.76	65,902,825.53
6、短期带薪缺勤		169,248.03	169,248.03	
合计	189,758,487.64	442,472,367.71	429,250,704.66	202,980,150.69

3. 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	12,703.89	18,829,583.16	18,819,107.16	23,179.89
2、失业保险费	132.72	695,906.28	688,256.79	7,782.21
3、企业年金缴费	2,657,981.00	13,883,160.77	8,050,457.51	8,490,684.26
合计	2,670,817.61	33,408,650.21	27,557,821.46	8,521,646.36

(二十) 应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	14,447,720.35	57,317,274.02
营业税		
企业所得税	179,816,707.49	128,398,455.95
个人所得税	1,079,852.55	839,462.76
城市维护建设税	2,842,566.73	3,788,111.25
房产税	860,672.61	925,312.25
印花税	1,685,244.43	1,110,886.35

项目	期末余额	账龄超过 1 年的期末 余额	未偿还或结转的原因
镇江扬启房地产开发有限公司	61,100,000.00	61,100,000.00	项目公司借款
西安市建总工程集团有限公司	56,428,790.67	55,428,758.42	交易保证金\质保金
合计	1,450,589,122.56	1,113,490,547.19	

(二十二) 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	2021 年 1 月 1 日余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	3,015,058,000.00	2,934,493,000.00	2,934,493,000.00
一年内到期的应付债券	3,696,121,932.18	499,473,120.64	499,473,120.64
分期付息到期还本的长期借款利息	19,214,136.63	21,221,898.97	21,221,898.97
企业债券利息	192,121,808.05	190,549,479.49	190,549,479.49
一年内到期的租赁负债	1,463,741.25	2,992,245.49	
合计	6,923,979,618.11	3,648,729,744.59	3,645,737,499.10

2. 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	1,773,958,000.00	1,451,593,000.00
质押借款		
保证借款	290,000,000.00	210,000,000.00
信用借款	151,000,000.00	341,000,000.00
信托借款	800,100,000.00	931,900,000.00
合计	3,015,058,000.00	2,934,493,000.00

(1) 抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
广发银行	667,500,000.00	天地源·兰樾坊项目土地使用权及在建工程,天地源股份有限公司提供保证
广发银行	475,000,000.00	曲江香都 E 区二、三期项目在建工程及相应的土地使用权,天地源股份有限公司提供保证
天津滨海农村银行	160,000,000.00	以熙湖苑 3#楼-1-101 在建建筑物连同整宗土地使用权提供抵押担保,天地源股份有限公司提供保证
中国光大银行	150,000,000.00	渝(2021)九龙坡区不动产权第 000238609 号,天地源股份有限公司提供保证
中国银行	78,250,000.00	曲江香都 E 区一期项目在建工程及相应的土地使用权,天地源股份有限公司提供保证
成都银行	76,000,000.00	渝(2018)北碚区不动产权第 000611242 号,天地源股份有限公司提供保证
中国银行	66,808,000.00	渝(2018)北碚区不动产权第 000611242 号/第 000610748 号,天地源股份有限公司提供保证
广发银行	50,400,000.00	天地源股份有限公司以其持有的郑州天地源置业有限公司 100%股权进行质押,郑州天地源置业有限公司以其郑州市上街区“天地源·熙樾坊”项目土

贷款单位	借款余额	抵押物
		地进行抵押，天地源股份有限公司提供保证
农业银行	30,000,000.00	苏州天地源房地产开发有限公司 11 套办公楼房产，天地源股份有限公司提供保证
中国光大银行	20,000,000.00	渝（2021）九龙坡区不动产权第 000238609 号，天地源股份有限公司提供保证
合计	1,773,958,000.00	

(2) 保证借款

贷款单位	期末余额	担保人
陕西信用增进有限责任公司	240,000,000.00	天地源股份有限公司提供保证
榆林金融资产管理有限公司	50,000,000.00	天地源股份有限公司提供保证
合计	290,000,000.00	

(3) 信托借款

贷款单位	期末余额	质押及担保人
陕西省国际信托股份有限公司	400,000,000.00	天地源股份有限公司提供担保、深圳天地源房地产开发有限公司以其持有的惠州天地源房地产开发有限公司 100%股权提供质押担保
陕西省国际信托股份有限公司	220,000,000.00	高新国际商务中心 11 套住宅及地下两层车库
华润深国投信托有限公司	159,000,000.00	上唐府项目土地使用权及在建工程抵押，天地源股份有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司提供担保
陕西省国际信托股份有限公司	21,100,000.00	天地源股份有限公司以其持有的天津天地源置业投资有限公司 100%股权、天津天地源唐城房地产开发有限公司以其持有的天津天辉房地产开发有限公司 58.50%股权提供质押担保，天地源股份有限公司提供保证
合计	800,100,000.00	

3. 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
天地源股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券	100.00	2019-3-22	3 年	2,000,000,000.00	
天地源股份有限公司公开发行 2019 年公司债券	100.00	2019-8-27	3 年	1,000,000,000.00	
天地源股份有限公司 2019 年第一期非公开定向债务融资工具 (PPN001)	100.00	2019-7-26	3 年	500,000,000.00	
天地源股份有限公司 2020 年第一期非公开定向债务融资工具 (20 天地源 PPN001)	100.00	2020-11-16	2 年	200,000,000.00	
2018 年第一期非公开定向债务融资工具 (PPN001)	100.00	2018-6-28	3 年		499,473,120.64

合计	3,700,000,000.00	499,473,120.64
----	------------------	----------------

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还
天地源股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券				
天地源股份有限公司公开发行 2019 年公司债券				
天地源股份有限公司 2019 年第一期非公开定向债务融资工具 (PPN001)				
天地源股份有限公司 2020 年第一期非公开定向债务融资工具 (20 天地源 PPN001)				
2018 年第一期非公开定向债务融资工具 (PPN001)			526,879.36	500,000,000.00
合计			526,879.36	500,000,000.00

(续上表)

债券名称	重分类转入	期末余额
天地源股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券	2,000,000,000.00	1,998,975,116.77
天地源股份有限公司公开发行 2019 年公司债券	1,000,000,000.00	998,363,370.22
天地源股份有限公司 2019 年第一期非公开定向债务融资工具 (PPN001)	500,000,000.00	499,237,766.04
天地源股份有限公司 2020 年第一期非公开定向债务融资工具 (20 天地源 PPN001)	200,000,000.00	199,545,679.15
2018 年第一期非公开定向债务融资工具 (PPN001)		
合计	3,700,000,000.00	3,696,121,932.18

(1) 2018年3月27日, 公司2018年第一次临时股东大会审议通过了《关于非公开发行公司债券方案的议案》。2018年9月, 公司收到上交所出具的《关于对天地源股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》(上证函(2018)962号), 载明公司由中国银河证券股份有限公司承销, 面向合格投资者非公开发行总额不超过20亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件, 上交所对公司债券挂牌转让无异议。无异议函自出具之日起12个月内有效。2019年3月22日, 本期公司债券完成发行, 共募集资金人民币20亿元, 期限3年, 票面利率为7.98%, 起息日为2019年3月22日, 债券代码: 151281, 债券简称: 19天地F1。该债券已于2022年3月到期, 在年度报告中调整至“一年内到期的非流动负债”。

(2) 2018年7月23日, 公司2018年第二次临时股东大会审议通过了《关于发行非公开定向债务融资工具的议案》。2019年6月, 公司收到了交易商协会出具的编号为“中市协注(2019)PPN208号”的《接受注册通知书》。通知书落款日为2019年6月21日, 载明接受公司定向债务融资工具的注册, 注册金额为20亿元, 注册额度自通知书落款之日起2年内有效, 由中国光大银行股份有限公司和长安银行股份有限公司联席主承销。2019年7月26日,

公司完成了2019年度第一期定向债务融资工具的发行工作，债券代码：031900585，债券简称：19天地源PPN001，共募集资金人民币5亿元，期限3年，票面利率为7.98%，起息日为2019年7月26日，该债券将于2022年7月到期。2020年11月16日，公司完成了2020年第一期定向债务融资工具完成发行，债券代码：032000980，债券简称：20天地源PPN001，共募集资金人民币2亿元，期限2+1年，票面利率7.98%，起息日为2020年11月16日，该债券将于2022年11月到期，在年度报告中调整至“一年内到期的非流动负债”。

(3) 2016年4月20日，公司2016年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》。2019年7月，公司收到证监会出具的《关于核准天地源股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2019〕1277号），核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过10亿元的公司债券。本次公司债券采用分期发行方式，首期发行自中国证监会核准发行之日起12个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会核准发行之日起24个月内完成。2019年8月27日，2019年公司债券（面向合格投资者）（第一期）发行完成，共募集资金人民币10亿元，票面利率为7.5%，起息日为2019年8月27日，债券代码：155655，债券简称19天地一。该债券将于2022年8月到期，在年度报告中调整至“一年内到期的非流动负债”。

（二十三）其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转增值税销项税	1,278,553,805.37	910,230,702.39
合计	1,278,553,805.37	910,230,702.39

（二十四）长期借款

1. 长期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	3,205,440,000.00	2,492,648,000.00
质押借款		
保证借款	250,000,000.00	540,000,000.00
信用借款	1,000,000,000.00	601,000,000.00
信托借款	2,283,000,000.00	2,923,700,000.00
合计	6,738,440,000.00	6,557,348,000.00

（1）抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
中信银行	1,500,000,000.00	云水天境住宅及商业的在建工程及相应土地，天地源股份有限公司提供保证

农业银行	470,000,000.00	苏州天地源房地产开发有限公司 11 套办公楼房产, 天地源股份有限公司提供保证
广发银行	429,000,000.00	天地源·蘭樾坊项目土地使用权及在建工程, 天地源股份有限公司提供保证
成都银行	373,000,000.00	渝(2018)北碚区不动产权第 000611242 号, 天地源股份有限公司提供保证
光大银行	230,000,000.00	渝(2021)九龙坡区不动产权第 000238609 号, 天地源股份有限公司提供保证
浙商银行	100,000,000.00	苏(2021)镇江市不动产权第 0029440 号
工商银行	90,000,000.00	苏州(2019)镇江市不动产权第 0008803 号, 天地源股份有限公司提供保证
广发银行	13,440,000.00	天地源股份有限公司以其持有的郑州天地源置业有限公司 100%股权进行质押, 郑州天地源置业有限公司以其郑州市上街区“天地源·熙樾坊”项目土地进行抵押, 天地源股份有限公司提供保证
合计	3,205,440,000.00	

(2) 保证借款

贷款单位	期末余额	担保人
榆林金融资产管理有限责任公司	250,000,000.00	天地源股份有限公司提供保证
合计	250,000,000.00	

(3) 信托借款

贷款单位	期末余额	质押物/担保人
华润深国投信托有限公司	896,000,000.00	上唐府项目土地使用权及在建工程抵押, 以广州天地源置业有限公司 100%股权质押
陕西省国际信托股份有限公司	500,000,000.00	天地源股份有限公司提供保证
西部信托有限公司(信托计划保障基金专户)	497,000,000.00	悦唐阁项目土地使用权及在建工程抵押, 天地源股份有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司提供担保
华润深国投信托有限公司	390,000,000.00	上唐府项目土地使用权及在建工程抵押, 天地源股份有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司提供担保
合计	2,283,000,000.00	

