

公司代码：600665

债券代码：155655

债券代码：185167

债券代码：185536

公司简称：天地源

债券简称：19 天地一

债券简称：21 天地一

债券简称：22 天地一

天地源股份有限公司

2021 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

报告期内，公司不存在重大风险事项。公司已在本报告中详细描述了可能面对的风险，敬请查阅本报告第三节第六条第四款“可能面对的风险”中相关陈述。

十一、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	27
第五节	环境与社会责任.....	46
第六节	重要事项.....	48
第七节	股份变动及股东情况.....	58
第八节	优先股相关情况.....	64
第九节	债券相关情况.....	64
第十节	财务报告.....	68

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内在公司指定信息披露媒体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
上市规则	指	上海证券交易所股票上市规则
天地源/公司/本公司/上市公司	指	天地源股份有限公司
公司章程	指	天地源股份有限公司章程
元/万元/亿元	指	人民币元/人民币万元/人民币亿元
高新地产/控股股东	指	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司
高科集团/实际控制人	指	西安高科集团有限公司
报告期	指	2021年1月1日至2021年12月31日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

公司注册地址	西安市高新区丈八街办科技路33号高新国际商务中心数码大厦
--------	------------------------------

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

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报（www.cnstock.com） 证券时报（www.stcn.com）
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	西安市高新区科技路33号高新国际商务中心数码大厦34层董事会办公室

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2021年	2020年	本期比上年同期增减 (%)	2019年
营业收入	6,941,947,174.46	5,303,654,893.66	30.89	5,591,345,602.68
归属于上市公司股东的净利润	376,806,218.33	328,775,116.22	14.61	424,058,993.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	251,618,369.42	292,505,508.99	-13.98	415,269,671.76
经营活动产生的现金流量净额	669,379,333.63	3,876,529,048.96	-82.73	571,104,601.52
	2021年末	2020年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2019年末
归属于上市公司股东的净资产	4,158,459,692.51	3,912,939,766.79	6.27	3,689,864,140.91

总资产	41,274,569,917.58	33,955,338,363.80	21.56	28,951,651,918.77
-----	-------------------	-------------------	-------	-------------------

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
基本每股收益(元/股)	0.4361	0.3805	14.61	0.4907
稀释每股收益(元/股)	0.4361	0.3805	14.61	0.4907
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.2912	0.3385	-13.97	0.4806
加权平均净资产收益率(%)	9.31	8.65	增加0.66个百分点	11.99
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.32	7.73	减少1.41个百分点	11.75

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2021年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	341,676,781.21	2,457,056,499.20	803,729,184.82	3,339,484,709.23
归属于上市公司股东的净利润	-34,709,101.45	303,579,127.66	17,080,111.12	90,856,081.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-39,094,634.30	191,652,407.08	16,744,606.34	82,315,990.30
经营活动产生的现金流量净额	256,762,542.18	-1,173,164,938.92	1,202,689,778.16	383,091,952.21

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2021年金额	附注(如适用)	2020年金额	2019年金额
非流动资产处置损益			-3,454.79	480,651.32

计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,738,552.82		5,584,218.02	10,188,629.63
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	162,227,649.13		47,900,607.17	1,261,104.51
减：所得税影响额	41,791,230.48		16,900,924.50	3,046,053.33
少数股东权益影响额（税后）	-12,877.44		310,838.67	95,010.62
合计	125,187,848.91		36,269,607.23	8,789,321.51

注：其他营业外收入主要为陕西东方加德置业有限公司补偿收入 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。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

十二、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2021 年，受各种复杂因素的影响，经济增速低于预期，房地产市场发生了急剧变化。加之新冠肺炎疫情反复，特别是 2021 年底西安市的疫情形势，给公司发展带来了较大影响。面对这种形势，公司上下聚焦“强基增效·管理提升”的年度主题，扎实推进生产经营各项工作，不断夯实企业健康发展的基础。

（一）聚焦项目高效运营，资源周转能力得到进一步增强

一是强化过程管理，抓实项目运营和重点指标保障，提高把握市场机遇的能力；优化项目策划定位，提高策划定位的针对性、科学性；开展项目运营后评估，为后续项目提供借鉴。二是强化快速运营，克服疫情的不利影响，加快开发节奏，加快资源去化，确保任务指标的完成。三是

强化项目管理，把工程质量和安全生产作为重点，抓实抓细抓出成效，多个项目荣获国家及省市工程建设奖项。

（二）聚焦优质资源储备，健康发展后劲得到进一步增强

一是强化资金安全，做好资金融通，全年融资到账 81.08 亿元；加强资金管理，提高资金保障能力和使用效率；加快资金回笼，提高现金流的安全边际。二是强化土地储备，制定了《投资业务管理办法》和《项目拓展管理实施细则》、《招拍挂类项目投资测算模型》；通过招拍挂获取了广州番禺、苏州平江新城等 3 个项目；推进开放合作，通过并表操盘、参股投资等方式，合作开发咸阳启点、镇江丁卯等 5 个项目；推进土地预储备，跟进西安英发寨城改项目。三是强化人才培养，开展项目总等专项培训 15 次；加强人才引进，强化骨干队伍建设及人才储备。

（三）聚焦内部管理体系，规范管理能力得到进一步增强

一是推进战略执行，规范战略管理，制定了《发展战略管理制度》；开展战略执行回顾和战略环境分析，推进城市地图研究，为区域深耕和项目拓展奠定基础。二是优化组织架构与制度体系，全年修订制定了各类制度 56 项，废止不适应发展要求的制度 25 项，完成各下属公司组织架构调整、授权体系优化及制度修订。三是加强全面风险管控，增强了应对风险的能力。

（四）聚焦产品服务品质，市场竞争能力得到进一步增强

一是开展产品标准化建设，确立产品线总纲，建立了人文、自然、现代 3 个产品系；编制产品标准化技术手册，制定了《产品标准化实施管理办法》。二是加强设计管理，细化管理举措，开展设计复盘总结，促进项目运营提速增效。三是提升服务品质，提升客户满意度，物业公司获批“2021 年度国家级服务业标准化试点项目”，西安市枫林绿洲小区入选住建部“加强物业管理共建美好家园”典型案例。四是加强品牌管理，制定《品牌工作考核实施细则》等 4 项制度，加强品牌推广，开展各类特色活动，品牌影响力进一步提升。

二、报告期内公司所处行业情况

2021 年，房地产行业在宏观经济增速下调、调控政策叠加、新冠疫情冲击等多重压力下，市场表现“前热后冷”，进入深度调整期。政策方面，在中央坚持“房住不炒”总基调下，“因城施策”持续收紧，叠加“三道红线”等政策，部分房企经营出现困难。土地方面，据第三方机构统计，2021 年全国 300 城住宅用地成交约 8.9 亿平方米，同比下降 23.8%，全年成交规模缩量明显。销售方面，年内“前高后低”，年终冲刺成交翘尾。企业方面，据第三方机构统计，截至 2021 年末，有 158 家企业跻身百亿阵营，权益销售额平均增速约为 4.2%，市场占有率为 55.1%，较去年水平有所下降，行业进入降速求稳通道。

2022 年，随着中央提出“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”和“促进房地产业良性循环与健康发展”的要求，全国市场总体将得到一定修复。但从国内外形势看，受经济周期、疫情等因素影响，行业外部环境依然复杂严峻，行业深度调整仍将持续一定时期。

三、报告期内公司从事的业务情况

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

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

四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司核心竞争优势主要体现在发展战略、融资能力、人才队伍、产品品质等方面。

（一）稳健清晰的发展战略

公司因时而动、顺势而为、应势而新，深入研判行业趋势变化，剖析自身经营实际，形成了清晰科学、系统完善，能够引领公司持续稳健发展的战略规划。

（二）多元创新的融资能力

公司凭借稳健经营及良好的信用水平，与各大金融机构建立了长期、稳固的战略合作关系，在融资规模和融资利率方面均取得了相对优势。

（三）高效专业的人才队伍

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

（四）品质为先的工匠意识

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

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现销售收入 69.42 亿元，实现归属于母公司净利润 3.77 亿元；实现合同销售金额 121.89 亿元，实现权益合同销售金额 94 亿元；实现销售回款 129.25 亿元，实现权益销售回款 102.06 亿元。新增房地产土地购置计容建筑面积 77.74 万平方米，权益新增房地产土地购置计容建筑面积 47.26 万平方米；新开工面积 120.73 万平方米、施工（在建）面积 395.57 万平方米、竣工面积 96.56 万平方米，合同销售面积 73.2 万平方米，新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）去化周期约为 10.40 个月。

截止报告期末，公司总资产为 412.75 亿元，净资产（归属母公司所有者权益）为 41.58 亿元，每股收益 0.4361 元，加权平均净资产收益率为 9.31%。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	6,941,947,174.46	5,303,654,893.66	30.89
营业成本	5,368,695,413.32	4,241,880,989.98	26.56
销售费用	252,729,396.87	217,334,182.64	16.29
管理费用	219,697,779.96	186,464,923.41	17.82
财务费用	64,708,430.06	-7,041,112.75	不适用
经营活动产生的现金流量净额	669,379,333.63	3,876,529,048.96	-82.73
投资活动产生的现金流量净额	-244,335,811.20	14,902,241.34	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-919,062,785.69	-1,230,685,534.64	不适用

营业收入变动原因说明：主要为本期公司竣工交房项目结转面积较上年同期增加所形成。

营业成本变动原因说明：主要为本期公司竣工交房项目结转面积较上年同期增加所形成。

销售费用变动原因说明：主要为本期公司广告宣传费等以及交付项目代理费结转较上年同期增加所影响。

管理费用变动原因说明：主要为公司业绩增长带来的绩效薪酬以及相关业务咨询费较上年同期增加所影响。

财务费用变动原因说明：主要为本期贷款利息费用化较上年同期增加所形成。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期项目合作款及土地款支出较上年同期增加所影响。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期对外投资较上年同期增加所影响。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期新增借款及新发行债券较上年同期增加所影响。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

公司 2021 年收入和成本变动情况及说明如下：

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)

				减(%)		
房地产业	6,707,332,577.02	5,099,675,797.41	23.97	32.10	27.48	增加 2.76 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产业	6,707,332,577.02	5,099,675,797.41	23.97	32.10	27.48	增加 2.76 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
西安	3,449,169,502.94	2,458,115,453.60	28.73	142.19	112.25	增加 10.05 个百分点
咸阳	906,385,454.89	652,756,859.92	27.98	不适用	不适用	不适用
宝鸡	99,352,476.29	89,872,149.22	9.54	-72.13	-62.98	减少 22.36 个百分点
苏州	135,125,679.68	100,517,414.01	25.61	-89.43	-88.14	减少 8.12 个百分点
泰州	966,144,638.96	740,270,891.31	23.38	180.99	155.29	增加 7.71 个百分点
深圳	3,254,029.64	1,015,633.36	68.79	19.41	0.00	增加 6.06 个百分点
惠州	118,667,428.50	89,989,218.90	24.17	-41.23	-27.48	减少 14.37 个百分点
天津	627,858,459.67	559,517,958.62	10.88	-57.27	-58.15	增加 1.87 个百分点
重庆	401,374,906.45	407,620,218.47	-1.56	不适用	不适用	不适用

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明：

公司收入成本分地区来看，西安地区、泰州地区营业收入和营业成本相比上年同期有所增加，主要为本期竣工交房项目结转面积较上年同期增加所形成；苏州地区、宝鸡地区、惠州地区、天津地区营业收入和营业成本同比上年减少，主要为本期竣工交房项目结转面积较上年减少所形成；咸阳地区、重庆地区本期新增竣工交房项目结转项目。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明

房地产业	商品房销售成本	5,099,675,797.41	94.99	4,000,475,642.31	94.31	27.48	
物业管理	物业服务成本	240,938,420.73	4.49	215,440,020.47	5.08	11.84	
其他	其他成本	28,081,195.18	0.52	25,965,327.20	0.61	8.15	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产业	商品房销售成本	5,099,675,797.41	94.99	4,000,475,642.31	94.31	27.48	
物业管理	物业服务成本	240,938,420.73	4.49	215,440,020.47	5.08	11.84	
其他	其他成本	28,081,195.18	0.52	25,965,327.20	0.61	8.15	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

√适用 □不适用

1) 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。

2) 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。

3) 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。

4) 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。

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

前五名客户销售额 10,906.06 万元，占年度销售总额 0.93%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

前五名供应商采购额 177,454.31 万元，占年度采购总额 32.49%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

3. 费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期金额	上期金额	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	252,729,396.87	217,334,182.64	16.29	主要为本期公司广告宣传费等以及交付项目代理费结转较上年同期增加所影响。
管理费用	219,697,779.96	186,464,923.41	17.82	主要为公司业绩增长带来的绩效薪酬以及相关业务咨询费较上年同期增加所影响。
财务费用	64,708,430.06	-7,041,112.75	不适用	主要为本期贷款利息费用化较上年同期增加所形成。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期金额	上期金额	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	669,379,333.63	3,876,529,048.96	-82.73	主要为本期项目合作款及土地款支出较上年同期增加所影响。
投资活动产生的现金流量净额	-244,335,811.20	14,902,241.34	不适用	主要为本期对外投资较上年同期增加所影响。
筹资活动产生的现金流量净额	-919,062,785.69	-1,230,685,534.64	不适用	主要为本期新增借款及新发行债券较上年同期增加所影响。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
预付款项	1,616,387,052.50	3.92	429,516,457.53	1.26	276.33	主要为本期预付土地款增加所形成
其他应收款	2,631,493,342.84	6.38	1,518,340,639.05	4.47	73.31	主要为本期项目合作款支出增加所影响
使用权资产	4,439,131.56	0.01			不适用	主要为本期执行新租赁准则,重新计量使用权资产所形成
长期股权投资	539,202,935.89	1.31	297,552,494.82	0.88	81.21	主要为本期对外投资增加所形成
无形资产	9,479,282.32	0.02	7,233,118.26	0.02	31.05	主要为本期购置软件使用权增加所影响
递延所得税资产	975,780,950.05	2.36	738,141,625.83	2.17	32.19	主要为本期合同负债形成的暂时性差异增加所影响
应付票据	82,930,000.00	0.20	50,000.00	0.00	165,760.00	主要为本期商业承兑汇票增加所形成
应付账款	3,359,045,990.47	8.14	2,458,867,482.40	7.24	36.61	主要为本期应付工程款增加所影响
预收款项	1,658,699.91	0.00	1,105,604.74	0.00	50.03	主要为本期预收租金增加所形成
合同负债	14,495,655,750.91	35.12	10,437,702,523.87	30.74	38.88	主要为本期销售增加所形成
一年内到期的非流动负债	6,923,979,618.11	16.78	3,645,737,499.10	10.74	89.92	主要为将一年内到期的应付债券分类至一年内到期的非流动负债所影响

其他流动负债	1,278,553,805.37	3.10	910,230,702.39	2.68	40.46	主要为本期待转销项 税增加所形成
应付债券	1,390,136,373.59	3.37	3,687,349,824.84	10.86	-62.30	主要为将一年内到期的 应付债券分类至一年 内到期的非流动负 债所形成
租赁负债	3,318,675.96	0.01			不适用	主要为本期执行新租 赁准则,重新计量租 赁负债所影响
其他非流动负债	1,000,000.00	0.00			不适用	主要为本期将权益工 具按照性质重分类为 金融负债所形成
专项储备	121,738.37	0.00	61,408.48	0.00	98.24	本期计提安全生产费 增加所影响

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	918,700,179.60	保证金及涉诉冻结资金支取受 到限制
存货	7,312,415,685.09	抵押贷款
固定资产	44,272,536.55	抵押贷款
合计	8,275,388,401.24	

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

公司主营业务属于房地产行业，2021 年公司房地产行业经营性信息分析如下：

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开 发土地 的面积(平方 米)	一级土 地整理 面积 (平方 米)	规划计容建 筑面积(平 方米)	是/否 涉及 合作 开发 项目	合作开 发项 目涉 及的 面积 (平方 米)	合作开 发项 目的 权益 占比 (%)
1	广州市番禺区石碁镇 SQ18G-08 市莲路北侧 地块	36,596		77,679	否		
2	咸阳市高新区 XY-2021-1-01 号地块	77,483.116		224,701.036	是	37,966.73	49.00
3	镇江市镇江新区 2021-1-4 号地块	31,372		78,430	是	15,999.72	51.00

4	镇江京口区 2021-1-1 号地块	26,606		47,891	是	8,955.58	33.66
5	苏州相城区苏地 2021-WG-29 号地块	39,449		90,732.7	是	17,752.05	45.00
6	苏州吴江区 WJ-J-2021-006 号地块	55,652.77		100,174.986	是	16,695.83	30.00
7	西安市高新区中央创新区 GX3-42-2 号地块	22,603.3		63,560	否		
8	苏州市姑苏区苏地 2021-WG-81 号地块	37,698		94,245	是	37,679.15	99.95

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	西安	云水天境	住宅及商业	新开工项目	99,768.70	279,351.79	412,143.75	412,143.75		543,568.00	94,961.17
2	镇江	君和雅苑	住宅及商业	新开工项目	31,372.00	78,377.18	98,489.12	98,489.12		85,632.00	40,817.35
3	珠海	悦唐阁	住宅及商业	新开工项目	14,815.38	48,440.67	62,367.51	62,367.51		115,620.00	84,362.31
4	重庆	玖玺香都	住宅及商业	新开工项目	26,175.00	52,384.21	71,208.21	71,208.21		95,052.00	66,643.01
5	西安	蘭樾坊	住宅及商业	在建项目	87,611.91	245,313.35	379,442.52	379,442.52		332,326.00	51,359.59
6	西安	春江天境	住宅及商业	在建项目	53,300.00	106,900.00	156,540.09	156,540.09		163,085.00	34,350.98
7	常熟	金兰雅苑	住宅	在建项目	35,470.00	70,940.00	105,031.10	105,031.10		142,644.00	24,043.68
8	珠海	上唐府	住宅及商业	在建项目	16,619.92	66,479.68	95,834.81	95,834.81		175,083.00	26,785.23
9	郑州	熙樾坊	住宅及商业	在建项目	40,953.29	102,385.00	132,695.43	132,695.43		82,886.00	3,970.48
10	榆林	榆林丹轩坊	住宅	在建项目	40,000.00	90,000.00	122,834.77	122,834.77		69,285.00	12,309.06
11	西安	万熙天地	住宅及商业	在建项目	180,915.47	868,621.50	1,173,192.36	796,110.51	377,081.85	1,185,737.00	71,765.39
12	西安	曲江香都	住宅及商业	在建项目	315,726.32	878,125.55	1,263,491.37	156,787.12	1,106,704.25	957,802.76	53,754.68
13	西安	丹轩坊	住宅及商业	在建项目	57,866.96	174,240.26	249,559.70	103,817.01	145,742.69	161,574.00	26,162.46
14	镇江	十里香都	住宅	在建项目	67,000.00	134,000.00	173,207.64	173,207.64		184,298.00	12,743.68
15	重庆	水墨江山	住宅及商业	在建项目	114,900.00	229,700.00	327,593.99	245,780.63	81,813.36	242,943.38	45,113.89
16	咸阳	珺樾坊	住宅及商业	在建项目	111,633.00	390,000.00	485,443.00	347,963.00	137,480.00	291,745.00	40,368.38
17	镇江	京源里	住宅	在建项目	26,606	47,890	66,647.54	66,647.54		110,920.00	66,558.73
18	苏州	星悦兰庭	住宅	在建项目	55,652.77	100,166.89	139,695.56	139,695.56		185,000.00	105,890.02
19	苏州	四季星光璟园	住宅	在建项目	39,449	90,732.70	129,539.50	129,539.50		174,395.00	123,445.82
20	镇江	悦山园	住宅	在建项目	71,324.04	117,684.67	159,568.74	159,568.74		147,925.09	3,964.31
21	泰州	云锦香都	住宅	竣工项目	56,724.00	119,120.00	167,729.82		167,729.82	154,420.84	6,651.18
22	天津	熙湖畔	住宅及商业	竣工项目	59,500.00	89,300.00	117,458.15		117,458.15	125,738.00	32,149.53
23	天津	熙悦湾	住宅及商业	竣工项目	30,410.00	46,200.00	63,614.40		63,614.40	71,722.00	6,806.54
24	宝鸡	九悦香都	住宅及商业	竣工项目	71,074.60	236,331.08	293,574.50		293,574.50	105,050.00	6,300.89

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	西安	曲江香都	住宅及商业	886,671.57	842,566.10	97,187.96	120,728.02	92,009.45
2	西安	万熙天地	住宅及商业	852,570.29	380,069.52	139,663.33	201,543.35	132,058.66
3	西安	蘭樾坊	住宅及商业	238,832.12	196,250.37			185,906.44
4	西安	丹轩梓园	住宅及商业	193,211.94	175,528.80	155.00	2,437.15	
5	西安	丹轩坊	住宅及商业	189,497.11	105,702.99	307.00	7,341.17	101.12
6	西安	悦熙广场	写字楼及商业	113,808.46	106,247.93	4,428.91	8,607.62	
7	西安	春江天境	住宅及商业	104,565.06	99,391.87			86,953.76
8	西安	云水天境	住宅及商业	265,489.12	101,125.84			63,658.29
9	苏州	太湖颐景	住宅	94,284.66	93,993.87	154.00	1,014.13	
10	苏州	拾锦香都	住宅及商业	173,274.16	170,164.79	5,773.54	9,836.84	210.04
11	苏州	金兰尚院	住宅	36,546.14	35,315.81	1,382.56	2,270.05	55.83
12	苏州	安漫云苑	住宅	47,334.00	47,334.00	29.00	479.14	
13	太仓	云澜天境花园	住宅	129,898.00	129,898.00	53,144.30	81,669.71	76,753.70
14	泰州	云锦香都	住宅	120,099.35	114,407.69	71,614.91	96,614.46	10,017.55
15	常熟	金兰雅苑	住宅	69,767.16	15,172.23			12,798.93
16	镇江	君和雅苑	住宅	78,616.34	16,456.43			2,112.26
17	镇江	京源里	住宅	47,570.00	12,823.00			12,823.00
18	镇江	悦山园	住宅	117,013.00	40,511.00			40,511.00
19	惠州	御湾雅墅	住宅及商业	240,245.08	234,764.18	8,829.11	12,187.88	
20	珠海	上唐府	住宅及商业	61,374.08	31,463.49			22,218.80
21	天津	欧筑 1898	住宅及商业	174,341.89	171,259.65	411.48	335.18	101.73
22	天津	叠璟院	住宅及商业	122,660.91	86,372.17	12,622.50	11,752.87	
23	天津	熙樾台	住宅及商业	32,944.92	29,780.59	5,177.93	13,955.01	
24	天津	熙悦湾	住宅及商业	40,167.77	18,505.41	18,390.18	19,597.44	
25	天津	熙湖畔	住宅及商业	87,544.23	18,321.05	14,597.28	17,145.35	
26	宝鸡	九悦香都	住宅及商业	240,751.50	228,123.32	21,434.88	9,909.39	164.58
27	咸阳	珺樾坊	住宅及商业	399,989.22	274,671.79	125,568.58	89,915.90	117,748.86
28	重庆	水墨江山	住宅及商业	227,261.65	108,741.75	46,422.51	40,137.49	59,445.35
29	榆林	榆林丹轩坊	住宅	90,950.41	90,523.41			87,525.39

