

公司代码：600665

公司简称：天地源

天地源股份有限公司
2018 年年度报告

重要提示

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

二、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、公司负责人俞向前、主管会计工作负责人俞向前及会计机构负责人（会计主管人员）王乃斌声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2018年度利润分配预案为：拟以2018年12月31日总股本864,122,521股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.46元（含税），共计派发126,161,888.07元，2018年不送红股、不进行资本公积转增股本。本预案尚需提交公司股东大会审议。

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、重大风险提示

报告期内，公司不存在重大风险事项。公司已在本报告中详细描述可能面对的风险，敬请查阅本报告“第四节 经营情况讨论与分析 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析（四）可能面对的风险”中相关陈述。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标	4
第三节	公司业务概要	7
第四节	经营情况讨论与分析	8
第五节	重要事项	21
第六节	普通股股份变动及股东情况	34
第七节	优先股相关情况	39
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	39
第九节	公司治理	44
第十节	公司债券相关情况	48
第十一节	财务报告	48
第十二节	备查文件目录	136

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
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公司
高科集团/实际控制人	指	西安高科（集团）公司
报告期	指	2018年1月1日至2018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	俞向前

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况简介

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

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	西安市雁塔区高新路25号
	签字会计师姓名	袁蓉、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	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
营业收入	5,267,051,915.04	3,954,709,077.62	33.18	3,725,077,292.43
归属于上市公司股东的净利润	420,414,804.14	254,081,065.02	65.46	230,328,120.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	421,241,870.97	259,511,779.21	62.32	212,855,284.56
经营活动产生的现金流量净额	870,078,641.93	-140,475,474.62	不适用	1,365,117,465.88
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	3,389,094,108.24	3,045,555,196.27	11.28	2,860,574,403.47
总资产	21,729,021,009.08	21,572,615,351.17	0.73	19,123,059,293.70
期末总股本	864,122,521.00	864,122,521.00		864,122,521.00

(二)主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	0.4865	0.2940	65.48	0.2665
稀释每股收益(元/股)	0.4865	0.2940	65.48	0.2665
扣除非经常性损益后的基本每股收	0.4875	0.3003	62.34	0.2463

益(元/股)				
加权平均净资产收益率(%)	13.07	8.60	增加4.47个百分点	8.29
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	13.09	8.78	增加4.31个百分点	7.68

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、2018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	1,303,932,098.32	1,846,916,811.84	860,679,669.46	1,255,523,335.42
归属于上市公司股东的净利润	86,194,779.41	138,091,681.33	128,359,470.86	67,768,872.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	86,244,653.40	137,756,113.44	128,252,133.78	68,988,970.35
经营活动产生的现金流量净额	644,062,505.26	371,689,027.14	776,107,767.50	-921,780,657.97

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	2018年金额	附注(如适用)	2017年金额	2016年金额
非流动资产处置损益	-26,081.40		-80,019.92	670,963.19
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
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	841,929.62		719,070.64	26,346,155.65
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,826,933.94		-7,727,610.66	-3,613,735.60
其他符合非经常性损益定义的损益项目				

少数股东权益影响额	-8,873.32		-30,956.18	-91,271.94
所得税影响额	192,892.21		1,688,801.93	-5,839,275.10
合计	-827,066.83		-5,430,714.19	17,472,836.20

十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

十二、其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司主要从事房地产业务的开发与经营，具有国家建设部颁发的房地产开发一级资质。目前按照“立足于区域深耕”的主业发展战略定位，初步形成了以西安为中心的西部市场、以苏州为中心的长三角市场、以天津为中心的京津冀市场、以深圳为中心的珠三角市场、以及以重庆为中心的西南市场等全国性战略布局，形成了从房地产开发、销售、物业经营、物业服务到不动产代理的环形产业链。

公司的商业模式为：产融互动模式，以地产为桥梁，围绕美好生活，横向拓宽业务范围，纵向延伸产业链，通过以融助产、以产带融、产融互动，构筑地产生态圈，形成系统化竞争优势。

报告期内，国内宏观经济环境更加复杂严峻，在金融财政政策定向宽松的同时，房地产市场调控政策仍然从紧。在“房住不炒”的总基调下，区域市场分化延续，行业集中度持续提升，规模效应全面显现，金融监管趋严，市场预期逐步回归理性。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

2018年，公司的核心竞争力进一步提升凝聚，核心竞争优势贯穿在企业诸多方面，在公司战略、激励机制、人才机制、产品品质等方面得以充分体现。

（一）清晰的战略蓝图

伴随公司新一轮战略规划的修订完成，明确了未来公司做大做强的发展方向以及“规模效益优先”的发展理念，开启了二次创业，并着眼于“强主业、创新路”，围绕“地产+”谋划中长期产业布局 and 战略方向。清晰高效的发展战略是公司得以进一步做大做强的基石，也是公司宏观战略布局能力的体现。

（二）创新的激励机制

公司通过各项激励机制把员工和公司发展融为一体。跟投制度通过“共创、共担、共享”实现了项目管理团队绩效与项目经营业绩挂钩。薪酬体系的优化，激发了全员干事创业热情，使员工主动参与到公司经营中去，为公司战略目标的实现起到至关重要的作用。

（三）卓越的人才培育机制

公司尊重人才，通过各项机制使员工与公司共同成长。公司的人力资源制度体系健全，各级管理人员中的专业背景、学历、年龄等构成合理；多年来公司立足于企业内部培育，并加大人才招聘，强化人才储备，切实落实员工职业双通道和晋级管理办法，使得员工发展与公司发展互为动力，进而打造人才梯队完备、富有活力的人才体系。

（四）重品质、强服务的工匠精神

公司始终将打造“精品工程”为己任，从提升产品和服务品质出发，实施“磐石计划”，引入第三方质量检测，从业主视角、第三方视角和内部视角三个维度，不断提升业主观感和细节质量。同时，公司始终牢记“美好生活运营商”的使命，坚持以客户为中心，以匠心打造优质产品和服务。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2018年，在“房住不炒”和“坚决遏制房价上涨”的背景下，面对复杂多变的国内外经济环境和多管齐下的调控政策，公司紧紧围绕“追赶超越·战略”的发展主题，主动作为，加快发展，全面完成了董事会下达的年度任务指标，全年经营情况呈现以下特点：

（一）坚持战略引领，突出二次创业的发展目标

2018年，公司主动融入西安市高新区提出的“大干一二三、建好首善区”的潮流，顺应发展大势，积极应变，修定发展新战略，开启二次创业新征程，积极做大企业规模，努力提高经营效益，不断夯实公司持续健康发展的基础。

（二）坚持发展引领，突出规模速度的发展路径

面对大浪淘沙的市场环境，公司牢牢把握行业发展的窗口期，积极寻求规模发展的路径和方法。加强城市研究，深耕区域市场，着力拓宽发展路径，持续提高规模发展的能力。营销能力得到新提升，项目拓展取得新成效，开放合作策略得到有效落实。

（三）坚持创新引领，突出探索求变的发展思路

为了更好地服务于追赶超越的发展目标，公司积极探索企业经营新思路，尝试项目运营新举措。实施进军新区域“请战制”，推进项目跟投机制，开展二次创业擂台赛，提升创新融资能力，优化绩效考核体系，不断增强追赶超越的能力。

（四）坚持管理引领，突出效能提升的发展要求

2018年，公司加强自身建设，勤练内功提质增效；创新工作思路，深挖潜力促进发展；对标行业先进，积极提升发展效能。督导管理水平、破解难题能力、产品研究水平、品牌管理水平等综合管理能力得到持续提升，不断蓄积二次创业的蓬勃力量。

（五）坚持品质引领，突出美好生活的发展诉求

产品品质和服务品质是公司的核心竞争力，也是实现规模发展、快速发展的重要支撑。2018年，公司从实现美好生活的向往出发，通过实施“磐石计划”，坚持工程质量和物业服务持续优化，坚持规模发展与品质提升同步，坚持速度发展与质量提升同行，努力增强公司参与市场竞争的能力。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司全年实现销售收入 52.67 亿元，同比增加 33.18%；实现归属于母公司净利润 4.20 亿元，同比增加 65.46%；全年实现新签 52.08 亿元，实现回款 58.34 亿元，新开工面积 86.53 万平方米，竣工面积 51.94 万平方米。主要经营指标均取得历史最好成绩。全年无重大安全事故发生。

截止 2018 年 12 月 31 日，公司总资产为 217.29 亿元，净资产（归属母公司所有者权益）为 33.89 亿元；每股收益 0.4865 元，同比去年增长 65.48%；加权平均净资产收益率为 13.07%，比 2017 年增加 4.47 个百分点。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	5,267,051,915.04	3,954,709,077.62	33.18
营业成本	4,116,386,478.38	3,103,741,123.13	32.63
税金及附加	125,917,394.44	204,545,021.09	-38.44
销售费用	136,497,439.47	154,888,905.47	-11.87
管理费用	167,927,519.65	111,411,860.13	50.73
财务费用	46,786,593.93	8,246,715.07	467.34
经营活动产生的现金流量净额	870,078,641.93	-140,475,474.62	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-177,920,386.07	-10,531,903.99	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,415,034,694.74	478,098,915.06	不适用

变动原因说明：

营业收入：主要为本期公司竣工交房项目及结转面积较上年同期增加所形成。

营业成本：主要为本期公司竣工交房项目及结转面积较上年同期增加所形成。

税金及附加：主要为本期完成的丹轩坊及丹轩梓园项目土地增值税清算金额较公司账面测算金额减少所影响。

销售费用：主要为公司提升营销能力，销售代理费减少所影响。

管理费用：主要为公司销售业绩增长带来的薪酬相应增加所影响。

财务费用：主要为本期贷款利息费用化增加所影响。

经营活动产生的现金流量净额：主要为本期销售回款较上年同期增加所影响。

投资活动产生的现金流量净额：主要为本期对外投资较上年同期增加所影响。

筹资活动产生的现金流量净额：主要为本期偿还借款较上年同期增加所影响。

2. 收入和成本分析

适用 不适用

公司 2018 年收入和成本主要变动情况及说明如下：

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	5,066,668,716.10	3,908,749,341.28	22.85	34.09	33.99	增加 0.06 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	2,439,279,568.13	2,257,586,944.98	7.45	5.51	34.53	减少 19.96 个百分点
宝鸡	142,075,486.04	125,857,276.83	11.42	2.16	1.59	增加 0.51 个百分点
苏州	2,297,066,168.61	1,410,312,443.79	38.60	300.88	218.73	增加 15.82 个百分点
深圳	14,773,355.86	11,089,130.87	24.94	3.28	-3.98	增加 5.68 个百分点
惠州	214,030,192.11	183,332,119.03	14.34	-71.21	-73.40	增加 7.04 个百分点
天津	159,827,144.29	128,208,562.88	19.78	-7.57	-19.09	增加 11.41 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

公司收入成本分地区来看，苏州地区、西安地区、宝鸡地区营业收入和营业成本相比上年同期有所增长，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；惠州地区和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及结转面积较上年减少。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业	商品房销售成本	3,908,749,341.28	94.96	2,917,296,442.30	93.99	33.99	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 9,150.36 万元，占年度销售总额 1.74%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 81,150.75 万元，占年度采购总额 26.54%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

3. 费用

适用 不适用

单位：元

科目	本期金额	上期金额	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	136,497,439.47	154,888,905.47	-11.87	主要为公司提升营销能力，销售代理费减少所影响
管理费用	167,927,519.65	111,411,860.13	50.73	主要为公司销售业绩增长带来的薪酬相应增加所影响
财务费用	46,786,593.93	8,246,715.07	467.34	主要为本期贷款利息费用化增加所影响

4. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	870,078,641.93	-140,475,474.62	不适用	主要为本期销售回款较上年同期增加所影响。
投资活动产生的现金流量净额	-177,920,386.07	-10,531,903.99	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	-1,415,034,694.74	478,098,915.06	不适用	主要为本期偿还借款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
应收账款	10,920,976.02	0.05	18,261,157.00	0.08	-40.20	
持有至到期投资	5,119,012.89	0.02	7,950,583.57	0.04	-35.61	
长期股权投资	229,660,724.72	1.06	59,456,824.57	0.28	286.26	
长期待摊费用	2,069,853.62	0.01	964,340.31	0.004	114.64	

应付职工薪酬	132,320,589.59	0.61	91,252,837.63	0.42	45.00	
应交税费	144,447,717.22	0.66	81,193,761.84	0.38	77.90	
应付利息	67,953,532.01	0.31	101,887,373.65	0.47	-33.31	
递延所得税负债	11,643,396.23	0.05				

其他说明

应收账款：主要为根据会计政策计提的坏账增加所影响。

持有至到期投资：主要为下属公司办理信托融资认购的信托保障基金到期收回所形成。

长期股权投资：主要为本期新增合作项目投资所形成。

长期待摊费用：主要为本期新增装修摊销所形成。

应付职工薪酬：主要为公司销售业绩增长带来的薪酬相应增加所影响。

应交税费：主要为本期末计提的各项税费比上年同期增加所形成。

应付利息：主要为本期归还贷款较上年同期增加所致利息计提减少形成。

递延所得税负债：本期计提利息收入所形成的应收款项账面价值大于计税基础确认的递延所得税负债。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	37,230,589.84	保证金支取受到限制
存货	7,403,803,972.97	抵押贷款
合计	7,441,034,562.81	

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

公司主营业务属于房地产行业，2018 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	天津市滨海新区	30,410.6		45,615.9	否		

2	江苏省镇江市丹徒区	66,954		133,908	否		
3	苏州市工业园区	33,237.95		39,885.54	是	5,537.44	16.66%
4	咸阳市秦都区	111,633		390,715.5	是	56,932.83	51%
5	江苏省太仓市	66,137.3		132,274.6	是	18,518.44	28%
6	天津市武清区	58,541.9		87,812.85	是	34,247.01	58.50%
7	郑州市上街区	40,954.03		102,385.08	否		
8	宝鸡市金台区	634		2,219	是	380.40	60%
合计		407,868.78		932,597.47		115,235.72	

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	丹轩坊	住宅	在建项目	57,866.96	174,240.26	249,559.70	170,367.07	79,192.63	161,574.00	17,082.74
2	西安	丹轩梓园	住宅	在建项目	75,947.05	192,700.48	286,230.31	17,202.27	269,028.04	266,075.00	4,997.22
3	西安	曲江香都(A、B、C、D、E#地)	住宅	在建项目	315,726.32	878,125.55	1,255,929.10	206,653.40	767,169.35	957,802.76	90,971.66
4	西安	万熙天地(2#、3#、4#、7#地)	住宅商业办公	在建项目	180,915.47	868,621.50	1,173,192.36	1,163,814.36		1185737.00	64,950.45
5	西安	悦熙广场	商业办公公寓	在建项目	23,519.40	119,600.00	159,612.00	90,225.00	69,387.00	142,464.00	10,855.50
6	苏州	太湖颐景	住宅	竣工项目	38,536.80	96,851.74	129,902.23		129,902.23	115,094.00	18,206.65
7	苏州	拾锦香都	住宅	在建项目	69,664.50	174,060.79	230,176.28	131,028.98	99,147.30	212,773.00	38,860.69
8	苏州	金兰尚院	住宅	在建项目	26,974.56	32,360.11	51,335.47	51,335.47		64,975.43	7,550.92
9	泰州	云锦香都	住宅	新开工项目	56,724.00	119,120.00	167,729.82	167,729.82		154,420.84	7,063.27
10	天津	欧筑 1898	住宅	在建项目	160,471.00	294,545.61	355,368.94	154,574.42	200,794.52	268,754.00	27,255.69
11	天津	益发里(熙樾台)	住宅	在建项目	20,928.90	37,400.00	62,150.00	62,150.00		109,792.30	12,572.62
12	宝鸡	九悦香都	住宅	在建项目	71,074.60	236,331.08	293,574.50	173,615.89	119,958.61	105,050.00	11,430.94
13	重庆	水墨江山	住宅	新开工项目	114,900.00	229,700.00	327,593.99	191,732.56		242,943.38	100,014.45
合计					1,213,249.56	3,453,657.12	4,742,354.70	2,580,429.24	1,734,579.68	3,834,047.31	41,181,279

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	西安市曲江新区	曲江香都	住宅及商铺	118,793.21	99,695.01
2	西安市高新区	悦熙广场	写字楼及商铺	22,977.75	11,221.04
3	西安市高新区	万熙天地	住宅及商铺	100,913.32	91,348.75

4	苏州市工业园区	七里香都	住宅及商铺	5,001.88	5,001.88
5	苏州市吴中区	太湖颐景	住宅	14,296.86	10,911.70
6	苏州市吴中区	拾锦香都	住宅及商铺	38,353.80	33,773.77
7	苏州市吴中区	金兰尚院	住宅	26,957.24	7,430.68
8	惠州市惠城区	御湾雅墅	住宅及商铺	50,874.41	17,575.51
9	天津市津南区	欧筑 1898	住宅及商铺	38,321.43	13,153.21
10	天津市河西区	熙樾台	住宅	10,724.53	4,758.09
11	宝鸡市金台区	九悦香都	住宅及商铺	95,705.21	67,772.29

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：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	是否采用 公允价值 计量模式	租金收 入/房地 产公允 价值(%)
1	西安市高新区	商务中心	写字楼	6,153.94	4,348,361.93	否	
2	西安市高新区	商务中心	车库	46	557,142.77	否	
3	西安市高新区	枫林意树	商铺	208.11	79,851.45	否	
4	西安市雁塔区	世家星城	商铺	2,476.13	1,131,945.15	否	
5	西安市曲江新区	曲江香都	商铺	1,504.69	19,047.72	否	
6	西安市高新区	丹轩梓园	商铺	3,772.92	308,972.55	否	
7	上海市徐汇区	亚都国际名园	住宅	157.13	81,000.00	否	
8	苏州市工业园区	七里香都	车库	187	511,845.08	否	
9	深圳市福田区	盛唐大厦	车库	285	2,451,581.58	否	
10	宝鸡市金台区	九悦香都	车库	5	5,057.26	否	

注：经营业态为车库的，出租房地产的建筑面积中的单位为个。

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
1,042,873.00	7.02	74,226.66

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

被投资单位	经营范围	投资金额 (万元)	占被投资单 位权益比(%)
西安高科国际社区发展有限公司	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	6,000.00	21.02
苏州联鑫置业有限公司	房地产开发、经营	333.2	16.66
太仓卓润房地产开发有限公司	房地产开发、经营；物业管理；自有房屋租赁；停车场管理服务	16,800.00	28.00

镇江扬启房地产开发有限公司	房地产开发、经营；自有房屋租赁；商务信息咨询；企业管理咨询		24.50
---------------	-------------------------------	--	-------

注 1：本期新增投资 17,133.20 万元。被投资单位为苏州联鑫置业有限公司、太仓卓润房地产开发有限公司、镇江扬启房地产开发有限公司，系本公司子公司的合营企业，公司按照相关项目合作协议，参与上述合营企业的经营管理。