2. 公司无逾期借款获得展期形成的长期借款。

3. 2021 年度长期借款的年利率区间为 4.00% 至 9.70%。

(二十五) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	上年年末余额
天地源股份有限公司 2021 年第一期公开发行公司债券	893,261,416.35	
天地源股份有限公司 2021 年第一期非公开定向债务融资工具(21 天地源 PPN001)	496,874,957.24	
天地源股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券		1,994,372,449.86
天地源股份有限公司 2019 年公开发行公司债券		995,971,417.50

天地源股份有限公司 2019 年第一期非公开定向债务融资工具（19 天地源 PPN001）	497,945,443.43
天地源股份有限公司 2020 年第一期非公开定向债务融资工具（20 天地源 PPN001）	199,060,514.05
合计	1,390,136,373.59 3,687,349,824.84

2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
天地源股份有限公司 2021 年第一期公开发行公司债券	100.00	2021/12/30	3 年	900,000,000.00	
天地源股份有限公司 2021 年第一期非公开定向债务融资工具（21 天地源 PPN001）	100.00	2021/6/16	3 年	500,000,000.00	
天地源股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券	100.00	2019/3/22	3 年		1,994,372,449.86
天地源股份有限公司 2019 年公开发行公司债券	100.00	2019/8/27	3 年		995,971,417.50
天地源股份有限公司 2019 年公开发行公司债券	100.00	2019/7/26	3 年		497,945,443.43
天地源股份有限公司 2020 年第一期非公开定向债务融资工具（20 天地源 PPN001）	100.00	2020/11/16	2 年		199,060,514.05
合计				1,400,000,000.00	3,687,349,824.84

（续上表）

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销
天地源股份有限公司 2021 年第一期公开发行公司债券	900,000,000.00		-6,738,583.65
天地源股份有限公司 2021 年第一期非公开定向债务融资工具（21 天地源 PPN001）	500,000,000.00		-3,125,042.76
天地源股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券			4,602,666.91
天地源股份有限公司 2019 年公开发行公司债券			2,391,952.72
天地源股份有限公司 2019 年公开发行公司债券			1,292,322.61
天地源股份有限公司 2020 年第一期非公开定向债务融资工具（20 天地源 PPN001）			485,165.10
合计	1,400,000,000.00		-1,091,519.07

（续上表）

债券名称	本期偿还	重分类转出	期末余额
天地源股份有限公司 2021 年第一期公开发行公司债券			893,261,416.35

天地源股份有限公司 2021 年第一期非公开定向 债务融资工具 (21 天地源 PPN001)		496, 874, 957. 24
天地源股份有限公司 2019 年非公开发行公司债 券	1, 998, 975, 116. 77	
天地源股份有限公司 2019 年公开发行公司债券	998, 363, 370. 22	
天地源股份有限公司 2019 年公开发行公司债券	499, 237, 766. 04	
天地源股份有限公司 2020 年第一期非公开定向 债务融资工具 (20 天地源 PPN001)	199, 545, 679. 15	
合计	3, 696, 121, 932. 18	1, 390, 136, 373. 59

注:

(1) 2018 年 3 月 27 日, 公司 2018 年第一次临时股东大会审议通过了《关于非公开发行公司债券方案的议案》。2018 年 9 月, 公司收到上交所出具的编号为“上证函 (2018) 962 号”的《关于对天地源股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》, 载明公司由中国银河证券股份有限公司承销, 面向合格投资者非公开发行总额不超过 20 亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件, 上交所对公司债券挂牌转让无异议。无异议函自出具之日起 12 个月内有效。2019 年 3 月 22 日, 本期公司债券完成发行 (债券代码: 151281, 债券简称: 19 天地 F1), 共募集资金人民币 20 亿元, 期限 3 年, 票面利率为 7.98%, 起息日为 2019 年 3 月 22 日。2020 年、2021 年, 公司已按期兑付公司债券“19 天地 F1”存续期内的利息。2022 年 3 月 22 日, 公司已按期兑付公司债券“19 天地 F1”存续期内的本息, 并摘牌。

(2) 2016 年 5 月 6 日, 公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公开发行公司债券方案的议案》。2019 年 7 月, 公司收到证监会出具的编号为“证监许可 (2019) 1277 号”的《关于核准天地源股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》, 核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 10 亿元的公司债券, 并载明本次公司债券采用分期发行方式, 首期发行自证监会核准发行之日起 12 个月内完成; 其余各期债券发行自证监会核准发行之日起 24 个月内完成, 批复自核准发行之日起 24 个月内有效。2019 年 8 月 27 日, 本期公司债券完成发行 (债券代码: 155655, 债券简称: 19 天地一), 共募集资金人民币 10 亿元, 期限 3 年, 票面利率为 7.5%, 起息日为 2019 年 8 月 27 日。2020 年、2021 年, 公司已按期兑付公司债券“19 天地一”存续期内的利息。

(3) 2018 年 7 月 23 日, 公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过了《关于发行非公开定向债务融资工具的议案》。2019 年 6 月, 公司收到了交易商协会出具的《接受注册通知书》(中市协注 (2019) PPN208 号)。通知书落款日为 2019 年 6 月 21 日, 载明接受公司定向债务融资工具的注册, 注册金额为 20 亿元, 注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效, 由中国

光大银行股份有限公司和长安银行股份有限公司联席主承销。2019 年 7 月 26 日，2019 年第一期定向债务融资工具完成发行，共募集资金人民币 5 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.98%，起息日为 2019 年 7 月 26 日，债券代码：031900585，债券简称：19 天地源 PPN001。2020 年 11 月 16 日，2020 年第一期定向债务融资工具完成发行，共募集资金人民币 2 亿元，期限 2+1 年，票面利率 7.98%，起息日为 2020 年 11 月 16 日，债券代码：032000980，债券简称：20 天地源 PPN001。2021 年 6 月 16 日，2021 年度第一期定向债务融资工具完成发行，共募集资金人民币 5 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.98%，起息日为 2021 年 6 月 17 日，债券代码：032100651，债券简称：21 天地源 PPN001。

(4) 2021 年 8 月 30 日，公司 2021 年第四次临时股东大会审议通过了《关于发行公司债券的议案》。2021 年 12 月，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意天地源股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3845 号）。同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 274,900 万元的公司债券的注册申请。批复自同意注册之日起 24 个月内有效，公司在注册有效期内可以分期发行公司债券。2021 年 12 月 30 日，2021 年第一期公开发行公司债完成发行，共募集人民币资金 9 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.5%，起息日为 2021 年 12 月 30 日，债券代码：185167，债券简称 21 天地一。

(二十六) 租赁负债

项目	期末余额	2021 年 1 月 1 日	期初余额
租赁负债	4,782,417.21	7,527,970.84	
减：一年内到期的租赁负债	1,463,741.25	2,992,245.49	
合计	3,318,675.96	4,535,725.35	

(二十七) 递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
合同取得成本	18,400,382.15	73,601,528.60	16,585,978.92	66,343,915.66
合计	18,400,382.15	73,601,528.60	16,585,978.92	66,343,915.66

(二十八) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
重分类为金融负债的权益工具	1,000,000.00	
合计	1,000,000.00	

注：公司第九届董事会第四十一次会议审议通过，为推进公司私募股权基金落地，根据基金实施方案，公司全资子公司西安天投投资有限公司、参股公司西安天德泓源投资有限公司参与投资乾源一号股权投资（西安）合伙企业（有限合伙），募集资金主要投向公司下属

项目公司股权。基金规模1亿元，其中西安天投认缴300万元，天德泓源认缴100万元，陕西欣和商业运营管理有限公司认缴 9,600万元。截止报告期末，陕西欣和商业运营管理有限公司实缴100万元，根据《企业会计准则第37号——金融工具列报》第二十条“企业发行的满足本章规定分类为权益工具的金融工具，在其母公司的合并财务报表中对应的少数股东权益部分，应当分类为金融负债”。

（二十九）股本

项目	上年年末余额	本期变动增减（+、-）				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：截止 2021 年 12 月 31 日，本公司控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司持有公司股份 497,000,938 股，占公司总股本的 57.52%，均为无限售流通股份，其中已质押股份为 145,000,000 股，占西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司持有的公司股份总数的 29.17%，占公司股份总数的 16.78%。

（三十）资本公积

项目	上年年末余额	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	10,223,893.73			10,223,893.73
（1）被投资单位其他权益变动	6,110,509.19			6,110,509.19
（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	207,203,955.81			207,203,955.81

（三十一）专项储备

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费	61,408.48	131,873.84	71,543.95	121,738.37	
合计	61,408.48	131,873.84	71,543.95	121,738.37	

注：本期增加的专项储备系下属公司陕西深宝水电开发有限公司按照收入的2%计提的安全生产费。

(三十二) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	246,305,653.55			246,305,653.55
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	319,444,598.24			319,444,598.24

(三十三) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	2,522,107,283.26	2,298,939,336.99
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		22,282,963.94
调整后年初未分配利润	2,522,107,283.26	2,321,222,300.93
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	376,806,218.33	328,775,116.22
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	131,346,622.50	127,890,133.89
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,767,566,879.09	2,522,107,283.26

注: 调整年初未分配利润系公司上期执行“新收入准则”, 调整2020年1月1日留存收益所致。

(三十四) 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	6,903,567,475.59	5,368,695,413.32	5,303,654,893.66	4,241,880,989.98
其他业务	38,379,698.87			
合计	6,941,947,174.46	5,368,695,413.32	5,303,654,893.66	4,241,880,989.98

(三十五) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		364,742.38
城市维护建设税	18,157,026.82	11,840,919.80
教育费附加	13,059,888.13	9,330,486.74
土地增值税	421,639,960.08	131,047,821.64
房产税	3,430,462.58	2,765,298.35
车船使用税	19,550.00	16,730.00
印花税	8,509,330.61	7,723,913.38

土地使用税	8,505,275.76	9,000,676.99
环境保护税	1,439,053.34	2,594,173.79
水资源税	395,014.70	338,549.45
其他税金	2,279,570.56	
合计	477,435,132.58	175,023,312.52

(三十六) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	65,870,749.15	45,294,811.99
广告宣传费	67,587,458.18	66,168,508.22
代理费	79,863,472.10	68,641,002.47
品牌建设费	7,669,148.62	4,826,283.90
差旅费	1,036,964.52	943,548.15
物业水电费	5,644,483.84	5,102,083.15
房产登记费	1,360,560.00	515,869.62
印刷包装展览费	3,981,176.62	2,107,489.59
办公费	6,650,615.39	4,947,706.23
咨询费	5,770,965.57	7,730,173.91
其他	7,293,802.88	11,056,705.41
合计	252,729,396.87	217,334,182.64