报告期内,公司共计实现全口径销售金额 1,218,892.35 万元,销售面积 731,963.15 平方米;实现并表房地产业务收入金额 670,733.26 万元,结转面积 574,457.18 平方米;报告期末待结转面积 1,003,174.74 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	西安	高新国际商务中心	写字楼	2,990.59	320.57	100.00	否	
2	西安	高新国际商务中心	车库	28.00	28.44	100.00	否	
3	西安	杰座广场	写字楼	1,331.90	15.22	100.00	否	
4	西安	曲江香都	商铺	3,057.01	95.02	100.00	否	
5	西安	曲江香都	车库	9.00	0.56	100.00	否	
6	西安	丹轩梓园	商铺	3,975.76	36.35	100.00	否	
7	西安	悦熙广场	商铺	2,901.87	133.83	100.00	否	
8	西安	悦熙广场	车库	58.00	4.09	100.00	否	
9	上海	亚都国际名园	住宅	269.58	25.92	100.00	否	
10	苏州	水墨三十度	商铺	31.20	2.32	100.00	否	
11	苏州	七里香都	车库	198.00	54.45	100.00	否	
12	深圳	盛唐大厦	车库	285.00	240.03	100.00	否	

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,485,349.80	7.38	97,536.63

2022年，公司在建拟建项目投资计划82.04亿元。在2022年年度股东大会召开之前，计划通过以竞拍方式储备土地计容建面约105万平方米，预计金额约117亿元；同时，公司计划向金融机构申请融资额度总计不超过179.50亿元。

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

被投资单位	经营范围	投资金额(万元)	占被投资单位权益比(%)
西安丝路国际金融创新中心有限公司	城市基础设施、市政设施的建设；房地产开发与经营；园区配套开发与运营；承接项目管理、项目策划和景观设计	5,953.26	8.04
苏州联鑫置业有限公司	房地产开发、经营	951.65	19.99

太仓卓润房地产开发有限公司	房地产开发、经营；物业管理；自有房屋租赁； 停车场管理服务	17,690.72	28.00
镇江扬启房地产开发有限公司	房地产开发、经营；自有房屋租赁；商务信息咨询； 企业管理咨询	6,264.05	33.00
镇江恒尧城市建设发展有限公司	房地产开发、经营；住宅室内装饰装修；住房租 赁、非居住房地产租赁	508.95	33.66
咸阳启点金源房地产开发有限公司	房地产咨询；物业管理；住房租赁、非居住房地 产租赁；房地产经纪；房地产开发经营	3,920.13	49.00
苏州吴江锐泽置业有限公司	房地产开发经营；各类工程建设活动；建设工程 监理；建设工程设计	2,952.99	30.00
苏州万天璟源房地产开发有限公司	房地产开发经营	15,678.53	45.00

(1) 本期新增投资收益 542.87 万元。被投资单位苏州联鑫置业有限公司、太仓卓润房地产开发有限公司、镇江扬启房地产开发有限公司、镇江恒尧城市建设发展有限公司、咸阳启点金源房地产开发有限公司、苏州吴江锐泽置业有限公司、苏州万天璟源房地产开发有限公司，系本公司子公司的合营企业，公司按照相关项目合作协议，参与上述企业的经营管理。

(2) 被投资单位西安丝路国际金融创新中心有限公司，系本公司子公司的联营企业；公司派有董事，对其经营决策和财务决策具有参与决策的权利。2021 年公司实际控制人西安高科集团有限公司对西安丝路国际金融创新中心有限公司增资 20,000 万元。增资完成后，西安丝路国际金融创新中心有限公司注册资金为 74,658.02 万元。公司下属西安天地源房地产开发有限公司放弃本次增资认购权，持有西安丝路国际金融创新中心有限公司的股权比例由 10.98%变为 8.04%。

1. 重大的股权投资

适用 不适用

2. 重大的非股权投资

适用 不适用

3. 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	总资产	净资产	净利润
1	西安天地源地产开发有限公司	房地产开发	西安枫林意树、兰亭坊和棠樾坊项目	30,000.00	352,045.05	82,103.39	185.18
2	西安天地源曲江房地产开发有限公司	房地产开发	西安曲江香都项目	80,000.00	534,721.44	158,942.80	24,861.73

3	陕西东方加德建设开发有限公司	房地产开发	西安万熙天地项目	50,000.00	468,194.07	97,370.31	36,503.38
4	西安天地源沣东房地产开发有限公司	房地产开发		20,000.00	80,509.52	19,923.42	29.27
5	西安越航置业有限公司	房地产开发	西安蘭樾坊项目	500.00	510,394.69	-6,829.10	168.42
6	陕西蓝天御坊置业有限公司	房地产开发	西安悦熙广场项目	30,000.00	156,532.63	53,907.49	1,212.19
7	西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	房地产开发	西安春江天境项目	10,000.00	197,160.70	10,086.55	-270.13
8	西安天地源软件新城房地产开发有限公司	房地产开发	西安云水天境项目	60,000.00	701,270.79	57,362.41	-1,957.29
9	上海天地源企业有限公司	房地产开发		30,000.00	362,742.86	31,284.34	-290.71
10	苏州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	苏州橄榄湾和水墨三十度项目	55,000.00	487,759.03	60,828.05	-5,750.93
11	苏州平江天地源置业有限公司	房地产开发	苏州平江怡景项目	45,000.00	46,845.93	46,443.01	0.06
12	苏州天地源香都置业有限公司	房地产开发	苏州七里香都项目	100,000.00	225,601.76	162,656.45	75.42
13	苏州天地源香湖置业有限公司	房地产开发	苏州太湖颐景项目	20,000.00	100,318.51	50,592.85	-257.10
14	苏州天地源木渎置业有限公司	房地产开发	苏州拾锦香都项目	30,000.00	179,642.16	66,763.66	-686.11
15	苏州天地源金山置业有限公司	房地产开发	苏州金兰尚院项目	20,000.00	40,505.73	30,730.31	56.51
16	镇江天地源置业有限公司	房地产开发	镇江十里香都项目	10,000.00	167,984.16	8,685.72	-700.75
17	镇江恒祥房地产开发有限公司	房地产开发	镇江君和雅苑项目	4,082.00	49,023.03	3,399.40	-682.60
18	泰州天地源德湖置业有限公司	房地产开发	泰州云锦香都项目	35,000.00	155,018.57	45,377.41	8,376.83
19	常熟天地源置业有限公司	房地产开发	常熟金兰雅苑项目	10,000.00	167,294.75	9,161.30	-613.60
20	苏州广信置业有限公司	房地产开发	苏州平江观棠项目	90,000	90,774.27		
21	深圳天地源房地产开发有限公司	房地产开发		20,000.00	128,423.24	22,464.22	-155.84
22	惠州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	惠州御湾雅墅项目	20,000.00	19,882.28	-11,311.93	-4,842.74
23	西京公司实业发展有限公司	房地产开发	深圳盛唐大厦项目	4,000.00	12,866.70	11,094.81	654.06
24	广州天地源置业有限公司	房地产开发	广州伴山溪谷项目	10,000.00	129,072.09	-61.79	-61.79
25	珠海天地源置业有限公司	房地产开发	珠海上唐府和悦唐阁项目	7,000.00	278,534.66	4,036.36	-1,753.97
26	深圳天地源中房豪杰置业有限公司	房地产开发	深圳龙华豪杰工业园项目	5,000.00	2,883.11	-5,342.04	-1,139.94
27	天津天地源置业投资有限公司	房地产开发	天津欧筑 1898 项目	20,000.00	108,327.40	-11,132.62	-5,139.58
28	天津天地源唐城房地产开发有限公司	房地产开发	天津熙樾台项目	20,000.00	122,070.77	14,276.80	474.01
29	天津天投房地产开发有限公司	房地产开发	天津熙悦湾项目	20,000.00	92,772.04	14,383.60	-4,881.12
30	天津天辉房地产开发有限公司	房地产开发	天津熙湖畔项目	10,000.00	106,388.17	9,350.49	-8.49
31	郑州天地源置业有限公司	房地产开发	郑州熙樾坊项目	5,000.00	32,330.12	4,119.26	-405.54
32	陕西天投房地产开发有限公司	房地产开发		20,000.00	100,228.35	20,265.08	474.90
33	榆林城投天地源置业有限公司	房地产开发	榆林丹轩坊项目	15,000.00	112,443.08	14,075.22	184.14
34	榆林天投置业有限公司	房地产开发		1,000.00	16.23	-1,685.87	-130.75
35	宝鸡市融兴置业有限公司	房地产开发	宝鸡九悦香都项目	10,000.00	25,718.79	14,763.15	-147.03
36	重庆天投房地产开发有限公司	房地产开发	重庆水墨江山和玖玺香都项目	10,000.00	308,624.37	6,203.47	-1,788.38

37	咸阳天投房地产开发有限公司	房地产开发	咸阳珺樾坊项目	10,000.00	178,045.65	17,013.71	10,372.87
38	西安天地源物业服务管理有限责任公司	物业服务		500.00	18,435.68	1,388.01	-259.97
39	西安天投投资有限公司	投资管理		1,000.00	1,440.21	1,000.18	0.18
40	西安天德泓源投资有限公司	投资管理		1,000.00	999.33	999.33	-0.67
41	乾源一号股权投资（西安）合伙企业（有限合伙）	投资管理		10,000.00	500.59	500.09	0.09
42	陕西深宝水电开发有限责任公司	水力发电		1,500.00	4,935.50	-606.02	227.59
43	西安天地源不动产代理有限公司	不动产代理		500.00	76.15	-120.83	-89.62
44	西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	广告策划		100.00	1,073.08	-85.05	24.70
45	西安报业广告信息有限责任公司	广告策划		121.80	243.81	106.87	18.24

（1）报告期内取得和处置子公司的情况

1) 报告期内，合并范围新增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。

2) 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。

3) 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。

4) 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。

（2）对公司净利润影响达到 10% 以上的子公司情况：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	经营范围	注册资本	营业收入	营业利润	净利润
西安天地源曲江房地产开发有限公司	房地产开发	80,000.00	120,823.61	33,084.34	24,861.73
苏州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	55,000.00	697.80	-5,417.08	-5,750.93
惠州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	12,266.55	-4,387.23	-4,842.74
天津天地源置业投资有限公司	房地产开发	20,000.00	11,992.79	-6,770.35	-5,139.58
陕西东方加德建设开发有限公司	房地产开发	50,000.00	201,543.35	32,865.28	36,503.38
泰州天地源德湖置业有限公司	房地产开发	35,000.00	96,614.46	11,015.51	8,376.83
天津天投房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	19,597.44	-6,435.05	-4,881.12
咸阳天投房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	91,071.08	13,833.69	10,372.87

(3) 经营业绩与上一年度报告期内相比变动在 30%以上，且对公司合并经营业绩造成重大影响的子公司情况：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	净利润	上期净利润	变动比例 (%)	变动原因分析
西安天地源房地产开发有限公司	185.18	1,605.16	-88.46	主要为当期结转收入面积减少所影响
西安天地源曲江房地产开发有限公司	24,861.73	6,995.44	255.40	主要为当期结转收入面积增加所影响
苏州天地源房地产开发有限公司	-5,750.93	4,306.61	不适用	主要为当期计提土地增值税准备金所影响
惠州天地源房地产开发有限公司	-4,842.74	4,852.28	不适用	主要为当期计提土地增值税准备金所影响
天津天地源置业投资有限公司	-5,139.58	415.70	不适用	主要为当期结转收入面积减少所影响
宝鸡市融兴置业有限公司	-147.03	7,593.25	不适用	主要为当期结转收入面积减少所影响
陕西东方加德建设开发有限公司	36,503.38	-1,263.11	不适用	主要为当期结转收入面积增加所影响
陕西蓝天御坊置业有限公司	1,212.19	6,339.84	-80.88	主要为当期结转收入面积减少所影响
苏州天地源木渎置业有限公司	-686.11	16,755.09	不适用	主要为当期结转收入面积减少所影响
天津天地源唐城房地产开发有限公司	474.01	-2,009.20	不适用	主要为当期结转收入毛利率较高所影响
泰州天地源德湖置业有限公司	8,376.83	2,743.44	205.34	主要为当期结转收入面积增加所影响
天津天投房地产开发有限公司	-4,881.12	-451.57	不适用	主要为当期贷款利息费用化增加所影响
重庆天投房地产开发有限公司	-1,788.38	-1,039.29	不适用	主要为当期结转收入毛利较低所影响
咸阳天投房地产开发有限公司	10,372.87	-695.17	不适用	主要为当期结转收入面积增加所影响
珠海天地源置业有限公司	-1,753.97	-949.66	不适用	主要为当期销售费用增加所影响
西安越航置业有限公司	168.42	1,062.69	-84.15	主要为当期所得税费用增加所影响
西安天地源软件新城房地产开发有限公司	-1,957.29	-589.85	不适用	主要为当期销售费用增加所影响

(4) 公司持有与公司主业关联度较小的子公司的目的和未来经营计划

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

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1、行业发展趋势展望

政策层面，中央对房地产的要求是坚定而明晰的：就是要在坚持“房住不炒”政策的同时支持合理住房需求，房地产作为国民经济的支柱产业，长期来看仍将继续保持较为平稳的发展。2021年下半年以来，为了避免行业风险加剧，部分行业政策在因地制宜做出调整：近几个月银保监会、央行释放出金融审慎管理信号，多地出台鼓励购房新政、房贷利率下调。目前来看，行业调控政策已基本见底，后期仍将适度放松，市场信心将逐渐恢复。

市场层面，2021年市场起伏大、分化明显，九月份后，随着大部分城市成交量逐月下行，价格受到影响，部分城市出现量价齐跌，不同区域、不同房企之间竞争加剧，部分房企出现信用违约；同时，部分地方政府进一步强化了对预售资金的监管，资金周转速度和效率下降、资金安全风险加大，市场信心下挫。土拍市场随之降温，下半年大型房企拿地非常谨慎。

2022年，是行业直面挑战的一年，虽然政策层面有一定利好，但行业深度调整将持续一段时间，市场将是存量、增量与变量共存，部分城市成交价格、成交量总体仍可能出现一定回落；随着市场信心的逐步恢复，经过一段时间市场将逐渐回暖。今后行业发展方式将会发生大的转变，整体将由高速发展转向高质量发展，由粗放型发展转变为精细化发展。

2、公司主要业务所在城市的行业发展状况及市场地位分析

(1) 大西安区域。2021年，调控政策全方位从严收紧。住宅市场经历了“从大热到降温”的过程，全年成交1,561万平米，同比下降16%，成交均价14,752元/平米，同比上涨10%，库存去化周期约为6个月，市场基本面较好，但城市内部分化加剧。预计2022年政策将稳中有松，全年成交规模小幅回升，成交均价呈总体平稳的态势。

(2) 关中平原区域。受益于西安调控升级导致的需求外溢，咸阳市2021年上半年市场供不应求，下半年供求走低，全年主城区商品住宅供应量同比下降22%，成交同比下降20%，成交价格同比上涨12%；因受西安市场的影响较大，预计2022年将随着西安市场的变化而变化。宝鸡市上半年成交势态良好，下半年显著下滑，全年供应量和成交量同比分别下降46%和27%，成交均价同比上涨7%，市场呈现量跌价涨的态势，预计2022年去库存将成为商品房市场的主旋律。

(3) 长三角区域。2021年，苏州市上半年供需两旺，下半年需求端收缩，年末房价小幅下跌，库存去化周期约为12个月，市场基本面较好，预计2022年政策将保持稳定，市场竞争进一步加剧。常熟市政策环境宽松，上半年供需两热，下半年以价换量，库存攀升；预计2022年市场将以去库存为主。镇江市政策环境宽松，住宅市场下半年供需两端走弱，成交均价稳定，区域分

化明显；预计 2022 年市场将保持整体稳定。泰州市下半年住宅市场需求端收缩，成交均价上涨明显，库存去化周期约为 12 个月；预计 2022 年政策将保持稳定。

(4) 粤港澳大湾区。2021 年，广州市住宅市场整体呈现“先扬后抑”的态势，二季度调控加码后，市场供应骤降，区域分化加剧；目前，调控政策放松的趋势已经出现，预计 2022 年成交量将逐步回升。珠海市政策整体表现平稳，商住用地供应放缓，住宅供求齐升，成交量同比上升 23%；受行业大环境的影响，四季度部分项目开始降价走量；预计 2022 年市场将逐步企稳。

(5) 天津、郑州、重庆区域。2021 年，天津市土地供求量下降，区域核心地块“遇冷”；住宅市场全年量稳价跌，库存去化周期约为 21 个月；预计 2022 年市场将保持稳定。郑州市主城区住宅成交量跌价涨，近远郊量价齐跌，主城区库存的去化周期约为 15 个月，近远郊库存的去化周期超过 20 个月，预计 2022 年需求基本保持稳定。重庆市整体市场趋冷，商品房成交量稳中微涨；预计 2022 年政策仍以稳为主，楼市或将先抑后扬，价格平稳上涨。

2021 年，公司在深耕西安大本营的基础上，持续优化城市布局，重返苏州主城区，进一步扎根长三角区域；首次进驻广州市场，巩固了粤港澳大湾区的发展基础。公司在西安、咸阳、泰州、天津、珠海等市场的开发项目，按计划实现去化或交房，品牌影响力得到有效提升。尤其在西安区域，据第三方机构数据显示，公司销售排名连续两年跻身 TOP10，在 2021 年排名第三。今后，随着公司持续区域深耕，不断提升项目运营能力、市场营销能力、物业服务能力、资源保障能力，公司在区域内、行业内的地位将继续稳步提高。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

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

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

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

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2022 年，公司计划实现销售合同新签额 110.05 亿元。全年公司主要开发的项目有：

西安曲江香都、西安万熙天地、西安蘭樾坊、西安棠樾坊、西安丹轩坊、西安春江天境、西安云水天境、镇江十里香都、镇江君和雅苑、常熟金兰雅苑、苏州平江观棠、珠海上唐府、珠海悦唐阁、广州伴山溪谷、郑州熙樾坊、咸阳珺樾坊、咸阳和樾溪谷、榆林丹轩坊、重庆水墨江山、重庆玖玺香都。

2022 年公司计划全口径开工、竣工面积如下：

序号	科目	2021 年实际 (万平方米)	2022 年计划 (万平方米)	增减比例 (%)	设定依据
1	开工面积	120.73	65.07	-46.10	依据待建项目实际开工条件设定计划开工面积
2	竣工面积	96.56	102.06	5.70	依据在建项目实际建设进度及里程碑节点计划设定计划竣工面积

上述经营计划不代表公司 2022 年度的盈利和经营预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在一定的不确定性，敬请投资者特别注意。

2022 年公司的发展思路及工作举措如下：

1、2022 年公司年度主题——固本强基·创新发展

2、2022 年重点工作和举措

(1) 坚决筑牢健康发展的基础

1) 加快项目开发节奏。抓销售、抢新签，确保新签指标完成。抓交房、保收入，在保证工程质量和安全生产的前提下，确保里程碑节点按时完成，确保项目如期交付。

2) 确保现金流安全。加大销售力度，加快产品入市节奏。加强受限资金盘活，提高资金使用效率。加强资金筹措，加快推进项目前期融资和开发贷办理，推进开放合作，有效拓展资金渠道。

3) 全力破解重难点问题。加快存量资源的去化，为公司优化资产结构、降低资产负债率、完成年度指标贡献力量。

4) 精准出击获取优质土地。在确保资金链安全的前提下，筛选经济基础好、人口净流入、出清周期短的城市，通过招拍挂、收并购、股权合作等方式，找准时机，精准出击，获取优质土地资源。

(2) 坚决推进管理效能取得突破

1) 高效运营取得突破。加强运营计划管理，明确项目标准工期，合理排布年度计划任务。加强里程碑节点管控，加强考核激励，采取针对性措施确保里程碑节点如期实现。

2) 成本管控取得突破。细化成本估算，强化设计方案的比选与优化，科学精准编制清单拦标价，严格控制设计变更和工程签证，限时完成竣工图纸会签，做好后评估，为新项目开发积累更多基础资料。

3) 产品质量和服务品质取得突破。更加关注客户敏感点，注重节能和智能化产品的选用，推进产品标准化的实施和产品化应用。更加关注、关心、关怀业主的感受，再造物业服务流程体系，提高服务标准。

4) 营销管理取得突破。加强自有营销团队建设和业绩考核,优化激励举措,增强竞争意识。加强营销创新,着重通过微信、抖音等新媒体平台开展项目营销宣传,增强营销的针对性和时效性。

5) 合作项目管理取得突破。认真研究资产收购、股权收购、合作拿地、股权融资等不同合作方式的优缺点,形成系统完备的项目合作模式。明确合作项目全过程管控要点,抓实抓细合作项目管理,努力实现合作共赢和既定的经营目标。

(四)可能面对的风险

适用 不适用

1、疫情影响

新冠肺炎疫情在全国范围内仍存在反复情形,对公司进驻的部分城市的项目开发、建设、运营各环节均带来不同程度的影响。

应对举措:公司加强对进驻城市的市场监管,及时调整项目运营节奏,提高运营效率,最大程度减少疫情对公司经营的不利影响。

2、市场风险

不同区域、不同城市、不同板块之间的市场分化趋势加剧,行业缩表出清导致市场竞争日益激烈。

应对措施:密切关注市场趋势,继续坚持审慎拿地。加强精细化管理和成本管控,通过经营创新抵御市场风险。

3、资金风险

房地产作为资金密集型行业,受行业监管政策和金融监管政策影响较大,企业资金压力显现。

应对举措:加强政策研究,紧盯政策调控窗口期,加大销售力度,加快资金回收,加强资金筹措,调整融资结构,降低资金成本。

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》以及证监会、上交所相关法律法规要求，规范治理，形成了公司决策机构、监督机构和经营层之间权责明确、运行规范、相互协调的治理机制，保障了股东大会、董事会的决策权和监事会的监督权有效实施，确保了公司管理层高效开展经营管理工作，使公司保持了持续健康发展态势。

（一）持续夯实治理基础

一是贯彻落实国资委国有控股上市公司发展质量提升三年行动方案，认真开展证监会上市公司治理专项行动，按要求完成第一阶段目标任务。二是修订了《股东大会议事规则》、《独立董事工作制度》等 7 项制度，公司治理规则体系持续完善。三是实施《组织管理手册》、《授权管理手册》，推行全面风险管理，公司内部管控水平和风险控制意识进一步提升。

（二）治理机制良好运行

2021 年度，公司董事会及下设的 4 个专门委员会和监事会能够按照相关法律法规积极开展工作。全年董事会召开会议 18 次，通过议案 61 项，听取专项汇报 13 项；各专门委员会共召开会议 13 次，审议议题 19 项；召开监事会会议 4 次，审议议案 9 项；召开股东大会 5 次，表决事项 26 项；独立董事发表事前认可意见及独立意见 19 项，公司治理机制运行良好。

（三）不断融洽投资者关系

一是增强披露信息有效性，持续提升信息披露质量，全年披露临时公告 83 期，定期报告 4 期。二是公司首次举办了年报业绩说明会，实施 2020 年度分红派息工作，广泛开展了投资者保护教育活动，通过现场接待、网络互动及电话沟通等方式保持与投资者紧密联系。