注 2：截止报告期末，因本公司的子公司苏州天地源房地产开发有限公司持有的镇江扬启房地产开发有限公司 24.50 股权，尚未履行出资义务，故投资金额为 0 万元。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	总资产	净资产	净利润
1	西安天地源地产开发有限公司	房地产开发	枫林意树和兰亭坊项目	30,000.00	333,215.73	77,814.92	3,419.45
2	西安天地源曲江房地产开发有限公司	房地产开发	曲江香都项目	80,000.00	456,134.12	91,508.43	6,256.16
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	577,538.14	51,131.81	-2,112.30
4	苏州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	苏州橄榄湾和水墨三十度	55,000.00	356,270.72	64,488.15	343.33
5	苏州平江天地源置业有限公司	房地产开发	苏州平江怡景项目	45,000.00	47,871.29	46,667.94	137.68
6	苏州天地源香都置业有限公司	房地产开发	苏州七里香都项目	100,000.00	221,381.96	160,859.37	-908.28
7	惠州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	惠州御湾雅墅项目	20,000.00	70,205.63	-7,341.97	-5,888.84
8	天津天地源置业投资有限公司	房地产开发	欧筑 1898 项目	20,000.00	201,045.21	1,770.50	-654.43
9	宝鸡市融兴置业有限公司	房地产开发	宝鸡九悦香都项目	10,000.00	50,224.03	7,385.98	-41.34
10	苏州天地源香湖置业有限公司	房地产开发	苏州太湖颐景项目	20,000.00	116,662.22	49,223.11	32,206.00
11	陕西蓝天御坊置业有限公司	房地产开发	西安悦熙广场项目	30,000.00	86,513.25	44,339.16	4,839.47
12	苏州天地源木渎置业有限公司	房地产开发	苏州拾锦香都项目	30,000.00	296,962.17	40,958.71	13,444.60
13	深圳天地源中房豪杰置业有限公司	房地产开发	深圳龙华豪杰工业园项目	5,000.00	5,898.94	-1,408.21	-929.12
14	苏州天地源金山置业有限公司	房地产开发	苏州吴中区金山项目	20,000.00	75,060.22	18,624.48	-702.00
15	天津天地源唐城房地产开发有限公司	房地产开发	天津一里项目	20,000.00	151,823.08	16,577.71	-1,563.34
16	泰州天地源德湖置业有限公司	房地产开发	泰州项目	35,000.00	76,511.72	34,917.30	-44.67
17	广东天地源城际房地产开发有限公司	房地产开发	佛山项目	10,000.00	22.14	-43.86	-43.78
18	天津天投房地产开发有限公司	房地产开发	天津塘沽湾项目	20,000.00	48,880.06	12,964.47	-35.53
19	西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司	园区开发与建设	西安高新区时尚小镇项目	50,000.00	5,166.90	4,908.22	-91.78
20	重庆天投房地产开发有限公司	房地产开发	重庆北碚项目	10,000.00	100,213.91	9,789.19	-210.81
21	镇江天地源置业有限公司	房地产开发	镇江项目	10,000.00	74,076.56	9,921.68	-78.32
22	咸阳天投房地产开发有限公司	房地产开发	咸阳光水墨江山项目	2,000.00	83,117.62	431.45	-1,568.55

23	天津天辉房地产开发有限公司	房地产开发	天津武清项目	10,000.00	29,676.06	-0.96	-0.96
24	郑州天地源置业有限公司	房地产开发	郑州上街区项目	5,000.00	20,505.38	4,986.79	-13.21

(1) 报告期内取得和处置子公司的情况:

①报告期内，合并范围新增全资子公司天津天投房地产开发有限公司。为做好天津市滨海新区津滨塘（挂）2017—17号地块的开发建设，经公司第八届董事会第二十九次会议审议，同意公司下属天津天地源唐城房地产开发有限公司投资成立全资子公司天津天投房地产开发有限公司，注册资金2亿元。天津天地源唐城房地产开发有限公司持有天津天投房地产开发有限公司100%股权。

②报告期内，合并范围新增控股子公司西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司。公司下属西安天地源房地产开发有限公司与西安高科国际社区建设开发有限公司签订《西安国际社区国际时尚小镇项目投资合作协议》。根据协议约定，西安天地源与西安国际社区建设公司现金出资成立西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司，合作开发建设“国际时尚小镇”项目。经公司第八届董事会第二十六次会议审议，通过了《关于西安天地源房地产开发有限公司对外投资的议案》，西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司注册资金5亿元，西安天地源房地产开发有限公司持股比例为80%，西安国际社区建设公司持股比例为20%。

③报告期内，合并范围新增全资子公司重庆天投房地产开发有限公司。为做好重庆市北碚区北碚组团地块的开发建设，经公司第八届第三十一次会议审议，同意投资成立全资子公司重庆天投房地产开发有限公司，注册资金1亿元，陕西天投房地产开发有限公司持有100%股权。

④报告期内，合并范围新增全资子公司镇江天地源置业有限公司。为做好镇江2018-2-5（D1804）号地块的开发建设，经公司第八届第三十一次会议审议，同意下属苏州天地源房地产开发有限公司投资成立全资子公司镇江天地源置业有限公司，注册资金1亿元，苏州天地源房地产开发有限公司持有镇江天地源置业有限公司100%股权。

⑤报告期内，合并范围新增控股子公司咸阳天投房地产开发有限公司。经公司第八届董事会第二十七次会议审议，同意下属陕西天投房地产开发有限公司，与咸阳市城市建设投资控股集团有限公司合作，投资开发咸阳市西部电子工业组团X02-（3）-7-2号地块。咸阳天投房地产开发有限公司注册资金2,000万元，陕西天投房地产开发有限公司持有咸阳天投房地产开发有限公司51%股权。

⑥报告期内，合并范围新增控股子公司天津天辉房地产开发有限公司。经公司第八届第四十二次会议审议，同意公司下属全资子公司天津天地源唐城房地产开发有限公司与陕西建工集团有限公司、宁波秦颂企业管理合伙企业（有限合伙）合作，三方按约定比例出资成立天津天辉房地产开发有限公司，注册资金1亿元，共同开发天津市武清区下朱庄南湖片区津武2018-48号地块，天津天地源唐城房地产开发有限公司持有天津天辉房地产开发有限公司58.5%股权。

⑦报告期内，合并范围新增全资子公司郑州天地源置业有限公司。为做好郑州市上街区2018—07号地块开发建设，经公司第八届第四十三次会议审议，同意公司投资成立全资子公司郑

州天地源置业有限公司，注册资金 5,000 万元，天地源股份有限公司持有郑州天地源置业有限公司 100% 股权。

⑧报告期内，合并范围减少苏州天地源香城置业有限公司。经公司第八届董事会第二十一次会议审议，同意注销苏州天地源香城置业有限公司，公司已于 2018 年 1 月完成工商注销，不再纳入合并范围。

(2) 对公司净利润影响达到 10% 以上的子公司情况：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	经营范围	注册资本	营业收入	营业利润	净利润
西安天地源曲江房地产开发有限公司	房地产开发	80,000.00	199,167.39	8,339.58	6,256.16
苏州天地源香湖置业有限公司	房地产开发	20,000.00	152,816.59	42,937.52	32,206.00
陕西蓝天御坊置业有限公司	房地产开发	30,000.00	22,732.81	6,472.68	4,839.47
苏州天地源木渎置业有限公司	房地产开发	30,000.00	67,470.83	18,134.87	13,444.60

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

单位：万元 币种：人民币

公司名称	净利润	上期净利润	变动比例	变动原因分析
西安天地源曲江房地产开发有限公司	6,256.16	9,921.65	-36.94%	当期结转收入面积差异所影响
苏州天地源木渎置业有限公司	13,444.60	-1,065.77	不适用	当期结转收入面积及售价差异所影响
苏州天地源香都置业有限公司	-908.28	6,938.75	-113.09%	当期结转收入面积差异所影响
陕西蓝天御坊置业有限公司	4,839.47	7,453.28	-35.07%	当期结转收入面积差异所影响
惠州天地源房地产开发有限公司	-5,888.84	-479.90	不适用	本期计提存货跌价准备所影响
苏州天地源香湖置业有限公司	32,206.00	-1,412.41	不适用	当期结转收入面积及售价差异所影响

(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，充实、完善房地产行业上下游产业链，推动公司文化地产战略实施。公司管理层会高度重视以上产业投资，并做好经营管理和风险控制。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1、2018 年房地产市场概述

2018 年，房地产行业全年商品房销售额近 15 万亿，销售量价同比均增长，待售面积同比下降 11 个百分点。市场总体表现出如下特征：

(1) 房地产市场调控更加精细化，市场间分化特征显现。

2018 年全年来看，在坚持“房住不炒”的调控逻辑下，各地保持了调控的连续性和稳定性，大部分城市 2017 年出台的调控政策在 2018 年充分显现影响，四季度棚改货币化安置缩减等政策进一步削弱了市场购买力。随着调控政策更加“因地制宜”和精细化，不同城市群之间，库存与销售分化加剧，市场表现出不同的行情，市场出现分化的特征。

(2) 土地市场热度明显下降，流拍数量增多。

土地供应从全国齐步走的增加供应演变为有增有减，从价高者得走向摇号、熔断、限价、自持等各种竞拍政策并用。土储不足倒逼土地成交价格上行的形势已进入尾声，地价涨幅与溢价已收窄；除了按需供给的新原则外，租赁用地大规模落地和集体用地租赁入市也开创了土地利用新模式。全年土地市场降温显著，流拍总量已明显超过同期。

(3) 房地产企业业绩保持增长，拿地放缓，强化现金流管理。

品牌房企销售业绩保持增长，百亿房企市场份额超 75%，龙头企业规模效应更加突出。由于房地产金融监管从严，行业融资通道收缩，企业资金承压。随着调控政策的持续深化，企业随行就市加快推盘，通过多元化布局确保自身现金安全和经营稳健。

2、2019 年房地产市场展望

受国内外经济贸易环境影响，我国经济下滑压力加大。货币政策维持稳健，房地产行业融资难度依然较大；房地产政策环境平稳，将更加强调因城施策、理性施策及结构优化；市场将进一步调整，投资、新开工增速将有所回落。

金融方面：2019 年，为加强逆周期调节，新年的第一周央行宣布降准 1 个百分点，对小微企业和民营企业进行精准投放，继续缓解实体经济流动性不足的问题。虽然此次降准促使部分股份制银行和城商银行下调了房贷利率，利好房地产市场，但房地产企业的整体融资环境仍没有明显松动。2019 年开发商融资趋难趋贵的态势没有根本性转变。

政策方面：中央经济工作会议要求坚持因城施策、分类指导，夯实地方政府主体责任，意味着 2019 年的政策走向不再是全国一盘棋，地方将获得更多调控自主权，调控的针对性和有效性将进一步增强，同时各城市的政策分化也将进一步加剧。

行业方面：宏观经济环境变化一方面要求楼市运营保持平稳；另一方面，如果经济下行压力进一步加大，将对房地产需求的持续性带来较大负面影响。房地产市场调控主基调不会改变，同时预计长效机制将稳步推进，进一步稳固房价预期。全国商品房销售规模将高位回落，三四线市场面临较大调整压力。销售降速将进一步导致房地产企业资金承压，预计 2019 年新开工面积和投资增速会有所回落。

3、公司主要业务所在城市的行业发展状况及市场地位分析

2018 年房地产市场调控措施从严格的同步调控逐步向精细化转变，一二三线城市市场表现并不完全趋同，各有特点。随着公司项目储备的落地，分别在长三角区域形成了以苏州为核心的三城分布、多项目同步运营格局；在京津冀区域实现以天津为核心的区域深耕；同时实现了重庆、郑州等新区域的布局。

在公司开发项目所在区域分别来看：2018 年西安被提名为国家中心城市，以其为核心的关中平原城市群，区位优势明显，GDP 增速明显提高，随着城市发展前景及户籍政策的开放，吸引大量人口落户。现有住房供应量尚处在较低水平，土地市场不断向城市外围扩展，长期来看城市房地产行业基本面较好，且对咸阳、宝鸡等城市市场有一定的带动作用。苏州经济保持高位增长，人均 GDP 水平仍远高于全国平均，虽然发展速度减缓，但产业结构持续优化，外来人口占比高，保持较大的人口流入，因此购房需求依然存在。天津区域市场严控趋势不变，土地市场回归理性，底价成交成常态，流拍地块增多，住宅供大于求程度加剧，成交量下滑明显，区域内部板块分化严重，市场整体进入调整深化期。重庆经济基本面较好，维持较高的经济增速，2018 年出台多重调控政策，全年主城区成交量价创新高，预期随着重庆经济转型调整，楼市政策可能稳中有松。惠州全年依然维持一定的调控力度，市场回归理性，成交企稳，全年呈现量价齐升的局面，但全年新增供应达历史高峰，去化周期拉长。

2018 年，公司在西安、苏州、宝鸡等市场的开发项目，按计划实现去化和交房，市场口碑较好，品牌影响力得到有效提升。随着公司布局的逐渐展开以及区域内的持续深耕，将不断提升公司规模化发展速度，公司在区域内、行业内的地位也将继续稳步提高。

（二）公司发展战略

√适用 □不适用

1、战略定位：以规模速度为导向，以质量效益为根本，以高效运营、开放合作为手段，通过体制机制及业务的创新，构建地产生态圈，成为美好生活运营商。

2、商业模式：产融互动模式，以地产为桥梁，围绕美好生活，横向拓宽业务范围，纵向延伸产业链，通过以融助产、以产带融、产融互动，构筑地产生态圈，形成系统化竞争优势。

3、总体战略规划：做美好生活运营商，把握高效运营和开放合作两大核心策略，构建动力机制、控制机制、资源分配机制，实施地产开发、地产运营、物业服务、金融服务这四种业务组合，深化文化地产、资本运作、精细化、产品力、人力资源五项继承措施。

（三）经营计划

√适用 □不适用

2019 年，公司计划实现销售收入 60 亿元，实现新签合同 65 亿元。2019 年公司计划开发的项目有，西安区域：丹轩坊、丹轩梓园、曲江香都、万熙天地、悦熙广场项目；苏州区域：拾锦香都、金兰尚院、泰州云锦香都、镇江新项目；天津区域：欧筑 1898、益发里（熙樾台）、熙悦湾、武清项目、郑州上街项目；陕西区域：宝鸡九悦香都、咸阳珺樾坊、重庆水墨江山项目。

2019 年公司计划开工、竣工面积如下：

序号	科目	2018 年实际 (万平方米)	2019 年计划 (万平方米)	增减比例 (%)	设定依据
1	开工面积	86.53	78.58	-9.19	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	51.94	53.54	3.08	依据在建项目实际建设进度及里程碑节点计划设定计划竣工面积

上述经营计划不代表公司对 2019 年度的盈利和预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在一定的不确定性，敬请投资者特别注意。

2019 年公司的发展思路及工作举措如下：

1、2019 年公司发展主题——固本强基·行稳致远

2、2019 年工作的指导思想——勤练内功快运营，把握机遇拓储备，开放创新强融资，勇于变革提效能，刚性考核强激励。

3、2019 年工作的主要思路

2019 年的工作思路和举措确定为：聚焦战略规划，打赢“资源保障、能力提升、管理变革、磐石行动”攻坚战。

(1) 聚焦战略规划。一是坚定发展思路。通过高效运营和开放合作，坚持不懈做大企业规模，推进二次创业；二是坚守发展目标。要坚持稳中求进，使资源、资金、管理、人才与市场变化相适应，与公司发展目标相匹配；三是坚持发展举措。坚守房地产主业，坚定文化地产战略。推进开放合作，做大公司规模，探索“地产+”业务模式，走稳全业态发展之路。

(2) 打赢资源保障攻坚战。一是优化提升创新融资。二是全力保障土地储备。

(3) 打赢能力提升攻坚战。一是提高营销去化能力。二是提高高效运营能力。三是提高成本管控能力。四是提高研究分析能力。五是提高品牌塑造能力。

(4) 打赢管理变革攻坚战。一是开展总部经营职能变革。二是开展管理流程变革。三是开展考核激励变革。四是建立外脑合作机制。

(5) 打赢磐石行动攻坚战。一是加强产品研究、质量管理。二是主动对标，持续改进。三是创新发展，提升品质。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、政策风险

在“房住不炒”的总基调下，因城施策的差别化房地产调控政策仍将延续，未来调控政策力度不会放松，但总体仍将以稳为主。同时，国家将深入推进住房制度改革和长效机制建设，也必将将对行业发展格局产生深远的影响。

应对举措：以积极进取的心态面对可能出现的变化，做到早预判、早应对；把握市场，因势利导，及时调整投资方向及力度，最大程度减少对公司经营发展的不利因素。

2、经营风险

行业竞争加剧，土地获取难度增大，项目开发销售受政策调控影响，将会导致项目利润率降低、销售资金回笼变慢等经营风险。

应对举措：公司将谨慎拿地，把控项目进度，提高资金回笼率，从而保障业绩的稳定增长。

3、财务风险

房地产属于资金密集型行业，充足的现金流对公司经营至关重要。在目前防范金融风险的大背景下，在兼顾经济增长的同时，货币政策虽然在一定程度上有所宽松，但对房地产行业并未有明显转变，融资难与融资贵将成为常态。

应对举措：面对严峻的外部环境，公司将坚持高周转和快速回笼资金的策略。同时，积极拓宽融资渠道，加强资金管理，合理运用融资方式，有效降低财务杠杆风险，确保公司现金流安全。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

利润分配政策：

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

执行情况：

根据公司第八届董事会第三十次会议、2017 年年度股东大会审议通过的《关于公司 2017 年度利润分配预案的议案》，2017 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 0.89 元（含税），共计派发 76,875,892.17 元，2017 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 2018 年 6 月 22 日实施完毕。

根据公司第九届董事会第五次会议审议通过的《关于公司 2018 年度利润分配预案的议案》，公司拟以现总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发 2018 年全年现金红利每 10 股 1.46 元（含税），共计派发 126,161,888.07 元，2018 年不送红股、不进行资本公积转增股本。该议案尚需提交公司 2018 年年度股东大会审议。

公司董事会在审议利润分配方案时各位董事、独立董事进行了认真的研究和论证，股东大会审议利润分配方案时，公司与中小股东进行了积极的沟通和交流，充分听取了中小股东的意见。公司利润分配方案的制定和执行程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2018 年	0	1.46	0	126,161,888.07	420,414,804.14	30.01
2017 年	0	0.89	0	76,875,892.17	254,081,065.02	30.26
2016 年	0	0.80	0	69,100,272.22	230,328,120.76	30.00

(三)以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	公司实际控制人西安高科(集团)公	1、本公司坚决贯彻执行中国证监会下发的《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》(中国证监会公告[2013]55 号)及上海监管局《关于进一步做好辖区上市公司和相关方承诺及履行工作的通知》(沪证监公司字[2014]5 号)的文件要求，全力支持天地源公司的发展，明确解决同业竞争问题的履约时限，确保天地源公司独立运营，依法维护投资者的合法权益。 2、在天地源公司持续经营房地产业务期间，为	承诺时间为 2014 年 6 月 25 日，承诺期限为 2020	是	是		

	司、 控股 股东 西安 高新 技术 产业 开发 区房 地产 开发 公司	<p>避免同业竞争，本公司承诺将在约定期限内消除与天地源公司同业竞争的情况。</p> <p>3、为解决天地源公司与本公司之间现有的涉及同业竞争问题，在符合法律法规规定和中国证监会有关规则的前提下，本公司定于在 2020 年 12 月 31 日前采取如下解决措施，包括但不限于：</p> <p>（1）进一步通过整合业务资源，将与天地源公司经营业务构成竞争的本公司控股或具有实际控制权的企业的资产或本公司所拥有的股权，采取资产注入、现金收购等适当的方式解决同业竞争问题；</p> <p>（2）由于资产重组将涉及业务整合、人员安置、机构调整以及国有资产审批程序等较多环节，本公司将慎重研究评估，在法律法规允许的范围内，根据中国证监会、国资委、国土资源部等相关规定制订具体解决方案；</p> <p>（3）鉴于房地产行业发展及国家宏观调控政策的不确定性，本公司将本着有利于天地源公司发展、有利于全体股东利益的原则，在上述期限内选择合适时机予以实施。</p> <p>4、在本公司解决同业竞争问题的过渡期间，本公司承诺逐步消除与天地源公司现有业务发生直接竞争关系：</p> <p>（1）本公司本着支持天地源公司“立足西安、面向全国”的发展战略原则，对于天地源公司房地产业务所进入的陕西省以外地区，本公司及下属企业均不进入，确保不与天地源公司发生同业竞争；</p> <p>（2）在陕西省内地区，本公司在充分维护天地源公司及其中小股东合法权益的基础上，保持与天地源公司产品定位差异化的市场策略，对天地源公司有投资意向的土地资源或项目，本公司及下属企业不参与竞争；</p> <p>（3）本公司将坚持确保避免、消除与天地源公司产生潜在同业竞争的经营原则，大力支持天地源公司积极推进跨地域发展的核心战略，促进天地源公司构建形成以苏州为中心的长三角市场、以深圳为中心的珠三角市场和以天津为中心的环渤海市场的区域发展布局。</p> <p>5、在上述解决同业竞争措施实施完成后，本公司保证下属、控股或其他具有实际控制权的企业与天地源公司之间不再发生同业竞争问题。</p>	年 12 月 31 日前					
--	--	--	--------------------	--	--	--	--	--