(三十七) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	164,237,991.07	142,000,954.61
折旧费	5,863,621.89	4,414,152.07
办公费	10,732,049.73	8,693,272.81
差旅费	3,749,401.86	3,348,819.43
咨询费	17,900,926.03	11,654,740.65
租赁费	5,173,712.16	5,767,044.79
税费	2,099,804.09	884,083.59
物业水电费	1,987,615.35	1,848,922.46
车辆费	967,476.12	856,320.87
其他	6,985,181.66	6,996,612.13
合计	219,697,779.96	186,464,923.41

(三十八) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	132,889,046.32	22,236,068.38
减：利息收入	79,499,008.94	41,733,186.75
汇兑损失		
手续费支出	579,785.24	458,370.68
借款辅助费用	10,614,983.29	11,996,159.94

其他	123,624.15	1,475.00
合计	64,708,430.06	-7,041,112.75

(三十九) 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
与收益相关的政府补助	793,960.55	2,194,943.29
加计扣除进项税	732,215.47	722,055.40
个税手续费返还	509,105.32	290,807.52
合计	2,035,281.34	3,207,806.21

(四十) 投资收益

1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	5,284,308.82	9,299,497.36
处置长期股权投资产生的投资收益		1,947,241.33
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		
债权投资在持有期间的投资收益	330,717.94	124,687.01
可供出售金融资产等取得的投资收益		
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	5,615,026.76	11,371,425.70

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
西安丝路国际金融创新中心有限公司	45,926.63	29,059.68	被投资单位利润变动
镇江扬启房地产开发有限公司	-583,488.06	-945,660.95	被投资单位利润变动
苏州联鑫置业有限公司	-305,555.66	7,410,472.88	被投资单位利润变动
太仓卓润房地产开发有限公司	11,887,467.07	2,805,625.75	被投资单位利润变动
咸阳启点金源房地产开发有限公司	-2,932,799.41		被投资单位利润变动
镇江恒尧城市建设发展有限公司	-1,642,457.44		被投资单位利润变动
苏州吴江锐泽置业有限公司	-470,055.20		被投资单位利润变动
苏州万天璟源房地产开发有限公司	-714,729.11		被投资单位利润变动
合计	5,284,308.82	9,299,497.36	

(四十一) 信用减值损失

项目	本期发生额	上年同期发生额
金融资产信用减值损失	-39,072,177.62	-4,972,163.27
其中：应收账款	-16,101,999.27	10,739,611.94

其他应收款	-22,970,178.35	-15,711,775.21
合计	-39,072,177.62	-4,972,163.27

(四十二) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-106,770,621.90	-96,357,716.65
合计	-106,770,621.90	-96,357,716.65

(四十三) 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
固定资产处置收益		-3,454.79
合计		-3,454.79

(四十四) 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
非流动资产报损利得			
其中：固定资产报损利得			
无形资产报损利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
受赠利得		27,200.00	
政府补助利得	3,935,000.00	2,001,760.00	3,935,000.00
手续费收入			
其他利得	165,315,886.00	63,949,146.26	165,315,886.00
合计	169,250,886.00	65,978,106.26	169,250,886.00

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
非西安市已上市企业迁入高新区奖励	3,000,000.00		与收益相关
高新区普惠政策奖励	300,000.00		与收益相关
固定资产投资奖励	50,000.00		与收益相关
统计局“四上企业”专项奖励	80,000.00		与收益相关
城市生活垃圾分类督导补助	20,000.00		与收益相关
建筑产业现代化专项引导资金	384,000.00		与收益相关
三次创业系列优惠政策补助	101,000.00		与收益相关
企业借助资本市场再融资奖励		2,000,000.00	与收益相关
核酸检测补贴		1,760.00	与收益相关
合计	3,935,000.00	2,001,760.00	

其他利得主要为补偿收入1.59亿元。2021年1月12日，公司2021年第一次临时股东大会审议通过了《关于权益转让协议终止的议案》。公司下属陕西东方加德建设开发有限公司与陕

西东方加德置业有限公司签署了《关于<权益转让协议>之还款协议》，附条件终止《权益转让协议》。截止财务报告批准报出日，陕西东方加德建设开发有限公司共收到陕西东方加德置业有限公司支付的预付的土地款850,687,974.06元，补偿款159,246,639.90元。双方签署的《关于<权益转让协议>之还款协议》履行完毕。

(四十五) 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
非流动资产报损损失合计	15,999.81	16,164.89	15,999.81
其中：固定资产报损损失	15,999.81	16,164.89	15,999.81
无形资产报损损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	10,136.60	398,956.00	10,136.60
罚款		14,620,000.00	
补偿款	3,633,154.10	588,824.92	3,633,154.10
其他	670,267.15	451,793.28	670,267.15
合计	4,329,557.66	16,075,739.09	4,329,557.66

(四十六) 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	402,614,044.61	299,893,266.85
递延所得税调整	-235,824,920.99	-195,529,309.67
合计	166,789,123.62	104,363,957.18

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	585,409,858.59
按法定/适用税率计算的所得税费用	146,352,464.65
子公司适用不同税率的影响	-1,465,302.86
调整以前期间所得税的影响	-10,506,160.28
非应税收入的影响	2,438,185.13
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,958,454.69
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,659,388.25
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	39,671,355.23
子公司本期收到的所得税退税	-13,000,484.69
所得税费用	166,789,123.62

(四十七) 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
代收及收回代付款项	147,636,037.35	59,785,363.48
收保证金及押金	315,562,492.61	81,933,563.42
利息收入	110,741,714.13	47,024,979.62
其他	1,831,827,151.79	642,073,861.84
合计	2,405,767,395.88	830,817,768.36

注：其他主要为：

(1) 收到合营及联营单位往来款3.53亿元。其中主要包括收到合营公司咸阳启点金源房地产开发有限公司0.80亿、太仓卓润房地产开发有限公司1.97亿、镇江恒尧城市建设发展有限公司0.40亿、苏州吴江锐泽置业有限公司0.24亿，收到合作方咸阳市城市建设投资控股集团有限公司往来款0.10亿。

(2) 收到陕西东方加德置业有限公司退还的土地款8.51亿元、补偿款1.62亿元。

(3) 收到退回的土地竞拍保证金4.62亿元。

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
代付及支付代收款项	170,733,024.58	61,488,725.97
经营及管理费用	27,721,640.21	224,622,930.64
付保证金及押金	151,959,443.78	89,636,660.91
其他	3,588,558,287.62	538,287,786.63
合计	3,938,972,396.19	914,036,104.15

注：其他主要为

(1) 支付合营及联营单位往来款20.14亿元。其中主要包括支付给合营公司咸阳启点金源房地产开发有限公司8.55亿、苏州万天璟源房地产开发有限公司3.71亿、苏州吴江锐泽置业有限公司2.99亿、镇江恒尧城市建设发展有限公司1.92亿、太仓卓润房地产开发有限公司0.95亿，支付给合作方咸阳市城市建设投资控股集团有限公司往来款0.94亿。

(2) 支付英发寨项目合作意向金6.43亿。

(3) 支付土地竞拍保证金4.62亿

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
企业合并取得子公司的现金	650,548.23	
合计	650,548.23	

经公司第九届董事会第三十九次会议审议通过，公司下属全资子公司镇江天地源置业有限公司与南京新城恒盛房地产开发有限公司、上海爱家置业集团有限公司合作，通过增资方

式入股该两家公司共同设立的合资公司镇江恒祥房地产开发有限公司，共同开发镇江恒祥项下的镇江市2021-1-4（X2102）地块。镇江恒祥注册资本金增至4,082万元，其中：镇江天地源出资2,081.82万元，持有51%股权；南京新城出资1,600.14万元，持有39.2%股权；上海爱家出资400.04万元，持有9.8%股权。合并日镇江恒祥房地产开发有限公司账面资金余额650,548.23元。

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
收到银行承兑汇票保证金转回		
拆借资金	150,140,439.20	251,378,500.00
其他	1,000,000.00	
合计	151,140,439.20	251,378,500.00

注：拆借资金主要为股东借款。

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	4,491,355.80	4,134,563.75
偿还拆借资金	394,930,000.00	592,598,324.65
其他	671,508,743.43	109,937,900.00
合计	1,070,930,099.23	706,670,788.40

注：其他主要系支付贷款保证金及房屋租赁款。

（四十八）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	418,620,734.97	348,776,905.05
加：资产减值准备	63,909,293.22	81,677,628.36
信用减值损失	39,072,177.62	4,972,163.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,960,751.38	9,300,482.89
使用权资产摊销	3,479,345.85	
无形资产摊销	1,865,168.30	1,353,058.29
长期待摊费用摊销	1,764,365.29	1,276,619.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		3,454.79
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	15,999.81	16,164.89
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	143,504,029.61	34,232,228.32
投资损失（收益以“－”号填列）	-5,615,026.76	-11,371,425.70

补充资料	本期金额	上期金额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-237,639,324.22	-203,917,803.27
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,814,403.23	16,585,978.92
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,538,629,611.41	-337,981,225.23
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,351,266,903.97	-791,533,814.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,119,523,930.71	4,723,138,633.78
其他		
经营活动产生的现金流量净额	669,379,333.63	3,876,529,048.96
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	6,642,129,940.81	7,136,149,204.07
减：现金的上年末余额	7,136,149,204.07	4,475,403,448.41
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-494,019,263.26	2,660,745,755.66

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	6,642,129,940.81	7,136,149,204.07
其中：库存现金	23,292.38	324,097.69
可随时用于支付的银行存款	6,642,106,648.43	7,135,825,106.38
可随时用于支付的其他货币资金		
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	6,642,129,940.81	7,136,149,204.07
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		

注：公司期末现金及现金等价物中房地产预售监管资金为4,307,734,045.11元，根据监管政策，该资金可用于项目建设工程款等日常支出，根据项目建设进度动态提取和使用。

（四十九）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	918,700,179.60	保证金及诉讼冻结资金支取受到限制
应收票据		
存货	7,312,415,685.09	贷款抵押
固定资产	44,272,536.55	贷款抵押
无形资产		

合计	8,275,388,401.24
----	------------------

受限货币资金为 918,700,179.60 元系按揭保证金存款、农民工工资保函保证金、项目质量保证金、工程款支付保函保证金、资金监管账户保证金、贷款保证金、涉诉冻结资金，除此之外货币资金不存在抵押、冻结或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。其中贷款保证金 6.58 亿元为定向还贷资金，已于 2022 年 1 月用于偿还银行贷款。

2. 公司以其持有的子公司股权质押借款情况：

(1) 天津天地源置业投资有限公司将持有的天津唐城100%股权为贷款提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为2110万元，该笔借款到期日为2022年4月。

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

(3) 公司将持有的郑州天地源置业有限公司100%股权向广发银行提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为6384万元，该笔借款到期日为2023年1月。

(4) 深圳天地源房地产开发有限公司将持有的广州天地源置业有限公司100%股权向华润信托提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为8.96亿元，该笔贷款到期日为2023年9月。

(五十) 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
一、取得时确认为递延收益的政府补助			
二、计入本期损益的政府补助	4,738,552.82		4,738,552.82
(一) 与日常活动无相关的政府补助	3,935,000.00	营业外收入	3,935,000.00
(二) 与日常活动相关计入其他收益的政府补助	793,960.55	其他收益	793,960.55
(三) 与日常活动相关冲减成本费用的政府补助	9,592.27		9,592.27
稳岗补贴	9,592.27	管理费用	9,592.27