（四）持续推动解决同业竞争

一是公司制订了《托管股权管理暂行办法》，与西安高科集团高科房产有限责任公司签署股权托管协议，受托管理其下属的三家从事泛地产开发业务的项目公司。二是在公司实际控制人西安高科集团有限公司的支持下，西安高科集团高科房产有限责任公司退出西安市高新区老烟庄村城改项目的合作开发，由公司下属企业承接相关权益，参与城改项目开发建设。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

公司控股股东、实际控制人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规的要求规范运作，与公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面完全独立。公司具有独立完整的自主经营能力，与控股股东、实际控制人不存在人员交叉任职或控股股东、实际控制人以股东权利以外方式影响公司人事选举和聘任等情形；不存在共用有形资产、无形资产等情形；不存在共用或借用资

金账户、违规担保或资金占用以及其他干预公司财务会计活动等情形；不存在上下级关系及其他施加不正当影响等情形。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

2003 年，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（以下简称“高新地产”）通过与上海沪昌特殊钢股份有限公司（以下简称“沪昌特钢”）进行重大资产重组，成为沪昌特钢的控股股东。之后，沪昌特钢更名为天地源股份有限公司。公司的主营业务为房地产经营与开发，与实际控制人西安高科集团有限公司（以下简称“高科集团”）下属房地产企业及控股股东高新地产业务相同，构成了同业竞争。在《上海沪昌特殊钢股份有限公司收购报告书》中，高科集团及高新地产做出了避免同业竞争的承诺。

2014 年 6 月 25 日，根据监管部门新发布的相关规定，高科集团和高新地产出具了新的《承诺函》。承诺将于 2020 年 12 月 31 日前解决与公司的同业竞争问题。高科集团在承诺期限内就解决同业竞争问题实施了一系列举措，大幅降低了同业公司开展业务对上市公司经营利润的影响，有效保护了中小投资者的利益。但受限于同业公司资产收益相对较弱、控股股东持股比例过高、上级主管单位对其发展定位不断商定及房地产宏观政策调控等原因，同业公司资产注入工作尚未实质开展。2020 年 12 月 8 日，经公司 2020 年第二次临时股东大会审议通过，高科集团调整承诺事项并延长履行期限，以公司为业务主体，整合资源，采取分类施策、有序推进的方针，从原避免同业竞争承诺到期之日起未来 36 个月内分步完成对存在同业竞争的房地产开发项目及业务梳理、阶段性托管、资产注入等工作，积极稳妥地解决同业竞争问题。具体内容详见公司公告（编号：临 2020--073）。

2021 年 5 月 20 日，公司第九届董事会第四十次会议审议通过了《关于与西安高科集团高科房产有限责任公司签订股权托管协议的议案》。高科集团下属西安高科集团高科房产有限责任公司与公司签订《股权托管协议》，委托公司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。具体内容详见公司公告（编号：临 2021-028）。

2021 年 7 月 19 日，公司 2021 年第三次临时股东大会审议通过了《关于西安天地源房地产开发有限公司进行土地预储备的议案》。高科集团为履行避免同业竞争承诺，支持公司发展，高科集团下属西安高科集团高科房产有限责任公司退出西安市高新区老烟庄村城改项目（英发寨用地）（以下简称“目标地块”）的合作开发，由公司下属西安天地源房地产开发有限公司承接目标地块相关项目权益，并以受让西安佳旺房地产开发有限公司和西安正昕房地产开发有限公司 100%股权的方式，间接取得目标地块的国有土地使用权。具体内容详见公司公告（编号：临 2021-051）。

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	2021 年 1 月 12 日	http://www.sse.com.cn, 编号: 临 2021-003	2021 年 1 月 13 日	表决通过了《关于权益转让协议终止的议案》
2020 年年度股东大会	2021 年 5 月 20 日	http://www.sse.com.cn, 编号: 临 2021-025	2021 年 5 月 21 日	表决通过了《2020 年度董事会工作报告》、《2020 年度监事会工作报告》、《2020 年度独立董事述职报告》、《关于公司 2020 年度财务决算的议案》、《关于公司 2020 年度利润分配预案的议案》、《关于公司 2020 年年度报告及摘要的议案》、《关于续聘公司 2021 年度审计机构的议案》、《关于向金融机构申请融资额度授权的议案》、《关于对下属公司担保的议案》、《关于土地储备的议案》
2021 年第二次临时股东大会	2021 年 6 月 29 日	http://www.sse.com.cn, 编号: 临 2021-040	2021 年 6 月 30 日	表决通过了《关于补选公司第九届董事会董事的议案》
2021 年第三次临时股东大会	2021 年 7 月 19 日	http://www.sse.com.cn, 编号: 临 2021-051	2021 年 7 月 20 日	表决通过了《关于修订〈项目跟投管理办法（试行）〉的议案》、《关于西安天地源房地产开发有限公司进行土地预储备的议案》
2021 年第四次临时股东大会	2021 年 8 月 30 日	http://www.sse.com.cn, 编号: 临 2021-064	2021 年 8 月 31 日	表决通过了《关于发行公司债券的议案》、《关于同意董事会授权经营班子办理与本次发行公司债券相关事宜的议案》、《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于修订〈投资、融资管理规则〉的议案》、《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

1、公司 2021 年第一次临时股东大会于 2021 年 1 月 12 日在西安高新技术产业开发区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 27 层公司会议室召开。本次会议采取现场与网络投票相结合的方式召开。出席会议的股东和代理人人数共 9 人，所持有表决权的股份总数 515,045,338 股，占公司表决权股份总数的 59.6032%。会议审议并通过了 1 项议案。

2、公司 2020 年年度股东大会于 2021 年 5 月 20 日在西安高新技术产业开发区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 27 层公司会议室召开。本次会议采取现场与网络投票相结合的方式召开。出席会议的股东和代理人人数共 13 人，所持有表决权的股份总数 517,342,837 股，占公司表决权股份总数的 59.8691%。会议审议并通过了 10 项议案。

3、公司 2021 第二次临时股东大会于 2021 年 6 月 29 日在西安高新技术产业开发区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 27 层公司会议室召开。本次会议采取现场与网络投票相结合的方式

召开。出席会议的股东和代理人人数共 12 人，所持有表决权的股份总数 511,958,737 股，占公司有表决权股份总数的 59.2460%。会议审议并通过了 1 项议案。

4、公司 2021 第三次临时股东大会于 2021 年 7 月 19 日在西安高新技术产业开发区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 27 层公司会议室召开。本次会议采取现场与网络投票相结合的方式召开。出席会议的股东和代理人人数共 26 人，所持有表决权的股份总数 532,481,607 股，占公司有表决权股份总数的 61.6210%。会议审议并通过了 2 项议案。

5、公司 2021 第四次临时股东大会于 2021 年 8 月 30 日在西安高新技术产业开发区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 27 层公司会议室召开。本次会议采取现场与网络投票相结合的方式召开。出席会议的股东和代理人人数共 8 人，所持有表决权的股份总数 498,633,238 股，占公司有表决权股份总数的 57.7039%。会议审议并通过了 5 项议案。

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
袁旺家	董事长	男	57	2019-04-25	至新一届董事会产生					168.76	否
祝社宁	董事	男	57	2019-01-15	至新一届董事会产生						是
陈慧	董事	女	52	2020-05-18	至新一届董事会产生						是
王进杰	董事	男	47	2021-06-29	至新一届董事会产生						是
王智刚	董事	男	51	2019-01-15	至新一届董事会产生						是
王涛	董事	男	55	2020-05-18	至新一届董事会产生					161.1	否
	总裁			2020-04-15	至新任高级管理人员聘任						
刘永明	董事、常务副总裁	男	54	2019-01-15	至新一届董事会产生、新任高级管理人员聘任					99.82	否
白永秀	独立董事	男	67	2019-01-15	至新一届董事会产生					33.64	否
宋敏	独立董事	男	60	2019-01-15	至新一届董事会产生					33.64	否
汪方军	独立董事	男	47	2019-01-15	至新一届董事会产生					33.64	否
杨为乔	独立董事	男	52	2019-01-15	至新一届董事会产生					33.64	否
王自更	监事会主席	男	56	2019-03-07	至新一届监事会产生						是
李成	独立监事	男	66	2019-03-07	至新一届监事会产生					20.83	否
金鹏涛	监事	男	46	2020-05-18	至新一届监事会产生						是
王振江	监事	男	47	2019-03-07	至新一届监事会产生						是
王锐	职工监事	男	54	2019-03-07	至新一届监事会产生					96.83	否
祁英军	职工监事	男	52	2019-03-07	至新一届监事会产生					57.96	否
孙杰	职工监事	女	44	2020-04-28	至新一届监事会产生					62.51	否
刘宇	董事会秘书	男	48	2019-01-15	至新任高级管理人员聘任					98.73	否
杨斌	副总裁	男	55	2019-01-15	至新任高级管理人员聘任					97.26	否
张晓东	副总裁	男	49	2020-03-19	至新任高级管理人员	4,320	4,320		无	112.35	否

					聘任						
原学功	副总裁	男	47	2020-05-06	至新任高级管理人员聘任					94.72	否
刘向明	副总裁	男	49	2020-05-06	至新任高级管理人员聘任					92.83	否
于凌	财务总监	女	52	2021-08-30	至新任高级管理人员聘任					79.16	否
贾新昌	董事(离任)	男	54	2019-03-17	2021-05-02						是
王乃斌	财务总监(离任)	男	47	2019-01-15	2021-08-30					126.64	否
合计	/	/	/	/	/	4,320	4,320		/	1,504.06	/

注：公司第九届董事会、第九届监事会分别于 2022 年 1 月 14 日和 2022 年 3 月 6 日届满。鉴于新一届董事会董事候选人及监事会监事候选人的提名工作尚未结束，为保证公司董事会、监事会工作的连续性和稳定性，公司董事会、监事会延期换届，公司第九届董事会各专门委员会的任期亦相应顺延。

姓名	主要工作经历
袁旺家	男，1965 年生，西安市政协委员，中共党员，研究生学历，高级工程师。曾在机械部第七设计研究院、西安高新技术开发区管委会工作。曾任西安高新技术开发区管委会基建管理中心工程部经理，西安软件园建设部经理、副主任，西安高科(集团)公司配套建设项目部副部长，西安高科(集团)高科房产有限责任公司副总经理、总经理、董事长，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司总经理。现任西安高科集团有限公司董事、副总经理，天地源股份有限公司第九届董事会董事长。
祝社宁	男，1965 年生，中共党员，研究生学历，高级经济师。曾任西北医疗设备厂厂长兼党委书记，西安高科(集团)公司投资部副部长，西安高科塑业有限公司常务副总经理、总经理，西安高科(集团)公司总经理助理、副总经理，西安高科(集团)公司制造业管理公司总经理，西安高科建材科技有限公司董事长，西安高科幕墙门窗有限公司董事长，西安高科实业股份有限公司董事长。现任西安高科集团有限公司董事、副总经理，西安高科建材科技有限公司董事长，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
陈慧	女，1970 年出生，西安市政协常委，九三学社西安市副主委，本科学历，高级工程师。曾在西安有色冶金设计研究院、西安经济技术开发区管委会规划建设管理局工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司总经理助理、副总经理、常务副总经理、总经理。现任西安高科集团有限公司副总经理、西安丝路国际金融创新中心有限公司董事长，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
王进杰	男，1975 年出生，中共党员，公共管理硕士，会计师，注册会计师。曾在陕西省食品公司、陕西正大会计师事务所、西安高新技术产业开发区管委会工作。曾任西安高新技术产业开发区财政局副局长、局长，会计核算中心主任，科技投资服务中心主任。现任西安高科集团有限公司副总会计师、资本运营部部长，西安高科投资有限责任公司法定代表人，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
王智刚	男，1971 年生，中共党员，本科学历，高级工程师。曾任电子园实业发展公司(高新技术开发区电子工业园)工程监理、基建部部长助理，西安高科(集团)新西部实业发展公司紫薇苑、太华苑项目部副经理，西安紫薇地产开发有限公司副总经理、总经理。现任西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司董事长，西安高新城房地产开发有限公司董事长，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
王涛	男，1967 年生，中共党员，研究生学历，高级会计师。曾在兰州军区通讯团参军，在华山半导体材料厂工作。曾任西安高科(集团)公司内控部副部长，西安高科集团有限公司内控法务部部长，西安西沃客车有限公司总经理、董事，天地源股份有限公司监事会监事。现任天地源股份有限公司总裁，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
刘永明	男，1968 年生，中共党员，工商管理硕士，在读博士，高级工程师。曾在机电部综合勘察研究院、西安市商业银行、西安高科(集团)公司工作。曾任西安高科(集团)公司董事长联席会议办公室副主任，西安高科(集团)公司配套建设项目部副部长，西安市经济技术开发区公司副总经理，深圳西京实业发展有限公司总经理，天地源股份有限公司副总裁，深圳天地源房地产开发有限公司董事长。现任天地源股份有限公司常务副总裁，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
白永秀	男，1955 年生，中共党员，经济学硕士。曾任陕西师范大学政治经济学院副院长、教授，西北大学经济管理学院院长、教授、博士生导师。现任西北大学经济管理学教授、博士生导师，中国工业经济学会副会长，中国区域科学协会副理事长，陕西省委省政府决策咨询委员会委员，北京永秀智库有限责任公司理事长，永安财产保险股份有限公司独立董事，彩虹显示器件股份有限公司独立董事，陕西

	鼓风机（集团）有限公司外部董事，天地源股份有限公司第九届董事会独立董事。
宋敏	男，1962 年生，经济学博士。曾任美国克里夫兰大学助理教授，香港大学教授，北京大学经济学院教授、博士生导师。现任武汉大学经济与管理学院院长，泰康人寿资产管理公司独立董事，国泰君安国际控股有限公司（香港）独立董事，联邦制药国际控股有限公司（香港）独立董事，长城环亚控股有限公司独立董事，天地源股份有限公司第九届董事会独立董事。
汪方军	男，1975 年生，中共党员，管理学博士。曾任西安交通大学管理学院讲师、副教授。现任西安交通大学管理学院教授、博士生导师，中航电测仪器股份有限公司独立董事，西安曲江文化旅游股份有限公司独立董事，杨凌美畅新材料股份有限公司独立董事，天地源股份有限公司第九届董事会独立董事。
杨为乔	男，1970 年生，中共党员，法学硕士（经济法）。曾任甘肃政法学院经济法系助教、讲师，西北政法学院法学二系讲师、副教授。现任西北政法大学经济法学院副教授、硕士研究生导师，中铁高铁电气装备股份有限公司独立董事，金堆城钼业股份有限公司独立董事，陕西建工集团股份有限公司独立董事，天地源股份有限公司第九届董事会独立董事。
王自更	男，1966 年生，中共党员，工商管理硕士，讲师。曾在阜新矿业学院、陕西宝鸡氮肥厂、西安高新技术产业开发区管委会工作。曾任西安高新区创业园发展中心招商部经理、副主任、主任，西安软件园发展中心主任、数字园区发展中心主任、西安智慧谷发展有限公司董事长，西安高新技术产业开发区人事劳动社会保障局局长、督查考评办公室主任，中共西安高新区党工委组织人事部部长、督查考评办公室主任、人力开发研究院办公室主任、统战部部长。现任西安高科集团有限公司董事、党委副书记，天地源股份有限公司第九届监事会主席。
李成	男，1956 年生，中共党员，经济学博士。曾任陕西财经学院金融系讲师、副教授、教授，金融理论教研室主任、金融系主任、金融财政学院副院长。现任西安交通大学经济与金融学院二级教授、博士生导师，博士后合作导师，西安博通资讯股份有限公司独立董事，西安饮食股份有限公司独立董事，西安标准工业股份有限公司独立董事，天地源股份有限公司第九届监事会独立监事。
金鹏涛	男，1976 年生，中共党员，大学学历，会计师，注册会计师。曾在陕西兴合糖酒果品副食有限责任公司、陕西省物资供应回收总公司工作。曾任陕西兴合糖酒果品副食有限责任公司财务科科长，西安高科（集团）公司计划财会部部长助理、副部长，西安高科（集团）公司计划财会部副部长兼西安高科投资有限责任公司副总经理。现任西安高科集团有限公司计划管理部部长，西安高科建材科技有限公司董事，陕西鑫元科工贸股份有限公司监事，天地源股份有限公司第九届监事会监事。
王振江	男，1975 年生，中共党员，本科学历，注册会计师。曾在西北航空港工程总队、西安交大开元集团工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司财务部经理助理、副经理、经理。现任西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司常务副总经理兼财务总监，西安高新城房地产开发有限公司董事，天地源股份有限公司第九届监事会监事。
王锐	男，1968 年生，中共党员，研究生学历，会计师。曾在西安无线电一厂、西安物资贸易中心、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司财务部副经理、销售分公司总经理助理、深圳东部阳光项目部副总经理，天地源股份有限公司董事会办公室副主任、证券事务代表，宁波天亚房地产公司总经理，上海天地源企业有限公司副总经理、常务副总经理，天地源股份有限公司审计内控部部长，西安天地源房地产开发有限公司常务副总经理、总经理。现任天地源股份有限公司总裁特别助理，西安天地源房地产开发有限公司董事长，天地源股份有限公司第九届监事会职工监事。
祁英军	男，1970 年生，中共党员，本科学历，会计师。曾在西安冶炼铸造厂、西安第一印刷厂、西安高科（集团）公司工作。曾任西安水晶岛酒店管理公司财务总监、深圳天地源房地产开发有限公司财务总监，天地源股份有限公司发展规划部副部长、部长，天地源股份有限公司战略投资部部长，西安檀德典森企业管理有限公司法定代表人，深圳天地源房地产开发有限公司总经理，天津天地源置业投资有限公司董事长。现任天地源股份有限公司总裁特别助理，陕西天投房地产开发有限公司董事长，天地源股份有限公司第九届监事会职工监事。
孙杰	女，1978 年出生，中共党员，本科学历，会计师。曾在陕西省医药工业公司、陕西银河电力股份有限公司、华陆实业（集团）有限公司工作，曾任天地源股份有限公司资金运营部副部长。现任天地源股份有限公司总裁特别助理、资本运营部部长，天地源股份有限公司第九届监事会职工监事。
刘宇	男，1974 年生，中共党员，大学毕业，高级工程师。曾在西北光电仪器厂、西安高科（集团）公司工作。曾任西安高科实业股份有限公司董事会秘书兼办公室主任、西安高科（集团）公司总经理办公室副主任。现任天地源股份有限公司董事会秘书。

杨斌	男，1967 年生，九三学社社员，工商管理硕士。曾在西安昆仑机械厂、西安高新技术产业开发区管委会、陕西美房地产开发有限责任公司、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。曾任陕西美房地产开发有限责任公司副总经理，西安高新技术产业开发区房地产开发公司副总经理兼销售分公司、置业分公司总经理，天地源股份有限公司董事会秘书、副总裁、董事。现任天地源股份有限公司副总裁、西安创典智库商务咨询管理有限责任公司董事长。
张晓东	男，1973 年生，中共党员，研究生学历。曾在陕西耀县石柱中学、西安高科（集团）公司、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司人力资源部经理，西安天地源房地产开发有限公司企管部经理，西安高新枫叶物业公司总经理，西安高新技术产业开发区房地产开发公司办公室主任兼企管部经理，天地源股份有限公司发展规划部副部长、部长，天地源股份有限公司监事会监事、总裁特别助理。现任天地源股份有限公司副总裁、上海天地源企业有限公司董事长。
原学功	男，1975 年生，中共党员，研究生学历，会计师，中国注册会计师，国际注册内审师。曾在西安高科（集团）公司内控部工作。曾任天地源股份有限公司审计内控部部长，上海天地源企业有限公司常务副总经理，天地源股份有限公司董事会办公室主任、证券事务代表，陕西天投房地产开发有限公司总经理，天地源股份有限公司监事会监事。现任天地源股份有限公司副总裁。
刘向明	男，1973 年出生，中共党员，大学学历，一级企业人力资源管理师。曾在航空部第 623 研究所、海星科技股份有限公司、大唐电信股份有限公司工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司置业分公司综合管理部经理，天地源不动产代理有限公司综合管理部经理，天地源股份有限公司总裁办公室副主任、主任，人力资源部部长。现任天地源股份有限公司副总裁、党委办公室（纪检监察室）主任。
于凌	女，1970 年生，中共党员，研究生学历，高级会计师，注册会计师。曾在中国航空工业供销西北公司、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。曾任天地源股份有限公司计划财务部部长助理、副部长、部长，计划财务部部长兼资金运营部部长，计划财务部部长兼陕西天投房地产开发有限公司总经理。现任天地源股份有限公司财务总监。

其它情况说明

适用 不适用**(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****1. 在股东单位任职情况**适用 不适用

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

2. 在其他单位任职情况适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
袁旺家	西安高科集团有限公司	西安高科集团有限公司董事、副总经理		
祝社宁	西安高科集团有限公司 西安高科建材科技有限公司	西安高科集团有限公司董事、副总经理 西安高科建材科技有限公司董事长		
陈慧	西安高科集团有限公司 西安丝路国际金融创新中心有限公司	西安高科集团有限公司副总经理 西安丝路国际金融创新中心有限公司董事长		
王进杰	西安高科集团有限公司 西安高科投资有限责任公司	西安高科集团有限公司副总会计师、资本运营部部长		

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

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事长、高管人员报酬经董事会薪酬与考核委员会考核评价，由董事会审议通过，根据其所在公司的任职岗位确定；不在公司担任其他职务的董事、独立董事和监事的薪酬由股东大会审议通过后执行
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、监事、高管人员报酬发放根据《天地源股份有限公司年薪制管理办法》、《天地源股份有限公司年薪制补充管理办法》及相关股东大会决议执行。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、独立董事、监事、高级管理人员在报告期内从公司领取的报酬总额按照税前计算。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1,504.06 万元。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王进杰	董事	选举	
于凌	财务总监	聘任	

贾新昌	董事	离任	去世
王乃斌	财务总监	离任	组织工作调动

注：2021年5月2日，公司董事贾新昌先生因病不幸去世。2021年6月29日，公司2021年第二次临时股东大会补选王进杰先生为公司董事。

2021年8月25日，公司董事会收到公司财务总监王乃斌先生的书面辞职报告，王乃斌先生因工作调动原因申请辞去公司财务总监职务。2021年8月30日，公司第九届董事会第四十七次会议审议通过了《关于财务总监变更的议案》，同意聘任于凌女士担任公司财务总监。