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

会计估计变更：

随着公司业务的发展，业务模式不断创新，公司应收款项的性质存在一定的变化，为了更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，经 2018 年 4 月 25 日公司 2017 年年度股东大会审议通过，对公司应收款项坏账准备计提相关的会计估计进行变更，具体如下：

坏帐损失的核算方法：增加了根据款项性质判断不存在减值风险的无风险组合。

对于根据款项性质判断不存在减值风险的无风险组合，不计提坏账准备。包括但不限于土地竞拍保证金、按合同约定支付给合作开发项目的项目合作款、按照相关规定向政府部门缴纳并可后期收回的保证金与押金等后期确定可收回的应收款项。

本次应收款项会计估计变更采用未来适用法处理，对于不存在减值风险的无风险组合中的应收款项，在以前报告期间已经计提的坏账不做冲回处理。本报告期将按合同约定支付给合作开发项目的项目合作款及缴纳给政府部门的保证金 338,944,835.08 元计入不计提坏账准备的无风险组合，该组合期末坏账准备余额 5,037,926.74 元系以前年度计提的坏账准备金额，本期会计估计变更采用未来适用法，故不做追溯调整。

(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	780,000.00
境内会计师事务所审计年限	16 年
境外会计师事务所名称	无

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司 2017 年年度股东大会审议批准，续聘希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年会计报表和内部控制的审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

（一）导致暂停上市的原因

适用 不适用

（二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、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

十一、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、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

公司于 2018 年 8 月接到陕西省监察委员会留置通知书，因公司董事总裁李炳茂、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。公司发布了编号为临 2018-050 的《重大事项公告》。

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，重新聘任了高级管理人员团队，李炳茂、马小峰不再担任相关职务。

十二、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。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用**十四、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	
西安高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	工程施工	市场价格		2,448,800.72	0.18%	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		7,989,185.64	32.91%	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		1,489,204.82	0.89%	资金结算			
西安高新枫叶物业管理有限责任公司	集团兄弟公司	接受劳务	物业管理	市场价格		100,946.69	1.60%	资金结算			
西安新纪元国际俱乐部有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	品牌推广	市场价格		905,660.35	2.80%	资金结算			
西安高新区热力有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	工程施工	市场价格		17,336,301.59	15.62%	资金结算			
西安国际社区时尚小镇运营管理有限公司	存在关联关系的公司	接受劳务	招商代理	市场价格		3,616,037.64	0.05%	资金结算			
西安高科(集团)公司	间接控股股东	提供劳务	物业管理	市场价格		1,239,495.96	0.70%	资金结算			
西安新纪元国际俱乐部有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	物业管理	市场价格		767,647.00	0.44%	资金结算			
西安高新区热力有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	工程款	市场价格		742,947.86	100.00%	资金结算			
西安高科(集团)公司	间接控股股东	提供劳务	租赁费	市场价格		1,903,440.00	16.38%	资金结算			
西安新纪元国际俱乐部有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	租赁费	市场价格		571,428.57	4.92%	资金结算			
西安高科城市服务管理有限责任公司(西安高科天熙绿化环卫有限责任公司)	集团兄弟公司	提供劳务	咨询服务	市场价格		89,622.64	0.78%	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		50,739.04	0.44%	资金结算			
合计						/	/	39,251,458.52	/	/	/
大额销货退回的详细情况						无					

关联交易的说明	根据2018年3月27日第八届董事会第三十次会议审议通过的《关于公司2018年度日常关联交易的议案》，预计2018年发生日常关联交易总额8,471.29万元，公司2018年实际发生关联交易总额3,925.15万元，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**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**(五) 其他**适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

□适用 √不适用

2、承包情况

□适用 √不适用

3、租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	实际担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
天地源股份有限公司	公司本部	太仓卓润房地产开发有限公司	30,450	16,747.50	2018.08.30	2018.9.7	2021.9.1	连带责任担保	否	否		否	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											16,747.50			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											16,747.50			
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计											296,860.00			
报告期末对子公司担保余额合计（B）											710,873.00			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）											727,620.50			
担保总额占公司净资产的比例（%）											214.69			
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											16,747.50			
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）											690,873.00			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）											707,620.50			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明								根据第八届董事会第三十次会议及2017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2018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145亿元的额度，公司2018年1-12月实际新增担保31.36亿元，其中对子公司新增担保29.69亿元，对参股公司新增担保1.67亿元，实际发						

生担保总金额未超出年初预计总金额。

(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

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

(一) 非公开发行 A 股股票事宜

2016 年 5 月 6 日，公司第八届董事会第七次会议审议通过了关于公司 2016 年非公开发行 A 股股票事宜的相关议案，公司拟向不超过 10 名特定对象非公开发行股票数量不超过 499,001,996 股，募集资金不超过 25 亿元，其中控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发公司按本次非公开发行股票发行数量的 10% 认购，募集资金用于项目建设和偿还金融机构借款。2016 年 7 月 5 日，公司收到陕西省政府国有资产监督管理委员会同意公司定向增发股票的批复意见。2016 年 7 月 25

日，公司召开公司 2016 年第二次临时股东大会表决通过了上述相关议案，公司随后向中国证监会提交了申请文件。2016 年 8 月 11 日，公司收到了中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》，对公司非公开发行 A 股股票申请予以受理。2016 年 9 月 8 日及 9 月 29 日，中国证监会分别就公司非公开发行 A 股股票事宜提出了反馈意见，公司根据反馈意见精神对非公开发行 A 股股票方案进行了调整。调整方案于 2016 年 9 月 20 日经第八届董事会第十次会议审议通过，具体为：将本次非公开发行股票数量调整为不超过 354,969,574 股，募集资金总额调整为不超过 175,000 万元，募集资金用途调整为用于项目建设。2017 年 7 月 13 日，公司召开 2017 年第一次临时股东大会，会议表决通过了《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》，将本次非公开发行股票的股东大会决议有效期延长至 2018 年 7 月 24 日。

目前，公司本次非公开发行股票事宜尚处于中国证监会审核中。鉴于非公开发行股票股东大会决议的有效期再次于 2018 年 7 月 24 日到期，为不影响相关事项的继续推进，公司于 2018 年 7 月 5 日召开第八届董事会第三十五次会议，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》，提请股东大会批准将本次非公开发行股票的股东大会决议有效期延长至 2019 年 7 月 24 日。2018 年 7 月 23 日，公司召开 2018 年第二次临时股东大会表决通过了上述议案。

（二）非公开定向债务融资工具事宜

1、2017 年 6 月 27 日，公司第八届董事会第十八次会议审议通过了《关于发行非公开定向债务融资工具的议案》，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行非公开定向债务融资工具，本次拟注册的规模不超过 20 亿元人民币（含），期限不超过 3 年（含）。2017 年 7 月 13 日，公司召开 2017 年第一次临时股东大会表决通过了上述议案。

2018 年 1 月 5 日，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2017]PPN532 号），同意接受公司非公开定向债务融资工具注册，定向债务融资工具注册金额为 5 亿元，注册额度自通知书落款日起 2 年内有效（通知书落款日为 2017 年 12 月 28 日），由中国银河证券股份有限公司和中信银行股份有限公司联席主承销。

2018 年 6 月 28 日，该非公开定向债务融资工具完成发行，共募集资金人民币 5 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.98%，起息日为 2018 年 6 月 28 日，债券代码：031800389，债券简称：18 天地源 PPN001。

2、2018 年 7 月 4 日，公司第八届董事会第三十五次会议审议通过了《关于发行非公开定向债务融资工具的议案》，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行非公开定向债务融资工具，本次拟注册非公开定向债务融资工具的规模不超过 20 亿元人民币（含），期限不超过 3 年（含）。2018 年 7 月 23 日，公司召开 2018 年第二次临时股东大会表决通过了上述议案。

目前，公司正在积极准备有关申报资料。

（三）非公开发行公司债券事宜

2018 年 3 月 9 日，公司第八届董事会第二十九次会议审议通过了《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》，公司拟以非公开发行方式面向合格投资者发行规模不超过 20 亿元公司债券，期限不超过 3 年（含）。2018 年 3 月 27 日，公司召开 2018 年第一次临时股东大会，审议通过了公司非公开发行公司债券的相关议案。2018 年 9 月 7 日，公司取得了上海证券交易所出具的《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》，公司可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，无异议函自出具之日起 12 个月内有效。

目前，公司正在积极推进债券销售和发行工作。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

1. 精准扶贫规划

适用 不适用

2018 年 4 月，根据西安市委、市政府“百企联百村，共建美丽新农村”扶贫行动工作安排，公司对西安市临潼区小金街道小金村开展帮扶工作。

（1）基本方略：一是高度重视，加强领导；二是深入调研，阶段推进；三是综合施策，精准帮扶。

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

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

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

2. 年度精准扶贫概要

适用 不适用

2018 年 4 月至 12 月底，公司扶贫工作完成情况如下：

一是产业扶贫方面。积极协调公司下属企业，与小金村金山笤帚厂签订长期定点采购合同，分别于 6 月、9 月、12 月采购了 3 批共计 3700 把笤帚、扫把和拖把。

二是就业扶贫方面。在下属物业公司专门拿出一定数量就业岗位，鼓励小金村符合岗位条件的村民从事电工、水工、维修和保安保洁等工作，并为小金村专门制作了招聘展板、水牌和宣传彩页，进行现场宣传和讲解。同时，先后 5 次主动与小金村毕业的 6 名大学生联系就业事宜。

三是智力扶贫方面。根据小金村实际需要，联系西安市林业技术推广中心，聘请技术专家，于 8 月初在小金村组织苗木种植技术专项培训会，帮助苗木种植户掌握相关苗木栽培实用技术。

四是捐赠扶贫方面。6月，为小金村南沟组贫困户冯改平筹集了5万元房屋重建帮扶资金。9月，深入到小金村3户留守儿童家中，开展助学捐赠帮扶活动。10月，向小金村捐赠10万元安全饮水工程费用。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

一是通过产业帮扶，为村集体经济拓宽了销售渠道，帮助村民群众增加了收入。

二是通过技术帮扶，实现“造血”功能，培养出苗木栽种方面的技术带头人。

三是通过捐赠帮扶，为困难户解决了住房问题和全村650户村民安全饮水问题。

四是通过就业帮扶，帮助村里大学生和剩余劳动力树立了正确的求职观念。

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	15.95
2. 物资折款	3.11
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input checked="" type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	1
1.3 产业扶贫项目投入金额	3.11
2. 转移就业脱贫	
其中：2.1 职业技能培训投入金额	0.4
2.2 职业技能培训人数（人/次）	100
3. 兜底保障	
其中：3.1 帮助“三留守”人员投入金额	0.5
3.2 帮助“三留守”人员数（人）	3
4. 其他项目	
其中：4.1 项目个数（个）	2
4.2 投入金额	15
4.3 其他项目说明	房屋重建5万元，安全饮水10万元。
三、所获奖项（内容、级别）	受邀参加临潼区2018年“扶贫日”活动，荣获“爱心企业”称号。

4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

（1）产业帮扶方面。继续履行好一年期的采购合同。同时，将尽力协调各个新建项目和运行小区，在绿化建设和补种更新环节采购一定数量的苗木。

（2）就业帮扶方面。公司将安排所属物业公司长期提供就业信息，畅通就业渠道，优先选择小金村符合条件的大学生、剩余劳动力从事相应的物业工作。

（3）捐赠帮扶工作方面。将继续做好第二次9.5万元安全饮水工程费用使用落实情况的督促回访工作，确保650户村民都能如愿用上智能水表，实现安全饮水。

(4) 配合验收及其他方面。将按照《西安市 2018 年度贫困退出实施方案》要求，配合小金村做好贫困退出验收工作，并做好帮扶工作的资料整理和经验总结工作

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

2018 年，在“文化地产，城市理想家”的品牌主题指引下，公司积极履行社会责任，不断丰富品牌内涵，加强社群运营，构建邻里文化。通过实施“U+计划”和“关爱计划 3.0”，举办天地源文化大讲堂、公益健步走、高新炫彩跑暨天地源悦跑、中小學生书画大赛、创享生活季等具有一定影响力的品牌活动，及“爱文化、爱生活、爱健康、爱公益”四大主题社群活动，传递着天地源文化地产“亲情+邻里”的品牌温度，用创新多样的形式诠释着“更多价值，更多关爱”的品牌理念。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

经公司核查，公司及下属子公司不属于西安市等城市重点排污单位。

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

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终止日 期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
非公开发行 2015 年 公司债券（第一期）	2015 年 9 月 2 日	7.98%	10,000,000	2015 年 10 月 22 日	10,000,000	2018 年 9 月 2 日
非公开发行 2015 年公 司债券（第二期）	2015 年 9 月 2 日	7.98%	10,000,000	2015 年 10 月 22 日	10,000,000	2018 年 9 月 2 日
2016 年非公开发行公 司债券（第一期）	2016 年 8 月 30 日	6.28%	10,000,000	2016 年 10 月 11 日	10,000,000	2019 年 8 月 30 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、2015 年 4 月 28 日，公司第七届董事会第三十五次会议和 2015 年 5 月 15 日召开的 2015 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司债券发行方案的议案》，并于 2015 年 8 月收到上海证券交易所出具的编号为“上证函[2015]1349 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人民币 20 亿元的公司债券符合上海证券交易所的挂牌转让条件，上海证券交易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。

2015 年 9 月 8 日，第一期、第二期债券完成发行。两期债券共募集资金人民币 20 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.98%，起息日为 2015 年 9 月 2 日，债券代码分别为“125844”和“125843”，债券简称分别为“15 天地 01”和“15 天地 02”。截止 2018 年 9 月 3 日，公司已完成了对“15 天地 01”和“15 天地 02”债券的 2016 年、2017 年和 2018 年利息支付工作，并于同日摘牌。

2、公司于 2016 年 5 月 6 日召开的 2016 年第一次临时股东大会审议通过了《关于非公开发行公司债券方案的议案》，并于 2016 年 8 月收到上海证券交易所出具的编号为“上证函[2016]1494 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》，载明公司由开源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 10 亿元的公司债券符合上海证券交易所的挂牌转让条件，上海证券交易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。

2016 年 8 月 30 日，本期债券完成发行，共募集资金人民币 10 亿元，期限 3 年，票面利率为 6.28%，起息日为 2016 年 8 月 30 日，债券代码为“135791”，债券简称为“16 天地一”。截止 2018 年 8 月 30 日，公司已完成了对“16 天地一”债券的 2017 年和 2018 年利息支付工作。

（二）公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

（三）现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	44,496
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	44,160

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
西安高新技术产业开发区房 地产开发公司	0	494,553,735	57.23	0	质押	185,000,000	国有法人
信裕金久(芜湖)投资中 心(有限合伙)	13,305,300	13,305,300	1.54	0	未知	0	其他
李大中	4,340,255	10,139,864	1.17	0	未知	0	境内自然人
王德华	533,800	5,863,800	0.68	0	未知	0	境内自然人
王有利	451,800	5,500,300	0.64	0	未知	0	境内自然人
郑文健	150,100	5,076,491	0.59	0	未知	0	境内自然人
领航投资澳洲有限公 司—领航新兴市场股 指基金(交易所)	0	3,429,500	0.40	0	未知	0	其他
顾勇梁	1,000,000	3,315,271	0.38	0	未知	0	境内自然人
江彩虹	2,691,500	2,691,500	0.31	0	未知	0	境内自然人
中国太平洋人寿保险 股份有限公司—东证 资管—太保人寿股票 红利1号定向资产管 理计划	2,253,102	2,253,102	0.26	0	未知	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流 通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
西安高新技术产业开发区房 地产开发公司	494,553,735	人民币普通股	494,553,735				
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				
李大中	10,139,864	人民币普通股	10,139,864				
王德华	5,863,800	人民币普通股	5,863,800				
王有利	5,500,300	人民币普通股	5,500,300				
郑文健	5,076,491	人民币普通股	5,076,491				
领航投资澳洲有限公 司—领航新兴市场股 指基金(交易所)	3,429,500	人民币普通股	3,429,500				
顾勇梁	3,315,271	人民币普通股	3,315,271				
江彩虹	2,691,500	人民币普通股	2,691,500				
中国太平洋人寿保险 股份有限公司—东证 资管—太保人寿股票 红利1号定向资产管理 计划	2,253,102	人民币普通股	2,253,102				
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							

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公司
单位负责人或法定代表人	王智刚
成立日期	1992 年 8 月 18 日
主要经营业务	房地产开发、经营；出租房管理经营；建材设备销售，物业管理等。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

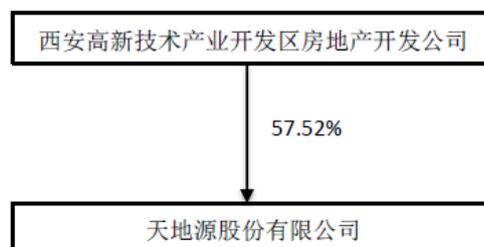
□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

**(二) 实际控制人情况****1 法人**

√适用 □不适用

名称	西安高科（集团）公司
单位负责人或法定代表人	贾长顺
成立日期	1992 年 2 月 10 日
主要经营业务	国家和政府规定的高新技术领域的产品和服务；对开发区的公用配套设施进行综合管理、并对社会和企业提供有偿服务，依照国际授权从事外贸业务（国家专项审批除外）；兴办企业和参股经营、开展技术咨询、技术转让、技术服务业务等。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有葛洲坝股票 1,493,073 股，占其股本总额的 0.03%。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

2018年8月16日，公司接到控股股东高新地产通知，根据公司实际控制人西安高科（集团）公司党委会议精神，高新地产计划自本公告披露之日起6个月内，通过上海证券交易所系统增持公司股份，累计增持数量为公司总股本的1%-5%，即增持比例不低于1%、不超过5%。本次增持不设置价格区间，将根据公司股票价格波动情况，逐步实施增持计划。公司于2018年8月17日发布了的《关于控股股东增持股份计划公告》（公告编号：临2018-052）。

2018年11月16日，公司接到高新地产通知，截止2018年11月16日，高新地产通过上海证券交易所集中竞价交易系统以集中竞价方式增持公司股票3,057,400股，增持价格区间3.43—3.68元，增持数量占公司总股本的0.35%；截至2018年11月16日收盘，高新地产累计持有公司股份491,416,960股，占公司总股本的56.87%。公司于2018年11月17日发布了《关于控股股东增持股份进展的公告》（公告编号：临2018-077）。

2019年2月15日，公司接到高新地产通知，截止2019年2月15日，高新地产通过上海证券交易所交易系统以集中竞价方式增持公司股票8,641,378股，占公司目前总股本的1%，增持金

额 31,619,664.29 元。高新地产共持有公司的股份数量为 497,000,938 股,占公司总股本的 57.52%。公司于 2019 年 2 月 16 日发布了《关于控股股东增持股份实施结果的公告》(公告编号:临 2019-010)。