六、合并范围的变更

1. 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
--------	--------	--------	------------	--------	-----	----------	---------------	----------------

镇江恒祥房 地产开发有 限公司	2021 年 6 月	20,818,200.00	51.00	增资	2021 年 6 月 16 日	实际取 得被购 买方控 制权	-6,826,015.82
-----------------------	---------------	---------------	-------	----	-----------------------	-------------------------	---------------

报告期内，合并范围新增镇江恒祥房地产开发有限公司。经公司第九届董事会第三十九次会议审议通过，公司下属全资子公司镇江天地源置业有限公司与南京新城恒盛房地产开发有限公司、上海爱家置业集团有限公司合作，通过增资方式入股该两家公司共同设立的合资公司镇江恒祥房地产开发有限公司，共同开发镇江恒祥项下的镇江市2021-1-4（X2102）地块。镇江恒祥注册资本金增至4,082万元，其中：镇江天地源出资2,081.82万元，持有51%股权；南京新城出资1,600.14万元，持有39.2%股权；上海爱家出资400.04万元，持有9.8%股权。

镇江天地源置业有限公司于增资完成后取得对镇江恒祥房地产开发有限公司控制权，股权取得成本为2,081.82万元。

（3）合并成本及商誉

合并成本	镇江恒祥房地产开发有限公司
—现金	20,818,200.00
—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	20,818,200.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	20,818,200.00
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	-

（4）被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	镇江恒祥房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	301,479,448.00	301,479,448.00
货币资金	650,548.23	650,548.23
存货	300,677,189.76	300,677,189.76
其他流动资产	151,710.01	151,710.01
负债：	301,479,448.00	301,479,448.00
其他应付款	301,479,448.00	301,479,448.00
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

2. 同一控制下企业合并

无。

3. 其他原因的合并范围变动

(1) 报告期内，合并范围新增广州天地源置业有限公司。经公司第九届董事会第三十九次会议审议通过，公司下属深圳天地源房地产开发有限公司投资成立全资子公司广州天地源置业有限公司，注册资金10,000万元，经营范围为房地产开发经营、物业管理、房地产咨询、房地产经纪、住房租赁、非居住房地产租赁。广州天地源置业有限公司主要开发公司获取的广州市番禺区石碁镇SQ18G-08市莲路北侧地块。

(2) 报告期内，合并范围新增苏州广信置业有限公司。经公司第九届董事会第五十一次会议审议通过，公司下属上海天地源企业有限公司投资成立苏州广信置业有限公司，经营范围为房地产开发经营、房地产经纪、建筑材料等。苏州广信置业有限公司注册资金90,000万元，其中：公司下属全资子公司苏州天地源木渎置业有限公司出资89,100万元，持股比例为99%；公司下属控股子公司苏州天地源金山置业有限公司出资900万元，持股比例为1%。苏州广信置业有限公司主要开发公司获取的苏地2021-WG-81号地块。

(3) 报告期内，合并范围新增乾源一号股权投资（西安）合伙企业（有限合伙）。经公司第九届董事会第四十一次会议审议通过，为推进公司私募股权基金落地，根据基金实施方案，公司全资子公司西安天投投资有限公司、参股公司西安天德泓源投资有限公司参与投资乾源一号股权投资（西安）合伙企业（有限合伙），募集资金主要投向公司下属项目公司股权。基金规模1亿元，其中西安天投认缴300万元，天德泓源认缴100万元，陕西欣和商业运营管理有限公司认缴9,600万元。

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
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
天津天地源置业投资有限公司	天津	天津	房地产	100.00		设立
西安天地源物业服务有限责任公司	西安	西安	物业管理		100.00	设立
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	西安	西安	制作发布广告	70.00		设立
西安天地源房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100.00		设立
西安天地源不动产代理有限公司	西安	西安	不动产中介代理		100.00	设立
深圳天地源房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产	100.00		设立
惠州天地源房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产		100.00	设立
苏州平江天地源置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立
深圳天地源物业服务有限公司	深圳	深圳	物业管理		100.00	设立
苏州天地源香都置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立
陕西天地源房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100.00		设立
榆林天投置业有限公司	榆林	榆林	房地产		60.00	设立
苏州天地源香湖置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立
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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
西安报业广告信息有限责任公司	西安	西安	广告代理/报纸出刊	70.00		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
苏州天地源木溪置业有限公司	苏州	苏州	房地产	100.00		设立
苏州天地源金山置业有限公司	苏州	苏州	房地产	95.00		设立
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	深圳	深圳	房地产	51.00		设立
天津天地源唐城房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100.00		设立
泰州天地源德湖置业有限公司	泰州	泰州	房地产	100.00		设立
广东天地源城际房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产	65.00		设立
镇江天地源置业有限公司	镇江	镇江	房地产	100.00		设立
天津天投房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100.00		设立
天津天辉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	58.50		设立
郑州天地源置业有限公司	郑州	郑州	房地产	100.00		设立
重庆天投房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产	100.00		设立
咸阳天投房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产	51.00		设立
西安天地源泮东房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	58.50		设立
西安越航置业有限公司	西安	西安	房地产	58.50		非同一控制下企业合并
西安天地源软件新城房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100.00		设立
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	50.00		设立
珠海天地源置业有限公司	珠海	珠海	房地产	100.00		设立
榆林城投天地源置业有限公司	榆林	榆林	房地产	60.00		非同一控制下企业合并

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	
陕西天地源天投物业服务有限公司	陕西省	西安	房地产		100.00	设立
珠海源拓房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产		90.00	设立
常熟天地源置业有限公司	常熟	常熟	房地产		93.30	设立
西安天投投资有限公司	西安	西安	投资	100.00		设立
西安天德泓源投资有限公司	西安	西安	投资		49.00	设立
西安天地源锦程房地产开发有限公司	西安	西安	房地产		90.00	设立
珠海源拓房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产		90.00	设立
西安天投投资有限公司	西安	西安	投资	100.00		设立
广州天地源置业有限公司	广州	广州	房地产		100.00	设立
镇江恒祥房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产		51.00	非同一控制下企业合并
苏州广信置业有限公司	苏州	苏州	房地产		99.95	设立
乾源一号股权投资(西安)合伙企业(有限合伙)	西安	西安	投资		4.00	设立

注 1: 公司下属陕西蓝天御坊置业有限公司与一致行动人宁波素韵企业管理合伙企业(有限合伙)合计持有西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司 55%股权, 在西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司股东会及董事会拥有过半数表决权, 按照其公司章程安排拥有控制权, 西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司为子公司。

注 2: 公司下属西安天投投资有限公司在西安天德泓源投资有限公司董事会拥有全部表决权, 按照其公司章程规定拥有控制权。

注 3: 公司下属西安天德泓源投资有限公司与西安天投投资有限公司是乾源一号股权投资(西安)合伙企业(有限合伙)的合伙人, 在投资决策委员会中拥有 2/3 表决权, 按照其合伙协议规定拥有控制权。

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
陕西深宝水电开发有限责任公司	49%	1,115,195.68		-2,969,482.79
西安天地源洋东房地产开发有限公司	41.5%	820,413.58		87,614,713.99
西安天地国际小镇房地产开发有限公司	50%	-1,350,641.36		50,432,742.95
西安天地源锦程房地产开发有限公司	10%	305.71		230.21
苏州天地源金山置业有限公司	5%	28,252.72		15,365,156.20
常熟天地源置业有限公司	6.7%	-411,110.54		6,138,071.05
镇江恒祥房地产开发有限公司	49%	-3,344,747.75		16,657,052.25
天津天辉房地产开发有限公司	41.5%	-35,237.66		38,804,549.16
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	49%	-5,585,728.82		-26,176,004.18
广东天地源城际房地产开发有限公司	35%	-98.18		-221,927.20
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	30%	128,807.22		-218,490.07
榆林天投置业有限公司	40%	-523,008.78		-6,743,466.87
咸阳天投房地产开发有限公司	49%	50,827,078.62		83,367,194.23
宝鸡市融兴置业有限公司	40%	-588,107.70		59,052,598.17
榆林城投天地源置业有限公司	40%	736,556.81		59,898,013.07
西安天德泓源投资有限公司	51%	-3,412.91		5,096,587.09
合计		41,814,516.64		386,097,537.26

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
陕西深宝水电开发有限责任公司	3,873,258.12	45,481,738.52	49,354,996.64
西安天地源洋东房地产开发有限公司	430,229,569.38	374,865,601.66	805,095,171.04
			55,415,165.62
			605,860,956.00

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
西安越航置业有限公司	4,991,690,064.72	112,256,833.37	5,103,946,898.09	4,739,698,462.59	432,539,414.99
西安天地国际小镇房地产开发有限公司	1,919,829,251.08	51,777,721.92	1,971,606,973.00	1,869,378,230.97	1,363,256.14
西安天地源锦程房地产开发有限公司	13,302.10		13,302.10	11,000.00	
苏州天地源金山置业有限公司	403,736,635.56	1,320,685.01	405,057,320.57	97,754,196.67	97,754,196.67
常熟天地源置业有限公司	1,668,046,973.97	4,900,544.53	1,672,947,518.50	1,110,375,249.54	470,959,268.22
苏州广信置业有限公司	907,742,698.00		907,742,698.00	907,742,698.00	
镇江恒祥房地产开发有限公司	487,762,801.06	2,467,527.55	490,230,328.61	355,996,118.41	100,240,226.02
天津天辉房地产开发有限公司	1,059,720,604.83	4,161,133.13	1,063,881,737.96	970,376,800.25	
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	28,760,564.16	70,557.64	28,831,121.80	82,251,538.51	82,251,538.51
广东天地源城际房地产开发有限公司	18,932.03		18,932.03	653,009.75	653,009.75
西安创典智库商务咨询管理有限公司	9,182,490.22	1,548,309.06	10,730,799.28	11,581,275.68	11,581,275.68
西安报业广告信息有限责任公司	2,435,904.78	2,162.36	2,438,067.14	1,369,396.64	1,369,396.64
榆林天投置业有限公司	139,702.62	22,595.90	162,298.52	17,020,965.69	17,020,965.69
咸阳天投房地产开发有限公司	1,755,128,859.51	25,327,664.78	1,780,456,524.29	1,607,935,167.55	2,384,225.70
宝鸡市融兴置业有限公司	253,635,114.49	3,552,803.09	257,187,917.58	109,556,422.18	109,556,422.18
榆林城投天地源置业有限公司	1,106,998,592.51	17,432,167.93	1,124,430,760.44	980,821,617.69	2,856,939.47
西安天德泓源投资有限公司	8,993,308.02	1,000,000.00	9,993,308.02		
合计	15,037,938,627.16	646,188,046.45	15,684,126,673.61	13,523,798,271.74	1,010,343,330.54

注：西安报业广告信息有限责任公司系西安创典智库商务咨询管理有限公司全资子公司，公司间接持有其 70% 股权；西安越航置业有限公司系西安天地源房地产开发有限公司全资子公司，公司间接持有其 58.5% 股权。