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会第三十五次会议	2021年1月21日	审议通过了《关于下属公司申请办理项目资产抵押的议案》
第九届董事会第三十六次会议	2021年2月26日	审议通过了《关于常熟天地源置业有限公司申请项目开发贷款的议案》
第九届董事会第三十七次会议	2021年4月13日	审议通过了《关于重庆天投房地产开发有限公司申请项目开发贷款的议案》
第九届董事会第三十八次会议	2021年4月26日	审议通过了《2020年度董事会工作报告》、《2020年度总裁工作报告》、《2020年度独立董事述职报告》、《关于2020年度计提资产减值准备的议案》、《关于公司2020年度财务决算的议案》、《关于公司2020年度利润分配预案的议案》、《关于公司2020年度内部控制评价报告的议案》、《关于公司2020年年度报告及摘要的议案》、《关于公司2020年度高级管理人员绩效考核的议案》、《关于公司2020年度会计师事务所从事审计工作的总结报告及续聘2021年度审计机构的议案》、《关于公司2021年度日常关联交易的议案》、《关于向金融机构申请融资额度授权的议案》、《关于对下属公司担保的议案》、《关于土地储备的议案》、《关于公司2021年第一季度报告及摘要的议案》、《关于向金融机构申请融资的议案》、《关于召开公司2020年年度股东大会的议案》
第九届董事会第三十九次会议	2021年5月13日	审议通过了《关于对外投资的议案》、《关于深圳天地源房地产开发有限公司成立项目公司的议案》
第九届董事会第四十次会议	2021年5月20日	审议通过了《关于西安天地源曲江房地产开发有限公司向陕西省国际信托股份有限公司申请融资的议案》、《关于常熟天地源置业有限公司贷款担保措施变更的议案》、《关于与西安高科集团高科房产有限责任公司签订股权托管协议的议案》
第九届董事会第四十一次会议	2021年6月8日	审议通过了《关于镇江天地源置业有限公司对外投资的议案》、《关于西安天地源软件新城房地产开发有限公司申请项目开发贷款的议案》、《关于对西安天德泓源投资有限公司增资的议案》、《关于参与投资天地源天投1号股权投资管理企业（有限合伙）的议案》、《关于补选公司第九届董事会董事的议案》、《关于召开公

		司 2021 年第二次临时股东大会的议案》
第九届董事会第四十二次会议	2021 年 6 月 23 日	审议通过了《关于西安天地源房地产开发有限公司放弃对参股公司增资的议案》、《关于苏州天地源房地产开发有限公司合作开发苏州市相城区地块的议案》、《关于苏州天地源房地产开发有限公司合作开发苏州市吴江高新区地块的议案》
第九届董事会第四十三次会议	2021 年 6 月 29 日	审议通过了《关于终止公司非公开发行 A 股股票事项并撤回申请文件的议案》
第九届董事会第四十四次会议	2021 年 7 月 2 日	审议通过了《关于修订〈项目跟投管理办法（试行）〉的议案》、《关于修订〈银行间债券市场债务融资工具信息披露管理制度〉的议案》、《关于西安天地源房地产开发有限公司进行土地预储备的议案》、《关于召开公司 2021 年第三次临时股东大会的议案》
第九届董事会第四十五次会议	2021 年 7 月 19 日	审议通过了《关于下属控股子公司镇江恒祥房地产开发有限公司申请项目开发贷款的议案》、《关于修订〈股东大会会议事规则〉的议案》、《关于修订〈投资、融资管理规则〉的议案》、《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》、《关于修订〈董事会秘书工作制度〉的议案》、《关于修订〈内幕信息知情人登记制度〉的议案》
第九届董事会第四十六次会议	2021 年 8 月 13 日	审议通过了《关于发行公司债券的议案》、《关于同意董事会授权经营班子办理与本次发行公司债券相关事宜的议案》、《关于召开公司 2021 年第四次临时股东大会的议案》
第九届董事会第四十七次会议	2021 年 8 月 30 日	审议通过了《关于财务总监变更的议案》、《关于向华润深国投信托有限公司申请融资的议案》、《关于陕西天投房地产开发有限公司申请融资的议案》、《关于公司 2021 年半年度报告及摘要的议案》
第九届董事会第四十八次会议	2021 年 9 月 22 日	审议通过了《关于西安天地源软件新城房地产开发有限公司申请融资的议案》、《关于镇江恒尧城市建设发展有限公司申请项目开发贷款的议案》
第九届董事会第四十九次会议	2021 年 10 月 21 日	审议通过了《关于重庆天投房地产开发有限公司申请项目开发贷款的议案》
第九届董事会第五十次会议	2021 年 10 月 28 日	审议通过了《关于审议公司 2021 年第三季度报告的议案》
第九届董事会第五十一次会议	2021 年 12 月 8 日	审议通过了《关于上海天地源企业有限公司投资成立下属子公司的议案》
第九届董事会第五十二次会议	2021 年 12 月 22 日	审议通过了《关于苏州吴江锐泽置业有限公司申请项目开发贷款的议案》

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
袁旺家	否	18	18	4	0	0	否	5
祝社宁	否	18	17	4	1	0	否	5
陈慧	否	18	18	4	0	0	否	5
王进杰	否	10	10	2	0	0	否	3
王智刚	否	18	18	4	0	0	否	2
王涛	否	18	18	4	0	0	否	5
刘永明	否	18	18	4	0	0	否	5
白永秀	是	18	18	4	0	0	否	5
宋敏	是	18	17	4	1	0	否	5
汪方军	是	18	18	4	0	0	否	5

杨为乔	是	18	18	4	0	0	否	5
贾新昌	否	4	4	2	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	18
其中：现场会议次数	14
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	汪方军、杨为乔、陈慧
提名委员会	白永秀、杨为乔、王智刚
薪酬与考核委员会	宋敏、汪方军、祝社宁
战略委员会	袁旺家、白永秀、宋敏

(2). 报告期内审计委员会召开 9 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 1 月 13 日	听取公司计划财务部《2020 年度未审财务报表》汇报	认为公司的未审财务报表真实反映了公司的实际情况，同意将其提供给希格玛会计师事务所进行审计。	
2021 年 3 月 5 日	听取希格玛会计师事务所对公司《2020 年度财务报表、内部控制审计的初审意见》汇报	原则同意希格玛会计师事务所《2020 年度财务报表、内部控制审计的初审意见》。	
2021 年 4 月 2 日	1、听取希格玛会计师事务所《2020 年度审计情况》汇报并审议； 2、听取《希格玛会计师事务所 2020 年度审计工作总结报告》并就该报告及下年度续聘或改聘外部审计机构进行审议； 3、听取审计内控部《公司 2020 年度内部控制评价报告》并审议	1、经审计的公司 2020 年度财务报告全面、公允的反映了公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度经营成果和现金流量，同意以此为基础编制 2020 年度报告及摘要。 2、同意希格玛会计师事务所 2020 年度审计工作总结报告，同意聘请希格玛会计师事务所为公司 2021 年会计报表和内部控制的审计单位，聘期一年，并将此事项提交董事会审议。 3、同意审计内控部编制的《公司 2020 年度内部控制评价报告》，同意将此报告提交董事会审议。	
2021 年 4 月 26 日	对公司第九届董事会第三十	1、关于对《公司 2021 年度日常关联交易的议	

	八次会议审议的相关事项发表意见	<p>案》的意见：</p> <p>（1）本议案涉及的关联交易有利于公司遵循在同等价位上采购到性价比更优的原材料，从而降低采购成本和提高资产的使用效率的原则；</p> <p>（2）本议案关联交易的发生是遵循公开、公平、公正的交易原则，关联交易价格接近市场公允交易价格；</p> <p>（3）本议案关联交易对公司独立性没有影响，公司主营业务不因此类交易而形成对关联方的依赖；</p> <p>（4）本议案关联交易不存在损害公司权益、中小股东以及公众投资者权益的情形。</p> <p>2、关于对《关于 2020 年度计提资产减值准备的议案》的意见：</p> <p>（1）公司本次计提资产减值准备遵照并符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，计提资产减值准备依据充分，符合公司资产现状；</p> <p>（2）本次计提资产减值准备基于谨慎性原则，有助于更加公允地反映截至 2020 年 12 月 31 日公司的财务状况、资产价值及经营成果，使公司的会计信息更具有合理性，有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息；</p> <p>（3）本次计提资产减值准备不存在损害公司权益、中小股东以及公众投资者权益的情形，审计委员会同意公司本次计提资产减值准备。</p> <p>3、董事会审计委员会关于选聘会计师事务所过程中的履职情况及审查意见：</p> <p>（1）在 2020 年度财务及内控审计服务工作中，希格玛会计师事务所针对公司年报审计工作制定了详细的审计工作计划，并提前进行了预审，审计中能恪尽职守，遵循独立、客观、公正的执行准则，较好地完成了公司委托的审计工作，出具的审计报告能充分反映公司财务状况及经营成果，符合公司的实际经营情况；</p> <p>（2）我们查阅希格玛会计师事务所所有资格证照、相关信息和诚信记录，对其从专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等方面进行了审查，认为希格玛会计师事务所具有承办公司财务审计业务所必需的专业知识，能够胜任审计工作；已足额购买职业保险，能够覆盖因审计失败导致的民事赔偿责任，具备投资者保护能力；在审计工作中保持了形式上和实质上的双重独立，遵守了职业道德基本原则；</p> <p>（3）公司董事会审计委员会提请继续聘任希格玛会计师事务所为公司 2021 年度会计报表和内部控制的审计机构。</p>	
2021 年 5 月 20 日	对公司第九届董事会第四十次会议审议的《关于与西安高科集团高科房产有限责任公司签订股权托管协议的议案》发表意见	<p>1、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；</p> <p>2、在审议本议案过程中，关联董事回避了表决。公司审议本议案的董事会召开程序、表决程序符合相关法律、法规和《公司章程》等有关规定，不存在损害公司、中小股东以及公众投资者利益的情形。</p>	
2021 年 6 月 23 日	对公司第九届董事会第四十二次会议审议的《西安天地源房地产开发有限公司放弃对参股公司增资的议案》发表意见	<p>1、公司本次放弃对丝路金融公司的增资行为不影响公司经营的独立性，不会对公司经营和未来发展产生影响；</p> <p>2、本项议案涉及关联交易，本项议案的会议审议、表决程序符合法律、法规及《公司章程》的</p>	

		规定,不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。	
2021年6月29日	对公司第九届董事会第四十三次会议审议的《关于终止公司非公开发行A股股票事项并撤回申请文件的议案》发表意见	1、公司终止本次非公开发行A股股票事宜,是基于当前资本市场环境现状、公司实际情况、融资时机和发展规划等诸多因素做出的审慎决策,不会对公司经营和未来发展产生影响; 2、本项议案涉及关联交易,本项议案的会议审议、表决程序符合法律、法规及《公司章程》的规定,不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。	
2021年7月2日	对公司第九届董事会第四十四次会议审议的《关于西安天地源房地产开发有限公司进行土地预储备的议案》发表意见	1、本次公司拟通过合作方式进行土地预储备,是公司实际控制人西安高科集团有限公司积极履行避免同业竞争承诺的具体举措,将有助于进一步消除同业竞争影响; 2、本议案在审议过程中,关联董事回避了表决。公司审议本议案的董事会召开程序、表决程序符合相关法律法规和《公司章程》等有关规定,不存在损害公司、中小股东以及公众投资者利益的情形。	
2021年12月8日	听取希格玛会计师事务所汇报2021年度会计报表和内部控制审计计划	原则同意希格玛会计师事务所2021年度会计报表和内部控制审计计划。	

(3). 报告期内提名委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021年5月31日	对第九届董事会第四十一次会议审议的《关于补选公司第九届董事会董事的议案》进行审核	1、董事候选人王进杰先生的任职资格符合《公司法》、《上海证券交易所上市规则》和《公司章程》的相关规定,同意将王进杰先生提名为董事候选人。 2、同意将该议案提交公司第九届董事会第四十一次会议审议。	
2021年8月25日	对第九届董事会第四十七次会议审议的《关于聘任公司财务总监的议案》进行审核	公司财务总监候选人于凌女士的任职资格符合《公司法》、《公司章程》的相关规定,同意将其提名为公司财务总监人选。	

(4). 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021年4月26日	听取了在公司领取薪酬的董事和高级管理人员的述职汇报,对公司经营管理团队在2020年度的履职情况进行了考评	根据《公司年薪制管理办法》和《公司年薪制补充管理办法》的规定,经考评得出如下结果: 1、同意各位董事和高管的述职报告; 2、同意并确认对各位董事和高管的工作绩效考核结果; 3、根据考核结果,同意兑现各位董事和高管2020年度绩效年薪和风险收入; 4、同意将上述考核意见提交董事会审议。	

(5). 报告期内战略委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021年1月12日	审议了向第九届董事会汇报的《公司“十四五”战略规划》	1、本报告的编制符合法律、法规及相关规范性文件规定,方案合理,切实可行,有利于确定公	

	划报告》并发表意见	司发展规划，完善公司法人治理结构，实现可持续发展，没有损害中小股东的利益； 2、本报告认真总结了公司过往战略的得与失，规划了公司未来发展的方向与目标，符合公司整体战略发展方向； 3、本报告实施后，将有利于增强公司核心竞争力，提升公司未来的经营业绩和盈利能力，符合公司及全体股东的利益。 综上，公司董事会战略委员会同意将本报告提交董事会汇报。	
--	-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

(6). 存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	89
主要子公司在职员工的数量	2,610
在职员工的数量合计	2,699
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	267
技术人员	329
财务人员	136
行政人员	198
物业人员	1,694
其他	75
合计	2,699
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上学历	102
大学本科	725
大学专科	410
大专以下	1,462
合计	2,699

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司制定了以公平、竞争、激励、经济、合法为原则的薪酬政策，依据公司业绩、员工业绩、服务年限、工作态度等方面的表现动态调整工资。其中，基本工资以员工工作常驻城市平均工资标准为参考依据，岗位工资根据岗位价值评估结果及市场薪酬水平决定，绩效公司与月度、季度、

年度考核挂钩，充分发挥绩效考核的激励导向作用。此外，公司严格执行国家、省、市相关政策、员工享受“五险一金”、带薪休假、带薪培训等多种福利待遇。

(三) 培训计划

适用 不适用

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

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

利润分配政策：

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

执行情况：

根据公司第九届董事会第三十八次会议、2020 年年度股东大会审议通过的《关于公司 2020 年度利润分配预案的议案》，2020 年度，公司以总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发现金红利每 10 股 1.52 元（含税），共计派发 131,346,623.19 元。2020 年不送红股、不进行资本公积转增股本。该利润分配方案已于 2021 年 7 月 14 日实施完毕。

2021 年公司拟以现总股本 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。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

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

适用 不适用

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

2021 年，公司在 2012 年版《内部控制制度》基础上，对目前执行的 156 个制度文件进行了梳理。同时，制定《管理制度编制细则》，明确制度编制要求，实施层级管理。依据《制度流程清单》开展内部控制制度建设监督检查，根据经营需要新增、修订、废止了一批制度，使公司内控制度体系更加完善。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

√适用 □不适用

公司依据《内部控制制度》、《组织管理手册》和《授权管理手册》，对子公司实施管控。2021年，公司通过优化下属公司组织架构、完善授权体系，进一步提高了管控效能。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

公司聘请希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2021年度内部控制的审计机构。希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对公司及下属公司的内控控制设计、运行情况进行审计，出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。具体内容详见《天地源股份有限公司2021年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

（一）上市公司董事、高级管理人员利用职权收受贿赂或者其他非法收入，侵占公司的财产。

具体情形及整改情况：

2018年8月，公司接到陕西省监察委员会留置通知书，因时任公司董事、总裁李炳茂及副总裁马小峰涉嫌违纪违法，决定对上述二人采取留置措施。2019年1月，公司第八届董事会任期届满，公司股东大会选举成立了第九届董事会，李炳茂、马小峰不再担任相关职务。

针对该事项，公司修订了《公司章程》及“三重一大”决策、财务管理、党建、人事、公务接待、投融资管理、经济责任审计、招投标监督管理等方面工作制度，进一步完善和规范了相关决策程序和监督机制。

（二）存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形。

具体情形及整改情况：

公司于2018年3月9日和2018年3月27日分别召开了第八届董事会第二十九次会议、第八届董事会第三十次会议，董事王智刚因工作原因未能亲自出席，也未能委托其他董事代为出席并表决。2018年8月至2019年1月，时任公司董事李炳茂因被陕西省监察委员会采取留置措施，未能出席期间举行的董事会会议，也未能委托其他董事代为出席并表决。

针对该事项，公司组织开展了董事履职行为规范培训，进一步提高了董事忠实勤勉履职的意识。2019年1月，公司第八届董事会任期届满，公司股东大会选举成立了第九届董事会，李炳茂不再担任董事职务。此后，公司所有董事均能出席公司董事会会议。

（三）上市公司董事会存在独立董事未亲自出席的情形。

具体情形：独立董事宋敏常驻工作地在武汉，因工作原因未能亲自出席第八届董事会第二十九次和第三十一次会议，因疫情原因未能亲自出席第九届董事会第三次和第六次会议。以上四次会议宋敏均采取了书面委托方式出席。

（四）上市公司控股股东、实际控制人与上市公司在业务范围、业务性质、客户对象、产品可替代性等方面存在竞争。上市公司控股股东、实际控制人从事与上市公司相同或者相近的业务。

具体情形及整改情况：

2003年，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（以下简称“高新地产”）通过与上海沪昌特殊钢股份有限公司（以下简称“沪昌特钢”）进行重大资产重组，成为沪昌特钢的控股股东。之后，沪昌特钢更名为天地源股份有限公司。公司的主营业务为房地产经营与开发，与实际控制人西安高科集团有限公司（以下简称“高科集团”）下属房地产企业及控股股东高新地产业务相同，构成了同业竞争。在《上海沪昌特殊钢股份有限公司收购报告书》中，高科集团及高新地产做出了避免同业竞争的承诺。

2014年6月25日，根据监管部门新发布的相关规定，高科集团和高新地产出具了新的《承诺函》。承诺将于2020年12月31日前解决与公司的同业竞争问题。高科集团在承诺期限内就解决同业竞争问题实施了一系列举措，大幅降低了同业公司开展业务对上市公司经营利润的影响，有效保护了中小投资者的利益。但受限于同业公司资产收益相对较弱、控股股东持股比例过高、上级主管单位对其发展定位不断商定及房地产宏观政策调控等原因，同业公司资产注入工作尚未实质开展。2020年12月8日，经公司2020年第二次临时股东大会审议通过，高科集团调整承诺事项并延长履行期限，以公司为业务主体，整合资源，采取分类施策、有序推进的方针，从原避免同业竞争承诺到期之日起未来36个月内分步完成对存在同业竞争的房地产开发项目及业务梳理、阶段性托管、资产注入等工作，积极稳妥地解决同业竞争问题。具体内容详见公司公告（编号：临2020--073）。

2021年5月20日，公司第九届董事会第四十次会议审议通过了《关于与西安高科集团高科房产有限责任公司签订股权托管协议的议案》。高科集团下属西安高科集团高科房产有限责任公司与公司签订《股权托管协议》，委托公司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。具体内容详见公司公告（编号：临2021-028）。

2021年7月19日，公司2021年第三次临时股东大会审议通过了《关于西安天地源房地产开发有限公司进行土地预储备的议案》。高科集团为履行避免同业竞争承诺，支持公司发展，高科集团下属西安高科集团高科房产有限责任公司退出西安市高新区老烟庄村城改项目（英发寨用地）（以下简称“目标地块”）的合作开发，由公司下属西安天地源房地产开发有限公司承接目标地块相关项目权益，并以受让西安佳旺房地产开发有限公司和西安正昕房地产开发有限公司100%股权的方式，间接取得目标地块的国有土地使用权。具体内容详见公司公告（编号：临2021-051）。

后续整改计划：

1、对存在同业竞争的现有实际开展业务的项目公司，分批次与天地源公司签署项目股权托管协议，委托至天地源公司经营管理。

2、完成高科集团下属不以项目公司形式存在的房地产业务的分立、剥离。其后签署股权托管协议，将相应项目公司委托至天地源公司经营管理。

3、对于托管的项目公司实施动态跟踪，对项目实施完毕且不存在其他房地产开发项目的项目公司合法依规妥善开展注销工作。

4、2023 年底前，建设开发完成项目对应的项目公司，继续实施托管，直至项目销售结束。

2023 年底前，对于仍处于待建或在建阶段的房地产开发项目，盈利能力预期较好的项目公司，开展房地产资产及业务注入工作；盈利预期较差的项目公司，以出售股权或资产及其他可行方案解决同业竞争问题。

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

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

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

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

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

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

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

√适用 □不适用

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

二、社会责任工作情况

√适用 □不适用

(一) 面对 2021 年底发生的新冠肺炎疫情，西安市整座城市按下了“暂停键”。公司上下携手同心、众志成城，两级基层党组织和广大党员干部主动担当、迅速响应，在做好自有物业项目防控工作的同时，第一时间派出 700 余人次，奔赴高新区 41 个小区核酸检测点进行支援；根据高新区疫情防控工作需要，又派出四批 150 余名工作专班志愿者，支援区内重点小区封控工作、21 个防控专班社区管控以及 1 个医学隔离点管理服务工作，助力打赢了西安市疫情防控狙击战。

(二) 2021 年，公司围绕“以文化筑美好”品牌主题，开展天地源悦跑、天地源 2021 品牌发布会、创享生活季、健康公开课、美邻节等百余场品牌、社群活动，为业主营造良好社区生活氛围和美好生活体验，积极践行国企责任与“更多价值 更多关爱”品牌主张。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

2021 年，公司积极开展巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴工作，在重要节日期间，看望慰问西安市临潼区小金街道小金村，高新区九峰镇联新村、薛家堡村和起良村的帮扶群众。发起“橙之光”微光计划，开展公益助农行动，采购小金村食品厂月饼，联新村合作社葡萄等特色农产品，助力乡村振兴。今后，公司将继续关注和支持对口帮扶村的乡村振兴工作，巩固好脱贫攻坚成果。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	公司实际控制人西安高科集团有限公司	<p>高科集团将以公司为业务主体，整合资源，采取分类施策、有序推进的方针，从原避免同业竞争承诺到期之日起未来 36 个月内分步完成对存在同业竞争的房地产开发项目及业务梳理、阶段性托管、资产注入等工作，积极稳妥地解决同业竞争问题。基本计划如下：（一）第 1-6 个月就现有实际开展业务的项目公司，对存在同业竞争的分批次与天地源公司签署项目股权托管协议，委托至天地源公司经营管理，在一定程度上消除同业竞争的负面影响；</p> <p>1、根据托管协议约定，代表托管方根据法律法规及被托管企业的公司章程的规定行使股东权利，主要包括：（1）出席被托管企业股东会，对授权托管范围内事项行使表决权；（2）被托管企业股东会召集请求权；（3）获取被托管企业生产经营、财务状况、公司治理的各项文件、资料，获得依照法律或章程规定应获知的被托管企业的其他信息。</p> <p>2、公司按照项目股权托管协议约定的权利义务对被托管企业日常经营重大事项进行核准或要求其报备。托管之后，被托管企业资产权属不变、用工关系不变、收益权、处置权及分红权不变。此外，高科集团尚有不以项目公司形式存在的房地产业务。对于上述房地产业务，需通过新设项目公司或注入现有项目公司的方式，使该部分房地产项目以独立法人形式存在。（二）第 7-36 个月 1、完成高科集团下属不以项目公司形式存在的房地产业务的分立、剥离。其后签署股权托管协议，将相应项目公司委托至公司经营管理。2、对于托管的项目公司实施动态跟踪，对于项目实施完毕且不存在其他房地产开发项目的项目公司依法依规妥善开展注销工作。有针对性地妥善制定人员安置和公司后续安排计划，为资产注入彻底解决同业竞争问题做好前期准备工作。3、在对托管的项目公司实施动态跟踪的基础上，开展房地产资产及业务注入工作。对于预期 36 个月内建设开发完成项目对应的项目公司，继续实施托管，直至项目销售结束。从资产注入后公司的持续盈利能力和对中小投资者利益的保护角度考虑，对于预期 36 个月内仍处于</p>	承诺时间 2020 年 12 月 8 日，承诺期限 2023 年 12 月 31 日前。	是	是		