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

适用 不适用

单位: 股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
俞向前	董事长	男	52	2019-01-15	2022-01-14				无	165.11	否
祝社宁	董事	男	54	2019-01-15	2022-01-14				无		是
李军利	董事	男	55	2019-01-15	2022-01-14				无		是
贾新昌	董事	男	50	2019-03-07	2022-01-14				无		是
王智刚	董事	男	48	2019-01-15	2022-01-14				无		是
刘永明	董事、常务副总裁	男	51	2019-01-15	2022-01-14				无	111.87	否
解嘉	董事、副总裁	女	54	2019-01-15	2022-01-14				无	128.55	否
白永秀	独立董事	男	64	2019-01-15	2022-01-14				无	24.31	否
宋敏	独立董事	男	57	2019-01-15	2022-01-14				无	24.31	否
汪方军	独立董事	男	44	2019-01-15	2022-01-14				无	24.31	否
杨为乔	独立董事	男	49	2019-01-15	2022-01-14				无	24.31	否
王自更	监事会主席	男	52	2019-03-07	2022-03-06				无		是
王涛	监事	男	52	2019-03-07	2022-03-06				无		是
王振江	监事	男	43	2019-03-07	2022-03-06				无		是
李成	独立监事	男	63	2019-03-07	2022-03-06				无	14.67	否
王锐	职工监事	男	51	2019-03-07	2022-03-06				无	93.12	否
原学功	职工监事	男	44	2019-03-07	2022-03-06				无	56.08	否
祁英军	职工监事	男	48	2019-03-07	2022-03-06				无	37.04	否
杨斌	副总裁	男	52	2019-01-15	2022-01-14				无	105.93	否

王乃斌	财务总监	男	44	2019-01-15	2022-01-14				无	118.62	否
刘宇	董事会秘书	男	45	2019-01-15	2022-01-14				无	98.34	否
杨轶	副总裁	女	53	2019-01-15	2022-01-14				无	103.28	否
宫蒲玲	董事	女	59	2015-12-30	2019-01-15				无		否
胡炘	董事	男	48	2019-01-15	2019-03-07				无		是
牛跃进	监事会主席	男	61	2015-12-30	2019-03-07				无		是
杨桂芳	监事	女	52	2015-12-30	2019-03-07				无		是
张晓东	职工监事	男	46	2015-12-30	2019-03-07	4,320	4,320		无	94.51	否
李炳茂	董事、总裁	男	51	2015-12-30	2019-01-15				无	127.98	否
马小峰	副总裁	男	50	2015-12-30	2019-01-15				无	148.65	否
合计	/	/	/	/	/	4,320	4,320		/	1,500.99	/

姓名	主要工作经历
俞向前	男，1967年生，陕西省人大代表，西安市政协常委，市民盟副主委，工商管理博士，高级经济师。曾在陕西安康汽车运输公司、华夏证券公司、西部证券公司工作。曾任华夏证券公司西安营业部业务部经理，西部证券公司西安投资银行部副总经理、总经理，西安高科（集团）公司总经理助理、投资决策委员会顾问，天地源股份有限公司董事、总裁。现任西安高科（集团）公司副总经理，天地源股份有限公司第九届董事会董事长。
祝社宁	男，1965年生，西安市政协委员，中共党员，研究生学历，高级经济师。曾任西北医疗设备厂厂长兼党委书记，西安高科（集团）公司投资部副部长，西安高科塑业有限公司常务副总经理、总经理，西安高科（集团）公司总经理助理，西安高科（集团）公司副总经理、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）公司副总经理，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。
李军利	男，1964年生，中共党员，研究生学历，高级工程师。曾在西电建设公司、西安高压开关厂、西安高新技术产业开发区房地产开发公司、天地源股份有限公司、西安高科物流发展有限公司工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司工程部经理、总经理助理、副总经理，天地源股份有限公司副总裁、西安高科（集团）公司配套建设项目部部长，西安高科物流发展有限公司董事长兼总经理。现任西安高科（集团）公司总工程师，西安高新区热力有限公司总经理，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
贾新昌	男，1968年生，中共党员，研究生学历，工程师。曾在西安树脂厂、西安化工（集团）有限公司、西安高新技术产业开发区管委会工作。曾任西安树脂厂技术科长、经营厂长、董事，西安高新区创业园发展中心副主任，西安高新技术产业开发区管委会经贸局副局长（主持工作）。现任西安高科（集团）公司战略发展部部长，西安高科投资有限责任公司总经理，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。曾任西安高科（集团）新西部实业发展公司基建部部长助理、紫薇苑副经理，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公司董事长，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（主持工作），西安高科（集团）公司配套建设项目部副部长，西安市经济技术开发公司副总经理，深圳西京实业发展有限公司总经理，天地源股份有限公司副总裁。现任天地源股份有限公司常务副总裁，深圳天地源房地产开发有限公司董事长兼总经理，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
解嘉	女，1965年生，民建会员，工商管理硕士，高级工程师。曾在陕西省印刷厂、陕西金叶科教集团股份有限公司工作。曾任陕西金叶房地产开发有限责任公司工程部经理、副总经理兼陕西金叶新型建材公司董事长。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、苏州天地源房地产开发有限公司董事长，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
白永秀	男，1955年生，中共党员，经济学硕士。曾任陕西师范大学政治经济学院副院长、教授，西北大学经济管理学院院长、教授、博士生导师。现任西北大学经济管理学教授、博士生导师，中国工业经济学会常务副理事长、中国区域科学协会副理事长、陕西区域经济研究会会长、陕西省委省政府决策咨询委员会委员、永秀智库理事长，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、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。现任西安交通大学管理学院副教授、博士生导师，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。现任西北政法学院经济法学院副教授、硕士研究生导师，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，西安高新技术产业开发区机构编制委员会办公室主任、非公有制经济组织党建工作委员会书记。现任西安高科（集团）公司党委副书记，天地源股份有限公司第九届监事会主席。
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。现任西安高科（集团）公司内控法务部部长，西安西沃客车有限公司总经理，天地源股份有限公司第九届监事会监事。
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公司财务总监，天地源股份有限公司第九届监事会监事。
李成	男，1956年生，中共党员，经济学博士，博士生导师，博士后合作导师。现任西安交通大学经济与金融学院二级教授、金融中心主任。全国金融专业学位研究生教育指导委员会委员国家教育部金融类专业教学指导委员会委员，陕西省三秦学者，西安市人民政府参事，西安市人民政府决策委委员，中国国际金融学会常务理事，陕西省金融学会副秘书长，新华社特聘经济专家。天地源股份有限公司第九届监事会监事。
王锐	男，1968年出生，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。现任西安天地源房地产开发有限公司总经理，天地源股份有限公司第九届监事会监事。
原学功	男，1975年出生，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。曾在陕西省红旗电机厂、西安高科（集团）公司工作。曾任陕西省红旗电机厂团委书记，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。现任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第九届监事会监事。
祁英军	男，1970年出生，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。现任天地源股份有限公司战略投资部部长，天地源股份有限公司第九届监事会监事。
杨斌	男，1967年生，九三学社，工商管理硕士。曾在西安昆仑机械厂、西安高新技术产业开发区管委会、陕西亚美房地产开发有限责任公司、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。曾任陕西亚美房地产开发有限责任公司副总经理，西安高新技术产业开发区房地产开发公司副总经理兼销售分公司、置业分公司总经理，天地源股份有限公司董事会秘书、副总裁、董事。现任天地源股份有限公司副总裁、天津天地源置业投资有限公司董事长、西安创典智库商务咨询管理有限责任公司董事长。
王乃斌	男，1975年生，中共党员，高级工商管理硕士，高级会计师。曾在西安油漆厂、西安高新技术产业开发区长安科技产业园管理办公室、西安高科（集团）新西部实业发展有限公司、西安高科（集团）公司工作。曾任天地源股份有限公司西安分公司总经理助理兼财务部经理、天地源股份有限公司计划财务部部长。现任天地源股份有限公司财务总监，陕西天投房地产开发有限公司董事长。
刘宇	男，1974年生，中共党员，大学毕业，高级工程师。曾在西北光电仪器厂、西安高科（集团）公司工作。曾任西安高科实业股份公司董事会秘书兼办公室主任、西安高科（集团）公司总经理办公室副主任。现任天地源股份有限公司董事会秘书。
杨轶	女，1966年生，中共党员，本科学历，高级工程师，国家一级注册结构工程师。曾在中国轻工总会西安设计院、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策划部主任策划师，东部阳光项目部副总经理、总经理，周至项目公司副总经理，策划部主任工程师；天地源股份有限公司项目管理中心设计总监，天地源品牌推广公司副总经理，西安天地源房地产开发有限公司副总经理，天地源股份有限公司总裁助理兼技术研发部部长。现任天地源股份有限公司副总裁。
宫蒲玲	女，1960年生，中共党员，工商管理硕士，高级会计师。曾在西安高压电瓷厂、西安高新技术产业开发区管委会工作。曾任西安高压电瓷厂财务科科长、西安高科（集团）公司计划财务部副部长、部长，西安高科（集团）公司总会计师，西安高新技术产业风险投资有限责任公司董事长兼总经理，天地源股份有限公司第八届董事会董事。
胡忻	男，1971年生，中共党员，工学博士，副教授，高级经济师，高级工程师。曾在中国电子物资西北公司、西安经济技术开发区管委会工作。曾任西安经济技术开发区管委会办公室副主任、法规宣教局副局长（主持工作），西安高科（集团）公司总经理办公室主任兼发展规划部部长、党委办公室主任兼总经理办公室主任，西安高科（集团）公司副总经理，西安高科新达混凝土有限责任公司董事长，天地源股份有限公司第九届董事会董事。现任西安高新金融控股有限公司副总经理。
牛跃进	男，1958年生，中共党员，研究生学历，高级经济师。曾在西安焦化厂、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管委会经发局副局长、生产力促进中心主任、人事劳动社会保障局局长，西安高科国际社区建设开发有限公司董事长，西安高科（集团）公司党委副书记、纪委书记，天地源股份有限公司第八届监事会主席。

杨桂芳	女，1967年生，研究生学历，高级工程师。曾在中国水利水电第三工程局三分局、西工大金叶信息学院筹备办工作。曾任陕西金叶房地产公司工程部经理，西安高新技术产业开发区房地产开发公司成本管理部副经理、经理、工程成本总监兼工程管理部经理、总经理助理，天地源股份有限公司第八届监事会监事。现任西安高新技术产业开发区房地产开发公司副总经理。
张晓东	男，1973年出生，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第八届监事会监事。现任天地源股份有限公司总裁特别助理。
李炳茂	男，1968年生，中共党员，管理学博士，高级会计师。曾在西安高科贸易发展公司、西安高新技术产业开发区房地产开发公司、西安高科（集团）公司工作。曾任西安高科贸易发展公司财务部经理，西安高新技术产业开发区房地产开发公司财务部经理，西安高科（集团）公司财务部部长助理，西安高新技术产业开发区房地产开发公司副总经理，天地源股份有限公司董事、常务副总裁、财务总监，天地源股份有限公司总裁、第八届董事会董事。
马小峰	男，1969年出生，中共党员，本科学历。曾在西安咸阳国际机场工作。曾任上海天地源企业有限公司办公室主任、副总经理，陕西国信教育投资有限公司副总经理，天地源股份有限公司总裁办公室副主任，西安天地源房地产开发有限公司副总经理、常务副总经理、总经理、董事长，天地源股份有限公司总裁助理、副总裁。

其它情况说明

适用 不适用**(二)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**适用 不适用**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****(一)在股东单位任职情况**适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王智刚	西安高新技术产业开发区房地产开发公司	董事长	2014年2月	
杨桂芳	西安高新技术产业开发区房地产开发公司	副总经理	2014年2月	
王振江	西安高新技术产业开发区房地产开发公司	财务总监	2018年10月	
在股东单位任职情况的说明	无			

(二)在其他单位任职情况适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
俞向前	西安高科（集团）公司	副总经理		
祝社宁	西安高科（集团）公司	副总经理		
李军利	西安高科（集团）公司	副总经理		
贾新昌	西安高科（集团）公司	战略发展部部长		
白永秀	西北大学	西北大学学术委员会副主任、教授、博士生导师、陕西永秀智库经济管理研究院院长		
宋敏	武汉大学、香港大学	武汉大学经济与管理学院院长，香港大学教授		
汪方军	西安交通大学	管理学院副教授、博士生导师		
杨为乔	西北政法大学	经济法学院副教授、硕士研究生导师		
王自更	西安高科（集团）公司	党委副书记		
王涛	西安高科（集团）公司	内控法务部部长、西安西沃客车有限公司总经理		
李成	西安交通大学	经济与金融学院金融系教授、博士生导师、博士后合作导师		
宫蒲玲	西安高科（集团）公司	总会计师		
胡忻	西安高新金融控股有限公司	副总经理		

牛跃进	西安高科（集团）公司	党委副书记、纪委书记		
在其他单位任职情况的说明	牛跃进、宫蒲玲分别于 2018 年 7 月、10 月在西安高科（集团）公司退休。			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事长、高管人员报酬经董事会薪酬与考核委员会考核评价，由董事会审议通过后，根据其在公司的任职岗位确定；不在公司担任其他职务的董事、独立董事和监事的薪酬由股东大会审议通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、监事、高管人员报酬发放根据《天地源股份有限公司年薪制管理办法》、《天地源股份有限公司年薪制补充管理办法》及相关股东大会决议执行。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、独立董事、监事、高级管理人员在报告期内从公司领取的报酬总额按照税前计算。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1,500.99 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
宫蒲玲	董事	离任	任期届满
胡 炘	董事	离任	组织工作变动
杨 斌	董事	离任	任期届满
牛跃进	监事会主席	离任	任期届满
杨桂芳	监事	离任	任期届满
张晓东	监事	离任	任期届满
李炳茂	董事、总裁	离任	任期届满
马小峰	副总裁	离任	任期届满

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	62
主要子公司在职员工的数量	1,908
在职员工的数量合计	1,970
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	154
技术人员	178
财务人员	127
行政人员	188
物业人员	1,276
其他	47
合计	1,970
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及其以上学历	56
大学本科	562

大学专科	525
大专以下	827
合计	1,970

(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：基本工资与学历、职称、职业资格挂钩，岗位工资与岗位贡献、岗位适应度测评挂钩，绩效工资与月度、季度、年度考核挂钩，充分发挥绩效考核的激励导向作用。此外，公司严格执行国家、省、市相关政策，员工享受“五险一金”、带薪休假、带薪培训等多种福利待遇。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司建立了分层分类的培训体系，采取内外训相结合的培训方式。内部培训包括各领域专业人员、骨干员工进行的各类业务培训；外部培训采取组织员工参加行业协会、监管部门、培训机构组织的综合或专项培训；同时组织各岗位员工积极参加岗位所需技术职业资格的培训及学习考试等。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

报告期内，公司采取多种措施，强化了公司治理和可持续经营能力。完成公司注册地址变更及相应《公司章程》修订，进一步抢占西安未来发展机遇；按照《公司法》等法律法规及监管部门规章，提名产生新一届董事会，实现了平稳换届；制定了《大宗销售决策管理办法》，规范了

大宗销售的决策流程；开启以“强主业，创新路”为总体战略思想的“十三五”规划，为公司实现跨越发展奠定了坚实的战略基础。

报告期内，公司严格履行信息披露义务，持续提升投资者关系管理工作，切实保障全体股东的信息知情权和决策参与权。加强了内幕信息知情人和内部信息使用人的登记与管理工作，防止泄露信息，保证了信息披露的公平，使公司规范运作更上新台阶。

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

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年第一次临时股东大会	2018-03-27	http://www.sse.com.cn (临 2018-012)	2018-03-28
2017 年年度股东大会	2018-04-25	http://www.sse.com.cn (临 2018-024)	2018-04-26
2018 年第二次临时股东大会	2018-07-23	http://www.sse.com.cn (临 2018-044)	2018-07-24
2018 年第三次临时股东大会	2018-10-09	http://www.sse.com.cn (临 2018-066)	2018-10-10

股东大会情况说明

适用 不适用

2018 年，共召开股东大会 4 次：

1、公司 2018 年第一次临时股东大会于 2018 年 3 月 27 日在西安高新技术产业开发区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 27 层会议室召开，本次会议采取现场与网络投票相结合的方式召开。出席会议的股东和代理人人数共 10 人，所持有表决权的股份总数 4,272,120 股，占公司有表决权股份总数的 49.43%。会议审议并通过了 9 项议案。

2、公司 2017 年年度股东大会于 2018 年 4 月 25 日在西安高新技术产业开发区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 27 层会议室召开，本次会议采取现场与网络投票相结合的方式召开。出席会议的股东和代理人人数共 8 人，所持有表决权的股份总数 492,436,680 股，占公司有表决权股份总数的 56.9869%。会议审议并通过了 11 项议案，其中相关事项进行了中小投资者单独计票。

3、公司 2018 年第二次临时股东大会于 2018 年 7 月 23 日在西安高新技术产业开发区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 27 层会议室召开，本次会议采取现场与网络投票相结合的方式召开。出席会议的股东和代理人人数共 18 人，所持有表决权的股份总数 505,627,680 股，占公司有表决权股份总数的 58.5134%。会议审议并通过了 4 项议案，其中相关事项进行了中小投资者单独计票和关联股东回避表决。

4、公司 2018 年第三次临时股东大会于 2018 年 10 月 9 日在西安高新技术产业开发区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 27 层会议室召开，本次会议采取现场与网络投票相结合的方式召开。出席会议的股东和代理人人数共 14 人，所持有表决权的股份总数 506,336,580 股，占公司有表决权股份总数的 58.5954%。会议审议并通过了 1 项议案。

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
俞向前	否	17	17	4			否	4
李炳茂	否	17	9	2		8	是	3
宫蒲玲	否	17	15	4	2		否	2
祝社宁	否	17	17	4			否	4
胡 炘	否	17	17	4			否	3
王智刚	否	17	14	4	1	2	是	0
杨 斌	否	17	17	4			否	4
白永秀	是	17	17	4			否	3
宋 敏	是	17	15	4	2		否	2
汪方军	是	17	17	4			否	3
杨为乔	是	17	17	4			否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

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。

公司于2018年8月14日召开了第八届董事会第三十七次会议、2018年8月17日召开了第八届董事会第三十八次会议、2018年9月6日召开了第八届董事会第三十九次会议、2018年9月21日召开了第八届董事会第四十次会议、2018年10月17日召开了第八届董事会第四十一次会议、2018年10月30日召开了第八届董事会第四十二次会议、2018年11月14日召开了第八届董事会第四十三次会议、2018年12月28日召开了第八届董事会第四十四次会议，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，也未委托其他董事代为出席并表决。

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	13
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) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，公司董事会下设 4 个专门委员会均严格按照相关工作条例开展工作，认真履职，在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。全年共召开专门委员会会议 12 次，共审议各项议题 21 项。各委员会分工明确，权责分明，有效运作，通过对各项议题的讨论和研究，为董事会科学决策提供了有力保障。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

2003 年 7 月，公司实际控制人西安高科（集团）公司和控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发公司，就避免同业竞争问题做出了承诺。

根据中国证监会下发的《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（中国证监会公告[2013]55 号）及上海监管局《关于进一步做好辖区上市公司和相关方承诺及履行工作的通知》（沪证监公司字[2014]5 号）的规定，高科集团和高新地产出具的承诺，未有明确的解决同业竞争问题的履约时限，公司于 2014 年 2 月 15 日就该事项进行了专项披露。

根据上述规定，实际控制人高科集团和控股股东高新地产对相关承诺重新进行了规范。2014 年 6 月 25 日，公司分别收到了高科集团、高新地产出具的新《承诺函》，并于 2014 年 6 月 26 日进行了披露。

截止 2018 年底，该承诺正在履行中。

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

2018 年 3 月 27 日，董事会薪酬与考核委员会组织召开专门会议，听取了公司经营层的履职情况汇报。同时根据《天地源股份有限公司年薪制管理办法》及公司年度的经营成果，对公司董事长、总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书进行考核，并兑现年度薪酬。

八、 是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

是

详见 2019 年 3 月 21 日上海证券交易所网站公告的《天地源股份有限公司 2018 年度内部控制评价报告》

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明
适用 不适用

九、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度内部控制的审计机构。希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对公司及下属公司的内部控制设计、运行情况进行了审计，出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。详见 2019 年 3 月 21 日上海证券交易所网站公告的《天地源股份有限公司 2018 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