(续上表)

子公司名称	上年年末余额				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	7,742,121.45	1,526,240.15	9,268,361.60	10,365,809.70	10,365,809.70
西安报业广告信息有限责任公司	1,946,476.20	2,162.36	1,948,638.56	1,062,353.77	1,062,353.77
榆林天投置业有限公司	141,012.48	1,328,807.98	1,469,820.46	17,020,965.69	17,020,965.69
陕西深宝水电开发有限公司	3,960,097.04	46,689,373.02	50,649,470.06	59,103,842.50	59,103,842.50
宝鸡市融兴置业有限公司	374,419,205.74	5,087,725.17	379,506,930.91	230,023,977.16	381,189.10
苏州天地源金山置业有限公司	405,858,178.26	585,159.49	406,443,337.75	99,705,268.30	99,705,268.30
深圳天地源中房蒙杰置业有限公司	40,291,774.32	100,003.49	40,391,777.81	82,412,747.95	82,412,747.95
广东天地源城际房地产开发有限公司	126,202.79		126,202.79	760,000.00	760,000.00
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司					
天津天辉房地产开发有限公司	930,484,314.56	7,696,703.44	938,181,018.00	683,916,373.07	160,674,797.20
咸阳天投房地产开发有限公司	1,674,433,157.54	43,864,224.16	1,718,297,381.70	1,648,777,794.93	3,111,187.60
西安天地源津东房地产开发有限公司	1,669,289.83	374,963,171.54	376,632,461.37	177,690,956.00	177,690,956.00
西安越航置业有限公司	2,459,450,259.70	26,819,745.39	2,486,270,005.09	1,260,940,538.95	840,652,229.79
西安天地国际小镇房地产开发有限公司	1,453,686,884.21	45,420,525.42	1,499,107,409.63	1,394,177,384.87	1,363,256.14
榆林城投天地源置业有限公司	630,834,316.95	10,527,376.69	641,361,693.64	493,045,398.42	412,654.57
西安天地源锦程房地产开发有限公司	245.03		245.03	1,000.00	1,000.00
常熟天地源置业有限公司	850,233,641.07	745,448.92	850,979,089.99	753,230,111.04	753,230,111.04
合计	8,859,049,515.60	541,584,328.79	9,407,953,567.43	6,912,234,522.35	1,006,595,314.40
					7,918,829,836.75

(续上表)

子公司名称	本期发生额			经营活动现金流量
	营业收入	净利润	综合收益总额	
陕西深宝水电开发有限责任公司	12,923,809.99	2,275,909.55	2,275,909.55	5,233,372.83
西安天地源津东房地产开发有限公司		292,709.67	292,709.67	390,279.55
西安越航置业有限公司		1,684,190.52	1,684,190.52	2,312,080,908.38
西安天地国际小镇房地产开发有限公司		-2,701,282.73	-2,701,282.73	26,508,213.36
西安天地源锦程房地产开发有限公司		3,057.07	3,057.07	3,047.57
苏州天地源金山置业有限公司	22,700,482.57	565,054.45	565,054.45	-61,467,529.69
常熟天地源置业有限公司		-6,135,978.21	-6,135,978.21	71,449,608.16
镇江恒祥房地产开发有限公司		-6,826,015.82	-6,826,015.82	-79,894,128.74
天津天辉房地产开发有限公司	171,453,539.46	-84,910.02	-84,910.02	-57,318,688.33
深圳天地源中房豪杰置业有限公司		-11,399,446.57	-11,399,446.57	-1,224,844.36
广东天地源城际房地产开发有限公司		-280.51	-280.51	-280.51
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	14,918,247.33	246,971.70	246,971.70	314,953.53
西安报业广告信息有限责任公司	1,807,563.72	182,385.71	182,385.71	60,390.63
榆林天投置业有限公司		-1,307,521.94	-1,307,521.94	-1,214.19
咸阳天投房地产开发有限公司	910,710,821.75	103,728,731.87	103,728,731.87	317,624,744.31
宝鸡市融兴置业有限公司	99,352,476.29	-1,470,269.25	-1,470,269.25	-112,035,674.16
榆林城投天地源置业有限公司		1,841,392.03	1,841,392.03	326,151,177.43
西安天德泓源投资有限公司		-6,691.98	-6,691.98	-4,591,491.98
合计	1,233,871,941.11	80,888,005.54	80,888,005.54	2,743,282,843.79

(续上表)

子公司名称	上期发生额			经营活动现金流量
	营业收入	净利润	综合收益总额	
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	13,252,896.60	472,003.03	472,003.03	2,182,024.09
西安报业广告信息有限责任公司	1,350,766.69	-63,390.26	-63,390.26	496,954.95
榆林天投置业有限公司		484,060.47	484,060.47	-515,068.24
陕西深宝水电开发有限责任公司	12,840,162.35	2,849,182.95	2,849,182.95	5,994,718.27
宝鸡市融兴置业有限公司	356,440,941.82	75,932,514.09	75,932,514.09	-18,322,942.87
苏州天地源金山置业有限公司	72,665,182.53	2,765,371.92	2,765,371.92	-32,213,815.72
深圳天地源中房豪杰置业有限公司		-9,865,112.77	-9,865,112.77	-4,551,215.48
广东天地源城际房地产开发有限公司		126.61	126.61	126.61
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司		25,538.86	25,538.86	-4,260,097.09
天津天辉房地产开发有限公司		-3,865,118.42	-3,865,118.42	-10,414,236.23
咸阳天投房地产开发有限公司	2,637,987.41	-6,951,683.09	-6,951,683.09	416,345,256.22
西安天地源泮东房地产开发有限公司		-73,820.25	-73,820.25	-98,426.99
西安越航置业有限公司		10,626,914.35	10,626,914.35	577,196,270.59
西安天地国际小镇房地产开发有限公司		-8,416,139.72	-8,416,139.72	1,082,306,070.64
榆林城投天地源置业有限公司		-5,854,580.74	-5,854,580.74	322,185,590.45
西安天地源锦程房地产开发有限公司		-754.97	-754.97	-754.97
常熟天地源置业有限公司		-2,251,021.05	-2,251,021.05	-432,635,531.78
合计	459,187,937.40	55,814,091.01	55,814,091.01	1,903,694,922.45

(二) 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	
西安丝路国际金融创新中心有限公司	西安市	西安市	城市基础设施建设等		8.04	权益法
苏州联鑫置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发、经营		19.99	权益法
太仓卓润房地产开发有限公司	江苏省	太仓市	房地产开发、经营		28.00	权益法
镇江扬启房地产开发有限公司	江苏省	镇江市	房地产开发、经营		33.00	权益法
咸阳启点金源房地产开发有限公司	陕西省	咸阳市	房地产开发、经营		49.00	权益法
苏州吴江锐泽置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发、经营		30.00	权益法
苏州万天璟源房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发、经营		45.00	权益法
镇江恒尧城市建设发展有限公司	江苏省	镇江市	房地产开发、经营		33.66	权益法

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

1. 重要合营企业的主要财务信息

	期末余额/本期发生额				
	太仓卓润房地产开发有限公司	镇江扬启房地产开发有限公司	苏州联鑫置业有限公司	镇江恒尧城市建设发展有限公司	咸阳启点金源房地产开发有限公司
流动资产	1,133,419,821.70	770,263,128.82	107,540,633.32	786,531,397.11	921,723,795.90
其中：现金和现金等价物	99,648,965.18	4,674,959.85	25,796,192.41	94,071,203.92	2,658,407.21
非流动资产	7,278,687.87	2,361,480.57	756,384.67	1,636,675.25	2,031,481.99
资产合计	1,140,698,509.57	772,624,609.39	108,297,017.99	788,168,072.36	923,755,277.89
流动负债	508,887,011.16	582,804,988.67	74,026,655.69	573,047,625.06	829,740,582.81
					1,316,378,414.18
					5,610,895.99
					22,724,002.16
					506,082.51
					1,271,963,003.30
					923,551,290.21

	上年年末余额/期发生额		
	太仓卓润房地产开发有限公司	镇江扬启房地产开发有限公司	苏州联鑫置业有限公司
流动资产	1,832,583,600.35	696,943,225.16	156,101,193.59
其中：现金和现金等价物	204,856,157.88	3,795,523.69	79,319,290.22
非流动资产	8,962,215.50	2,268,354.68	5,552.34
资产合计	1,841,545,815.85	699,211,579.84	156,106,745.93
流动负债	862,189,556.96	507,623,813.48	120,307,841.06
非流动负债	390,000,000.00		
负债合计	1,252,189,556.96	507,623,813.48	120,307,841.06
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	589,356,258.89	191,587,766.36	35,798,904.87
按持股比例计算的净资产份额	165,019,752.49	63,223,962.90	7,156,201.08
调整事项			2,665,891.50
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他			2,665,891.50
对合营企业权益投资的账面价值	165,019,752.49	63,223,962.90	9,822,092.59
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值			
营业收入	312,705,321.16		1,405,161,865.19
财务费用	-901,872.01	-44,463.25	-778,557.56
所得税费用	2,808,739.26	-565,003.06	12,356,966.62
净利润	10,020,091.96	-2,865,639.25	37,070,899.85
终止经营的净利润			

其他综合收益			
综合收益总额	10,020,091.96	-2,865,639.25	37,070,899.85
本年度收到的来自合营企业的股利			

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	上年年末余额/上期发生额
	西安丝路国际金融中心有限公司	西安丝路国际金融中心有限公司
流动资产	1,783,331,444.82	1,639,391,760.20
非流动资产	1,904,595.91	302,286,557.90
资产合计	1,785,236,040.73	1,941,678,318.10
流动负债	1,040,412,145.22	1,197,191,121.60
非流动负债		
负债合计	1,040,412,145.22	1,197,191,121.60
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	744,823,895.51	744,487,196.50
按持股比例计算的净资产份额	59,883,841.20	81,744,694.18
调整事项	-351,227.73	-22,258,007.34
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	-351,227.73	-22,258,007.34
对联营企业权益投资的账面价值	59,532,613.47	59,486,686.84
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	-507,466.90	264,660.13
终止经营的净利润		

其他综合收益		
综合收益总额	-507,466.90	264,660.13
本年度收到的来自联营企业的股利		

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

2021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：84,227,875.23 元，占期末应收账款余额的 83.09%。

本公司未对外提供财务担保，只对本公司重点房地产子公司及合营企业提供担保，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 2021 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 221,620.00 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）本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	母公司	有限公司	西安市高新区科技二路 41 号高新水晶城办公楼 B 座 17 层	王智刚

（续上表）

母公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公 司的持股比例 (%)	母公司对本公 司的表决权比 例(%)	本企业最终控 制方
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	房地产开发、经营；出租房管理经营，建材设备销售	150,000.00	57.52	57.52	西安高科集团有限公司