		待建或在建阶段的房地产开发项目细分为两类，其中盈利能力预期较好的企业以发行股票购买资产或现金购入资产的形式整体性置入，整合至公司；对于盈利预期较差、收购后产生资产减值可能性较大，直接置入将给控股股东带来较大的业绩补偿压力，也不符合上市公司及中小股东利益的项目，综合考虑行业发展状况、发展趋势等情况，以出售股权或资产及其他可行方案解决同业竞争问题。(三)在上述解决同业竞争措施实施完成后，高科集团保证下属、控股或其他具有实际控制权的企业与公司之间不再发生同业竞争问题。					
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

注：1、2021年5月20日，公司第九届董事会第四十次会议审议通过了《关于与西安高科集团高科房产有限责任公司签订股权托管协议的议案》。高科集团下属西安高科集团高科房产有限责任公司与公司签订《股权托管协议》，委托公司管理其直接或间接持有的三家从事房地产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。具体内容详见公司公告（编号：临2021-028）。

2、2021年7月19日，公司2021年第三次临时股东大会审议通过了《关于西安天地源房地产开发有限公司进行土地预储备的议案》。高科集团为履行避免同业竞争承诺，支持公司发展，高科集团下属西安高科集团高科房产有限责任公司退出西安市高新区老烟庄村城改项目（英发寨用地）（以下简称“目标地块”）的合作开发，由公司下属西安天地源房地产开发有限公司承接目标地块相关项目权益，并以受让西安佳旺房地产开发有限公司和西安正昕房地产开发有限公司100%股权的方式，间接取得目标地块的国有土地使用权。具体内容详见公司公告（编号：临2021-051）。

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

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

□适用 √不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	930,000
境内会计师事务所审计年限	19 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	300,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

经公司第九届董事会第三十八次会议及 2020 年年度股东大会审议，同意续聘希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年会计报表和内部控制的审计机构，聘期一年，报酬 123 万元，工作内容包括年度会计报表审计、内部控制审计及提出管理建议。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、面临退市风险的情况**(一) 导致退市风险警示的原因**

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

八、破产重整相关事项

□适用 √不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>2020年5月,公司下属天津天地源置业投资有限公司(以下简称“天津天地源”)起诉天津滨海发展投资控股有限公司(以下简称“天津滨投”),要求天津滨投按照《天地源与滨投公司关于天津市东丽区张贵庄南侧中心商业地块合作终止协议》约定,按时足额返还尚余合作款4,500万元。天津天地源收到天津市第三中级人民法院《受理案件通知书》((2020)津03民初639号)并缴纳了诉讼费用。5月21日,经天津天地源申请,天津市第三中级人民法院启动了财产保全措施。9月17日,天津天地源收到了《天津市第三中级人民法院民事调解书》((2020)津03民初639号),双方达成调解协议,天津滨投应分期向天津天地源给付相关款项。2021年1月,因天津滨投在约定期限内未履行《民事调解书》所确定的付款义务。天津天地源根据《民事调解书》的规定和相关法律法规、及司法解释的规定向天津市第三中级人民法院申请强制执行,并于2021年1月22日收到《受理案件通知书》((2021)津03执128号)。目前,公司正在积极推进强制执行中。</p>	<p>http://www.sse.com.cn, 编号: 临2020-043、临2020-061、临2021-006</p>
<p>2021年1月21日,公司下属深圳天地源中房豪杰置业有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司收到深圳市龙华区人民法院《受理案件通知书》((2021)粤0309民初1290号)。深圳天地源中房豪杰置业有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司诉请豪杰塑胶(深圳)有限公司、汇景纸品(深圳)有限公司继续履行《搬迁补偿安置协议》以及《搬迁补偿安置协议之补充协议》,按《搬迁补偿安置协议》约定共同支付违约赔偿金总计5,849.74万元,中房集团深圳房产开发有限公司对上述违约赔偿金请求承担连带赔偿责任。由于豪杰塑胶(深圳)有限公司原股权诉讼纠纷,原股东主以其身份涉港为由,要求深圳市龙华区人民法院将本次诉讼按级别管辖移交深圳市中级人民法院审理。深圳市龙华区人民法院已于2021年11月1日正式裁定移送,目前深圳市中级人民法院尚未开庭审理。</p>	<p>http://www.sse.com.cn, 编号: 临2021-005</p>
<p>2021年12月24日,公司下属西安置业分公司因涉及诉讼,被陕西省西安市中级人民法院冻结了部分银行账户,涉及资金1.6亿元。西安置业分公司已从陕西省西安市中级人民法院取得《民事一审案件应诉通知书》[(2021)陕01民初1561号]及《民事裁定书》[(2021)陕01民初1561-1号]等文件。经与陕西省西安市中级人民法院了解,原告陕西泰华置业发展有限公司称其因与陕西盛骏贸易有限公司存在债务纠纷,就盛骏公司与西安置业分公司签订的《天地源·丹轩坊B地块4#楼项目转让协议》,原告与盛骏公司两家通过仲裁,由原告继受盛骏公司拥有的“丹轩坊B地块4#楼”项目全部权利和义务。上述诉讼案件是因泰华公司与盛骏公司之间的债务纠纷涉及到公司,尚未开庭。</p>	<p>http://www.sse.com.cn, 编号: 临2021-081</p>
<p>2021年12月16日,公司下属西安置业分公司收到陕西省西安市中级人民法院《应诉通知书》((2021)陕01民初1642号)。原告陕西建工第六建设集团有限公司提出2019年5月18日收到《开工报告》,实际开工时间相比较原合同约定出现逾期,故原告申请对合同价款进行调整,另因被告原因导致停工,故被告应当增加合同价款和经济损失。请求公司支</p>	<p>http://www.sse.com.cn, 编号: 临2021-079、临2021-082</p>

付从进场起至今的工程进度款 73,115,059.49 元,支付自 2019 年 7 月 3 日起至 2020 年 4 月 30 日止的经济损失 12,796,466.8 元。

2021 年 12 月 24 日,陕西建工第六建设集团有限公司向陕西省西安市中级人民法院提出撤诉申请。陕西省西安市中级人民法院裁定:解除对(2021)陕 01 执保 393 号案件项下全部财产的查封、冻结,陕西建工第六建设集团有限公司撤销诉讼。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
西安高科集团有限公司	间接控股股东	提供劳务	物业管理	市场价格		902,098.47	0.44	资金结算		
西安高科物流发展有限公司	集团兄弟公司	购买商品	采购材料	市场价格		2,820,668.68	16.45	资金结算		
西安高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司	购买商品	采购材料	市场价格		125,355.34	0.73	资金结算		
西安高科幕墙	集团兄	接受劳务	工程施工	市场价格		118,400.00	0.00	资金结算		

门窗有限公司	弟公司										
西安高新区热力有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	工程施工	市场价格		27,504,187.25	0.29	资金结算			
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	集团兄弟公司	接受劳务	物业管理	市场价格		50,337.91	0.63	资金结算			
西安高科园林景观工程有限责任公司	集团兄弟公司	接受劳务	工程施工	市场价格		1,977,214.34	0.02	资金结算			
西安高科园林景观工程有限责任公司	集团兄弟公司	提供劳务	品牌推广	市场价格		46,226.42	0.49	资金结算			
西安高新区保障房投资建设发展有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	品牌推广	市场价格		7,547.17	0.08	资金结算			
西安高新区市政配套建设有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	品牌推广	市场价格		548,113.20	5.79	资金结算			
西安高科集团有限公司	间接控股股东	提供劳务	租赁费	市场价格		951,720.00	12.80	资金结算			
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	集团兄弟公司	提供劳务	租赁费	市场价格		152,217.12	2.05	资金结算			
西安新纪元国际俱乐部有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	租赁费	市场价格		71,428.58	0.96	资金结算			
西安高新区竣策勘测有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	测量费	市场价格		54,337.74	0.00	资金结算			
西安高科天宏招标代理咨询有限责任公司	集团兄弟公司	接受劳务	招标代理	市场价格		44,150.94	0.00	资金结算			
西安市高新区天翔建设有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	工程施工	市场价格		-4,265,710.51	-0.05	资金结算			
西安高科建材科技有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	工程施工	市场价格		1,046,235.18	0.01	资金结算			
合计				/	/	32,154,527.83		/	/	/	/
大额销货退回的详细情况					无						
关联交易的说明					根据 2021 年 4 月 26 日第九届董事会第三十八次会议审议通过的《天地源股份有限公司关于公司 2021 年度日常关联交易的议案》，预计 2021 年全年发生日常关联交易总额 12,233.99 万元，公司 2021 年全年实际发生关联交易总额 3,215.45 万元，实际发生关联交易总金额未超出年初预计总金额。						

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 公司下属全资子公司镇江天地源置业有限公司、重庆天投房地产开发有限公司、郑州天地源置业有限公司、西安天地源软件新城房地产开发有限公司向金融机构申请总金额不超过 17.5 亿元的委托贷款，贷款资金来源方为西安高新区热力有限公司（系公司实际控制人西安高科集团有限公司下属子公司），委托贷款根据西安高新区热力有限公司资金情况分期发放。贷款使用期限不超过 30 个月，贷款利率为 8.7%/年。截止财务报告批准报出日，借款余额为 11.51 亿元。

(2) 公司下属全资子西安天地源曲江房地产开发有限公司向金融机构申请委托贷款，贷款资金来源方为西安高科投资有限责任公司（系公司实际控制人西安高科集团有限公司下属子公司）。贷款使用期限不超过 24 个月，贷款利率为 9%/年。截止财务报告批准报出日，借款余额为 1.5 亿元。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

1、2016年7月25日，公司2016年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》等议案。公司拟向不超过10名特定对象非公开发行股票，其中控股股东高新地产按本次非公开发行股票发行数量的10%认购。2021年6月29日，公司第九届董事会第四十三次会议审议通过了《关于终止公司非公开发行A股股票事项并撤回申请文件的议案》，并向中国证监会申请撤回申请文件。2021年7月16日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2021]69号），中国证监会决定终止对公司本次非公开发行A股股票行政许可申请的审查。

2、2021年5月20日，公司第九届董事会第四十次会议审议通过了《关于与西安高科集团高科房产有限责任公司签订股权托管协议的议案》。高科集团下属西安高科集团高科房产有限责任公司与公司签订《股权托管协议》，委托公司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。具体内容详见公司公告（编号：临2021-028）。

3、2021年7月19日，公司2021年第三次临时股东大会审议通过了《关于西安天地源房地产开发有限公司进行土地预储备的议案》。高科集团为履行避免同业竞争承诺，支持公司发展，高科集团下属西安高科集团高科房产有限责任公司退出西安市高新区老烟庄村城改项目（英发赛用地）（以下简称“目标地块”）的合作开发，由公司下属西安天地源房地产开发有限公司承接目标地块相关项目权益，并以受让西安佳旺房地产开发有限公司和西安正昕房地产开发有限公司100%股权的方式，间接取得目标地块的国有土地使用权。具体内容详见公司公告（编号：临2021-051）。

十三、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

（二）担保情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系

	的关系							完毕						
苏州天地源房地产开发有限公司	全资子公司	镇江恒尧城市建设发展有限公司	6,732.00	2021.9.16	2021.9.16	2026.9.16	连带责任担保	否	否	否		否	否	合营公司
苏州天地源房地产开发有限公司	全资子公司	苏州吴江锐泽置业有限公司	7,500.00	2021.12.24	2021.12.24	2029.12.24	连带责任担保	否	否	否		否	否	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											14,232.00			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											14,232.00			
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计											481,280.00			
报告期末对子公司担保余额合计（B）											728,749.80			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）											742,981.80			
担保总额占公司净资产的比例（%）											163.49			
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）											728,749.80			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											529,152.25			
上述三项担保金额合计（C+D+E）											1,257,902.05			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明		<p>（1）根据第九届董事会第三十八次会议及2020年年度股东大会审议通过的《天地源股份有限公司关于对下属公司担保的议案》，预计在2021年度股东大会召开之前，对下属全资子公司、控股子公司、参股公司新增担保不超过149亿元的额度，公司2021年实际新增担保49.55亿元，其中对子公司新增担保48.13亿元，实际发生担保总金额未超出年初预计总金额。</p> <p>（2）担保总额超过净资产（本表的净资产指归属于上市公司股东的净资产）50%部分的金额（E）为529,152.25万元，与直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）重合。</p>												

（三）委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

（1）委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(3) 委托理财减值准备**适用 不适用**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(2) 单项委托贷款情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(3) 委托贷款减值准备**适用 不适用**3. 其他情况**适用 不适用**(四) 其他重大合同**适用 不适用**十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**适用 不适用

2016年7月25日，公司2016年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》等议案。2016年9月8日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查第一次反馈意见通知书》（161995号）。2016年9月20日，公司召开第八届董事会第十次会议，审议通过了《关于调整2016年度非公开发行A股股票方案的议案》，对本次发行方案中的发行数量、募集资金金额和用途进行了调整，本次非公开发行股票方案的其他内容不变。2016年9月24日，公司对上述反馈意见答复和资料补充进行了公告，并按要求将反馈意见回复及时报送中国证监会。

此后，公司分别于2017年7月13日、2018年7月23日、2019年7月10日、2020年7月15日召开了2017年第一次临时股东大会、2018年第二次临时股东大会、2019年第三次临时股东大会、2020年第一次临时股东大会，审议通过了《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有

效期的议案》。根据上述议案，公司本次非公开发行股票股东大会决议的有效期限至 2021 年 7 月 24 日到期。

2021 年 6 月 29 日，公司第九届董事会第四十三次会议审议通过了《关于终止公司非公开发行股票 A 股股票事项并撤回申请文件的议案》。因资本市场环境以及公司实际情况、发展规划等诸多因素发生变化，经过审慎分析，公司终止本次非公开发行 A 股股票事项，并向中国证监会申请撤回申请文件。

2021 年 7 月 16 日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2021]69 号）。根据《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》第二十条的有关规定，中国证监会决定终止对公司本次非公开发行 A 股股票行政许可申请的审查。

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格 (或 利率)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						

天地源股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	2019 年 3 月 22 日	7.98%	20 亿元	2019 年 4 月 11 日	20 亿元	2022 年 3 月 22 日
天地源股份有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具	2019 年 7 月 26 日	7.98%	5 亿元	2019 年 7 月 29 日	5 亿元	2022 年 7 月 26 日
天地源股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）	2019 年 8 月 27 日	7.5%	10 亿元	2019 年 9 月 9 日	10 亿元	2022 年 8 月 27 日
天地源股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	2020 年 11 月 16 日	7.98%	2 亿元	2020 年 11 月 17 日	2 亿元	2023 年 11 月 16 日
天地源股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	2021 年 6 月 17 日	7.98%	5 亿元	2021 年 6 月 18 日	5 亿元	2024 年 6 月 17 日
天地源股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	2021 年 12 月 30 日	7.5%	9 亿元	2022 年 1 月 5 日	9 亿元	2024 年 12 月 30 日
天地源股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	2022 年 3 月 14 日	7.5%	5 亿元	2022 年 3 月 18 日	5 亿元	2025 年 3 月 14 日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

1、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、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，公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注（2019）PPN208 号），接受公司定向债务融资工具的注册，注册金额为 20 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效。

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、2021 年，公司已按期兑付公司债券“19 天地源 PPN001”存续期内的利息。

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（投资者有权选择在第 2 个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给

发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有），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，公司已按期兑付公司债券“20 天地源 PPN001”存续期内的利息。

2021 年 6 月 17 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。

3、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。

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，公司收到证监会出具的编号为“证监许可（2021）3845 号”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》，同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 27.49 亿元的公司债券，并载明自同意注册之日起 24 个月内有效，公司在注册有效期内可以分期发行公司债券。

2021 年 12 月 30 日，公司完成 2021 年第一期债券发行（债券代码：185167，债券简称：21 天地一），共募集资金人民币 9 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.5%，起息日为 2021 年 12 月 30 日。

2022 年 3 月 14 日，公司完成 2022 年第一期债券发行（债券代码：185536，债券简称：22 天地一），共募集资金人民币 5 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.5%，起息日为 2022 年 3 月 14 日。

（二）公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

（三）现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

（一） 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	35,252
------------------	--------

年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	39,223
-------------------------	--------

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东性 质
					股份状态	数量	
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	0	497,000,938	57.52	0	质押	145,000,000	国有法人
信裕金久(芜湖)投资中心(有限合伙)	0	13,305,300	1.54	0	未知	0	其他
郑文健	-332,300	8,442,191	0.98	0	未知	0	境内自然人
王有利	125,500	7,907,600	0.92	0	未知	0	境内自然人
王德华	700,000	5,500,000	0.64	0	未知	0	境内自然人
张晓敏	278,400	5,365,300	0.62	0	未知	0	境内自然人
袁东红	3,000,000	5,300,000	0.61	0	未知	0	境内自然人
顾勇梁	0	3,315,271	0.38	0	未知	0	境内自然人
肖毅敏	251,000	3,291,000	0.38	0	未知	0	境内自然人
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	2,689,578	2,689,578	0.31	0	未知	0	境外法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	497,000,938	人民币普通股	497,000,938				
信裕金久(芜湖)投资中心(有限合伙)	13,305,300	人民币普通股	13,305,300				
郑文健	8,442,191	人民币普通股	8,442,191				
王有利	7,907,600	人民币普通股	7,907,600				
王德华	5,500,000	人民币普通股	5,500,000				
张晓敏	5,365,300	人民币普通股	5,365,300				
袁东红	5,300,000	人民币普通股	5,300,000				
顾勇梁	3,315,271	人民币普通股	3,315,271				
肖毅敏	3,291,000	人民币普通股	3,291,000				
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	2,689,578	人民币普通股	2,689,578				
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无						

上述股东关联关系或一致行动的说明	1、本公司持股 5%以上的股东--西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司是公司第一大股东，与其余九名股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 2、本公司未知前十名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

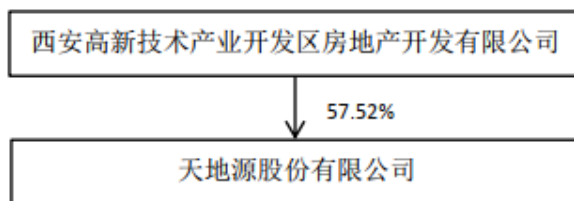
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	西安高科集团有限公司
单位负责人或法定代表人	贾长顺
成立日期	1992年2月20日
主要经营业务	基础设施、园区和房地产建设投资和运营；公共服务投资和运营；高技术产业、战略新兴产业、先进制造业和现代服务业投资和运营；股权投资和资本管理。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有中国能源建设股份有限公司 6,619,838 股，占其股本总额的 0.0159%。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

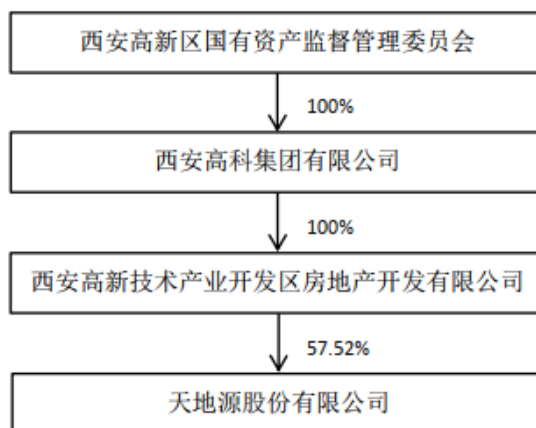
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

□适用 √不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

第八节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第九节 债券相关情况**一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具**

√适用 □不适用

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易

												的 风险
天地源股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）	19 天地一	155655	2019 年 8 月 27 日	2019 年 8 月 27 日	2022 年 8 月 27 日	10	7.5	本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。	新债券交易系统 和固定收益平台	否
天地源股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	21 天地一	185167	2021 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 30 日	2024 年 12 月 30 日	9	7.5	本期债券到期一次性偿还本金。本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。	上海证券交易所	本次债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》等。	新债券交易系统 和固定收益平台	否
天地源股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	22 天地一	185536	2022 年 3 月 14 日	2022 年 3 月 14 日	2025 年 3 月 14 日	5	7.5	本期债券到期一次性偿还本金。本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。	上海证券交易所	本次债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》等。	新债券交易系统 和固定收益平台	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
天地源股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）	2021 年 8 月 27 日，公司按期兑付公司债券“19 天地一”存续期内第二年的利息。

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中国银河证券股份有限公司 (19 天地一的主承销商、受托管理人)	北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼青海金融大厦 11 层	不适用	吴旭、张涛	010-80927129
中泰证券股份有限公司(“21 天地一”和“22 天地一”的主承销商、受托管理人)	济南市市中区经七路 86 号	不适用	费旸、杨震坤	0531-68889791
中诚信国际信用评级有限责任公司(“19 天地一”、“21 天地一”及“22 天地一”的评级机构)	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	不适用	应治亚、杜乃婧	010-66428877
北京市中咨律师事务所(“19 天地一”、“21 天地一”及“22 天地一”的法律服务机构)	北京市西城区平安里西大街 26 号新时代大厦 6-8 层	不适用	孙平、陈新庚	010-66256946
会计师事务所：希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)(公司审计机构)	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层	2018 年审计报告签字会计师：袁蓉、郭毅辉 2019 年审计报告签字会计师：朱洪雄、郭毅辉 2020 年审计报告签字会计师：朱洪雄、郭毅辉	郭毅辉、孟杰	029-83620963

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
天地源股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(面向合格投资者)(第一期)	10	10	0	正常	不适用	是
天地源股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	9	0	9	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

截至本报告出具日，“21 天地一”、“22 天地一”募集的 14 亿元资金已使用完毕，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	251,618,369.42	292,505,508.99	-13.98	
流动比率	1.39	1.68	-17.26	
速动比率	0.40	0.50	-20.00	
资产负债率 (%)	88.99	87.54	1.66	
EBITDA 全部债务比	0.05	0.04	25.00	
利息保障倍数	0.89	0.44	102.27	
现金利息保障倍数	1.93	5.04	-61.71	
EBITDA 利息保障倍数	0.91	0.45	102.22	

贷款偿还率(%)	100.00	100.00		
利息偿付率(%)	100.00	100.00		

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

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

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

Xigema Cpas(Special General Partnership)

希会审字(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、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司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

我们对与房地产开发项目的收入确认评价相关的审计程序中包括以下程序：

（1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

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

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

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

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

（二）存货跌价准备的计提

1. 关键审计事项

贵公司目前主要业务为房地产开发，如财务报表附注五（五）所述，截止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，管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的开发成本作出合理估计，并估算每个存货项目的预期销售价格和销售时所发生的销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

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

2. 审计中的应对

我们执行与房地产开发项目存货跌价认定相关的审计程序中包括如下程序：

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

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

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

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

四、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括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。

在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）

中国注册会计师：赵琰

（项目合伙人）

中国 西安市

中国注册会计师：郭毅辉

二〇二二年四月八日

二、财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	7,560,830,120.41	7,207,366,418.29
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、4	292,400.00	310,000.00
应收账款	七、5	74,946,677.27	91,703,051.70
应收款项融资			
预付款项	七、7	1,616,387,052.50	429,516,457.53