十、 其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、 审计报告

适用 不适用

公司年度财务报告已经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师袁蓉、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(2019)1063 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2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018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2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018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

2018年度，贵公司的房地产业务收入506,666.87万元，房地产开发项目的收入占贵公司2018年度营业收入总额的96.20%。

由于房地产开发项目的收入对贵公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来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）存货减值准备的计提

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2018年12月31日，存货的账面价值为1,625,508.10万元，占贵公司总资产74.81%。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减值准备。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减值认定相关的审计程序中包括如下程序：

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

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

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

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

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 西安市

中国注册会计师：袁蓉

（项目合伙人）

中国注册会计师：郭毅辉

二〇一九年三月十九日

二、财务报表

合并资产负债表
2018 年 12 月 31 日

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	2,215,645,390.01	2,935,241,482.69
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	七、4	10,920,976.02	18,261,157.00
其中：应收票据			
应收账款		10,920,976.02	18,261,157.00
预付款项	七、5	1,477,559,583.18	1,969,007,872.31
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、6	429,796,422.85	980,716,057.90
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、7	16,255,081,011.84	14,656,329,565.99
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、10	407,307,297.96	322,003,794.40
流动资产合计		20,796,310,681.86	20,881,559,930.29
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	七、12	5,119,012.89	7,950,583.57
长期应收款			
长期股权投资	七、14	229,660,724.72	59,456,824.57
投资性房地产			
固定资产	七、16	133,999,272.53	138,428,625.68
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、20	3,586,768.81	3,305,861.80
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、23	2,069,853.62	964,340.31
递延所得税资产	七、24	558,274,694.65	480,949,184.95
其他非流动资产			
非流动资产合计		932,710,327.22	691,055,420.88
资产总计		21,729,021,009.08	21,572,615,351.17
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			

应付票据及应付账款	七、29	1,604,338,799.43	1,716,746,136.07
预收款项	七、30	4,966,199,917.08	4,670,554,217.37
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、31	132,320,589.59	91,252,837.63
应交税费	七、32	144,447,717.22	81,193,761.84
其他应付款	七、33	1,030,155,186.97	972,720,148.99
其中：应付利息		67,953,532.01	101,887,373.65
应付股利		5,106,144.47	5,106,144.47
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、35	3,502,260,399.73	3,433,926,622.44
其他流动负债			
流动负债合计		11,379,722,610.02	10,966,393,724.34
非流动负债：			
长期借款	七、37	5,425,300,000.00	5,540,196,065.98
应付债券	七、38	1,492,191,555.19	1,989,531,593.27
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、24	11,643,396.23	
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,929,134,951.42	7,529,727,659.25
负债合计		18,308,857,561.44	18,496,121,383.59
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、44	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、46	201,093,446.62	201,093,446.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、50	319,426,958.64	318,391,925.99
一般风险准备			
未分配利润	七、51	2,004,451,181.98	1,661,947,302.66
归属于母公司所有者权益合计		3,389,094,108.24	3,045,555,196.27
少数股东权益		31,069,339.40	30,938,771.31
所有者权益（或股东权益）合计		3,420,163,447.64	3,076,493,967.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计		21,729,021,009.08	21,572,615,351.17

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：俞向前

会计机构负责人：王乃斌

母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
----	----	------	------

流动资产：			
货币资金		529,358,390.42	153,000,693.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十七、1	4,235,248.90	10,720,996.64
其中：应收票据			
应收账款		4,235,248.90	10,720,996.64
预付款项		16,131,954.26	19,222,468.74
其他应收款	十七、2	4,406,795,876.11	5,939,337,720.44
其中：应收利息			
应收股利			
存货		889,205,991.33	775,189,043.06
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		17,949,902.39	19,881,266.99
流动资产合计		5,863,677,363.41	6,917,352,189.02
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	2,241,301,605.38	1,309,768,874.61
投资性房地产			
固定资产		26,544,085.48	27,726,744.98
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		159,916.58	60,216.62
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		107,409,899.82	111,929,808.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,375,415,507.26	1,449,485,644.27
资产总计		8,239,092,870.67	8,366,837,833.29
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		286,098,043.39	338,082,690.17
预收款项		224,409,587.66	211,717,345.18
应付职工薪酬		58,819,672.39	42,199,873.26
应交税费		13,466,366.86	1,941,934.33
其他应付款		2,174,597,238.95	1,431,203,336.44
其中：应付利息		52,646,005.19	83,799,004.42
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		1,018,830,399.73	2,114,955,488.42
其他流动负债			
流动负债合计		3,776,221,308.98	4,140,100,667.80
非流动负债：			
长期借款		800,000,000.00	
应付债券		1,492,191,555.19	1,989,531,593.27
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			

长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,292,191,555.19	1,989,531,593.27
负债合计		6,068,412,864.17	6,129,632,261.07
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		319,426,958.64	318,391,925.99
未分配利润		785,480,145.17	853,040,743.54
所有者权益（或股东权益）合计		2,170,680,006.50	2,237,205,572.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,239,092,870.67	8,366,837,833.29

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：俞向前

会计机构负责人：王乃斌

合并利润表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		5,267,051,915.04	3,954,709,077.62
其中：营业收入	七、52	5,267,051,915.04	3,954,709,077.62
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,677,730,363.27	3,604,783,015.92
其中：营业成本	七、52	4,116,386,478.38	3,103,741,123.13
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、53	125,917,394.44	204,545,021.09
销售费用	七、54	136,497,439.47	154,888,905.47
管理费用	七、55	167,927,519.65	111,411,860.13
研发费用			
财务费用	七、57	46,786,593.93	8,246,715.07
其中：利息费用		58,065,429.32	18,161,270.36
利息收入		22,104,425.79	21,366,588.36
资产减值损失	七、58	84,214,937.40	21,949,391.03
加：其他收益	七、59	727,172.20	520,099.95
投资收益（损失以“-”号填列）	七、60	-985,160.86	329,387.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,128,099.85	1,479.09
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			

汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		589,063,563.11	350,775,549.55
加：营业外收入	七、63	684,752.25	637,122.41
减：营业外支出	七、64	2,487,767.59	8,481,534.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		587,260,547.77	342,931,137.87
减：所得税费用	七、65	186,515,175.54	92,637,957.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		400,745,372.23	250,293,180.71
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		400,745,372.23	250,293,180.71
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. 少数股东损益		-19,669,431.91	-3,787,884.31
2. 归属于母公司股东的净利润		420,414,804.14	254,081,065.02
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）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			
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		400,745,372.23	250,293,180.71
归属于母公司所有者的综合收益总额		420,414,804.14	254,081,065.02
归属于少数股东的综合收益总额		-19,669,431.91	-3,787,884.31
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.4865	0.2940
（二）稀释每股收益(元/股)		0.4865	0.2940

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：俞向前

会计机构负责人：王乃斌

母公司利润表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、4	51,220,888.92	779,046,964.56
减：营业成本	十七、4	100,236,485.45	465,611,308.50
税金及附加		-167,296,015.92	98,503,955.27
销售费用		10,572,966.91	15,766,183.20
管理费用		71,495,217.68	57,233,332.43
研发费用			
财务费用		5,929,026.97	4,025,749.52
其中：利息费用		1,780,142.74	2,313,599.96
利息收入		6,397,451.01	9,492,623.96
资产减值损失		13,841,883.99	-3,853,952.43
加：其他收益		165,952.21	
投资收益（损失以“-”号填列）		-	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	
公允价值变动收益（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）		16,607,276.05	141,760,388.07
加：营业外收入		71,634.00	2,350.41
减：营业外支出		1,876,395.16	5,177,309.67
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		14,802,514.89	136,585,428.81
减：所得税费用		4,452,188.44	34,812,443.34
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		10,350,326.45	101,772,985.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		10,350,326.45	101,772,985.47
（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			
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		10,350,326.45	101,772,985.47
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：俞向前

会计机构负责人：王乃斌

合并现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,811,540,044.59	5,156,181,921.73
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			22,179,931.29
收到其他与经营活动有关的现金	七、67	2,362,474,236.77	2,539,323,119.38
经营活动现金流入小计		8,174,014,281.36	7,717,684,972.40
购买商品、接受劳务支付的现金		4,649,365,307.30	3,449,331,401.79
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		251,988,011.28	223,525,856.15
支付的各项税费		779,874,565.42	579,214,065.02

支付其他与经营活动有关的现金	七、67	1,622,707,755.43	3,606,089,124.06
经营活动现金流出小计		7,303,935,639.43	7,858,160,447.02
经营活动产生的现金流量净额		870,078,641.93	-140,475,474.62
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		3,300,000.00	24,000,000.00
取得投资收益收到的现金		74,509.67	576,087.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,966.11	6,893.17
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		3,379,475.78	24,582,981.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,567,861.85	28,187,985.08
投资支付的现金		171,732,000.00	6,926,900.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		181,299,861.85	35,114,885.08
投资活动产生的现金流量净额		-177,920,386.07	-10,531,903.99
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		19,800,000.00	
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		19,800,000.00	
取得借款收到的现金		4,288,600,000.00	4,870,190,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、67	4,400,000.00	
筹资活动现金流入小计		4,312,800,000.00	4,870,190,000.00
偿还债务支付的现金		4,839,037,200.00	3,647,662,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		877,023,900.35	741,907,847.64
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、67	11,773,594.39	2,520,437.30
筹资活动现金流出小计		5,727,834,694.74	4,392,091,084.94
筹资活动产生的现金流量净额		-1,415,034,694.74	478,098,915.06
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		-722,876,438.88	327,091,536.45
加:期初现金及现金等价物余额		2,901,291,239.05	2,574,199,702.60
六、期末现金及现金等价物余额	七、68	2,178,414,800.17	2,901,291,239.05

法定代表人:俞向前

主管会计工作负责人:俞向前

会计机构负责人:王乃斌

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		66,475,526.80	323,477,976.96
收到的税费返还			1,677,980.69
收到其他与经营活动有关的现金		742,834,141.85	299,862,378.39
经营活动现金流入小计		809,309,668.65	625,018,336.04
购买商品、接受劳务支付的现金		205,750,245.44	119,430,910.40
支付给职工以及为职工支付的现金		63,089,794.29	56,115,156.92
支付的各项税费		152,702,494.91	69,315,590.44
支付其他与经营活动有关的现金		484,299,092.74	1,062,059,111.65
经营活动现金流出小计		905,841,627.38	1,306,920,769.41
经营活动产生的现金流量净额		-96,531,958.73	-681,902,433.37
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			

取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,200.00	2,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,200.00	2,100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		699,119.57	301,978.49
投资支付的现金		50,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		50,699,119.57	301,978.49
投资活动产生的现金流量净额		-50,697,919.57	-299,878.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,320,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		8,246,408,342.13	8,302,645,115.88
筹资活动现金流入小计		9,566,408,342.13	8,302,645,115.88
偿还债务支付的现金		2,120,000,000.00	623,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		382,620,949.28	379,613,746.10
支付其他与筹资活动有关的现金		6,536,389,041.59	7,219,370,554.44
筹资活动现金流出小计		9,039,009,990.87	8,222,884,300.54
筹资活动产生的现金流量净额		527,398,351.26	79,760,815.34
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		380,168,472.96	-602,441,496.52
加：期初现金及现金等价物余额		142,600,003.02	745,041,499.54
六、期末现金及现金等价物余额		522,768,475.98	142,600,003.02

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：俞向前

会计机构负责人：王乃斌

合并所有者权益变动表

2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	864,122,521.00				201,093,446.62				318,391,925.99		1,661,947,302.66	30,938,771.31	3,076,493,967.58
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	864,122,521.00				201,093,446.62				318,391,925.99		1,661,947,302.66	30,938,771.31	3,076,493,967.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								1,035,032.65		342,503,879.32	130,568.09	343,669,480.06	
（一）综合收益总额										420,414,804.14	-19,669,431.91	400,745,372.23	
（二）所有者投入和减少资本											19,800,000.00	19,800,000.00	
1.所有者投入的普通股											19,800,000.00	19,800,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配								1,035,032.65		-77,910,924.82			-76,875,892.17
1.提取盈余公积								1,035,032.65		-1,035,032.65			
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配										-76,875,892.17			-76,875,892.17
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													
（五）专项储备													
1.本期提取													

2018 年年度报告

2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	864,122,521.00				201,093,446.62				319,426,958.64		2,004,451,181.98	31,069,339.40	3,420,163,447.64

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	864,122,521.00				201,093,446.62				308,214,627.44		1,487,143,808.41	34,726,655.62	2,895,301,059.09
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	864,122,521.00				201,093,446.62				308,214,627.44		1,487,143,808.41	34,726,655.62	2,895,301,059.09
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								10,177,298.55			174,803,494.25	-3,787,884.31	181,192,908.49
（一）综合收益总额											254,081,065.02	-3,787,884.31	250,293,180.71
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配								10,177,298.55			-79,277,570.77		-69,100,272.22
1. 提取盈余公积								10,177,298.55			-10,177,298.55		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-69,100,272.22		-69,100,272.22
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													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													

(六) 其他													
四、本期期末余额	864,122,521.00				201,093,446.62				318,391,925.99		1,661,947,302.66	30,938,771.31	3,076,493,967.58

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：俞向前

会计机构负责人：王乃斌

母公司所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				318,391,925.99	853,040,743.54	2,237,205,572.22
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				318,391,925.99	853,040,743.54	2,237,205,572.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,035,032.65	-67,560,598.37	-66,525,565.72
（一）综合收益总额										10,350,326.45	10,350,326.45
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									1,035,032.65	-77,910,924.82	-76,875,892.17
1. 提取盈余公积									1,035,032.65	-1,035,032.65	
2. 对所有者（或股东）的分配										-76,875,892.17	-76,875,892.17
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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											

2018 年年度报告

2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,426,958.64	785,480,145.17	2,170,680,006.50

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				308,214,627.44	830,545,328.84	2,204,532,858.97
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				308,214,627.44	830,545,328.84	2,204,532,858.97
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									10,177,298.55	22,495,414.70	32,672,713.25
(一) 综合收益总额										101,772,985.47	101,772,985.47
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									10,177,298.55	-79,277,570.77	-69,100,272.22
1. 提取盈余公积									10,177,298.55	-10,177,298.55	
2. 对所有者(或股东)的分配										-69,100,272.22	-69,100,272.22
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											
(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				318,391,925.99	853,040,743.54	2,237,205,572.22

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：俞向前

会计机构负责人：王乃斌

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

经公司 2003 年度临时股东大会审议批准，公司名称变更为天地源股份有限公司。法定注册地址现为中国西安市高新区丈八街办科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 12701 室。总部地址：西安市高新技术开发区科技路 33 号高新国际商务中心 27 层。

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

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产的开发与销售、物业管理等。

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

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司将西安天地源房地产开发有限公司、西安天地源曲江房地产开发有限公司、西安明正房地产开发有限公司、西安天地源物业服务管理有限责任公司、西安天地源不动产代理有限公司、陕西深宝水电开发有限责任公司、陕西东方加德建设开发有限公司、陕西蓝天御坊置业有限公司、上海天地源企业有限公司、苏州天地源房地产开发有限公司、苏州平江天地源置业有限公司、苏州天地源香都置业有限公司、苏州天地源香湖置业有限公司、天津天地源置业投资有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司、惠州天地源房地产开发有限公司、深圳西京实业发展有限公司、深圳天地源物业服务有限公司、西安创典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、西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司、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等子公司纳入合并范围。

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

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 同一控制下企业合并

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

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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

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

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

1) 合并资产负债表

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

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

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

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

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

2) 合并利润表

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

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

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

④ 母公司与子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销；

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

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

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

3) 合并现金流量表

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

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

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

④ 母公司与子公司、子公司相互之间当期销售商品所产生的现金流量予以抵销；

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

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

4) 合并所有者权益变动表

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

② 母公司对子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销；

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

(3) 纳入合并范围的母子公司采用统一会计政策及会计期间。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

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

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

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

(4) 外币会计报表的折算差额在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

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

(6) 生产经营期间发生的汇兑净损益，计入财务费用。

(7) 清算期间发生的汇兑净损益，计入清算损益。

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

10. 金融工具

适用 不适用

(1) 金融工具的分类、确认和计量

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

1) 金融资产确认和计量

本公司在初始确认金融资产，按取得资产的目的，把金融资产分为以下不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款及应收款项、持有至到期投资、可供出售金融资产。

在初始确认时，金融资产以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；其他类别金融资产相关交易费用计入初始确认金额。

初始确认后，金融资产的后续计量如下：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，是指本公司持有的目的是为近期出售、回购或者赎回金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司对此按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

② 持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。本公司对此采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

③ 应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款。

④ 可供出售金融资产，是指本公司在初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产以及没有归类到其他类别的金融资产。本公司对此按照公允价值进行后续计量。其公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

2) 金融负债的确认和计量

公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。

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和初始确认时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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

3) 权益工具的确认和计量

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，确认为股本、资本公积。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

(2) 金融资产转移的确认和计量

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。公司已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 所转移金融资产的账面价值；

2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分的账面价值；

2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

(3) 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，本公司终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债公允价值的确定

本公司对存在活跃市场的金融资产或金融负债，用活跃市场中的报价确定其公允价值。

对金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。所采用的估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(5) 金融资产减值

公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且公司能够对该影响进行可靠计量的事项。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合一：以应收账款的账龄为信用风险特征划分组合	账龄分析法
组合二：合并财务报表范围内各主体之间的应收款项	对合并财务报表范围内各主体之间的应收款项不计提坏账准备。
组合三：不计提坏账准备的应收款项	对于根据款项性质判断不存在减值风险的无风险组合，不计提坏账准备。包括但不限于土地竞拍保证金、按合同约定支付给合作开发项目的项目合作款、按照相关规定向政府部门缴纳并可后期收回的保证金与押金等后期确定可收回的应收款项。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

12. 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。

13. 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。

14. 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。

15. 投资性房地产

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

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

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

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

16. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

(2). 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
其它	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

17. 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。

(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。

18. 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。

19. 生物资产

适用 不适用

20. 油气资产

适用 不适用

21. 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

22. 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。

23. 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。

24. 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。

25. 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。

26. 股份支付

适用 不适用

27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

28. 收入

适用 不适用

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

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

(2) 出租房屋按合同、协议约定的承租方付租日期应付的租金已经取得或确信可以取得，确认为营业收入的实现；

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

(4) 房产销售，同时符合以下条件时确认收入：

- 1) 工程已经完工，本公司已将完工开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方；
- 2) 具有经购买方认可的销售合同及其结算单；

3) 履行了合同规定的义务, 销售发票已开具且价款已经收取或确信可以取得;

4) 成本能够可靠的计量。

29. 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。

30. 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。

31. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法√适用 不适用

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

32. 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。

33. 重要会计政策和会计估计的变更**(1). 重要会计政策变更** 适用 不适用**(2). 重要会计估计变更** 适用 不适用**34. 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)	3%、5%、6%、10%、16%
营业税	计税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	按超额累进税率 30%-60%
教育费附加	应纳流转税	按公司所在地政策缴纳

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
西安天地源不动产代理有限公司	20
西安报业广告信息有限责任公司	20

2. 税收优惠

适用 不适用

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

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	150,361.32	120,185.10
银行存款	2,178,264,438.85	2,901,171,053.95
其他货币资金	37,230,589.84	33,950,243.64
合计	2,215,645,390.01	2,935,241,482.69
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

期末货币资金中受限货币资金为 37,230,589.84 元系按揭保证金存款、贷款保证金，除此之外货币资金不存在抵押、冻结或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据及应收账款

总表情况

(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
应收票据		
应收账款	10,920,976.02	18,261,157.00
合计	10,920,976.02	18,261,157.00

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 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