（二）本公司的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“七、（一）在子公司的权益”。

（三）本公司合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
苏州联鑫置业有限公司	有限责任公司	苏州	鲍轶群	房地产开发
西安丝路国际金融创新中心有限公司	有限责任公司	西安	陈慧	城市基础设施建设等
太仓卓润房地产开发有限公司	有限责任公司	太仓市	李宏耕	房地产开发、经营
镇江扬启房地产开发有限公司	有限责任公司	镇江	孙涛	房地产开发
镇江恒尧城市建设发展有限公司	有限责任公司	镇江	顾国华	房地产开发
咸阳启点金源房地产开发有限公司	有限责任公司	咸阳	刘阳	房地产开发
苏州吴江锐泽置业有限公司	有限责任公司	苏州	刘阳	房地产开发
苏州万天璟源房地产开发有限公司	有限责任公司	苏州	庄灿	房地产开发

（续上表）

被投资单位名称	注册资本 (万元)	本公司持股比例 (%)	本公司在被投资单位表 决权比例 (%)
苏州联鑫置业有限公司	2,000.00	19.99	19.99
西安丝路国际金融创新中心有限公司	74,658.02	8.04	8.04
太仓卓润房地产开发有限公司	60,000.00	28.00	28.00
镇江扬启房地产开发有限公司	20,000.00	33.00	33.00
镇江恒尧城市建设发展有限公司	2,000.00	33.66	33.66
咸阳启点金源房地产开发有限公司	10,000.00	49.00	49.00
苏州吴江锐泽置业有限公司	10,000.00	30.00	30.00
苏州万天璟源房地产开发有限公司	3,500.00	45.00	45.00

（四）本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
西安高科集团有限公司	实际控制人
西安高科幕墙门窗有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科物流发展有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科园林景观工程有限责任公司	受同一实际控制人控制
西安高新枫叶物业管理有限责任公司	受同一实际控制人控制
西安新纪元国际俱乐部有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科电气科技有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新区热力有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新区竣策勘测有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科建材科技有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科新建建筑工程有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科城市服务管理有限责任公司（西安高科天熙绿化环卫有 限责任公司）	受同一实际控制人控制
西安国际社区时尚小镇运营管理有限公司	受同一实际控制人控制
西安高新区保障房投资建设发展有限公司	受同一实际控制人控制

西安高新区市政配套建设有限公司	受同一实际控制人控制
西安市高新区天翔建设有限公司	受同一实际控制人控制
西安高科投资有限责任公司	受同一实际控制人控制
镇江联启房地产开发有限公司	合营企业的全资子公司

（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
西安高科物流发展有限公司	采购材料	2,820,668.68	1,375,381.04
西安高科园林景观工程有限责任公司	工程施工	1,977,214.34	3,081,568.01
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	物业管理	50,337.91	57,752.42
西安新纪元国际俱乐部有限公司	品牌推广		76,768.63
西安高新区热力有限公司	工程施工及采暖成本	27,504,187.25	12,329,353.65
西安高新区竣策勘测有限公司	测量费	54,337.74	61,754.71
西安国际社区时尚小镇运营管理有限公司	招商代理费		-169,811.37
西安市高新区天翔建设有限公司	工程施工	-4,265,710.51	44,728,677.08
西安高科天宏招标代理咨询有限责任公司	采购代理费	44,150.94	42,452.82
西安高科建材科技有限公司	工程施工	1,046,235.18	
西安高科幕墙门窗有限公司	采购材料	125,355.34	
西安高科幕墙门窗有限公司	工程施工	118,400.00	
西安高科新建建筑工程有限公司	工程施工	57,344,817.27	
西安高新区热力有限公司	委托贷款利息	103,646,705.51	50,894,333.29
西安高科投资有限责任公司	委托贷款利息	13,687,500.00	10,575,000.00

（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
西安高科集团有限公司	物业管理	902,098.47	1,395,463.19
西安新纪元国际俱乐部有限公司	物业管理		351,251.28
西安高新区保障房投资建设发展有限公司	广告策划	7,547.17	297,169.81
苏州联鑫置业有限公司	咨询服务		750,000.00
太仓卓润房地产开发有限公司	企业管理		2,157,342.99
西安高科园林景观工程有限责任公司	广告策划	46,226.42	
西安高新区市政配套建设有限公司	广告策划	548,113.20	
咸阳启点金源房地产开发有限公司	利息收入	49,412,677.17	

2. 关联受托管理情况

2021年5月21日，经第九届董事会第四十次会议审议通过，公司与实际控制人西安高科集团有限公司下属西安高科集团高科房产有限责任公司签订《股权托管协议》，受托管理其直

接或间接持有的三家从事房地产开发业务的项目公司股权，即：西安高科东城置业有限公司100%股权、西安高科东城新岸置业有限公司100%股权以及西安高科云天置业发展有限公司100%股权。本次股权托管是公司实际控制人西安高科集团有限公司履行避免同业竞争承诺的具体举措，有助于进一步消除同业竞争影响。

3. 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
西安高科集团有限公司	物业	951,720.00	1,903,440.00
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	物业	152,217.12	152,217.12
西安新纪元国际俱乐部有限公司	物业	71,428.58	571,428.58

3. 关联担保情况

本公司对子公司及合营企业担保见附注“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	1,504.06	1,462.03

（六）关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	西安高科集团有限公司	188,150.00	9,407.50	333,102.00	16,655.10
应收账款	西安新纪元国际俱乐部有限公司			18,836.80	941.84
其他应收款	太仓卓润房地产开发有限公司			60,892,807.68	
其他应收款	镇江联启房地产开发有限公司	222,435,999.00		218,475,999.00	
其他应收款	西安高新区市政配套建设有限公司	522,148.72	26,107.44	338,124.88	16,906.24
其他应收款	西安高新区热力有限公司	507,500.00	25,375.00		
其他应收款	镇江恒尧城市建设发展有限公司	151,492,058.41			
其他应收款	咸阳启点金源房地产开发有限公司	826,589,437.80			

其他应收款	苏州吴江锐泽置业有限公司	275,288,350.43	
其他应收款	苏州万天璟源房地产有限公司	371,268,473.09	
预付款项	西安高科物流发展有限公司	173,002.54	2,993,671.22
预付款项	西安高新区热力有限公司	7,966,620.45	5,224,781.84

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额 账面余额	期初余额 账面余额
应付账款	西安高科集团有限公司	104,224.00	104,224.00
应付账款	西安高科幕墙门窗有限公司	257,785.99	156,443.18
应付账款	西安高科物流发展有限公司	2,474,255.22	3,596,636.01
应付账款	西安高科园林景观工程有限公司	2,136,145.63	3,401,577.33
应付账款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	55,007.03	49,909.32
应付账款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	5,090.00	5,090.00
应付账款	西安高科建材科技有限公司	285,774.75	378.40
应付账款	西安国际社区时尚小镇运营管理有限公司		
应付账款	西安高新区热力有限公司		
应付账款	西安市高新区天翔建设有限公司	5,911,748.21	19,433,112.88
应付账款	西安高科新建建筑工程有限公司	17,574,152.28	
预收款项	西安高科集团有限公司		
预收款项	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司		
预收款项	西安新纪元国际俱乐部有限公司		
合同负债	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司		25,369.58
合同负债	西安新纪元国际俱乐部有限公司		71,428.58
其他应付款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	108,059.00	108,059.00
其他应付款	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	143,371.50	143,371.50
其他应付款	西安高科园林景观工程有限公司	394,501.83	456,867.83
其他应付款	西安高科幕墙门窗有限公司	1,037,418.33	1,163,856.93
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	太仓卓润房地产开发有限公司		
其他应付款	苏州联鑫置业有限公司	6,996,500.00	5,997,000.00
其他应付款	镇江扬启房地产开发有限公司	61,100,000.00	61,100,000.00
其他应付款	西安高科集团有限公司	697,346.20	
其他应付款	西安市高新区天翔建设有限公司	45,191.27	
其他应付款	太仓卓润房地产开发有限公司	41,042,204.00	
一年内到期的非流动负债	西安高新区热力有限公司	151,000,000.00	341,000,000.00

一年内到期的	西安高科投资有限责任公司	150,000,000.00	
非流动负债			
长期借款	西安高新区热力有限公司	1,000,000,000.00	451,000,000.00
长期借款	西安高科投资有限责任公司		150,000,000.00

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2021年12月31日，该阶段性担保金额为404,172.21万元，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

1) 截至2021年12月31日，公司对子公司提供的担保情况如下：

①公司2018年12月为子公司天津天地源唐城房地产开发有限公司在陕西省国际信托股份有限公司申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额0.21亿元，借款到期日为2022年4月。

②公司2019年2月为子公司重庆天投房地产开发有限公司在中国银行重庆北培支行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额0.67亿元，借款到期日为2022年2月。

③公司2019年3月为子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在中国银行东新街支行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额0.78亿元，借款到期日为2022年3月。

④公司2019年8月为子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在广发银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额4.75亿元，借款到期日为2022年12月。

⑤公司2019年9月为子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在陕西投融资担保有限责任公司申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额2.40亿元，借款到期日为2022年9月。

⑥公司2020年1月为子公司郑州天地源置业有限公司在广发银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额0.64亿元，借款到期日为2023年1月。

⑦公司2020年3月为子公司镇江天地源置业有限公司在工商银行申请贷款提供信用担保，

截止报告期末该笔贷款余额0.9亿元，借款到期日为2023年5月。

⑧公司2020年5月为子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在榆林金融资产管理有限公司申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额3亿元，借款到期日为2023年5月。

⑨公司2020年6月为子公司西安越航置业有限公司在广发银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额10.97亿元，借款到期日为2023年6月。

⑩公司2020年7月为子公司珠海天地源置业有限公司在华润深国投申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额1.59亿元，借款到期日为2022年7月。

⑪公司2020年8月为子公司天津天辉房地产开发有限公司在滨海农商银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额1.60亿元，借款到期日为2022年6月。

⑫公司2020年9月为子公司珠海天地源置业有限公司在陕国投申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额4亿元，借款到期日为2022年9月。

⑬公司2021年2月为子公司常熟天地源置业有限公司在农业银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额5亿元，借款到期日为2026年2月。

⑭公司2021年4月为子公司重庆天投房地产开发有限公司在成都银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额4.49亿元，借款到期日为2024年4月。

⑮公司2021年6月为子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在陕西省国际信托股份有限公司申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额5亿元，借款到期日为2023年6月。

⑯公司2021年6月为子公司西安天地源软件新城房地产开发有限公司在中信银行股份有限公司西安分行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额15亿元，借款到期日为2024年6月。

⑰公司2021年8月为子公司陕西天投房地产开发有限公司在华润深国投申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额3.9亿元，借款到期日为2023年8月。

⑱公司2021年9月为子公司西安天地源软件新城房地产开发有限公司在西部信托申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额4.97亿元，借款到期日为2023年6月。

⑲公司2021年9月为子公司镇江恒祥房地产开发有限公司在浙商银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额1亿元，借款到期日为2023年9月。

⑳公司2021年10月为子公司重庆天投房地产开发有限公司在光大银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额2.5亿元，借款到期日为2024年10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

公司无重要的非调整事项。

（二）利润分配情况

项目	金额
拟分配的利润或股利	113,200,050.25
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