应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	2,631,493,342.84	1,518,340,639.05
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	26,573,321,146.67	22,582,339,844.83
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	1,138,930,940.08	923,114,943.09
流动资产合计		39,596,201,679.77	32,752,691,354.49
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14	21,638,214.57	27,475,591.66
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	539,202,935.89	297,552,494.82
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	七、21	125,345,719.95	130,198,510.94
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	4,439,131.56	
无形资产	七、26	9,479,282.32	7,233,118.26
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、29	2,482,003.47	2,045,667.80
递延所得税资产	七、30	975,780,950.05	738,141,625.83
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,678,368,237.81	1,202,647,009.31
资产总计		41,274,569,917.58	33,955,338,363.80
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35	82,930,000.00	50,000.00
应付账款	七、36	3,359,045,990.47	2,458,867,482.40
预收款项	七、37	1,658,699.91	1,105,604.74
合同负债	七、38	14,495,655,750.91	10,437,702,523.87
卖出回购金融资产款			

吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	211,501,797.05	192,429,305.25
应交税费	七、40	215,200,133.47	227,263,790.67
其他应付款	七、41	2,010,191,460.82	1,588,604,628.23
其中：应付利息			
应付股利	七、41	5,090,304.47	5,106,144.47
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	6,923,979,618.11	3,645,737,499.10
其他流动负债	七、44	1,278,553,805.37	910,230,702.39
流动负债合计		28,578,717,256.11	19,461,991,536.65
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	6,738,440,000.00	6,557,348,000.00
应付债券	七、46	1,390,136,373.59	3,687,349,824.84
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	3,318,675.96	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、30	18,400,382.15	16,585,978.92
其他非流动负债	七、52	1,000,000.00	
非流动负债合计		8,151,295,431.70	10,261,283,803.76
负债合计		36,730,012,687.81	29,723,275,340.41
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	864,122,521.00	864,122,521.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	207,203,955.81	207,203,955.81
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	七、58	121,738.37	61,408.48
盈余公积	七、59	319,444,598.24	319,444,598.24
一般风险准备			
未分配利润	七、60	2,767,566,879.09	2,522,107,283.26
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,158,459,692.51	3,912,939,766.79
少数股东权益		386,097,537.26	319,123,256.60
所有者权益（或股东权益）合计		4,544,557,229.77	4,232,063,023.39
负债和所有者权益（或股东		41,274,569,917.58	33,955,338,363.80

权益) 总计			
--------	--	--	--

公司负责人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：于凌

母公司资产负债表
2021 年 12 月 31 日

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		1,234,590,601.89	1,122,205,228.27
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	55,460,045.83	71,599,867.67
应收款项融资			
预付款项		7,703,555.77	9,592,559.67
其他应收款	十七、2	6,329,058,178.94	4,845,853,216.33
其中：应收利息			
应收股利			
存货		1,393,248,619.15	1,172,659,855.87
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		36,248,455.28	32,291,569.50
流动资产合计		9,056,309,456.86	7,254,202,297.31
非流动资产：			
债权投资		11,723,214.57	5,279,591.66
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	2,850,129,125.32	2,840,129,125.32
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		23,355,888.30	24,784,186.28
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		924,673.82	
无形资产		48,298.55	73,915.30
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,793,163.75	
递延所得税资产		163,007,896.72	140,786,481.42
其他非流动资产			

非流动资产合计		3,050,982,261.03	3,011,053,299.98
资产总计		12,107,291,717.89	10,265,255,597.29
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		319,981,143.40	250,140,526.48
预收款项		983,315.37	743,208.05
合同负债		234,028,871.69	213,318,501.00
应付职工薪酬		64,849,484.19	55,986,505.93
应交税费		4,058,566.95	734,424.97
其他应付款		3,472,973,133.30	2,641,710,143.88
其中：应付利息			
应付股利		5,090,304.47	5,106,144.47
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,109,357,860.19	1,381,955,868.23
其他流动负债		2,774,758.39	1,739,232.00
流动负债合计		8,209,007,133.48	4,546,328,410.54
非流动负债：			
长期借款		896,000,000.00	220,000,000.00
应付债券		1,390,136,373.59	3,687,349,824.84
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		465,626.38	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,286,601,999.97	3,907,349,824.84
负债合计		10,495,609,133.45	8,453,678,235.38
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		864,122,521.00	864,122,521.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		201,650,381.69	201,650,381.69
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		319,444,598.24	319,444,598.24
未分配利润		226,465,083.51	426,359,860.98
所有者权益（或股东权益）合计		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		12,107,291,717.89	10,265,255,597.29
-------------------	--	-------------------	-------------------

公司负责人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：于凌

合并利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入		6,941,947,174.46	5,303,654,893.66
其中：营业收入	七、61	6,941,947,174.46	5,303,654,893.66
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,383,266,152.79	4,813,662,295.80
其中：营业成本	七、61	5,368,695,413.32	4,241,880,989.98
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	477,435,132.58	175,023,312.52
销售费用	七、63	252,729,396.87	217,334,182.64
管理费用	七、64	219,697,779.96	186,464,923.41
研发费用			
财务费用	七、66	64,708,430.06	-7,041,112.75
其中：利息费用		132,889,046.32	22,236,068.38
利息收入		79,499,008.94	41,733,186.75
加：其他收益	七、67	2,035,281.34	3,207,806.21
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	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		5,284,308.82	9,299,497.36
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-39,072,177.62	-4,972,163.27
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-106,770,621.90	-96,357,716.65
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73		-3,454.79
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		420,488,530.25	403,238,495.06

加：营业外收入	七、74	169,250,886.00	65,978,106.26
减：营业外支出	七、75	4,329,557.66	16,075,739.09
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		585,409,858.59	453,140,862.23
减：所得税费用	七、76	166,789,123.62	104,363,957.18
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		418,620,734.97	348,776,905.05
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		418,620,734.97	348,776,905.05
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		376,806,218.33	328,775,116.22
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		41,814,516.64	20,001,788.83
六、其他综合收益的税后净额			
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		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			
		376,806,218.33	328,775,116.22
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
		41,814,516.64	20,001,788.83
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.4361	0.3805
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.4361	0.3805

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

公司负责人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：于凌

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十七、4	101,896,041.71	21,807,339.83
减: 营业成本	十七、4	70,755,723.21	26,703,101.78
税金及附加		11,697,425.12	3,556,021.91
销售费用		3,797,198.19	5,313,178.91
管理费用		85,252,218.96	74,346,866.93
研发费用			
财务费用		4,039,054.67	4,244,788.28
其中: 利息费用		81,369.86	611,434.52
利息收入		6,772,610.20	8,401,242.58
加: 其他收益		286,537.12	48,017.85
投资收益(损失以“-”号填列)	十七、5	70,695.84	56,841.66
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-21,224,867.73	10,011,195.63
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-94,513,213.21	-82,240,562.84
加: 营业外收入		3,755,686.94	61,654,539.09
减: 营业外支出		12,044.00	15,026,942.80
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-90,769,570.27	-35,612,966.55
减: 所得税费用		-22,221,415.30	-7,775,704.63
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-68,548,154.97	-27,837,261.92
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-68,548,154.97	-27,837,261.92
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			

4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-68,548,154.97	-27,837,261.92
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.0793	-0.0322
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.0793	-0.0322

公司负责人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：于凌

合并现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,914,923,750.97	10,548,272,606.64
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	2,405,767,395.88	830,817,768.36
经营活动现金流入小计		14,320,691,146.85	11,379,090,375.00
购买商品、接受劳务支付的现金		8,184,354,343.29	5,210,386,363.62
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		447,694,564.69	343,662,775.29
支付的各项税费		1,080,290,509.05	1,034,476,082.98
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	3,938,972,396.19	914,036,104.15
经营活动现金流出小计		13,651,311,813.22	7,502,561,326.04
经营活动产生的现金流量净额		669,379,333.63	3,876,529,048.96
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金		23,231,000.00	9,162,300.00
取得投资收益收到的现金		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			4,835.25
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			53,729,973.30
收到其他与投资活动有关的现金		650,548.23	
投资活动现金流入小计		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		7,922,454.46	6,537,962.55
投资支付的现金		260,642,000.00	22,809,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			18,732,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		268,564,454.46	48,078,962.55
投资活动产生的现金流量净额		-244,335,811.20	14,902,241.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		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		25,101,800.00	6,700,000.00
取得借款收到的现金		8,101,050,000.00	6,228,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	151,140,439.20	251,378,500.00
筹资活动现金流入小计		8,277,292,239.20	6,486,778,500.00
偿还债务支付的现金		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		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			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	1,070,930,099.23	706,670,788.40
筹资活动现金流出小计		9,196,355,024.89	7,717,464,034.64
筹资活动产生的现金流量净额		-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			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		7,136,149,204.07	4,475,403,448.41
六、期末现金及现金等价物余额			
		6,642,129,940.81	7,136,149,204.07

公司负责人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：于凌

母公司现金流量表 2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		127,643,112.84	232,415,066.87
收到的税费返还			

收到其他与经营活动有关的现金		32,680,406.59	332,360,753.03
经营活动现金流入小计		160,323,519.43	564,775,819.90
购买商品、接受劳务支付的现金		155,648,922.16	153,161,283.90
支付给职工及为职工支付的现金		69,160,484.78	70,491,043.27
支付的各项税费		7,313,806.81	26,835,614.10
支付其他与经营活动有关的现金		215,746,128.70	56,718,474.64
经营活动现金流出小计		447,869,342.45	307,206,415.91
经营活动产生的现金流量净额		-287,545,823.02	257,569,403.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,500,000.00	
取得投资收益收到的现金		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			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,587,072.93	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		382,158.95	368,029.99
投资支付的现金		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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		19,342,158.95	2,568,029.99
投资活动产生的现金流量净额		-16,755,086.02	-2,568,029.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,289,250,000.00	420,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		15,805,042,426.97	10,326,115,016.76
筹资活动现金流入小计		18,094,292,426.97	10,746,115,016.76
偿还债务支付的现金		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		523,254,112.91	576,085,553.03
支付其他与筹资活动有关的现金		16,126,733,736.79	8,663,169,798.78
筹资活动现金流出小计		17,839,487,849.70	10,519,555,351.81
筹资活动产生的现金流量净额		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			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		1,119,874,799.96	638,313,761.01
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,070,378,468.19	1,119,874,799.96

公司负责人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：于凌

合并所有者权益变动表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	864,122,521.00				207,203,955.81			61,408.48	319,444,598.24		2,522,107,283.26		3,912,939,766.79	319,123,256.60	4,232,063,023.39
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	864,122,521.00				207,203,955.81			61,408.48	319,444,598.24		2,522,107,283.26		3,912,939,766.79	319,123,256.60	4,232,063,023.39
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)								60,329.89			245,459,595.83		245,519,925.72	66,974,280.66	312,494,206.38
(一)综合收益总额											376,806,218.33		376,806,218.33	41,814,516.64	418,620,734.97
(二)所有者投入和减少资本														25,101,800.00	25,101,800.00
1.所有者投入的普通股														25,101,800.00	25,101,800.00
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(三)利润分配											-131,346,622.50		-131,346,622.50		-131,346,622.50
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配											-131,346,622.50		-131,346,622.50		-131,346,622.50
4.其他															
(四)所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增资本(或股本)															
3.盈余公积弥补亏损															

2021 年年度报告

4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备							60,329.89				60,329.89		57,964.02		118,293.91
1. 本期提取							131,873.84				131,873.84		126,702.32		258,576.16
2. 本期使用							71,543.95				71,543.95		68,738.30		140,282.25
(六) 其他															
四、本期期末余额	864,122,521.00				207,203,955.81		121,738.37	319,444,598.24		2,767,566,879.09		4,158,459,692.51	386,097,537.26		4,544,557,229.77

项目	2020 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
	优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额	864,122,521.00				207,338,446.62			19,238.06	319,444,598.24		2,298,939,336.99		3,689,864,140.91	328,361,458.00	4,018,225,598.91	
加: 会计政策变更											22,282,963.94		22,282,963.94	2,309,491.95	24,592,455.89	
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	864,122,521.00				207,338,446.62			19,238.06	319,444,598.24		2,321,222,300.93		3,712,147,104.85	330,670,949.95	4,042,818,054.80	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-134,490.81			42,170.42			200,884,982.33		200,792,661.94	-11,547,693.35	189,244,968.59	
(一) 综合收益总额											328,775,116.22		328,775,116.22	20,001,788.83	348,776,905.05	
(二) 所有者投入和减少资本					-134,490.81								-134,490.81	-31,589,998.85	-31,724,489.66	
1. 所有者投入的普通股														6,700,000.00	6,700,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他					-134,490.81								-134,490.81	-38,289,998.85	-38,424,489.66	
(三) 利润分配											-127,890,133.89		-127,890,133.89		-127,890,133.89	
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的											-127,890,133.89		-127,890,133.89		-127,890,133.89	

分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备							42,170.42				42,170.42	40,516.67	82,687.09		
1. 本期提取							130,969.65				130,969.66	125,833.59	256,803.24		
2. 本期使用							88,799.23				88,799.24	85,316.92	174,116.15		
(六) 其他															
四、本期期末余额	864,122,521.00				207,203,955.81		61,408.48	319,444,598.24		2,522,107,283.26	3,912,939,766.79	319,123,256.60	4,232,063,023.39		

公司负责人：袁旺家

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：于凌

母公司所有者权益变动表
2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	426,359,860.98	1,811,577,361.91
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	426,359,860.98	1,811,577,361.91

2021 年年度报告

其他										
二、本年期初余额	864,122,521.00			201,650,381.69				319,444,598.24	582,087,256.79	1,967,304,757.72
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									-155,727,395.81	-155,727,395.81
(一)综合收益总额									-27,837,261.92	-27,837,261.92
(二)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三)利润分配									-127,890,133.89	-127,890,133.89
1.提取盈余公积										
2.对所有者(或股东)的分配									-127,890,133.89	-127,890,133.89
3.其他										
(四)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
(五)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(六)其他										
四、本期期末余额	864,122,521.00			201,650,381.69				319,444,598.24	426,359,860.98	1,811,577,361.91

公司负责人：袁旺家

主管会计工作负责人：王涛

会计机构负责人：于凌

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

公司原称“上海沪昌特殊钢股份有限公司”，系于1991年9月4日经[沪府办（1991）105]号文批准，采用公开募集方式设立的股份有限公司，公司股票于1993年7月9日在上交所上市交易，公司原属冶金工业行业，经营范围包括：钢材及其延伸制品，其主要产品(或劳务)包括：φ8-40毫米各种棒材，品种有合结钢、轴承钢、弹簧钢等。

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

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

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

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产的开发与销售、物业管理等。

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

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

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“九、在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围较上年度增减情况详见本附注“八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 同一控制下企业合并

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

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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

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

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

1) 合并资产负债表

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

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

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

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

⑤ 因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中应当确认递延所得税资产或递延所

得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

2) 合并利润表

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

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

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

④ 母公司与子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销；

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

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

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

3) 合并现金流量表

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

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

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

④ 母公司与子公司、子公司相互之间当期销售商品所产生的现金流量予以抵销；

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

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

4) 合并所有者权益变动表

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

② 母公司对子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销；

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

(3) 纳入合并范围的母子公司采用统一会计政策及会计期间。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

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

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

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

(4) 外币会计报表的折算差额在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

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

(6) 生产经营期间发生的汇兑净损益，计入财务费用。

(7) 清算期间发生的汇兑净损益，计入清算损益。

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

10. 金融工具

适用 不适用

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

(1) 金融资产

1) 初始计量

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

2) 后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：
①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

①分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

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

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

a、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

b、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

③分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

3) 金融资产及其他项目减值

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

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

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

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

①信用风险显著增加

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

公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

②已发生信用减值的金融资产

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

③预期信用损失的确定

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

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

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

④减记金融资产

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

4) 金融资产的转移

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

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

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

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

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

(2) 金融负债

1) 分类和计量

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

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

②其他金融负债

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

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

2) 金融负债的终止确认

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

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

(3) 权益工具

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

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

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

账龄	违约损失率
根据款项性质判断不存在违约风险	0.00%

1年以内	5.00%
1-2年	10.00%
2-3年	30.00%
3-4年	50.00%
4-5年	50.00%
5年以上	100.00%

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

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

15. 存货

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

存货可变现净值确定方式如下：

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

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

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法√适用 不适用

合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

17. 持有待售资产√适用 不适用

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

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

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

18. 债权投资**(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法** 适用 不适用**19. 其他债权投资****(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法** 适用 不适用**20. 长期应收款****(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法** 适用 不适用**21. 长期股权投资**√适用 不适用**(1) 长期股权投资的确认**

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

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

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

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

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

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

2) 非同一控制下企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

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

3) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

(3) 长期股权投资的后续计量

1) 成本法核算

①对具有控制权，纳入合并报表范围子公司的长期股权投资采用成本法核算。

②被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为投资收益。

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

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

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

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

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

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

(4) 长期股权投资的减值确认

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

22. 投资性房地产

不适用

23. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

24. 在建工程

√适用 □不适用

(1) 在建工程的计量：按工程发生的实际支出进行计量。

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

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

(4) 在建工程减值准备

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

25. 借款费用

√适用 □不适用

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

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

(2) 资本化利息的计算

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

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

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

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

26. 生物资产

□适用 √不适用

27. 油气资产

□适用 √不适用

28. 使用权资产

√适用 □不适用

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。

29. 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

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

(2) 无形资产的计量

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

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

3) 公司购入或以支付土地出让金方式取得土地使用权的核算

①尚未开发或建造自用项目前作为无形资产核算；

②开发商品房时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本；

③利用土地建造自用项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本；

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

(3) 无形资产的摊销

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

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

(4) 无形资产使用寿命的确认

- 1) 合同性权利或其他法定权利的期限。
- 2) 合同性权利或其他法定权利在到期时内续约等延续、且有证据表明公司续约不需支付大额成本，续约期计入使用寿命。
- 3) 合同或法律如未规定使用寿命，可综合各方面因素判断该无形资产为公司带来经济利益的期限。
- 4) 如无法按前述三条合理确定无形资产为公司带来经济利益的期限，将其确认为使用寿命不确定的无形资产。

(5) 无形资产的减值准备

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

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

30. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

31. 长期待摊费用

适用 不适用

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

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

√适用 不适用

公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

33. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

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

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

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

34. 租赁负债

√适用 不适用

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。

35. 预计负债

适用 不适用

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，确认为预计负债：

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

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

36. 股份支付

适用 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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

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

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

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

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

- 1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；

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

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

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

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

与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

1) 房地产销售合同

房地产销售在满足以下条件时确认收入:

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

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

2) 物业服务合同

公司在提供物业服务过程中按照履约进度确认收入。

3) 广告策划等服务合同

公司在提供服务过程中按照履约进度确认收入。

4) 房屋出租合同

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

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

（2）该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

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

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

（1）公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

40. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

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

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

(1) 递延所得税资产/递延所得税负债的确认与计量

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

2) 递延所得税负债：公司根据所得税准则确认的应纳税暂时性差异产生的负债。

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

42. 租赁**(1). 经营租赁的会计处理方法**

□适用 √不适用

(2). 融资租赁的会计处理方法

□适用 √不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

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。

43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 维修基金的核算方法：

按国家及房地产项目所在地房地产管理部门的有关规定执行。

(2) 质量保证金的核算方法：

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

44. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
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。公司根据过渡期政策, 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。	详见四、44.(3)。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。

(2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3). 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

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	7,207,366,418.29	7,207,366,418.29	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	310,000.00	310,000.00	
应收账款	91,703,051.70	91,703,051.70	
应收款项融资			
预付款项	429,516,457.53	429,134,679.73	-381,777.80
应收保费			
应收分保账款			

应收分保合同准备金			
其他应收款	1,518,340,639.05	1,518,340,639.05	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	22,582,339,844.83	22,582,339,844.83	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	923,114,943.09	923,114,943.09	
流动资产合计	32,752,691,354.49	32,752,309,576.69	-381,777.80
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	27,475,591.66	27,475,591.66	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	297,552,494.82	297,552,494.82	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	130,198,510.94	130,198,510.94	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		7,780,646.07	7,780,646.07
无形资产	7,233,118.26	7,233,118.26	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	2,045,667.80	2,045,667.80	
递延所得税资产	738,141,625.83	738,141,625.83	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,202,647,009.31	1,210,427,655.38	7,780,646.07
资产总计	33,955,338,363.80	33,962,737,232.07	7,398,868.27
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	50,000.00	50,000.00	
应付账款	2,458,867,482.40	2,458,738,379.83	-129,102.57
预收款项	1,105,604.74	1,105,604.74	
合同负债	10,437,702,523.87	10,437,702,523.87	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	192,429,305.25	192,429,305.25	
应交税费	227,263,790.67	227,263,790.67	
其他应付款	1,588,604,628.23	1,588,604,628.23	
其中：应付利息			
应付股利	5,106,144.47	5,106,144.47	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	3,645,737,499.10	3,648,729,744.59	2,992,245.49

其他流动负债	910,230,702.39	910,230,702.39	
流动负债合计	19,461,991,536.65	19,464,854,679.57	2,863,142.92
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	6,557,348,000.00	6,557,348,000.00	
应付债券	3,687,349,824.84	3,687,349,824.84	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		4,535,725.35	4,535,725.35
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	16,585,978.92	16,585,978.92	
其他非流动负债			
非流动负债合计	10,261,283,803.76	10,265,819,529.11	4,535,725.35
负债合计	29,723,275,340.41	29,730,674,208.68	7,398,868.27
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	864,122,521.00	864,122,521.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	207,203,955.81	207,203,955.81	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	61,408.48	61,408.48	
盈余公积	319,444,598.24	319,444,598.24	
一般风险准备			
未分配利润	2,522,107,283.26	2,522,107,283.26	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,912,939,766.79	3,912,939,766.79	
少数股东权益	319,123,256.60	319,123,256.60	
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	33,955,338,363.80	33,962,737,232.07	7,398,868.27

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,122,205,228.27	1,122,205,228.27	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	71,599,867.67	71,599,867.67	
应收款项融资			
预付款项	9,592,559.67	9,592,559.67	
其他应收款	4,845,853,216.33	4,845,853,216.33	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	1,172,659,855.87	1,172,659,855.87	
合同资产			
持有待售资产			

一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	32,291,569.50	32,291,569.50	
流动资产合计	7,254,202,297.31	7,254,202,297.31	
非流动资产：			
债权投资	5,279,591.66	5,279,591.66	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,840,129,125.32	2,840,129,125.32	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	24,784,186.28	24,784,186.28	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,440,770.78	1,440,770.78
无形资产	73,915.30	73,915.30	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	140,786,481.42	140,786,481.42	
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,011,053,299.98	3,012,494,070.76	1,440,770.78
资产总计	10,265,255,597.29	10,266,696,368.07	1,440,770.78
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	250,140,526.48	250,011,423.91	-129,102.57
预收款项	743,208.05	743,208.05	
合同负债	213,318,501.00	213,318,501.00	
应付职工薪酬	55,986,505.93	55,986,505.93	
应交税费	734,424.97	734,424.97	
其他应付款	2,641,710,143.88	2,641,710,143.88	
其中：应付利息			
应付股利	5,106,144.47	5,106,144.47	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,381,955,868.23	1,382,495,384.18	539,515.95
其他流动负债	1,739,232.00	1,739,232.00	
流动负债合计	4,546,328,410.54	4,546,738,823.92	410,413.38
非流动负债：			
长期借款	220,000,000.00	220,000,000.00	
应付债券	3,687,349,824.84	3,687,349,824.84	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,030,357.40	1,030,357.40
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,907,349,824.84	3,908,380,182.24	1,030,357.40
负债合计	8,453,678,235.38	8,455,119,006.16	1,440,770.78
所有者权益（或股东权益）：			