其他说明

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	31,708,264.00	100.00	20,787,287.98	65.56	10,920,976.02	32,603,348.43	100.00	14,342,191.43	43.99	18,261,157.00
组合一：以应收账款的账龄为信用风险特征划分组合	31,708,264.00	100.00	20,787,287.98	65.56	10,920,976.02	32,603,348.43	100.00	14,342,191.43	43.99	18,261,157.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	31,708,264.00	/	20,787,287.98	/	10,920,976.02	32,603,348.43	/	14,342,191.43	/	18,261,157.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,875,770.11	243,788.51	5.00
1 年以内小计	4,875,770.11	243,788.51	5.00
1 至 2 年	103,678.09	10,367.81	10.00
2 至 3 年	3,244,017.34	973,205.20	30.00
3 至 4 年	7,759,664.00	3,879,832.00	50.00
4 至 5 年	90,080.00	45,040.00	50.00
5 年以上	15,635,054.46	15,635,054.46	100.00
合计	31,708,264.00	20,787,287.98	65.56

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 7,133,660.96 元; 本期收回或转回坏账准备金额 16,564.41 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	672,000.00

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明:

适用 不适用

报告期内, 核销上海清研石油化工科技发展有限公司欠款 672,000.00 元, 公司先后采取了上门追讨、法律诉讼、法院强制执行等各种法律手段, 但受限于该公司已被依法吊销营业执照, 无任何资产可供执行, 故进行财务核销处理。

(4). 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

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
榆林市古城新纪元商贸有限公司	9,789,602.30	5 年以上	30.87	9,789,602.30
陕西盛骏贸易有限公司	7,758,374.00	3-4 年	24.47	3,879,187.00
西安房地产开发(集团)股份有限公司	4,955,674.24	5 年以上	15.63	4,955,674.24
国网陕西省电力公司宝鸡供电公司	1,175,919.23	1 年以内	3.71	58,795.96
国网陕西省电力公司宝鸡供电公司	1,752,323.53	2-3 年	5.53	525,697.06
西安观音山旅游开发有限公司	500,000.00	5 年以上	1.58	500,000.00
合计	25,931,893.30		81.79	19,708,956.56

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6). 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

5、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	375,666,778.54	25.42	1,014,722,086.68	51.53
1 至 2 年	322,161,289.11	21.80	296,663,438.30	15.07
2 至 3 年	280,710,108.91	19.00	326,720,580.62	16.59
3 年以上	499,021,406.62	33.78	330,901,766.71	16.81

合计	1,477,559,583.18	100.00	1,969,007,872.31	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	账龄	未结算的原因
陕西东方加德置业有限公司	315,343,738.56	1-2年	项目合作款
陕西东方加德置业有限公司	272,185,000.00	2-3年	项目合作款
陕西东方加德置业有限公司	263,159,235.50	3年以上	项目合作款
西安房地产开发(集团)股份有限公司	172,863,128.25	3年以上	项目款
深圳中房豪杰房地产开发有限公司	5,000,000.00	2-3年	项目合作款
深圳中房豪杰房地产开发有限公司	47,760,500.00	3年以上	项目合作款
西安国宏能源科技有限公司	3,096,788.60	1-2年	拆迁款
西安国宏能源科技有限公司	7,015,359.46	3年以上	拆迁款
西安电视台艺术中心有限公司	4,417,172.80	3年以上	项目款
合计	1,090,840,923.17		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)	账龄	未结算原因
陕西东方加德置业有限公司	315,343,738.56	21.34	1-2年	项目合作款
陕西东方加德置业有限公司	272,185,000.00	18.42	2-3年	项目合作款
陕西东方加德置业有限公司	263,159,235.50	17.81	3年以上	项目合作款
天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局	290,270,000.00	19.65	1年以内	土地款
西安房地产开发(集团)股份有限公司	172,863,128.25	11.70	3年以上	项目款
深圳中房豪杰房地产开发有限公司	5,000,000.00	0.34	2-3年	项目合作款
深圳中房豪杰房地产开发有限公司	47,760,500.00	3.23	3年以上	项目合作款
国网江苏省电力公司苏州供电公司	23,300,891.22	1.58	1年以内	电力工程款
合计	1,389,882,493.53	94.07		

其他说明

√适用 □不适用

(1) 预付款项期末余额中预付陕西东方加德置业有限公司8.51亿元，系子公司陕西东方加德建设开发有限公司预付的项目合作款。

(2) 预付款项期末余额中预付天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局2.9亿元，系子公司天津天辉房地产开发有限公司预付的土地出让金。

(3) 预付款项期末余额中预付西安房地产开发(集团)股份有限公司1.73亿元，系子公司西安天地源房地产开发有限公司预付的世家星城项目款。

(4) 预付款项期末余额中预付深圳市中房豪杰房地产开发有限公司5,276.05万元，系子公司深圳天地源中房豪杰置业有限公司预付的项目合作款。

(5) 预付款项期末余额中预付国网江苏省电力公司苏州供电公司2,330.09万元，系子公司苏州天地源金山置业有限公司预付的工程款。

6、其他应收款

总表情况

(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
应收利息		
应收股利		
其他应收款	429,796,422.85	980,716,057.90
合计	429,796,422.85	980,716,057.90

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

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

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						706,000,000.00	70.17			706,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	451,255,424.26	100	21,459,001.41	4.76	429,796,422.85	300,144,734.20	29.83	25,428,676.30	8.47	274,716,057.90
组合一-按账龄分析法计提坏账准备	112,310,589.18	24.89	16,421,074.67	14.62	95,889,514.51	300,144,734.20	29.83	25,428,676.30	8.47	274,716,057.90
组合三-无风险组合不计提坏账准备	338,944,835.08	75.11	5,037,926.74	1.49	333,906,908.34					

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	451,255,424.26	/	21,459,001.41	/	429,796,422.85	1,006,144,734.20	/	25,428,676.30	/	980,716,057.90

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	33,335,349.95	1,666,767.50	5.00
1 年以内小计	33,335,349.95	1,666,767.50	5.00
1 至 2 年	59,982,117.68	5,998,211.78	10.00
2 至 3 年	7,081,460.01	2,124,437.98	30.00
3 至 4 年	7,881,168.45	3,940,584.23	50.00
4 至 5 年	2,678,839.85	1,339,419.94	50.00
5 年以上	1,351,653.24	1,351,653.24	100.00
合计	112,310,589.18	16,421,074.67	14.62

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，不计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

其他应收款	期末余额		不计提理由
	账面余额	坏账准备	
苏州联鑫置业有限公司	112,723,333.44	5,037,926.74	项目合作款，预计能够全额收回
太仓卓润房地产开发有限公司	30,217,796.00		项目合作款，预计能够全额收回
镇江联启房地产开发有限公司	193,003,705.64		项目合作款，预计能够全额收回
郑州市上街国土局	3,000,000.00		支付政府部门履约保证金，预计能够全额收回
合计	338,944,835.08	5,037,926.74	

注：苏州联鑫置业有限公司及太仓卓润房地产开发有限公司均为本公司子公司的合营企业，镇江联启房地产开发有限公司为本公司合营企业的全资子公司，按照相关项目合作协议，按约定比例投入款项，由于公司能有效参与上述合营企业的经营管理，且其开发的房地产项目预计具有较好的经济效益，根据公司会计估计，未计提坏账准备；该组合中期末坏账准备余额 5,037,926.74 元为公司会计估计变更前计提的坏账准备金额，会计估计采用未来适用法，故不进行追溯调整。报告期内，公司支付政府部门履约保证金 3,000,000.00 元，预计能够全额收回，根据公司会计估计，不计提坏账准备。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(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	41,283,471.91	745,003,705.92
备付金	2,895,559.25	4,425,192.99

代垫款项	17,170,290.84	17,702,831.99
单位往来款	386,605,873.55	237,127,970.81
其他	3,300,228.71	1,885,032.49
合计	451,255,424.26	1,006,144,734.20

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 4,455,308.91 元；本期收回或转回坏账准备金额 8,424,983.80 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(5). 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
镇江联启房地产开发有限公司	项目合作款	193,003,705.64	1 年以内	42.77	
苏州联鑫置业有限公司	项目合作款	112,723,333.44	1 年以内	24.98	
天津滨海发展投资控股有限公司	项目合作款	47,000,000.00	1-2 年	10.42	4,700,000.00
太仓卓润房地产开发有限公司	项目合作款	30,217,796.00	1 年以内	6.70	
西安市住房保障和房屋管理局	物业维修金	7,611,550.61	1 年以内	1.69	380,577.53
西安市住房保障和房屋管理局	物业维修金	2,465,438.47	1-2 年	0.55	246,543.85
西安市住房保障和房屋管理局	物业维修金	3,613,638.56	2-3 年	0.80	1,084,091.57
西安市住房保障和房屋管理局	物业维修金	2,471,281.98	3-4 年	0.55	1,235,640.99
合计	/	399,106,744.70	/	88.46	7,646,853.94

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8). 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

7、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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	147,468.82		147,468.82	171,115.70		171,115.70
开发产品	2,234,616,267.87	109,487,121.19	2,125,129,146.68	2,952,639,258.14	44,446,185.44	2,908,193,072.70
房屋开发成本	14,129,763,986.84		14,129,763,986.84	11,747,860,463.66		11,747,860,463.66
劳务成本	40,409.50		40,409.50	104,913.93		104,913.93
合计	16,364,568,133.03	109,487,121.19	16,255,081,011.84	14,700,775,751.43	44,446,185.44	14,656,329,565.99

(2). 存货跌价准备

√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	44,446,185.44	80,721,515.74		15,680,579.99		109,487,121.19
合计	44,446,185.44	80,721,515.74		15,680,579.99		109,487,121.19

注 1：本期公司计提存货跌价准备 8,072.15 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：枫林绿洲会所项目 714.75 万元，欧筑 1898 项目 2,228.67 万元，御湾雅墅项目 5,128.73 万元。

注 2：本期存货跌价准备转回或转销 1,568.06 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 2,187,354,902.08 元。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

8、持有待售资产

□适用 √不适用

9、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

10、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
预交税费及待抵扣进项税	407,307,297.96	322,003,794.40
合计	407,307,297.96	322,003,794.40

11、可供出售金融资产**(1). 可供出售金融资产情况**

□适用 √不适用

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用 √不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

12、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况

√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
苏信理财·瑞城 J1608 集合资金信托计划				3,000,000.00		3,000,000.00
西部信托·天地源（五期）集合资金信托计划	4,719,012.89		4,719,012.89	4,950,583.57		4,950,583.57
陕国投·天地源天投股权收益权投资集合资金信托计划	400,000.00		400,000.00			
合计	5,119,012.89		5,119,012.89	7,950,583.57		7,950,583.57

注：持有至到期投资期末余额为办理信托融资认购的信托保障基金。

(2). 期末重要的持有至到期投资

□适用 √不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

13、长期应收款

(1). 长期应收款情况

□适用 √不适用

(2). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(3). 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

14、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		3,332,000.00		-294,458.31						3,037,541.69	

公司										
太仓卓润 房地产开发 有限公司		168,000,000.00		-218,937.30						167,781,062.70
镇江扬启 房地产开发 有限公司				-619,047.66						-619,047.66
小计		171,332,000.00		-1,132,443.27						170,199,556.73
二、联营企业										
西安高科 国际社区 发展有限 公司	59,456,824.57			4,343.42						59,461,167.99
小计	59,456,824.57			4,343.42						59,461,167.99
合计	59,456,824.57	171,332,000.00		-1,128,099.85						229,660,724.72

注：截止报告期末，本公司的子公司苏州天地源房地产开发有限公司持有镇江扬启房地产开发有限公司 24.50 股权，并且尚未履行出资义务，本公司本期对镇江扬启房地产开发有限公司确认投资收益-619,047.66 元，期末长期股权投资余额为-619,047.66 元。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

适用 不适用

16、固定资产

总表情况

(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
固定资产	133,999,272.53	138,428,625.68
固定资产清理		
合计	133,999,272.53	138,428,625.68

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	186,101,067.55	13,482,597.87	22,701,102.60	5,810,677.16	11,142,228.65	1,387,815.19	240,625,489.02
2. 本期增加金额	95,880.00	565,089.55	860,359.31	537,034.68	2,062,924.54	31,521.43	4,152,809.51
(1) 购置	95,880.00	565,089.55	860,359.31	537,034.68	2,062,924.54	31,521.43	4,152,809.51
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额		112,976.00	71,130.00	119,353.42	620,389.76	3,615.50	927,464.68
(1) 处置或报废		112,976.00	71,130.00	119,353.42	620,389.76	3,615.50	927,464.68
4. 期末余额	186,196,947.55	13,934,711.42	23,490,331.91	6,228,358.42	12,584,763.43	1,415,721.12	243,850,833.85
二、累计折旧							

1. 期初余额	43,942,406.25	11,044,295.63	15,936,088.42	4,887,280.62	7,458,371.24	871,074.66	84,139,516.82
2. 本期增加金额	4,753,244.67	709,166.50	1,352,553.26	314,359.76	1,294,959.62	111,249.95	8,535,533.76
(1) 计提	4,753,244.67	709,166.50	1,352,553.26	314,359.76	1,294,959.62	111,249.95	8,535,533.76
3. 本期减少金额		107,327.20	67,573.50	113,130.10	589,370.26	3,434.72	880,835.78
(1) 处置或报废		107,327.20	67,573.50	113,130.10	589,370.26	3,434.72	880,835.78
4. 期末余额	48,695,650.92	11,646,134.93	17,221,068.18	5,088,510.28	8,163,960.60	978,889.89	91,794,214.80
三、减值准备							
1. 期初余额	14,952,462.76		3,104,040.63		843.13		18,057,346.52
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4. 期末余额	14,952,462.76		3,104,040.63		843.13		18,057,346.52
四、账面价值							
1. 期末账面价值	122,548,833.87	2,288,576.49	3,165,223.10	1,139,848.14	4,419,959.70	436,831.23	133,999,272.53
2. 期初账面价值	127,206,198.54	2,438,302.24	3,660,973.55	923,396.54	3,683,014.28	516,740.53	138,428,625.68

(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

(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	1,377,906.33	土地使用权证已经办理，准备办理房产证
合计	1,377,906.33	

其他说明：

 适用 不适用

固定资产清理

 适用 不适用

17、在建工程

总表情况

(1). 分类列示

 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

18、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

19、油气资产

□适用 √不适用

20、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	4,331,037.36	8,003,423.89
2. 本期增加金额			672,388.58	672,388.58
(1) 购置			672,388.58	672,388.58
(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	5,003,425.94	8,675,812.47
二、累计摊销				
1. 期初余额	822,927.71	706,947.53	3,167,686.85	4,697,562.09
2. 本期增加金额	60,637.08		330,844.49	391,481.57
(1) 计提	60,637.08		330,844.49	391,481.57
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	883,564.79	706,947.53	3,498,531.34	5,089,043.66
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				

1. 期末账面价值	2,081,874.21		1,504,894.60	3,586,768.81
2. 期初账面价值	2,142,511.29		1,163,350.51	3,305,861.80

(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

21、开发支出

适用 不适用

22、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

23、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	885,122.65	2,099,638.70	914,907.73		2,069,853.62
其他	79,217.66		79,217.66		
合计	964,340.31	2,099,638.70	994,125.39		2,069,853.62

24、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	151,621,035.59	37,903,485.29	83,433,953.17	20,857,535.84
预收账款	546,160,211.06	136,540,052.79	443,311,291.10	110,827,822.80
可抵扣亏损	1,020,869,827.48	254,892,016.93	780,649,675.95	195,142,688.34
以后年度可抵扣费用	67,279,989.26	16,819,997.32	42,796,308.19	10,688,013.60
其他	448,476,569.28	112,119,142.32	573,732,497.49	143,433,124.37

合计	2,234,407,632.67	558,274,694.65	1,923,923,725.90	480,949,184.95
----	------------------	----------------	------------------	----------------

注：其他主要为土地增值税准备金确认的递延所得税资产。

(2). 未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
应收款项账面价值大于计税基础	46,573,584.91	11,643,396.23		
合计	46,573,584.91	11,643,396.23		

(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	2,903,524.07	2,088,887.89
合计	2,903,524.07	2,088,887.89

(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
2018		893,672.87	
2019	993,957.34	1,985,408.88	
2020	1,846,222.73	1,884,360.48	
2021	2,168,744.93	2,169,158.88	
2022	1,027,846.21	1,422,950.44	
2023	5,577,325.07		
合计	11,614,096.28	8,355,551.55	/

其他说明：

适用 不适用

25、其他非流动资产

适用 不适用

26、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

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

28、衍生金融负债

适用 不适用

29、应付票据及应付账款

总表情况

(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
应付票据	50,000.00	
应付账款	1,604,288,799.43	1,716,746,136.07
合计	1,604,338,799.43	1,716,746,136.07

其他说明：

适用 不适用

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	50,000.00	
银行承兑汇票		
合计	50,000.00	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 50,000.00 元。

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	1,583,874,812.70	1,683,171,380.48
其他	20,413,986.73	33,574,755.59
合计	1,604,288,799.43	1,716,746,136.07

(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
西安市建筑工程总公司	98,794,909.59	尚未支付的工程款
上海星宇建设集团有限公司	96,483,213.86	尚未支付的工程款
汕头市达濠建筑总公司	74,830,206.83	尚未支付的工程款
中天建设集团有限公司	30,865,663.03	尚未支付的工程款
中天西北建设投资集团有限公司	30,676,848.62	尚未支付的工程款
合计	331,650,841.93	/

其他说明

适用 不适用

30、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
诚意金	19,947,088.46	30,277,902.22
房款	4,893,449,491.43	4,590,996,680.55
物业费	51,024,864.03	45,617,610.13
租金	1,088,336.30	1,213,134.79
其他	690,136.86	2,448,889.68
合计	4,966,199,917.08	4,670,554,217.37

注：账龄超过一年的预收款项主要为预收的房款，无单项金额重大项目。

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

31、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	91,216,987.42	285,826,919.84	244,771,001.88	132,272,905.38
二、离职后福利-设定提存计划	35,850.21	10,448,744.36	10,436,910.36	47,684.21
三、辞退福利		7,807.00	7,807.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	91,252,837.63	296,283,471.2	255,215,719.24	132,320,589.59

(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	60,100,263.85	250,905,483.01	216,372,942.54	94,632,804.32
二、职工福利费		11,939,330.68	11,939,330.68	
三、社会保险费	15,955.68	4,972,509.62	4,964,044.72	24,420.58
其中：医疗保险费	13,179.50	4,537,789.56	4,531,235.46	19,733.60
工伤保险费	1,874.68	223,745.29	222,148.69	3,471.28
生育保险费	901.50	210,974.77	210,660.57	1,215.70
四、住房公积金	29,635.20	6,446,015.89	6,392,080.69	83,570.40
五、工会经费和职工教育经费	31,071,132.69	11,368,477.69	4,907,500.30	37,532,110.08
六、短期带薪缺勤		195,102.95	195,102.95	
七、短期利润分享计划				
合计	91,216,987.42	285,826,919.84	244,771,001.88	132,272,905.38

(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	34,307.29	10,111,470.77	10,100,627.77	45,150.29
2、失业保险费	1,542.92	337,273.59	336,282.59	2,533.92
3、企业年金缴费				
合计	35,850.21	10,448,744.36	10,436,910.36	47,684.21

其他说明：

□适用 √不适用

32、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	9,281,607.40	11,672,461.96
营业税		253,174.34
企业所得税	118,209,540.13	62,321,900.96
个人所得税	2,401,771.12	1,519,115.05
城市维护建设税	496,616.88	555,456.44
房产税	624,253.72	920,958.29
印花税	140,590.61	139,358.78
土地增值税	10,967,345.61	1,137,137.29
教育费附加	414,275.53	398,640.60
水利建设基金	58,966.28	298,626.61
土地使用税	1,798,226.93	1,976,931.52
水资源税	54,523.01	
合计	144,447,717.22	81,193,761.84