2021 年度公司实现归属股东的净利润 376,806,218.33 元（同可供股东分配的净利润），加上上年度股利分配后的累计未分配利润 2,390,760,660.76 元，实际可分配利润 2,767,566,879.09 元。公司拟以现总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发 2021 年全年现金红利每 10 股 1.31 元（含税），共计派发 113,200,050.25 元，余额 2,654,366,828.84 元留作以后年度分配；2021 年不送红股、不进行资本公积转增股本。上述利润分配预案已经 2022 年 4 月 8 日第九届董事会第五十四次会议审议通过，尚需提交公司 2021 年年度股东大会审议。

（三）其他资产负债表日后事项说明

（1）2022 年 1 月 14 日，公司下属郑州天地源置业有限公司归还广发银行股份有限公司 2,856.00 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 3,528.00 万元。

（2）2022 年 1 月 17 日与 1 月 30 日，公司下属西安天地源软件新城房地产开发有限公司分别归还中信银行股份有限公司 3 亿元、3.6 亿元人民币贷款，2022 年 1 月 30 日收到中信银行股份有限公司 3.6 亿元人民币贷款。截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 12 亿元。

（3）2022 年 1 月 21 日，经公司第九届董事会第五十三次会议审议，公司向上海国际信托有限公司申请总额不超过 4.1 亿元信托融资，资金用于下属公司名下合规项目的开发建设。信托融资总规模不超过 4.1 亿元，信托计划期限不超过 21 个月，融资成本为 9.0%/年。公司全资子公司西安天地源房地产开发有限公司、西安天地源软件新城房地产开发有限公司为共同还款人。西安天地源以其持有的西安市高新区双江二路以东地块土地使用权为本次融资提供抵押担保。公司以持有的西安天地源 100%股权为本次融资提供质押担保。公司于 2022 年 1 月 30 日收到该笔贷款 4.1 亿元。

（4）2022 年 1 月 21 日，经公司第九届董事会第五十三次会议审议，公司下属全资子公司苏州天地源房地产开发有限公司向西部信托有限公司申请总额不超过 3 亿元信托贷款，信

托计划期限不超过 30 个月，融资成本为 9.0%/年，资金用于下属常熟天地源置业有限公司名下金兰雅苑项目的开发建设。公司以自持的位于西安高新技术产业开发区科技路 33 号高新国际商务中心部分写字楼及车库产权为本次融资提供抵押担保，同时为本次融资提供连带责任保证担保。常熟天地源置业有限公司为本次融资提供差额补足承诺。公司分别于 2022 年 1 月 30 日、2022 年 2 月 23 日、2022 年 2 月 25 日、2022 年 3 月 4 日、2022 年 3 月 1 日、2022 年 3 月 18 日收到该笔贷款 7500 万元、8630 万元、800 万元、1000 万元、8256 万元、3814 万元，合计 3 亿元。

(5) 2022 年 1 月 29 日、2022 年 2 月 28 日、2022 年 3 月 16 日、2022 年 3 月 21 日公司下属公司分别兑付到期商业承兑汇票 2345 万元、2766 万元、852 万元、109 万元，截止财务报告批准报出日应付票据余额为尚未到期的 2072 万元。

(6) 2022 年 2 月 11 日，公司下属镇江恒祥房地产开发有限公司收到浙商银行 3000 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 1.3 亿元。

(7) 2022 年 2 月 11 日，公司下属天津天辉房地产开发有限公司归还滨海农商银行 4500 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 1.15 亿元。

(8) 2022 年 2 月 14 日，公司下属西安天地源曲江房地产开发有限公司归还广发银行 1.35 亿元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 3.4 亿元。

(9) 2022 年 2 月 21 日，公司下属重庆天投房地产开发有限公司归还中国银行重庆北碚支行 6680.80 万元人民币贷款，该笔贷款已还清。

(10) 2022 年 3 月 11 日，公司下属西安天地源曲江房地产开发有限公司归还中国银行西安安东新街支行 7825 万元人民币贷款，该笔贷款已还清。

(11) 2022 年 3 月 14 日，公司完成面向专业投资者 2022 年公司债券（第一期）公开发行。债券简称“22 天地一”，债券代码“185536”，发行规模为人民币 5 亿元，债券期限 3 年，票面利率 7.50%，起息日为 2022 年 3 月 14 日。

(12) 2022 年 3 月 22 日，公司偿还 20 亿 2019 年非公开发行公司债券，债券代码：151281，债券简称：19 天地 F1，该笔债券已还清。

(13) 2022 年 3 月 25 日，公司下属陕西东方加德建设开发有限公司归还光大银行西安长乐西路支行 2100 万元人民币委托贷款，该笔贷款已还清。

(14) 2022 年 3 月 25 日，公司下属西安天地源曲江房地产开发有限责任公司归还光大银行 1.5 亿元人民币委托贷款，该笔贷款已还清。

(15) 2022 年 3 月 30 日, 公司下属珠海天地源置业有限公司归还华润深国投信托有限公司 0.8 亿元人民币贷款, 截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 0.79 亿元。

(16) 2022 年 4 月 8 日, 经公司第九届董事会第五十四次会议审议, 通过了《关于公司 2022 年度日常关联交易的议案》, 公司预计将与关联单位分别签署场地租赁、设备和材料、施工安装工程、物业管理等业务购销协议, 预计关联交易总金额 8,538.51 万元。

(17) 2022 年 4 月 8 日, 经公司第九届董事会第五十四次会议审议, 通过了《关于向金融机构申请融资额度授权的议案》。公司及下属全资子公司、控股子公司计划自本议案生效之日起至 2022 年年度股东大会召开之前, 向金融机构申请融资额度总计不超过 179.50 亿元。在该融资额度范围内, 提请公司股东大会授权董事会根据实际情况审议具体的融资事宜。

(18) 2022 年 4 月 8 日, 经公司第九届董事会第五十四次会议审议, 通过了《关于对下属公司担保的议案》。公司计划于 2022 年年度股东大会召开之前, 在新增不超过 172.5 亿元的额度范围内, 为公司下属公司提供担保, 其中: 资产负债率 70% 以上控股子公司全年预计发生担保总额为 109.5 亿元; 资产负债率低于 70% 控股子公司全年预计发生担保总额为 32 亿元; 参股公司全年预计发生担保总额为 31 亿元。根据可能的变化, 由公司董事会在上述预计担保额度内, 根据实际情况审批并调剂具体的融资担保事宜。

(19) 2022 年 4 月 8 日, 经公司第九届董事会第五十四次会议审议, 通过了《关于土地储备的议案》。公司计划在 2022 年年度股东大会召开之前, 通过以竞拍方式储备土地计容建面约 105 万平米, 预计金额约 117 亿元。根据《公司投资、融资管理规则》相关规定, 在上述竞拍土地总金额内, 由公司经营班子组织实施具体竞拍事宜。

(20) 2022 年 4 月 8 日, 经公司第九届董事会第五十四次会议审议, 通过了《关于向金融机构申请委托贷款的议案》。公司下属全资子公司重庆天投房地产开发有限公司向金融机构申请总金额不超过 1.5 亿元的委托贷款, 贷款用于“天地源·玖玺香都”项目开发建设, 使用期限不超过 24 个月, 融资成本为年化利率 9.0%。

(21) 2022 年 4 月 8 日, 经公司第九届董事会第五十四次会议审议, 通过了《关于公司发行中期票据的议案》《关于提请股东大会同意董事会授权经营班子办理本次发行中期票据相关事宜的议案》。公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 7 亿元(含 7 亿元)的中期票据, 并提请公司股东大会同意董事会授权经营班子在股东大会审议通过的框架与原则下, 依照有关法律、法规和《公司章程》的规定及届时的市场条件, 全权办理本次发行及债券存续期间的相关事宜。

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

公司本期无债务重组事项。

(三) 资产置换

公司本期无资产置换事项。

(四) 年金计划

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

(五) 终止经营

公司本期无终止经营。

(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) 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) 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) 在子公司的权益”中业务性质为不动产中介代理、广告代理、市场调查、发电公司。

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	抵销	合计
营业收入	6,777,339,588.73	250,979,255.02	35,693,276.72	121,964,946.01	6,941,947,174.46
其中：对外	6,707,332,577.02	206,342,652.72	28,271,944.72		6,941,947,174.46
营业收入					
分部间交	70,007,011.71	44,636,602.30	7,321,332.00		121,964,946.01
易收入					
营业成本	5,123,796,745.01	244,936,446.88	28,342,467.46	28,380,246.03	5,368,695,413.32
其中：对外	5,099,675,797.41	240,938,420.73	28,081,195.18		5,368,695,413.32
营业成本					
分部间营	24,120,947.60	3,998,026.15	261,272.28		28,380,246.03
业成本					

资产总额	84,140,000,175.03	198,091,673.92	63,285,390.89	43,184,202,178.49	41,217,175,061.35
负债总额	71,390,936,524.17	190,694,174.84	70,335,691.30	34,979,348,558.73	36,672,617,831.58

(七) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

公司本期无其他对投资者决策有影响的重要交易和事项。

十四、母公司会计报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	18,333.34	333,102.00
1-2 年		79,203,409.52
2-3 年	79,203,409.52	156.00
3-4 年	156.00	486.00
4-5 年	329.00	
5 年以上	236,848.28	236,848.28
小计	79,459,076.14	79,774,001.80
减：信用损失准备/坏账准备	23,999,030.31	8,174,134.13
合计	55,460,045.83	71,599,867.67

2. 应收账款按坏账准备计提方法分类披露

种类	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提信用损失准备					
按信用风险特征组合计提信用损失准备	79,459,076.14	100.00	23,999,030.31	30.20	55,460,045.83
合计	79,459,076.14	100.00	23,999,030.31	30.20	55,460,045.83

(续上表)

种类	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提信用损失准备					
按信用风险特征组合计提信用损失准备	79,774,001.80	100.00	8,174,134.13	10.25	71,599,867.67
合计	79,774,001.80	100.00	8,174,134.13	10.25	71,599,867.67

3. 按信用风险特征组合计提信用损失准备的应收账款

账龄	期末		信用损失准备	
	金额	比例%	金额	比例%

1 年以内	18,333.34	0.02	916.67	5.00
1-2 年				10.00
2-3 年	79,203,409.52	99.68	23,761,022.86	30.00
3-4 年	156.00		78.00	50.00
4-5 年	329.00		164.50	50.00
5 年以上	236,848.28	0.30	236,848.28	100.00
合计	79,459,076.14	100.00	23,999,030.31	

4. 应收账款信用损失准备/坏账准备的变动

项目	期末	上年年末
上年年末余额	8,174,134.13	18,523,785.56
会计政策变更		
年初余额	8,174,134.13	18,523,785.56
本期计提	15,841,629.78	3,976,953.98
减：本期转回	16,733.60	14,326,605.41
减：本期核销		
其他		
期末余额	23,999,030.31	8,174,134.13