实收资本（或股本）	864,122,521.00	864,122,521.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	201,650,381.69	201,650,381.69	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	319,444,598.24	319,444,598.24	
未分配利润	426,359,860.98	426,359,860.98	
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	10,265,255,597.29	10,266,696,368.07	1,440,770.78

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
西安天地源不动产代理有限公司	20
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	20
西安报业广告信息有限责任公司	20
陕西深宝水电开发有限责任公司	20
西安天地源物业服务管理有限责任公司	15

2. 税收优惠

√适用 □不适用

公司下属西安天地源不动产代理有限公司、西安创典智库商务咨询管理有限责任公司、西安报业广告信息有限责任公司、陕西深宝水电开发有限责任公司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））。

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	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
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

期末银行存款中房地产预售监管资金为 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 918,700,179.60 元，主要包括按揭保证金存款、农民工工资保函保证金、项目质量保证金、工程款支付保函保证金、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 亿元作为定向还贷资金，已于 2022 年 1 月偿还银行贷款。

2、交易性金融资产适用 不适用**3、衍生金融资产**适用 不适用**4、应收票据****(1). 应收票据分类列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	292,400.00	310,000.00
合计	292,400.00	310,000.00

(2). 期末公司已质押的应收票据适用 不适用**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**适用 不适用**(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**适用 不适用**(5). 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用**(6). 坏账准备的情况**适用 不适用**(7). 本期实际核销的应收票据情况**适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	14,668,364.99
1 至 2 年	6,056,341.99
2 至 3 年	79,371,922.52
3 至 4 年	1,025.00
4 至 5 年	329.00
5 年以上	1,260,498.77
合计	101,358,482.27

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	101,358,482.27	100.00	26,411,805.00	26.06	74,946,677.27	102,012,857.43	100.00	10,309,805.73	10.11	91,703,051.70
其中：										
按照账龄组合计提坏账准备	101,358,482.27	100.00	26,411,805.00	26.06	74,946,677.27	102,012,857.43	100.00	10,309,805.73	10.11	91,703,051.70
合计	101,358,482.27	/	26,411,805.00	/	74,946,677.27	102,012,857.43	/	10,309,805.73	/	91,703,051.70

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按照账龄组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	14,668,364.99	733,418.27	5.00
1-2 年	6,056,341.99	605,634.20	10.00
2-3 年	79,371,922.52	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	1,260,498.77	100.00
合计	101,358,482.27	26,411,805.00	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	10,309,805.73	17,079,703.88	977,704.61			26,411,805.00
合计	10,309,805.73	17,079,703.88	977,704.61			26,411,805.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
西安高新控股有限公司	79,203,409.52	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	2.39	121,065.23
西安世纪金花购物有限公司	1,522,721.11	1.50	76,136.06
陕西省西咸新区沣东新城管理委员会	580,440.00	0.57	29,022.00
西安观音山旅游开发有限公司	500,000.00	0.49	500,000.00
合计	84,227,875.23	83.09	24,487,246.15

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、 应收款项融资

适用 不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,606,823,958.26	99.41	405,018,881.56	94.38
1 至 2 年	5,353,270.72	0.33	11,584,437.34	2.70
2 至 3 年	4,115,496.64	0.25	10,747,160.25	2.50
3 年以上	94,326.88	0.01	1,784,200.58	0.42
合计	1,616,387,052.50	100.00	429,134,679.73	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位：元 币种：人民币

债务单位	期末余额	占预付款项总金额的 比例 (%)	账龄	未结算的原因
陕西建工第六建设集团有限公司	5,218,126.00	0.32	1-2 年	预付工程款
西安市长安天然气有限公司	3,553,216.99	0.22	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	0.03	2-3 年	预付工程款
陕西天地建设有限公司	124,484.34	0.01	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	0.00	3 年以上	预交电费
合计	9,510,033.86	0.59		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
苏州市自然资源和规划局	907,742,698.00	56.16
西安正听房地产开发有限公司	321,500,000.00	19.89
西安佳旺房地产开发有限公司	193,500,000.00	11.97
西安国宏能源科技有限公司	128,490,847.84	7.95
陕西建工第八建设集团有限公司	21,744,024.68	1.35
合计	1,572,977,570.52	97.32

其他说明

适用 不适用

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昕房地产开发有限公司 3.22 亿元,系下属公司西安天地源房地产开发有限公司预付的项目合作款。

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。

8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,631,493,342.84	1,518,340,639.05
合计	2,631,493,342.84	1,518,340,639.05

其他说明:

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	2,194,407,603.52
1 至 2 年	139,106,716.55
2 至 3 年	152,024,939.83
3 至 4 年	179,391,176.37
4 至 5 年	46,242,995.42
5 年以上	3,694,013.63
合计	2,714,867,445.32

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	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
合计	2,714,867,445.32	1,578,744,563.18

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	5,061,596.51	52,440,744.02	2,901,583.60	60,403,924.13
2021年1月1日余额在本期	-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				
2021年12月31日余额	3,753,630.68	75,926,458.17	3,694,013.63	83,374,102.48

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	60,403,924.13	30,458,248.67	7,488,070.32			83,374,102.48
坏账准备						
合计	60,403,924.13	30,458,248.67	7,488,070.32			83,374,102.48

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
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	
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	
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	
合计	/	1,936,382,260.32	/	71.33	

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值
原材料	306,411.23		306,411.23	186,109.48		186,109.48
开发产品	5,660,032,473.34	282,967,951.44	5,377,064,521.90	3,681,371,692.75	219,058,658.22	3,462,313,034.53
房屋开发成本	21,195,692,167.88		21,195,692,167.88	19,119,548,354.63		19,119,548,354.63
劳务成本	258,045.66		258,045.66	292,346.19		292,346.19
合计	26,856,289,098.11	282,967,951.44	26,573,321,146.67	22,801,398,503.05	219,058,658.22	22,582,339,844.83

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	219,058,658.22	109,379,690.10		45,470,396.88		282,967,951.44
合计	219,058,658.22	109,379,690.10		45,470,396.88		282,967,951.44

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). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

报告期末存货中资本化利息余额 2,840,820,895.74 元。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

10、 合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

11、 持有待售资产

适用 不适用

12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

13、 其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
陕国投·天地源天投股权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		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		3,068,500.00
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		2,211,091.66
华润深国投·天地源上唐府项目信托计划	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
华宝信托·慧盈 81 号天地源项目集合资金信托计划				830,000.00		830,000.00
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			
合计	21,638,214.57		21,638,214.57	27,475,591.66		27,475,591.66

债权投资期末余额为办理信托融资认购的信托保障基金。

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
苏州联鑫置业有限公司	9,822,092.59			-305,555.66						9,516,536.93	
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	
镇江扬启房地产开发有限公司	63,223,962.90			-583,488.06						62,640,474.84	
镇江恒尧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	
苏州吴江锐泽置业有限公司		30,000,000.00		-470,055.20						29,529,944.80	
苏州万天璟源房地产开发有限公司		157,500,000.00		-714,729.11						156,785,270.89	
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	59,486,686.84			45,926.63						59,532,613.47	

金融创新中心 有限公司										
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						539,202,935.89

18、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

不适用

21、固定资产**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	125,345,719.95	130,198,510.94
固定资产清理		
合计	125,345,719.95	130,198,510.94

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产**(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	机器设备	办公家具	电子设备	其他	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	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) 企业合并增							

加							
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. 期初余额	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
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. 期初余额	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. 期初账面价值	115,245,654.99	5,179,496.40	2,336,839.36	1,220,384.70	5,056,408.44	1,159,727.05	130,198,510.94

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	2,598,244.32

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	1,587,188.69	土地使用权证已经办理，办理房屋产权证中。

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、在建工程**项目列示**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**在建工程****(1). 在建工程情况**适用 不适用**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**适用 不适用**(3). 本期计提在建工程减值准备情况**适用 不适用

其他说明

适用 不适用**工程物资****(1). 工程物资情况**适用 不适用**23、生产性生物资产****(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**适用 不适用**(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**适用 不适用

其他说明

适用 不适用**24、油气资产**适用 不适用**25、使用权资产**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	7,780,646.07	7,780,646.07
2. 本期增加金额	137,831.34	137,831.34
(1) 新增租赁合同	137,831.34	137,831.34
(2) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		

(2)其他		
4. 期末余额	7,918,477.41	7,918,477.41
二、累计折旧		
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
(2)其他		
3. 本期减少金额		
(1)处置		
(2)其他		
4. 期末余额	3,479,345.85	3,479,345.85
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1)计提		
(2)其他		
3. 本期减少金额		
(1)处置		
(2)其他		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	4,439,131.56	4,439,131.56
2. 期初账面价值	7,780,646.07	7,780,646.07

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	营业网络	软件使用权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,965,439.00	706,947.53	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				
(1)处置				
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

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修摊销	2,045,667.80	2,200,700.96	1,764,365.29		2,482,003.47
合计	2,045,667.80	2,200,700.96	1,764,365.29		2,482,003.47

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	366,177,499.42	91,353,112.44	273,722,991.52	68,271,227.79
内部交易未实现利润	164,239,865.19	41,059,966.30	121,441,828.13	30,360,457.03
可抵扣亏损	839,152,157.98	208,702,794.98	660,881,749.93	164,311,124.99
预收款项	1,756,900,471.10	439,225,117.78	1,283,021,027.90	320,755,257.29
以前年度可抵扣费用	98,504,497.21	24,490,714.47	90,404,328.12	22,578,897.91
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

其他主要为土地增值税准备金确认的递延所得税资产。

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	43,470,019.08	53,153,991.31
合计	43,470,019.08	53,153,991.31

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年		129,687,831.27	
2022 年	89,764,709.89	13,728,434.21	
2023 年	34,666,679.03	34,666,679.03	
2024 年	21,364,913.47	21,364,913.47	
2025 年	13,048,257.67	13,168,107.25	
2026 年	15,035,516.27		
合计	173,880,076.33	212,615,965.23	/

其他说明：

适用 不适用

31、其他非流动资产

适用 不适用

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	82,930,000.00	50,000.00
合计	82,930,000.00	50,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 50,000 元，系对方未兑付所致。

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	3,281,336,913.38	2,403,594,979.75
其他	77,709,077.09	55,143,400.08
合计	3,359,045,990.47	2,458,738,379.83

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中亿丰建设集团股份有限公司	98,214,299.73	尚未到付款期末支付的工程款
长枫建设集团有限公司	71,567,392.16	尚未到付款期末支付的工程款
西安市建总工程集团有限公司	64,124,031.13	尚未到付款期末支付的工程款
江苏省苏中建设集团股份有限公司	39,978,600.74	尚未到付款期末支付的工程款
中天建设集团有限公司	25,694,622.11	尚未到付款期末支付的工程款
合计	299,578,945.87	/

其他说明

□适用 √不适用

37、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租金	1,658,699.91	1,105,604.74
合计	1,658,699.91	1,105,604.74

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

38、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房款	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). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
年初余额	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	
合计	14,495,655,750.91	/

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	134,953,970.89	383,235,197.75	381,197,876.50	136,991,292.14
二、职工福利费		19,884,510.41	19,865,610.41	18,900.00
三、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
四、住房公积金		12,063,590.19	12,050,790.19	12,800.00
五、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
六、短期带薪缺勤		169,248.03	169,248.03	
七、短期利润分享计划				

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	12,703.89	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

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	14,447,720.35	57,317,274.02
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
土地增值税	9,097,621.79	28,712,657.94
教育费附加	2,054,809.65	3,088,909.93
水利建设基金	1,119,467.75	423,073.05
土地使用税	1,782,999.48	1,989,421.00
水资源税	67,260.60	75,810.67
环境保护税	345,210.04	594,415.50
合计	215,200,133.47	227,263,790.67

41、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	5,090,304.47	5,106,144.47
其他应付款	2,005,101,156.35	1,583,498,483.76
合计	2,010,191,460.82	1,588,604,628.23

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	5,090,304.47	5,106,144.47
合计	5,090,304.47	5,106,144.47

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

主要为公司以前年度（2003-2005年）尚未支付的普通股股利。

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税准备金	828,517,966.81	540,077,397.31
代收及暂收款	224,077,786.45	109,021,600.61
单位往来款	375,492,449.65	271,707,464.14
暂扣质保金	132,454,425.15	164,206,553.66
押金及保证金	71,450,622.11	50,087,421.80
其他	373,107,906.18	448,398,046.24
合计	2,005,101,156.35	1,583,498,483.76

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税准备基金	540,077,397.31	土地增值税准备基金
陕西尚元文化发展有限公司	296,603,326.46	代收项目前期合作款
陕西建工房地产开发集团有限公司	160,281,065.00	股东借款
镇江扬启房地产开发有限公司	61,100,000.00	项目公司借款
西安市建总工程集团有限公司	55,428,758.42	交易保证金\质保金
合计	1,113,490,547.19	/

其他说明：

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	3,015,058,000.00	2,934,493,000.00
1年内到期的应付债券	3,696,121,932.18	499,473,120.64
1年内到期的租赁负债	1,463,741.25	2,992,245.49
分期付息到期还本的长期借款利息	19,214,136.63	21,221,898.97
企业债券利息	192,121,808.05	190,549,479.49
合计	6,923,979,618.11	3,648,729,744.59

其他说明：

(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”。

44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

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

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	3,205,440,000.00	2,492,648,000.00
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

其他说明,包括利率区间:

适用 不适用

2021年度长期借款的年利率区间为4.00%至9.70%。

46、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
天地源股份有限公司 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 2019 年公开发行公司债券		995,971,417.50
天地源股份有限公司 2020 年第一期非公开定向债务融资工具（20 天地源 PPN001）		199,060,514.05
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 2021 年第一期公开发行公司债券	893,261,416.35	
合计	1,390,136,373.59	3,687,349,824.84

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	本期利息调整	其他变动	期末余额
天地源股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券	100	2019/3/22	3 年	2,000,000,000.00	1,994,372,449.86					4,602,666.91	1,998,975,116.77	
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）	100	2019/7/26	3 年	500,000,000.00	497,945,443.43					1,292,322.61	499,237,766.04	
天地源股份有限公司 2019 年公开发行公司债券	100	2019/8/27	3 年	1,000,000,000.00	995,971,417.50					2,391,952.72	998,363,370.22	
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	2020/11/16	2 年	200,000,000.00	199,060,514.05					485,165.1	199,545,679.15	

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	2021/6/16	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00				-3,125,042.76		496,874,957.24
天地源股份有限公司 2021 年第一期公开发行公司债券	100	2021/12/30	3 年	900,000,000.00		900,000,000.00				-6,738,583.65		893,261,416.35
合计	/	/	/	5,100,000,000.00	3,687,349,824.84	1,400,000,000.00				-1,091,519.07	3,696,121,932.18	1,390,136,373.59

(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。

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、 租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	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

48、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

□适用 √不适用

专项应付款**(1). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

□适用 √不适用

51、递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

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。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”。

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明:

截止 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%。

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明, 以及相关会计处理的依据:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

58、专项储备

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

59、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

60、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,522,107,283.26	2,298,939,336.99
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		22,282,963.94
调整后期初未分配利润	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

调整期初未分配利润明细：

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

61、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	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

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		364,742.38
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
资源税	395,014.70	338,549.45
房产税	3,430,462.58	2,765,298.35
土地使用税	8,505,275.76	9,000,676.99
车船使用税	19,550.00	16,730.00
印花税	8,509,330.61	7,723,913.38
土地增值税	421,639,960.08	131,047,821.64
环境保护税	1,439,053.34	2,594,173.79
水利建设基金	2,279,570.56	
合计	477,435,132.58	175,023,312.52

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	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

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	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

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	132,889,046.32	22,236,068.38
减：利息收入	-79,499,008.94	-41,733,186.75
手续费	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

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	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

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	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
债权投资在持有期间取得的利息收入	330,717.94	124,687.01
合计	5,615,026.76	11,371,425.70

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

□适用 √不适用

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-16,101,999.27	10,739,611.94
其他应收款坏账损失	-22,970,178.35	-15,711,775.21
合计	-39,072,177.62	-4,972,163.27

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-106,770,621.90	-96,357,716.65
合计	-106,770,621.90	-96,357,716.65

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益		-3,454.79
合计		-3,454.79

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠		27,200.00	
政府补助	3,935,000.00	2,001,760.00	3,935,000.00
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
西安市高新区管委会企业借助资本市场再融资奖励		2,000,000.00	与收益相关
核酸检测补贴		1,760.00	与收益相关
非西安市已上市企业迁入高新区奖励	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

其他说明：

√适用 □不适用

注：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。

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	15,999.81	16,164.89	15,999.81
其中：固定资产处置损失	15,999.81	16,164.89	15,999.81
无形资产处置损失			
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

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	402,614,044.61	299,893,266.85
递延所得税费用	-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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
本期子公司收到的所得税退回	-13,000,484.69
所得税费用	166,789,123.62

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

78、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代收及收回代付款项	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

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

其他主要包括：

(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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代付款项	170,733,024.58	61,488,725.97
付保证金及押金	27,721,640.21	224,622,930.64
经营及管理费用	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

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

其他主要包括：

(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). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业合并取得子公司的现金	650,548.23	
合计	650,548.23	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

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). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆借资金	150,140,439.20	251,378,500.00
其他	1,000,000.00	
合计	151,140,439.20	251,378,500.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资流入主要为股东借款。

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资辅助费用	4,491,355.80	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

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：
其他主要系支付房屋租赁款及贷款保证金。

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	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
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：现金的期初余额	7,136,149,204.07	4,475,403,448.41
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		

现金及现金等价物净增加额	-494,019,263.26	2,660,745,755.66
--------------	-----------------	------------------

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	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
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		

其他说明：

适用 不适用

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。

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	918,700,179.60	保证金及涉诉冻结资金支取受到限制
存货	7,312,415,685.09	贷款抵押
固定资产	44,272,536.55	贷款抵押
合计	8,275,388,401.24	/

其他说明：

(1) 受限货币资金 918,700,179.60 元主要包括按揭保证金存款、农民工工资保函保证金、项目质量保证金、工程款支付保函保证金、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 亿元作为定向还贷资金，已于 2022 年 1 月偿还银行贷款。

(2) 公司以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 0.21 亿元，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 0.64 亿元，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。

82、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

83、 套期

适用 不适用

84、 政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
一、取得时确认为递延收益的政府补助			
二、计入本期损益的政府补助	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

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

85、其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
镇江恒祥房地产开发有限公司	2021/6/16	2,081.82	51%	增资扩股	2021/6/16	实际取得被购买方控制权		-682.60

其他说明：

1) 根据中联资产评估集团(陕西)有限公司出具的中联(陕)评报字【2021】第1114号报告作为购买日可辨认资产、负债公允价值的参考依据。

2) 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。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	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	

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

根据中联资产评估集团（陕西）有限公司出具的中联（陕）评报字【2021】第1114号报告作为购买日可辨认资产、负债公允价值的参考依据。

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(6). 其他说明

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、 反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

(1) 报告期内，合并范围新增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碇镇 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。

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
西安天地源房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100.00		设立
西安天地源物业服务管理有限责任公司	西安	西安	物业管理		100.00	设立
西安天地源不动产代理有限公司	西安	西安	不动产中介代理		100.00	设立
上海天地源企业有限公司	上海	上海	房地产	100.00		设立
苏州天地源房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	4.55	95.45	设立
苏州平江天地源置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立
深圳天地源房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产	100.00		设立
惠州天地源房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产		100.00	设立

深圳天地源物业服务有限公司	深圳	深圳	物业管理		100.00	设立
天津天地源置业投资有限公司	天津	天津	房地产	100.00		设立
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	西安	西安	广告代理、报纸 出刊	70.00		设立
苏州天地源香都置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立
深圳西京实业发展有限公司	深圳	深圳	房地产	70.00	30.00	同一控制下企业 合并
西安天地源曲江房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100.00		非同一控制下企 业合并
陕西深宝水电开发有限责任公司	宝鸡	宝鸡	发电		51.00	非同一控制下企 业合并
西安报业广告信息有限责任公司	西安	西安	广告代理、市场 调查		70.00	非同一控制下企 业合并
宝鸡市融兴置业有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产		60.00	非同一控制下企 业合并
陕西东方加德建设开发有限公司	西安	西安	房地产		100.00	非同一控制下企 业合并
陕西天投房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100.00		设立
榆林天投置业有限公司	榆林	榆林	房地产		60.00	设立
苏州天地源香湖置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立
陕西蓝天御坊置业有限公司	西安	西安	房地产		100.00	非同一控制下企 业合并
苏州天地源木渎置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	深圳	深圳	房地产		51.00	设立
苏州天地源金山置业有限公司	苏州	苏州	房地产		95.00	设立
天津天地源唐城房地产开发有限公司	天津	天津	房地产		100.00	设立
泰州天地源德湖置业有限公司	泰州	泰州	房地产		100.00	设立
广东天地源城际房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产		65.00	设立
天津天投房地产开发有限公司	天津	天津	房地产		100.00	设立
重庆天投房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产		100.00	设立
镇江天地源置业有限公司	镇江	镇江	房地产		100.00	设立
西安天地源沣东房地产开发有限公司	西安	西安	房地产		58.50	设立
西安天地国际时尚小镇房地产开发有 限公司	西安	西安	房地产		50.00	设立
天津天辉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产		58.50	设立
郑州天地源置业有限公司	郑州	郑州	房地产	100.00		设立
咸阳天投房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产		51.00	设立
陕西天地源天投物业服务有限公司	西安	西安	物业管理		100.00	设立
珠海天地源置业有限公司	珠海	珠海	房地产		100.00	设立
榆林城投天地源置业有限公司	榆林	榆林	房地产		60.00	非同一控制下企 业合并
西安越航置业有限公司	西安	西安	房地产		58.50	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
常熟天地源置业有限公司	常熟	常熟	房地产		93.30	设立
西安天地源锦程房地产开发有限公司	西安	西安	房地产		90.00	设立
珠海源拓房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产		90.00	设立
西安天投投资有限公司	西安	西安	投资	100.00		设立
西安天德泓源投资有限公司	西安	西安	投资		49.00	设立
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

其他说明：

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

2) 公司下属西安天投投资有限公司在西安天德泓源投资有限公司股东会享有一票否决权，在董事会拥有全部表决权，按照其公司章程安排拥有控制权。

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，按照其合伙协议安排拥有控制权；该公司募集资金实质使用权为公司下属项目公司。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	30.00%	128,807.22		-218,490.07
榆林天投置业有限公司	40.00%	-523,008.78		-6,743,466.87
陕西深宝水电开发有限责任公司	49.00%	1,115,195.68		-2,969,482.79
宝鸡市融兴置业有限公司	40.00%	-588,107.70		59,052,598.17
苏州天地源金山置业有限公司	5.00%	28,252.72		15,365,156.20
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	49.00%	-5,585,728.82		-26,176,004.18
广东天地源城际房地产开发有限公司	35.00%	-98.18		-221,927.20
西安天地源沣东房地产开发有限公司	41.50%	820,413.58		87,614,713.99
天津天辉房地产开发有限公司	41.50%	-35,237.66		38,804,549.16
咸阳天投房地产开发有限公司	49.00%	50,827,078.62		83,367,194.23
榆林城投天地源置业有限公司	40.00%	736,556.81		59,898,013.07
西安天地国际小镇房地产开发有限公司	50.00%	-1,350,641.36		50,432,742.95
常熟天地源置业有限公司	6.70%	-411,110.54		6,138,071.05
西安天地源锦程房地产开发有限公司	10.00%	305.71		230.21
镇江恒祥房地产开发有限公司	49.00%	-3,344,747.75		16,657,052.25
西安天德泓源投资有限公司	51.00%	-3,412.91		5,096,587.09