33、其他应付款

总表情况

(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
应付利息	67,953,532.01	101,887,373.65
应付股利	5,106,144.47	5,106,144.47
其他应付款	957,095,510.49	865,726,630.87
合计	1,030,155,186.97	972,720,148.99

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息**(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
分期付息到期还本的长期借款利息	17,329,696.19	18,359,702.56
企业债券利息	50,623,835.82	83,527,671.09
合计	67,953,532.01	101,887,373.65

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他应付款

(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	390,880,172.85	554,513,032.03
代收及暂收款	139,044,610.99	115,450,128.91
单位往来款	141,937,865.46	29,719,735.63
暂扣质保金	141,503,077.89	82,763,234.95
押金及保证金	54,843,396.42	45,885,148.40
其他	88,886,386.88	37,395,350.95
合计	957,095,510.49	865,726,630.87

(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	222,942,318.17	土地增值税准备
西安市建筑工程总公司	20,345,522.37	交易保证金\质保金
中天建设集团有限公司	13,766,661.02	质保金\履约保证金
中铁港航局集团有限公司	9,325,006.56	质保金
江苏省苏中建设集团公司	6,640,632.94	质保金
合计	273,020,141.06	/

其他说明：

适用 不适用

34、持有待售负债

适用 不适用

35、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	2,503,430,000.00	1,438,971,134.02
1年内到期的应付债券	998,830,399.73	1,994,955,488.42

合计	3,502,260,399.73	3,433,926,622.44
----	------------------	------------------

36、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

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

37、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	212,700,000.00	
抵押借款	3,938,700,000.00	4,193,366,065.98
保证借款		619,500,000.00
信托借款	1,053,900,000.00	727,330,000.00
信用借款	220,000,000.00	
合计	5,425,300,000.00	5,540,196,065.98

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

2018 年度长期借款的年利率区间为 4.75%至 10%。

38、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 2015 年度第一期中期票据	994,719,142.46	992,402,483.82
天地源股份有限公司非公开发行 2016 年度公司债券		997,129,109.45
天地源股份有限公司 2018 年第一期非公开定向债务融资工具 (PPN001)	497,472,412.73	
合计	1,492,191,555.19	1,989,531,593.27

(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 2015 年度第一期中期票据	100.00	2015 年 11 月 9 日	5 年	1,000,000,000.00	992,402,483.82					2,316,658.64		994,719,142.46
天地源股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券	100.00	2016 年 8 月 30 日	3 年	1,000,000,000.00	997,129,109.45					1,701,290.28	-998,830,399.73	

天地源股份有限公司2018年第一期非公开定向债务融资工具 (PPN001)	100.00	2018年6月28日	3年	500,000,000.00		497,000,000.00				472,412.73		497,472,412.73
合计	/	/	/	2,500,000,000.00	1,989,531,593.27	497,000,000.00				4,490,361.65	-998,830,399.73	1,492,191,555.19

注1、公司于2015年5月15日召开的2015年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司中期票据发行方案的议案》，2015年9月23日中国银行间市场交易商协会出具了《接受注册通知书》（中市协注[2015]MTN511号），同意接受公司中期票据注册。公司中期票据注册金额为10亿元，注册额度自通知书发出之日起2年内有效。

2015年11月5日，2015年度第一期中期票据完成发行，共募集资金总额人民币10亿元，期限5年，票面利率为5.98%，起息日为2015年11月9日。

2、公司于2016年5月6日召开的2016年第一次临时股东大会审议通过了《关于非公开发行公司债券方案的议案》，2016年8月收到上海证券交易所出具的编号为“上证函[2016]1494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》。公司面向合格投资者非公开发行总额不超过10亿元的公司债券，无异议函自出具之日起12个月内有效。

2016年8月30日，本期债券共募集资金人民币10亿元，期限3年，票面利率为6.28%，起息日为2016年8月30日，债券代码为“135791”，债券简称为“16天地一”。

该债券将于2019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”。

3、公司于2017年7月13日召开的2017年第一次临时股东大会审议通过了《关于发行非公开定向债务融资工具的议案》，2018年1月收到中国银行间市场交易商协会出具的编号为“中市协注[2017]PPN532号”的《接受注册通知书》（以下简称“通知书”），通知书落款日期为2017年12月28日，载明接受公司定向债务融资工具的注册，注册金额为5亿元，注册额度自通知书落款之日起2年内有效。

2018年6月28日，本期非公开定向债务融资工具完成发行，共募集资金人民币5亿元，期限3年，票面利率为7.98%，起息日为2018年6月28日，债券代码：031800389，债券简称：18天地源PPN001。

(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

39、长期应付款

总表情况

(1). 分类列示

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

40、长期应付职工薪酬

适用 不适用

41、预计负债

适用 不适用

42、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

43、其他非流动负债

适用 不适用

44、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 2018 年 12 月 31 日，本公司控股股东高新地产持有公司股份 494,553,735 股，占本公司股份总额 57.23%，全部系无限售条件流通股，其中已质押股份为 185,000,000 股，占高新地产持有的公司股份总数的 37.41%，占公司股份总数的 21.41%。

45、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

46、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	4,113,384.54			4,113,384.54
合计	201,093,446.62			201,093,446.62

47、库存股

适用 不适用

48、其他综合收益

适用 不适用

49、专项储备

适用 不适用

50、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	245,252,981.30	1,035,032.65		246,288,013.95
任意盈余公积	73,138,944.69			73,138,944.69
合计	318,391,925.99	1,035,032.65		319,426,958.64

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加系根据母公司净利润10%提取的法定盈余公积。

51、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	1,661,947,302.66	1,487,143,808.41
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,661,947,302.66	1,487,143,808.41
加：本期归属于母公司所有者的净利润	420,414,804.14	254,081,065.02
减：提取法定盈余公积	1,035,032.65	10,177,298.55
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	76,875,892.17	69,100,272.22
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,004,451,181.98	1,661,947,302.66

52、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,267,051,915.04	4,116,386,478.38	3,954,709,077.62	3,103,741,123.13
其他业务				
合计	5,267,051,915.04	4,116,386,478.38	3,954,709,077.62	3,103,741,123.13

53、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	26,840,273.03	42,998,541.30
城市维护建设税	15,741,208.78	13,718,085.04
教育费附加	12,817,633.87	9,797,252.54
土地增值税	61,860,531.96	130,823,983.43
房产税	2,600,052.84	2,589,658.79
土地使用税	527,235.80	801,179.21
车船使用税	16,405.00	17,585.00
印花税	5,336,127.41	3,798,735.78
环境保护税	17,520.00	
水资源税	160,405.75	
合计	125,917,394.44	204,545,021.09

54、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	37,454,767.41	29,804,064.45
广告宣传费	34,977,585.04	43,058,065.92
代理费	19,536,937.30	36,493,146.23
品牌建设费	3,366,587.69	3,168,095.39
差旅费	688,934.06	436,075.86
物业水电费	5,251,628.72	5,694,762.50
房产登记费	875,870.00	571,025.18
印刷包装展览费	702,941.77	652,168.54
办公费	2,205,337.84	2,204,011.46

咨询费	21,212,456.06	22,867,736.81
其他	10,224,393.58	9,939,753.13
合计	136,497,439.47	154,888,905.47

55、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	114,494,987.37	78,719,224.78
折旧费	4,832,619.01	4,587,902.26
办公费	5,845,409.75	5,024,153.65
差旅费	3,820,550.93	2,951,488.31
咨询费	17,631,106.68	7,812,840.34
租赁费	3,033,829.66	2,015,888.48
税费	1,470,095.88	1,881,016.19
物业水电费	1,436,967.43	1,465,232.52
车辆费	2,591,257.52	2,367,842.83
其他	12,770,695.42	4,586,270.77
合计	167,927,519.65	111,411,860.13

56、研发费用

□适用 √不适用

57、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	58,065,429.32	18,161,270.36
减：利息收入	-22,104,425.79	-21,366,588.36
手续费支出	324,559.78	303,476.73
借款辅助费用	10,496,315.62	11,147,556.34
其他	4,715.00	1,000.00
合计	46,786,593.93	8,246,715.07

58、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	3,147,421.66	6,612,444.84
二、存货跌价损失	81,067,515.74	15,336,946.19
合计	84,214,937.40	21,949,391.03

59、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
与收益相关政府补助	727,172.20	520,099.95
合计	727,172.20	520,099.95

60、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,128,099.85	1,479.09
持有至到期投资在持有期间的投资收益	142,938.99	327,908.81
合计	-985,160.86	329,387.90

61、公允价值变动收益

□适用 √不适用

62、资产处置收益

□适用 √不适用

63、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	9,711.20	3,911.95	9,711.20
其中：固定资产处置利得	9,711.20	3,911.95	9,711.20
政府补助	50,000.00		50,000.00
手续费收入			
其他利得	625,041.05	633,210.46	625,041.05
合计	684,752.25	637,122.41	684,752.25

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
经济社会发展贡献奖励	50,000.00		与收益相关
合计	50,000.00		

其他说明：

□适用 √不适用

64、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	35,792.60	83,931.87	35,792.60
其中：固定资产处置损失	35,792.60	83,931.87	35,792.60
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	180,074.17	2,980.00	180,074.17
罚款	56,756.62	11,826.89	56,756.62

补偿款	2,074,746.09	5,078,981.80	2,074,746.09
其他	140,398.11	3,303,813.53	140,398.11
合计	2,487,767.59	8,481,534.09	2,487,767.59

65、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	252,197,289.01	145,884,598.12
递延所得税费用	-65,682,113.47	-53,246,640.96
合计	186,515,175.54	92,637,957.16

(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	587,260,547.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	146,815,136.94
子公司适用不同税率的影响	285,059.72
调整以前期间所得税的影响	10,549,739.41
非应税收入的影响	282,024.96
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,629,015.98
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	24,530,287.57
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	1,423,910.96
所得税费用	186,515,175.54

其他说明：

□适用 √不适用

66、其他综合收益

□适用 √不适用

67、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	630,560,165.04	57,644,611.51
收保证金及押金	1,483,174,205.55	2,394,906,969.34
利息收入	24,880,612.52	23,481,208.50
其他	223,859,253.66	63,290,330.03
合计	2,362,474,236.77	2,539,323,119.38

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

代收款项主要为代收业主水电费、维修费等，收回代付款项主要为收回合作项目代付款；

其他主要为收到西安房地产开发（集团）股份有限公司退回的预付款。

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代付及支付代收款项	649,270,893.84	276,318,814.40
经营及管理费用	157,628,452.19	170,077,682.37
付保证金及押金	784,148,217.92	3,127,379,767.95
其他	31,660,191.48	32,312,859.34
合计	1,622,707,755.43	3,606,089,124.06

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

- 1、代付款项主要为代项目合作方支付款项及代付业主水电费、维修费等；
- 2、其他主要为缴纳的代扣税款。

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到银行承兑汇票保证金转回		
拆借资金	4,400,000.00	
返回的委托贷款手续费		
合计	4,400,000.00	

(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	7,773,594.39	2,520,437.30
偿还拆借资金	4,000,000.00	
合计	11,773,594.39	2,520,437.30

68. 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	400,745,372.23	250,293,180.71
加：资产减值准备	67,516,357.41	21,949,391.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,535,533.76	8,226,298.99
无形资产摊销	391,481.57	217,366.41
长期待摊费用摊销	994,125.39	1,037,905.60
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	26,081.40	80,019.92
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	68,561,744.94	29,308,826.70
投资损失（收益以“-”号填列）	985,160.86	-329,387.90
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-77,325,509.70	-53,246,640.96

递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	11,643,396.23	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-921,158,966.53	426,911,156.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	916,143,665.90	-1,839,022,162.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	393,020,198.47	1,014,098,570.47
其他		
经营活动产生的现金流量净额	870,078,641.93	-140,475,474.62
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	2,178,414,800.17	2,901,291,239.05
减：现金的期初余额	2,901,291,239.05	2,574,199,702.60
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	-722,876,438.88	327,091,536.45

(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	2,178,414,800.17	2,901,291,239.05
其中：库存现金	150,361.32	120,185.10
可随时用于支付的银行存款	2,178,264,438.85	2,901,171,053.95
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,178,414,800.17	2,901,291,239.05
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

69、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

70、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	37,230,589.84	保证金支取受到限制
存货	7,403,803,972.97	抵押贷款
合计	7,441,034,562.81	/

其他说明：

公司以持有的子公司股权质押借款情况

(1) 公司将持有的西安天地源房地产开发有限公司 100%股权向西部信托有限公司设定质押，该项质押担保对应的融资借款余额为 4.9233 亿元，该笔借款的到期日为 2019 年 12 月。

(2) 西安天地源房地产开发有限公司将持有的陕西东方加德建设开发有限公司 1.4 亿元的股权向渤海银行提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 13 亿元，该笔借款到期日为 2020 年 11 月。

(3) 西安天地源房地产开发有限公司将持有的陕西东方加德建设开发有限公司 3.6 亿元的股权向民生银行提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 2.1270 亿元，该笔借款到期日为 2021 年 6 月。

(4) 天津天地源置业投资有限公司将持有的天津天地源唐城房地产开发有限公司 100%股权向陕西省国际信托有限公司提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 0.4 亿元，该笔借款到期日为 2020 年 12 月。

(5) 陕西天投房地产开发有限公司将持有的咸阳天投房地产开发有限公司 51%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 1.639 亿元，该笔借款到期日为 2021 年 2 月。

71、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

72、套期

适用 不适用

73、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
与日常活动无相关的政府补助	50,000.00	营业外收入	50,000.00
与日常活动相关计入其他收益的政府补助	727,172.20	其他收益	727,172.20
与日常活动相关冲减成本费用的政府补助	32,054.55	冲减“管理费用”	32,054.55
与日常活动相关冲减成本费用的政府补助	5,205.39	冲减“销售费用”	5,205.39
与日常活动相关冲减成本费用的政府补助	27,497.48	冲减“主营业务成本”	27,497.48

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

74、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

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，合并范围新增全资子公司天津天投房地产开发有限公司。为做好天津市滨海新区津滨塘（挂）2017—17号地块的开发建设，经公司第八届董事会第二十九次会议审议，同意公司下属天津天地源唐城房地产开发有限公司投资成立全资子公司天津天投房地产开发有限公司，注册资金2亿元。天津天地源唐城房地产开发有限公司持有天津天投房地产开发有限公司100%股权。

（2）报告期内，合并范围新增控股子公司西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司。公司下属西安天地源房地产开发有限公司与西安高科国际社区建设开发有限公司签订《西安国际社区国际时尚小镇项目投资合作协议》。根据协议约定，西安天地源与西安国际社区建设公司现金出资成立西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司，合作开发建设“国际时尚小镇”项目。经公司第八届董事会第二十六次会议审议，通过了《关于西安天地源房地产开发有限公司对外投资的议案》，西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司注册资金5亿元，西安天地源房地产开发有限公司持股比例为80%，西安国际社区建设公司持股比例为20%。

（3）报告期内，合并范围新增全资子公司重庆天投房地产开发有限公司。为做好重庆市北碚区北碚组团地块的开发建设，经公司第八届第三十一次会议审议，同意投资成立全资子公司重庆天投房地产开发有限公司，注册资金1亿元，陕西天投房地产开发有限公司持有100%股权。

(4) 报告期内，合并范围新增全资子公司镇江天地源置业有限公司。为做好镇江2018-2-5 (D1804)号地块的开发建设，经公司第八届第三十一次会议审议，同意下属苏州天地源房地产开发有限公司投资成立全资子公司镇江天地源置业有限公司，注册资金1亿元，苏州天地源房地产开发有限公司持有镇江天地源置业有限公司100%股权。

(5) 报告期内，合并范围新增控股子公司咸阳天投房地产开发有限公司。经公司第八届董事会第二十七次会议审议，同意下属陕西天投房地产开发有限公司，与咸阳市城市建设投资控股集团有限公司合作，投资开发咸阳市西部电子工业组团X02-(3)-7-2号地块。咸阳天投房地产开发有限公司注册资金2,000万元，陕西天投房地产开发有限公司持有咸阳天投房地产开发有限公司51%股权。

(6) 报告期内，合并范围新增控股子公司天津天辉房地产开发有限公司。经公司第八届第四十二次会议审议，同意公司下属全资子公司天津天地源唐城房地产开发有限公司与陕西建工集团有限公司、宁波秦颂企业管理合伙企业（有限合伙）合作，三方按约定比例出资成立天津天辉房地产开发有限公司，注册资金1亿元，共同开发天津市武清区下朱庄南湖片区津武2018-48号地块，天津天地源唐城房地产开发有限公司持有天津天辉房地产开发有限公司58.5%股权。

(7) 报告期内，合并范围新增全资子公司郑州天地源置业有限公司。为做好郑州市上街区2018—07号地块开发建设，经公司第八届第四十三次会议审议，同意公司投资成立全资子公司郑州天地源置业有限公司，注册资金5,000万元，天地源股份有限公司持有郑州天地源置业有限公司100%股权。

(8) 报告期内，合并范围减少苏州天地源香城置业有限公司。经公司第八届董事会第二十一次会议审议，同意注销苏州天地源香城置业有限公司，公司已于2018年1月完成工商注销，不再纳入合并范围。

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海天地源企业有限公司	上海	上海	房地产	100		设立
苏州天地源房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	4.55	95.45	设立
天津天地源置业投资有限公司	天津	天津	房地产	100		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	设立
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	西安	西安	制作发布广告	70		设立
西安天地源房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100		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	设立
深圳天地源房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产	100		设立
惠州天地源房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产		100	设立
苏州平江天地源置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100	设立
深圳天地源物业服务服务有限公司	深圳	深圳	物业管理		100	设立
苏州天地源香都置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100	设立
陕西天投房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100		设立
榆林天投置业有限公司	榆林	榆林	房地产		60	设立
苏州天地源香湖置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100	设立
深圳西京实业发展有限公司	深圳	深圳	房地产	70	30	同一控制下企业合并取得的子公司
西安天地源曲江房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100		非同一控制下企业合并取得的子公司
陕西深宝水电开发有限责任公司	宝鸡	宝鸡	发电		51	非同一控制下企业合并取得的子公司
西安报业广告信息有限责任公司	西安	西安	广告代理/报纸出刊		100	非同一控制下企业合并取得的子公司
西安明正房地产开发有限公司	西安	西安	房地产		100	非同一控制下企业合并取得的子公司
陕西东方加德建设开发有限公司	西安	西安	房地产		100	非同一控制下企业合并取得的子公司
宝鸡市融兴置业有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产		60	非同一控制下企业合并取得的子公司
陕西蓝天御坊置业有限公司	西安	西安	房地产		100	非同一控制下企业合并取得的子公司
苏州天地源木渎置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100	设立
苏州天地源金山置业有限公司	苏州	苏州	房地产		95	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	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	设立
泰州天地源德湖置业有限公司	泰州	泰州	房地产		100	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	设立
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司	西安	西安	房地产		80	设立
镇江天地源置业有限公司	镇江	镇江	房地产		100	设立
天津天投房地产开发有限公司	天津	天津	房地产		100	设立
天津天辉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产		58.5	设立
郑州天地源置业有限公司	郑州	郑州	房地产	100		设立
重庆天投房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产		100	设立
咸阳天投房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产		51	设立

(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	96,564.02		-533,926.11
榆林天投置业有限公司	40	-6,866,779.94		-5,616,270.31
陕西深宝水电开发有限责任公司	49	196,511.94		-6,509,443.25
宝鸡市融兴置业有限公司	40	-165,360.86		29,543,922.89
苏州天地源金山置业有限公司	5	-351,001.95		9,312,240.16
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	49	-4,552,697.77		-6,900,250.14
广东天地源城际房地产开发有限公司	35	-153,235.22		-153,501.71
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司	20	-183,562.71		9,816,437.29
天津天辉房地产开发有限公司	41.5	-3,964.95		-3,964.95
咸阳天投房地产开发有限公司	49	-7,685,904.47		2,114,095.53