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	期末余额	年限	占应收账款总额的比 例(%)	坏账准备期末 余额
西安高新控股有限公司	79,203,409.52	2-3 年	99.68	23,761,022.86
客户 1	27,325.00	5 年以上	0.03	27,325.00
客户 2	18,812.00	5 年以上	0.02	18,812.00
上海晟曜行房地产咨询有限公司	18,333.34	1 年以内	0.02	916.67
客户 3	9,829.00	5 年以上	0.01	9,829.00
合计	79,277,708.86		99.76	23,817,905.53

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见附注“十、
(六) 关联方应收应付款项。”

7. 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. 按种类列示

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,329,058,178.94	4,845,853,216.33
合计	6,329,058,178.94	4,845,853,216.33

2. 其他应收款

(1) 按款项性质分类

款项性质	期末余额	上年年末余额
子公司往来	6,299,129,399.56	4,834,836,526.12
保证金及押金	1,535,816.49	2,700,093.27
备付金	59,461.78	25,321.59
代垫款项	34,602,674.34	8,551,807.62
其他	2,462,172.08	3,070,841.49
小计	6,337,789,524.25	4,849,184,590.09
减：信用损失准备/坏账准备	8,731,345.31	3,331,373.76
合计	6,329,058,178.94	4,845,853,216.33

(2) 按账龄分类披露

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	4,463,051,954.56	70.42	1,790,722,004.62	77.37
1-2 年	379,695,441.65	5.99	2,465,743,703.51	12.11
2-3 年	1,179,868,213.12	18.62	288,638,908.29	3.72
3-4 年	15,981,711.93	0.25	21,391,851.42	4.78
4-5 年	19,468,000.04	0.31	277,996,524.66	1.95
5 年以上	279,724,202.95	4.41	4,691,597.59	0.07
小计	6,337,789,524.25	100.00	4,849,184,590.09	100.00
减：信用损失准备/ 坏账准备	8,731,345.31		3,331,373.76	
合计	6,329,058,178.94		4,845,853,216.33	

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	账面余额		期末 信用损失准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提 比例%	
按单项计提信用损失准备					
按信用风险特征组合计提 信用损失准备	6,337,789,524.25	100.00	8,731,345.31	0.14	6,330,406,683.95
有合同有期限未逾期	2,342,467.80	0.04	117,123.39	5.00	2,225,344.41
无合同有期限未逾期					
有合同有期限已逾期	34,565,500.34	0.55	7,855,271.06	22.73	26,710,229.28
无合同有期限已逾期					
有合同无期限	1,752,156.55	0.03	758,950.86	43.32	993,205.69
无合同无期限					
内部合并范围往来	6,299,129,399.56	99.39			6,300,477,904.57
合计	6,337,789,524.25	100.00	8,731,345.31	0.14	6,330,406,683.95

(续上表)

类别	账面余额		上年年末余额		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提信用损失准备					
按信用风险特征组合计提信用损失准备	4,849,184,590.09	100.00	3,331,373.76	0.07	4,845,853,216.33
有合同有期限未逾期	1,434,905.27	0.03	71,745.26	5.00	1,363,160.01
无合同有期限未逾期					
有合同有期限已逾期	8,380,591.62	0.17	2,352,929.19	28.08	6,027,662.43
无合同有期限已逾期					
有合同无期限	4,532,567.08	0.09	906,699.31	20.00	3,625,867.77
无合同无期限					
内部合并范围往来	4,834,836,526.12	99.70			4,834,836,526.12
合计	4,849,184,590.09	100.00	3,331,373.76	0.07	4,845,853,216.33

(4) 坏账准备的计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	510,708.78	2,128,067.39	692,597.59	3,331,373.76
上年余额在本期	-110,007.90	110,007.90		
转入第二阶段	-110,007.90	110,007.90		
转入第三阶段				
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提	138,017.90	6,313,689.97		6,451,707.87
本期转回	345,221.59	706,514.73		1,051,736.32
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	193,497.19	7,845,250.53	692,597.59	8,731,345.31

本期无坏账准备收回或转回金额重要的款项。

(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	占其他应收款期末的比例(%)	坏账准备期末余额
广州天地源置业有限公司	内部往来	1,200,931,178.08	18.95	
深圳天地源房地产开发有限公司	内部往来	964,833,935.25	15.22	

天津天地源唐城房地产开发有限公司	内部往来	790,665,794.46	12.48
珠海天地源置业有限公司	内部往来	769,360,816.47	12.14
上海天地源企业有限公司	内部往来	621,548,374.63	9.81
合计		4,347,340,098.89	68.59

(6) 其他应收款中应收持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位或关联方款项见附注

“十、(六) 关联方应收应付款项。”

(7) 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		账面价值
	账面余额	减值准备	
对子公司投资	2,850,129,125.32		2,850,129,125.32
对联营、合营企业投资			
合计	2,850,129,125.32		2,850,129,125.32

(续上表)

项目	上年年末余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
对子公司投资	2,840,129,125.32		2,840,129,125.32
对联营、合营企业投资			
合计	2,840,129,125.32		2,840,129,125.32

1. 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加-其他	期末余额	减值准备 期末余额
一、成本法核算的长期投资				
上海天地源企业有限公司	300,500,000.00		300,500,000.00	
天津天地源置业有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	
苏州天地源房地产开发有限公司	25,000,000.00		25,000,000.00	
深圳西京实业发展有限公司	83,568,874.61		83,568,874.61	
西安天地源房地产开发有限公司	300,000,000.00		300,000,000.00	
西安创典智库商务咨询管理有限 责任公司	700,000.00		700,000.00	
深圳天地源房地产开发有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	
西安天地源曲江房地产开发有限 公司	881,532,730.77		881,532,730.77	
郑州天地源置业有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	
陕西天投房地产开发有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	
西安天地源软件新城房地产开发 有限公司	598,827,519.94		598,827,519.94	

西安天投投资有限公司		10,000,000.00	10,000,000.00
合计	2,840,129,125.32	10,000,000.00	2,850,129,125.32

(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	101,896,041.71	70,755,723.21	21,807,339.83	26,703,101.78
其他业务				
合计	101,896,041.71	70,755,723.21	21,807,339.83	26,703,101.78

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		
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）	4,738,552.82	
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上年年末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	162,227,649.13	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	166,966,201.95	
减：所得税影响额	41,791,230.48	

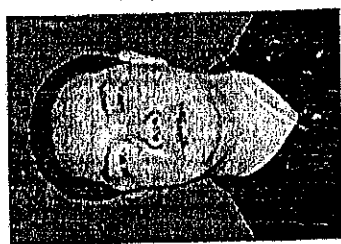
项目	金额	说明
少数股东权益影响额（税后）	12,877.44	
合计	125,187,848.91	

（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	9.31	0.4361	0.4361
扣除非经常性损益后归属于公司普通股 股东的净利润	6.32	0.2912	0.2912



姓名: 赵琰
 性别: 男
 出生日期: 1972-10-12
 工作单位: 希格玛会计师事务所有限公司
 身份证号码: 610421197210120537



证书编号: 610100470687
 No. of Certificate

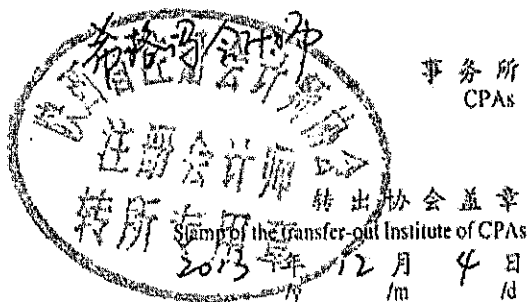
批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 12 月 01 日
 Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记

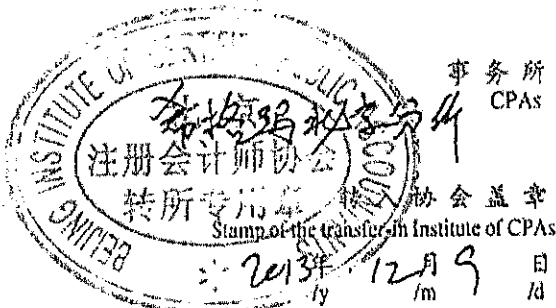
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



事务所
 CPAs

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



事务所
 CPAs

年度检验登记

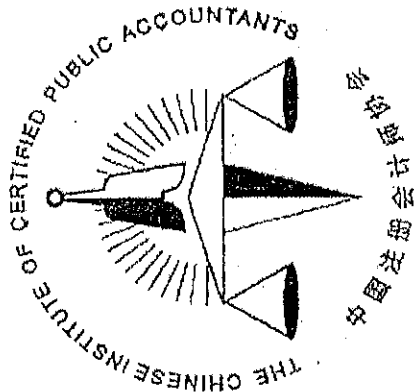
Annual Renewal Registration

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



姓名: 赵琰
 证书编号: 610100470687

年 月 日



姓名	郭毅辉
性别	男
出生日期	1973-03-16
工作单位	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码	612424197303162219
执业证书编号	

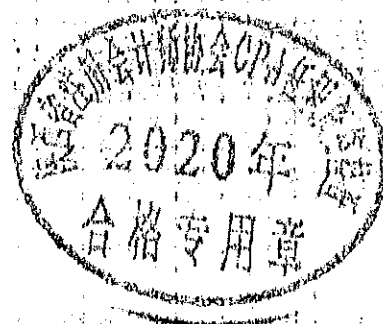


年度检验

Annual Renewal Registration



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

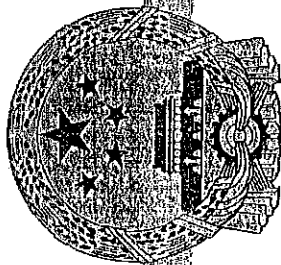


610100470703

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期: 2007 年 12 月 30 日
Date of Issuance /y /m /d



营业执照

统一社会信用代码
9161013607340169X2



扫描二维码登录
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息

名称 希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 吕桦 曹爱民（吕桦 曹爱民）

经营范围 许可经营项目：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企
业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中
的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；
代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法
律、法规规定的其他业务。一般经营项目：（未取得专项许可
的项目除外）

成立日期 2013年06月28日

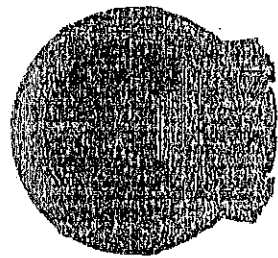
合伙期限 长期

主要经营场所 陕西省西安市灞桥区灞大道一号外
事大厦六层



登记机关

2022年03月18日



会计师事务所 执业证书

名称：希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：吕桦

主任会计师：

经营场所：陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外
嘉大厦六层

组织形式：合伙制（特殊普通合伙）

执业证书编号：61010047

批准执业文号：陕财办会〔2013〕28号

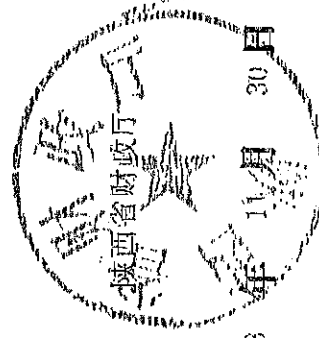
批准执业日期：2013年6月27日

证书序号：0006585

说明

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

发证机关：



中华人民共和国财政部制