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	9,182,490.22	1,548,309.06	10,730,799.28	11,581,275.68		11,581,275.68	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	2,435,904.78	2,162.36	2,438,067.14	1,369,396.64		1,369,396.64	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	139,702.62	22,595.90	162,298.52	17,020,965.69		17,020,965.69	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	3,873,258.12	45,481,738.52	49,354,996.64	55,415,165.62		55,415,165.62	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	253,635,114.49	3,552,803.09	257,187,917.58	109,556,422.18		109,556,422.18	374,419,205.74	5,087,725.17	379,506,930.91	230,023,977.16	381,189.10	230,405,166.26
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	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	28,760,564.16	70,557.64	28,831,121.80	82,251,538.51		82,251,538.51	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	18,932.03		18,932.03	653,009.75		653,009.75	126,202.79		126,202.79	760,000.00		760,000.00
西安天地源沣东房地产开发有限公司	430,229,569.38	374,865,601.66	805,095,171.04	605,860,956.00		605,860,956.00	1,669,289.83	374,963,171.54	376,632,461.37	177,690,956.00		177,690,956.00
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		970,376,800.25	930,484,314.56	7,696,703.44	938,181,018.00	683,916,373.07	160,674,797.20	844,591,170.27
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	1,610,319,393.25	1,674,433,157.54	43,864,224.16	1,718,297,381.70	1,648,777,794.93	3,111,187.60	1,651,888,982.53
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	983,678,557.16	630,834,316.95	10,527,376.69	641,361,693.64	493,045,398.42	412,654.57	493,458,052.99
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	5,172,237,877.58	2,459,450,259.70	26,819,745.39	2,486,270,005.09	1,260,940,538.95	840,652,229.79	2,101,592,768.74
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	1,870,741,487.11	1,453,686,884.21	45,420,525.42	1,499,107,409.63	1,394,177,384.87	1,363,256.14	1,395,540,641.01
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	1,581,334,517.76	850,233,641.07	745,448.92	850,979,089.99	753,230,111.04		753,230,111.04
西安天地源锦程房地产开发有限公司	13,302.10		13,302.10	11,000.00		11,000.00	245.03		245.03	1,000.00		1,000.00
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	456,236,344.43						
西安天德泓源投资有限公司	8,993,308.02	1,000,000.00	9,993,308.02									
苏州广信置业有限公司	907,742,698.00		907,742,698.00	907,742,698.00		907,742,698.00						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	14,918,247.33	246,971.70	246,971.70	314,953.53	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	1,807,563.72	182,385.71	182,385.71	60,390.63	1,350,766.69	-63,390.26	-63,390.26	496,954.95
榆林天投置业有限公司		-1,307,521.94	-1,307,521.94	-1,214.19		484,060.47	484,060.47	-515,068.24
陕西深宝水电开发有限责任公司	12,928,809.99	2,275,909.55	2,275,909.55	5,233,372.83	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	99,352,476.29	-1,470,269.25	-1,470,269.25	-112,035,674.16	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	22,700,482.57	565,054.45	565,054.45	-61,467,529.69	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		-11,399,446.57	-11,399,446.57	-1,224,844.36		-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		-280.51	-280.51	-280.51		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
西安天地源沣东房地产开发有限公司		292,709.67	292,709.67	390,279.55		-73,820.25	-73,820.25	-98,426.99
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		-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	910,710,821.75	103,728,731.87	103,728,731.87	317,624,744.31	2,637,987.41	-6,951,683.09	-6,951,683.09	416,345,256.22
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		-5,854,580.74	-5,854,580.74	322,185,590.45
西安越航置业有限公司		1,684,190.52	1,684,190.52	2,312,080,908.38		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		-2,701,282.73	-2,701,282.73	26,508,213.36		-8,416,139.72	-8,416,139.72	1,082,306,070.64
常熟天地源置业有限公司		-6,135,978.21	-6,135,978.21	71,449,608.16		-2,251,021.05	-2,251,021.05	-432,635,531.78
西安天地源锦程房地产开发有限公司		3,057.07	3,057.07	3,047.57		-754.97	-754.97	-754.97
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				
西安天德泓源投资有限公司		-6,691.98	-6,691.98	-4,591,491.98				

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额							期初余额/ 上期发生额		
	太仓卓润房地产开发 有限公司	镇江扬启房地 产开发有限公司	苏州联鑫置 业有限公司	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	苏州吴江锐泽置 业有限公司	苏州万天璟源房 地产开发有限公司	太仓卓润房地 产开发有限公司	镇江扬启房地 产开发有限公司	苏州联鑫置 业有限公司
流动资产	1,133,419,821.70	770,263,128.82	107,540,633.32	786,531,397.11	921,723,795.90	1,316,378,414.18	1,271,456,920.79	1,832,583,600.35	696,943,225.16	156,101,193.59
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	5,610,895.99	22,724,002.16	204,856,157.88	3,795,523.69	79,319,290.22
非流动资产	7,278,687.87	2,361,480.57	756,384.67	1,636,675.25	2,031,481.99	556,357.78	506,082.51	8,962,215.50	2,268,354.68	5,552.34
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	1,316,934,771.96	1,271,963,003.30	1,841,545,815.85	699,211,579.84	156,106,745.93
流动负债	508,887,011.16	582,804,988.67	74,026,655.69	573,047,625.06	829,740,582.81	968,501,622.64	923,551,290.21	862,189,556.96	507,623,813.48	120,307,841.06
非流动负债				200,000,000.00		250,000,000.00		390,000,000.00		
负债合计	508,887,011.16	582,804,988.67	74,026,655.69	773,047,625.06	829,740,582.81	1,218,501,622.64	923,551,290.21	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	631,811,498.41	189,819,620.72	34,270,362.30	15,120,447.30	94,014,695.08	98,433,149.32	348,411,713.09	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	176,907,219.56	62,640,474.84	6,850,645.42	5,089,542.56	46,067,200.59	29,529,944.80	156,785,270.89	165,019,752.49	63,223,962.90	7,156,201.08
调整事项			2,665,891.51		-6,865,867.75					2,665,891.51
--商誉										
--内部交易未实现利润					-6,865,867.75					
--其他			2,665,891.51							2,665,891.51
对合营企业权益投资的账面价值	176,907,219.56	62,640,474.84	9,516,536.93	5,089,542.56	39,201,332.84	29,529,944.80	156,785,270.89	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	816,697,090.82		4,791,412.70		13,731,656.19			312,705,321.16		1,405,161,865.19
财务费用	1,345,704.21	-107,735.16	-443,385.39	-57,343.44	19,321,429.10	-42,779.13	-11,067.30	-901,872.01	-44,463.25	-778,557.56
所得税费用	17,097,227.30	-117,496.57	-509,514.19	-1,626,517.57	-1,969,628.50	-522,283.56	-506,082.51	2,808,739.26	-565,003.06	12,356,966.62
净利润	42,455,239.52	-1,768,145.64	-1,528,542.57	-669,565.84	-5,985,304.92	-1,566,850.68	-1,588,286.91	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	42,455,239.52	-1,768,145.64	-1,528,542.57	-669,565.84	-5,985,304.92	-1,566,850.68	-1,588,286.91	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										

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	西安丝路国际金融创新中心 有限公司	西安丝路国际金融创新中心 有限公司
流动资产	1,783,331,444.82	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		

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

□适用 √不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

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

(一) 市场风险**1. 外汇风险**

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

2. 利率风险

利率风险指金融工具公允价值或未来现金流量变动而产生波动的风险。

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

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

3. 价格风险

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

(二) 信用风险

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信用担保，因此，本公司无财务担保的信用风险。

（三）流动风险

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

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

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

本公司日常通过经营业务产生资金、金融机构借款筹措营运资金。截止报告期末，本公司尚未使用金融和非金融机构综合授信额度221,620万元。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业最终控制方是西安高科集团有限公司

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“九、在其他主体中的权益”。

适用 不适用

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、在其他主体中的权益”。

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
---------	-------------

陕西师科房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新枫叶置业有限公司	集团兄弟公司
西安枫桦建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安水晶城商业服务有限公司	集团兄弟公司
西安普祥房地产开发有限公司	集团兄弟公司
陕西高新时代文旅置业有限责任公司	集团兄弟公司
陕西太阳谷大健康置业有限公司	集团兄弟公司
西安高新城房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科鱼化老烟城市建设有限公司	集团兄弟公司
西安水晶御风置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫薇地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科新西部实业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科度假大酒店有限公司	集团兄弟公司
西安方洲实业有限公司	集团兄弟公司
西安紫方金商业服务合伙企业（有限合伙）	集团兄弟公司
陕西西部电子发展有限公司	集团兄弟公司
西安紫薇物业管理有限公司	集团兄弟公司
靖边县紫薇物业管理有限公司	集团兄弟公司
西安融泰城服物业管理有限公司	集团兄弟公司
西安紫薇地产销售有限公司	集团兄弟公司
西安紫峪置业有限公司	集团兄弟公司
西安尊盛商贸有限公司	集团兄弟公司
西安龙腾房地产开发有限公司	集团兄弟公司
靖边县紫薇地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安紫薇投资发展有限公司	集团兄弟公司
西安希望城置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫涛置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫海置业有限公司	集团兄弟公司
西安东花园投资有限责任公司	集团兄弟公司
陕西格瑞达房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安紫玺置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫达海置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫郡置业有限公司	集团兄弟公司
西安丰钜房地产开发有限责任公司	集团兄弟公司
陕西盟发房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西咸新区紫薇西域房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西咸新区紫薇创享实业有限公司	集团兄弟公司
西咸新区紫薇新置业有限公司	集团兄弟公司

西咸新区筑善置业有限公司	集团兄弟公司
西安紫弘科技产业发展有限公司	集团兄弟公司
西安天融实业有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科集团高科房产有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科东城新岸置业有限公司	集团兄弟公司
西安高科物业管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科东城置业有限公司	集团兄弟公司
西安高科互联网产业园配套建设有限公司	集团兄弟公司
西安龙亿房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科云天置业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司	集团兄弟公司
西安市高新区信息产业园建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区综保基地配套建设有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区软件新城建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科互融建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区双创环保园建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科领创文化发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科领跃建设发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科领健医院管理有限公司	集团兄弟公司
西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司西安锦业商务酒店	集团兄弟公司
西安高科软件新城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科鱼化红庙城市建设有限公司	集团兄弟公司
西安高科鱼化小烟城市建设有限公司	集团兄弟公司
西安高科国际社区建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安沣谷农业发展有限公司	集团兄弟公司
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安海归小镇建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新城棚改有限公司	集团兄弟公司
西安高新区公共租赁住房发展有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新科学城建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安科学城智科建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安科学城智越建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安高新区市政配套建设有限公司	集团兄弟公司
西安丝路国际金融创新中心有限公司	集团兄弟公司
西安高科丝路开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科丝路创新发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科集贤建设开发有限责任公司	集团兄弟公司
周至集贤产业园建设开发有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新水务集团有限公司	集团兄弟公司

西安高新区污水处理有限公司	集团兄弟公司
西安惠秦自来水有限公司	集团兄弟公司
陕西建工高科建设投资有限公司	集团兄弟公司
西安中筑长胜建筑工程有限公司	集团兄弟公司
西安高科建材科技有限公司	集团兄弟公司
迪美斯（太仓）窗型材有限公司	集团兄弟公司
西安高科电气科技有限公司	集团兄弟公司
高科建材（咸阳）管道科技有限公司	集团兄弟公司
西宁高科管道科技有限公司	集团兄弟公司
陕西高科环保科技有限公司	集团兄弟公司
高科建材（咸阳）铝材科技有限公司	集团兄弟公司
高科建材（西安）新材料科技有限公司	集团兄弟公司
西安高科实业股份有限公司	集团兄弟公司
西安高科陕西金方药业公司	集团兄弟公司
西安金方双吉生物医药科技有限公司	集团兄弟公司
西安高新区热力有限公司	集团兄弟公司
西安高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
西安高科建筑工程有限公司	集团兄弟公司
重庆高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
渭南高科门窗幕墙有限公司	集团兄弟公司
蓝田高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
陕西天成植物工程有限公司	集团兄弟公司
西安高科新达混凝土有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科新达盛新型材料有限公司	集团兄弟公司
西安高科投资有限责任公司	集团兄弟公司
西安科睿投资管理有限公司	集团兄弟公司
西安科泓基金管理有限公司	集团兄弟公司
西安高新区竣策勘测有限公司	集团兄弟公司
西安高科物流发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科天宏招标代理咨询有限责任公司	集团兄弟公司
西安高科均和国际贸易有限公司	集团兄弟公司
西安高科众源电力科技有限公司	集团兄弟公司
西安新纪元国际俱乐部有限公司	集团兄弟公司
西安新纪元萤初餐饮管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安新纪元咸亨酒店有限公司	集团兄弟公司
西安高科园林景观工程有限责任公司	集团兄弟公司
西安创惠农业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科丝路农业发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科城市服务管理有限责任公司	集团兄弟公司

西安高科城市基础建设有限公司	集团兄弟公司
西安高科传媒有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新环境发展有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新区公共事业服务有限公司	集团兄弟公司
西安高科保安服务有限公司	集团兄弟公司
西安高新半导体产业孵化器有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更甫张房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆润房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆洋房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆汇房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆盈房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区城更隆泊房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安泮惠房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安泮惠商业运营管理有限公司	集团兄弟公司
西安高新区人才租赁住房发展有限公司	集团兄弟公司
西安高新区公租房发展有限公司	集团兄弟公司
西安科学城智越建设开发有限公司	集团兄弟公司
西安市高新区智慧检测有限公司	集团兄弟公司
西安高新区乡村振兴发展有限公司	集团兄弟公司
深圳西高幕墙科技有限公司	集团兄弟公司
西安高科新源装饰有限公司	集团兄弟公司
西安高科新源建筑装饰工程有限公司	集团兄弟公司
西安高科众源电力科技有限公司	集团兄弟公司
西安高科天元供应链管理有限公司	集团兄弟公司
西安高科天宏工程造价咨询有限责任公司	集团兄弟公司
海南高科均和国际贸易有限公司	集团兄弟公司
海南高科商贸有限公司	集团兄弟公司
苏州联鑫置业有限公司	其他
太仓卓润房地产开发有限公司	其他
镇江扬启房地产开发有限公司	其他
镇江联启房地产开发有限公司	其他
苏州万天璟源房地产开发有限公司	其他
苏州吴江锐泽置业有限公司	其他
镇江恒尧城市建设发展有限公司	其他
咸阳启点金源房地产开发有限公司	其他
西安西沃客车有限公司	其他
陕西鑫元科工贸股份有限公司	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安高科物流发展有限公司	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	物业服务费	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	27,504,187.25	12,329,353.65
西安国际社区时尚小镇运营管理有限公司	招商代理		-169,811.37
西安高新区竣策勘测有限公司	测量费	54,337.74	61,754.71
西安高科天宏招标代理咨询有限责任公司	招标代理咨询费	44,150.94	42,452.82
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

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安高科集团有限公司	物业服务	902,098.47	1,395,463.19
西安新纪元国际俱乐部有限公司	物业服务		351,251.28
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
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	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

2021年5月21日，经第九届董事会第四十次会议审议通过，公司与实际控制人西安高科集团有限公司下属西安高科集团高科房产有限责任公司签订《股权托管协议》，受托管理其直接或间接持有的三家从事房地产开发业务的项目公司股权，即：西安高科东城置业有限公司100%股权、西安高科东城新岸置业有限公司100%股权以及西安高科云天置业发展有限公司100%股权。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。

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
西安高科集团有限公司	物业	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

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

□适用 √不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,504.06	1,462.03

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	西安高科集团有限公司	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
预付账款	西安高科物流发展有限公司	173,002.54		2,993,671.22	
预付账款	西安高新区热力有限公司	7,966,620.45		5,224,781.84	
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			

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	西安高科集团有限公司	104,224.00	104,224.00
应付账款	西安高科幕墙门窗有限公司	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责任公司	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	
合同负债	西安新纪元国际俱乐部有限公司		71,428.58
合同负债	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司		25,369.58
其他应付款	西安高科集团有限公司	697,346.20	
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	西安高科园林景观工程有限责任公司	394,501.83	456,867.83
其他应付款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	108,059.00	108,059.00
其他应付款	苏州联鑫置业有限公司	6,996,500.00	5,997,000.00
其他应付款	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	143,371.50	143,371.50
其他应付款	镇江扬启房地产开发有限公司	61,100,000.00	61,100,000.00
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
一年内到期的非流动负债	西安高科投资有限责任公司	150,000,000.00	
长期借款	西安高科投资有限责任公司		150,000,000.00
长期借款	西安高新区热力有限公司	1,000,000,000.00	451,000,000.00

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司及各子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截止 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

截至 2021 年 12 月 31 日，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，公司按照 51%股权比例提供保证担保，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). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	113,200,050.25
经审议批准宣告发放的利润或股利	

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。

3、销售退回

□适用 √不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

（1）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 7,500 万元、8,630 万元、800 万元、1,000 万元、8,256 万元、3,814 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 2,345 万元、2,766 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 2,072 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 3,000 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 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 4,500 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 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 6,680.80 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东新街支行 7,825 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 2,100 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。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

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

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

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

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

3) 其他，包括从事除以上业务的其他业务的公司，具体见本附注“九、1、在子公司的权益”中业务性质为不动产中介代理、广告代理、市场调查、发电的公司。

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产行业	物业服务	其他	分部间抵销	合计
营业收入	6,777,339,588.73	250,979,255.02	35,593,276.72	121,964,946.01	6,941,947,174.46
其中：对外营业收入	6,707,332,577.02	206,342,652.72	28,271,944.72		6,941,947,174.46
分部间交易收入	70,007,011.71	44,636,602.30	7,321,332.00		121,964,946.01
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：对外营业成本	5,099,675,797.41	240,938,420.73	28,081,195.18		5,368,695,413.32
分部间营业成本	24,120,947.60	3,998,026.15	261,272.28		28,380,246.03
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

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

□适用 √不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	18,333.34
1 至 2 年	
2 至 3 年	79,203,409.52
3 至 4 年	156.00
4 至 5 年	329.00
5 年以上	236,848.28
合计	79,459,076.14

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	79,459,076.14	100.00	23,999,030.31	30.20	55,460,045.83	79,774,001.80	100.00	8,174,134.13	10.25	71,599,867.67
其中：										
按账龄组合计提坏账准备	79,459,076.14	100.00	23,999,030.31	30.20	55,460,045.83	79,774,001.80	100.00	8,174,134.13	10.25	71,599,867.67
合计	79,459,076.14	/	23,999,030.31	/	55,460,045.83	79,774,001.80	/	8,174,134.13	/	71,599,867.67

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按账龄组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)

1 年以内	18,333.34	916.67	5
1-2 年			10
2-3 年	79,203,409.52	23,761,022.86	30
3-4 年	156.00	78.00	50
4-5 年	329.00	164.50	50
5 年以上	236,848.28	236,848.28	100
合计	79,459,076.14	23,999,030.31	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	8,174,134.13	15,841,629.78	16,733.60			23,999,030.31
合计	8,174,134.13	15,841,629.78	16,733.60			23,999,030.31

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
西安高新控股有限公司	79,203,409.52	99.68	23,761,022.86
客户 1	27,325.00	0.03	27,325.00
客户 2	18,812.00	0.02	18,812.00
上海晟曜行房地产咨询有限公司	18,333.34	0.02	916.67
客户 3	9,829.00	0.01	9,829.00
合计	79,277,708.86	99.76	23,817,905.53

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(4). 应收股利**

□适用 √不适用

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用**其他应收款****(1). 按账龄披露**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	4,463,051,954.56
1 至 2 年	379,695,441.65
2 至 3 年	1,179,868,213.12
3 至 4 年	15,981,711.93
4 至 5 年	19,468,000.04
5 年以上	279,724,202.95
合计	6,337,789,524.25

(2). 按款项性质分类情况适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	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
内部单位往来款	6,299,129,399.56	4,834,836,526.12
合计	6,337,789,524.25	4,849,184,590.09

(3). 坏账准备计提情况适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	510,708.78	2,128,067.39	692,597.59	3,331,373.76
2021年1月1日余额在本期	-110,007.90	110,007.90		
--转入第二阶段	-110,007.90	110,007.90		
--转入第三阶段				

一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
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				
2021年12月31日余额	193,497.19	7,845,250.53	692,597.59	8,731,345.31

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	3,331,373.76	6,451,707.87	1,051,736.32			8,731,345.31
合计	3,331,373.76	6,451,707.87	1,051,736.32			8,731,345.31

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广州天地源置业有限公司	内部往来	1,200,931,178.08	1年以内	18.95	
深圳天地源房地产开发有限公司	内部往来	964,833,935.25	1年以内	15.22	
天津天地源唐城房地产开发有限公司	内部往来	29,879,301.36	1年以内	0.47	
天津天地源唐城房地产开发有限公司	内部往来	3,325,000.00	1-2年	0.05	
天津天地源唐城房地产开发有限公司	内部往来	450,000,000.00	2-3年	7.1	
天津天地源唐城房地产开发有限公司	内部往来	12,960,887.70	3-4年	0.2	
天津天地源唐城房地产开发有限公司	内部往来	19,468,000.04	4-5年	0.31	

天津天地源唐城房地产开发有限公司	内部往来	275,032,605.36	5年以上	4.34	
珠海天地源置业有限公司	内部往来	769,360,816.47	1年以内	12.14	
上海天地源企业有限公司	内部往来	621,548,374.63	1年以内	9.81	
合计	/	4,347,340,098.89	/	68.59	

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,850,129,125.32		2,850,129,125.32	2,840,129,125.32		2,840,129,125.32
对联营、合营企业投资						
合计	2,850,129,125.32		2,850,129,125.32	2,840,129,125.32		2,840,129,125.32

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
西安天地源房地产开发有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
上海天地源企业有限公司	300,500,000.00			300,500,000.00		
苏州天地源房地产开发有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
天津天地源置业投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
深圳天地源房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
深圳西京实业发展有限公司	83,568,874.61			83,568,874.61		

西安创典文化传媒广告有限责任公司	700,000.00			700,000.00		
陕西天投房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
西安天地源曲江房地产开发有限公司	881,532,730.77			881,532,730.77		
郑州天地源置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
西安天地源软件新城房地产开发有限公司	598,827,519.94			598,827,519.94		
西安天投投资有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
合计	2,840,129,125.32	10,000,000.00		2,850,129,125.32		

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	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

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
债权投资在持有期间取得的利息收入	70,695.84	56,841.66
合计	70,695.84	56,841.66

6、其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
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	
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		
减：所得税影响额	41,791,230.48	
少数股东权益影响额	-12,877.44	
合计	125,187,848.91	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	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

3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、 其他

□适用 √不适用

董事长：袁旺家

董事会批准报送日期：2022年4月8日

修订信息

□适用 √不适用