合计		-19,669,431.91		31,069,339.40
----	--	----------------	--	---------------

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	13,421,178.43	1,712,947.99	15,134,126.42	16,780,818.68		16,780,818.68	15,564,996.62	1,748,215.97	17,313,212.59	19,430,580.63		19,430,580.63
榆林天投置业有限公司	481,453.30	7,828,606.48	8,310,059.78	22,350,735.56		22,350,735.56	21,950,040.16	2,211,926.68	24,161,966.84	21,035,692.76		21,035,692.76
陕西深宝水电开发有限责任公司	3,722,295.30	48,362,191.18	52,084,486.48	65,369,064.56		65,369,064.56	4,401,053.18	50,484,303.76	54,885,356.94	68,570,979.79		68,570,979.79
宝鸡市融兴置业有限公司	493,503,283.72	8,737,019.23	502,240,302.95	428,380,495.75		428,380,495.75	394,821,582.83	9,047,391.43	403,868,974.26	300,729,698.92	28,866,065.98	329,595,764.90
苏州天地源金山置业有限公司	745,108,292.10	5,493,938.63	750,602,230.73	508,657,427.51	55,700,000.00	564,357,427.51	714,277,436.78	2,611,764.91	716,889,201.69	391,124,359.50	132,500,000.00	523,624,359.50
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	54,258,970.23	4,730,390.26	58,989,360.49	73,071,503.65		73,071,503.65	59,533,213.23	1,437,733.53	60,970,946.76	65,761,869.98		65,761,869.98
广东天地源城际房地产开发有限公司	75,231.57	146,192.11	221,423.68	660,000.00		660,000.00	48,984.80	253.80	49,238.60	50,000.00		50,000.00
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司	51,329,967.41	338,987.87	51,668,955.28	2,586,768.83		2,586,768.83						
天津天辉房地产开发有限公司	296,757,481.96	3,129.51	296,760,611.47	296,770,165.57		296,770,165.57						
咸阳天投房地产开发有限公司	825,158,850.46	6,017,316.11	831,176,166.57	662,961,685.90	163,900,000.00	826,861,685.90						
合计	2,483,817,004.48	83,370,719.37	2,567,187,723.85	2,077,588,666.01	219,600,000.00	2,297,188,666.01	1,210,597,307.60	67,541,590.08	1,278,138,897.68	866,703,181.58	161,366,065.98	1,028,069,247.56

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	11,420,122.25	470,675.78	470,675.78	1,846,448.59	9,117,045.24	-1,051,567.04	-1,051,567.04	3,703,325.49
榆林天投置业有限公司		-17,166,949.86	-17,166,949.86	-1,408,418.59		-1,503,334.34	-1,503,334.34	-1,957,175.35
陕西深宝水电开发有限责任公司	10,134,476.49	401,044.77	401,044.77	5,213,632.38	7,625,087.60	-991,804.76	-991,804.76	3,515,926.05
宝鸡市融兴置业有限公司	129,829,397.93	-413,402.16	-413,402.16	176,144,157.38	130,200,117.60	-1,176,927.13	-1,176,927.13	74,793,900.44
苏州天地源金山置业有限公司		-7,020,038.97	-7,020,038.97	104,779,700.53		-4,656,587.97	-4,656,587.97	34,044,101.22
深圳天地源中房豪杰置业有限公司		-9,291,219.94	-9,291,219.94	-6,843,628.24		-3,423,353.64	-3,423,353.64	-4,522,654.63
广东天地源城际房地产开发有限公司		-437,814.92	-437,814.92	-601,228.95		-761.40	-761.40	-1,015.20
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司		-917,813.55	-917,813.55	-11,203,397.55				

2018 年年度报告

天津天辉房地产开发有限公司		-9,554.10	-9,554.10	109,630,410.51				
咸阳天投房地产开发有限公司		-15,685,519.33	-15,685,519.33	-40,426,594.62				
合计	151,383,996.67	-50,070,592.28	-50,070,592.28	337,131,081.44	146,942,250.44	-12,804,336.28	-12,804,336.28	109,576,408.02

(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

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
西安高科国际社区发展有限公司	西安市	西安市	城市基础设施建设等		21.02	权益法
苏州联鑫置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发、经营		16.66	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		24.50	权益法

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

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	太仓卓润房地产开发有限公司	镇江扬启房地产开发有限公司	苏州联鑫置业有限公司	太仓卓润房地产开发有限公司	镇江扬启房地产开发有限公司	苏州联鑫置业有限公司
流动资产	1,266,392,385.53	585,140,074.16	1,191,710,572.91			978,219,045.85
其中: 现金和现金等价物						
非流动资产	87,323.57	215,999.27	592,297.42			
资产合计	1,266,479,709.10	585,356,073.43	1,192,302,870.33			978,219,045.85
流动负债	117,261,628.04	567,882,798.59	684,070,120.26			978,219,045.85
非流动负债	550,000,000.00		490,000,000.00			
负债合计	667,261,628.04	567,882,798.59	1,174,070,120.26			978,219,045.85
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	599,218,081.06	17,473,274.84	18,232,750.07			
按持股比例计算的净资产份额	167,781,062.70	-619,047.66	3,037,576.16			
调整事项						
—商誉						
—内部交易未实现利润						
—其他						
对合营企业权益投资的账面价值	167,781,062.70	-619,047.66	3,037,576.16			
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入						
财务费用						
所得税费用						
净利润	-781,918.94	-2,526,725.16	-1,767,456.82			
终止经营的净利润						

其他综合收益					
综合收益总额	-781,918.94	-2,526,725.16	-1,767,456.82		
本年度收到的来自合营企业的股利					

其他说明

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为本年新成立合营公司。

(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
	西安高科国际社区发展有限公司	西安高科国际社区发展有限公司
流动资产	439,020,937.08	424,933,906.48
非流动资产	179,403.28	187,278.28
资产合计	439,200,340.36	425,121,184.76
流动负债	136,078,266.04	122,019,773.69
非流动负债		
负债合计	136,078,266.04	122,019,773.69
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	303,122,074.32	303,101,411.07
按持股比例计算的净资产份额	59,461,167.99	59,456,824.57
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	59,461,167.99	59,456,824.57
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	20,663.25	7,036.57
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	20,663.25	7,036.57
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

2018年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：为降低信用风险，本公司对客户的信用情况进行审核，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

应收账款前五名金额合计：25,931,893.30元，占期末应收账款余额的81.79%。

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 2018 年 12 月 31 日,本公司尚未使用金融和非金融机构综合授信额度 307,657 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 42 号高新水晶城办公楼 B 座 17	国有独资公司	90,000.00	57.23	57.23

本企业最终控制方是西安高科（集团）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
西安高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
西安高科物流发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科园林景观工程有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新枫叶物业管理有限责任公司	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
西安高科电气科技有限公司	集团兄弟公司
西安高新区热力有限公司	集团兄弟公司
西安高科建材科技有限公司	集团兄弟公司
西安高科城市服务管理有限责任公司（西安高科天熙绿化环卫有限责任公司）	集团兄弟公司

西安国际社区时尚小镇运营管理有限公司	集团兄弟公司
镇江联启房地产开发有限公司	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安高科幕墙门窗有限公司	工程施工	2,448,800.72	6,257,505.87
西安高科物流发展有限公司	采购材料	7,989,185.64	32,005,171.48
西安高科园林景观工程有限责任公司	工程施工	1,489,204.82	1,407,083.55
西安高新枫叶物业管理有限责任公司	物业管理	100,946.69	58,687.28
西安新纪元国际俱乐部有限公司	品牌推广	905,660.35	1,171,698.11
西安高新区热力有限公司	工程施工及采暖成本	17,336,301.59	13,428,676.85
西安国际社区时尚小镇运营管理有限公司	招商代理	3,616,037.64	

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）公司	物业管理	1,239,495.96	727,830.50
西安新纪元国际俱乐部有限公司	物业管理	767,647.00	668,683.42
西安高新区热力有限公司	工程款	742,947.86	
西安高科城市服务管理有限责任公司（西安高科天熙绿化环卫有限责任公司）	咨询服务	89,622.64	
苏州联鑫置业有限公司	咨询服务	600,000.00	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
西安高科（集团）公司	物业	1,903,440.00	1,903,440.00
西安新纪元国际俱乐部有限公司	物业	571,428.57	571,428.60
西安高新枫叶物业管理有限责任公司	物业	50,739.04	

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
太仓卓润房地产开发有限公司	16,747.50	2018.9.7	2021.9.1	否

注：公司 2018 年 9 月为合营企业太仓卓润房地产开发有限公司在工商银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款对应的担保余额为 16,747.5 万元，该笔担保到期日为 2021 年 9 月。

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	1,500.99	1,246.30

(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）公司	362,858.40	18,142.92	361,653.60	18,082.68
应收账款	西安新纪元国际俱乐部有限公司			12,238.46	611.92
预付款项	西安高科物流发展有限公司	494,953.90		1,355,908.46	
预付款项	西安高新区热力有限公司	1,949,663.58		1,166,900.00	
其他应收款	苏州联鑫置业有限公司	112,723,333.44	5,037,926.67	163,233,533.44	8,161,676.67
其他应收款	太仓卓润房地产开发有限公司	30,217,796.00			
其他应收款	镇江联启房地产开发有限公司	193,003,705.64			

(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	西安高科幕墙门窗有限公司	2,854,088.60	6,703,904.40
应付账款	西安高科物流发展有限公司	3,756,964.42	5,680,227.81
应付账款	西安高科园林景观工程有限公司	2,090,671.05	2,069,612.03
应付账款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	56,191.50	49,909.32

应付账款	西安高科建材科技有限公司	378.40	378.40
应付账款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	5,090.00	105,090.00
预收款项	西安高新枫叶物业管理有限责任公司	139,532.39	
预收款项	西安新纪元国际俱乐部有限公司	77,878.20	71,428.55
其他应付款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	108,059.00	153,244.17
其他应付款	西安高新技术产业开发区房地产开发公司	143,371.50	143,371.50
其他应付款	西安高科园林景观工程有限公司	417,027.83	417,027.83
其他应付款	西安高科幕墙门窗有限公司	1,253,608.84	1,397,849.52
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	西安高科电气科技有限公司	55,219.19	55,219.19
其他应付款	西安高新区热力有限公司		3,100.00

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 2018 年 12 月 31 日，该阶段性担保金额为 284,189.54 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 2018 年 12 月 31 日，公司提供的担保情况如下：

1) 对子公司的担保：

①公司 2016 年 2 月为子公司陕西东方加德建设开发有限公司在恒丰银行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 1.195 亿元，借款到期日为 2019 年 2 月。

②公司 2016 年 9 月为子公司陕西蓝天御坊置业有限公司在渤海银行西安分行申请开发贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 2 亿元，借款到期日为 2019 年 9 月。

③公司 2017 年 1 月为子公司西安天地源曲江房地产开发有限责任公司在中国光大银行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 1.6 亿元，借款到期日为 2019 年 12 月。

④公司 2017 年 4 月为子公司苏州天地源金山置业有限公司在中国银行苏州吴中支行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 1.493 亿元，借款到期日为 2020 年 4 月。

⑤公司 2017 年 7 月为子公司陕西东方加德建设开发有限公司在陕西金融资产管理股份有限公司申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 4.99 亿元，借款到期日为 2019 年 6 月。

⑥公司 2017 年 7 月为子公司西安天地源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 4.6233 亿元，借款到期日为 2019 年 12 月。

⑦公司 2017 年 11 月为子公司陕西东方加德建设开发有限公司在渤海银行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 12.5 亿元，借款到期日为 2020 年 10 月。

⑧公司 2017 年 11 月为子公司陕西东方加德建设开发有限公司在渤海银行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 13 亿元，借款到期日为 2020 年 11 月。

⑨公司 2018 年 3 月为子公司重庆天投房地产开发有限公司在陕金资产申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额为 5 亿元，借款到期日为 2021 年 5 月。

⑩公司 2018 年 6 月为子公司陕西东方加德建设开发有限公司在民生银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额为 2.1270 亿元，借款到期日为 2021 年 6 月。

⑪公司 2018 年 6 月为子公司苏州天地源木渎置业有限公司在浙商银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额为 15 亿元，借款到期日为 2021 年 5 月。

⑫公司 2018 年 9 月为子公司天津天地源唐城房地产开发有限公司在金城银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额为 2.27 亿元，借款到期日为 2021 年 9 月。

⑬公司 2018 年 9 月为子公司天津天地源置业投资有限公司在浙商银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额为 2.8 亿元，借款到期日为 2021 年 9 月。

⑭公司 2018 年 10 月为子公司宝鸡市融兴置业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 0.45 亿元，借款到期日为 2021 年 10 月。

⑮公司 2018 年 11 月为子公司陕西天投房地产开发有限公司在陕国投信托申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 1.639 亿元，借款到期日为 2021 年 2 月。

⑯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国投信托申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 0.4 亿元，借款到期日为 2020 年 12 月。

2) 对合营企业的担保:

公司 2018 年 9 月为合营企业太仓卓润房地产开发有限公司在工商银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款对应的担保余额为 16,747.5 万元，该笔担保到期日为 2021 年 9 月。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明:

√适用 □不适用

公司不存在需要披露的其他重要或有事项。

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	126,161,888.07
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2019 年 3 月 19 日，本公司第九届董事会第五次会议审议通过的《关于公司 2018 年度利润分配预案的议案》，公司拟以现总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发 2018 年全年现金红利每 10 股 1.46 元（含税），共计派发 126,161,888.07 元，2018 年不送红股、不进行资本公积转增股本。该议案尚需提交公司 2018 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) 2019 年 1 月 8 日，经公司第八届董事会第四十五次会议审议，通过了关于投资成立合资公司的议案。公司下属全资子公司西安天地源拟与陕西煤田地质、跟投合伙企业合作，三方按约定比例出资成立平台公司进行项目拓展及开发，具体事宜授权公司经营班子决策实施。平台公司

注册资本金为 20,000 万元，其中西安天地源与跟投合伙企业共计出资 13,000 万元，占股权比例为 65%（其中西安天地源出资 11,700 万元，占股权比例为 58.5%；跟投合伙企业出资 1,300 万元，占股权比例为 6.5%）；陕西煤田地质出资 7,000 万元，占股权比例为 35%。

（2）2019 年 1 月 15 日，经公司第九届董事会第一次会议审议，同意公司下属陕西天投房地产开发有限公司投资设立陕西天地源物业服务有限责任公司（暂定名），注册资本 500 万元。

（3）2019 年 1 月 15 日，经公司 2019 年第一次临时股东大会审议，通过了《关于向金融机构申请委托贷款的议案》。根据经营发展需要，同意公司下属重庆天投房地产开发有限公司向中国光大银行西安分行申请 2 亿元委托贷款，贷款用于天地源·水墨江山项目建设，使用期限为 2 年，贷款利率为年化利率 8.5%。本次贷款资金来源方为西安高新区热力有限公司。截止目前实际放款 1.5 亿元。

（4）2018 年 8 月 14 日，经公司第八届董事会第三十七次会议审议，通过了《关于向金融机构申请项目开发贷款的议案》，同意下属西安置业分公司向广发银行西安分行申请总额不超过 5 亿元的开发贷款，贷款期限为 3 年，贷款利率不高于中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%，用于“天地源·丹轩坊”二、三期的开发建设。2019 年 1 月 17 日，取得广发银行西安分行 1.2 亿元人民币贷款。截止财务报告批准报出日相关贷款余额为 3.2 亿元。

（5）2019 年 1 月 29 日，经公司第九届董事会第二次会议审议，通过了《关于对咸阳天投房地产开发有限公司增资的议案》。为进一步推动咸阳珺樾坊（咸阳高铁站）项目开发建设，提升项目公司资信实力，陕西天投拟按照双方股东（陕西天投、咸阳城投）持股比例对咸阳天投进行增资，将咸阳天投的注册资本由 2,000 万元增至 1 亿元。其中，陕西天投增加出资 4,080 万元，持股比例保持 51%不变。

（6）2019 年 1 月 29 日，经公司第九届董事会第二次会议审议，同意公司下属重庆天投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总规模为 4 亿元信托融资，用于“重庆·水墨江山”项目开发建设。资金使用期限不超过 21 个月，到期日为 2020 年 9 月 3 日。资金成本为年化利率不超过 9.83%。本次融资由公司下属全资子公司陕西天投房地产开发有限公司以其持有的重庆天投全部股权（包括后期追加投资所对应股权）向陕国投提供质押担保，同时公司为本次融资提供连带责任保证担保。截止目前实际放款 4 亿元。

（7）2019 年 2 月 18 日，经公司第九届董事会第三次会议审议，通过了《关于下属重庆天投房地产开发有限公司申请开发贷款的议案》。为确保“天地源·水墨江山”项目的顺利开发建设，同意下属重庆天投房地产开发有限公司向中国银行股份有限公司重庆北碚支行申请总额 5.4 亿元的项目开发贷款，专项用于“天地源·水墨江山”项目一期开发建设。贷款期限为 3 年，贷款成本为中国人民银行同期贷款基准利率上浮不高于 10%。本次贷款以“天地源·水墨江山”项目土地使用权及在建工程做抵押担保，同时由公司提供全额连带责任保证担保。截止目前实际放款 2 亿元。

（8）2019 年 2 月 18 日，经公司第九届董事会第三次会议审议，通过了《公司对外投资的议案》。为做大做强公司经营规模，天地源股份有限公司下属惠州天地源房地产开发有限公司与惠

州市正源微电子有限公司（以下简称“正源微公司”）签订转让协议，通过受让正源微公司所持正源达公司及灿成公司 100%股权的方式，间接取得正源达公司及灿成公司控制的项目地块一和项目地块二的土地使用和开发权。本次股权转让价款总额为 30,939 万元。其中，项目地块一转让价款约为 15,400 万元，项目地块二转让价款约为 15,539 万元。

(9) 2018 年 10 月 30 日，经公司第八届董事会第四十二次会议审议，通过了《关于向金融机构申请融资的议案》，同意公司为下属子公司天津天地源唐城房地产开发有限公司向陕西省国际信托股份有限公司的融资提供担保，担保金额不超过 3.5 亿元。2019 年 2 月 22 日，天津天地源唐城房地产开发有限公司取得陕西省国际信托股份有限公司 810 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日相关贷款余额为 4,810 万元。

(10) 本公司下属子公司陕西东方加德建设开发有限公司于 2019 年 2 月 25 日归还恒丰银行西安分行 1.195 亿元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款已偿还完毕。

(11) 本公司于 2019 年 2 月 27 日归还陕西省国际信托股份有限公司 4 亿元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款已偿还完毕。

(12) 本公司下属子公司陕西蓝天御坊置业有限公司于 2019 年 3 月 4 日归还渤海银行 1 亿元人民币贷款，截止财务报告批准报出日相关贷款余额为 1 亿元。

(13) 2019 年 3 月 7 日，经公司第九届董事会第四次会议审议，通过了《关于下属西安天地源曲江房地产开发有限公司申请开发贷款的议案》，同意下属曲江天地源向金融机构申请 3.2 亿元项目开发贷款，用于“天地源·曲江香都 E 区”一期项目的顺利开发建设。贷款期限为 3 年，贷款利率为中国人民银行同期贷款基准利率上浮不高于 15%。本次贷款以“天地源·曲江香都 E 区”一期项目土地及在建工程做抵押担保，同时由公司提供连带责任保证担保。

(14) 本公司下属子公司重庆天投房地产开发有限公司于 2019 年 3 月 15 日归还陕西金融资产管理股份有限公司 1 亿元人民币贷款，截止财务报告批准报出日相关贷款余额为 4 亿元。

(15) 2019 年 3 月 19 日，经公司第九届董事会第五次会议审议，通过了《关于公司 2019 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 13,683.28 万元。

(16) 2019 年 3 月 19 日，经公司第九届董事会第五次会议审议，通过了《关于向金融机构申请融资额度授权的议案》，为保证公司资金需求，提高融资决策效率，公司及下属全资子公司、控股子公司计划自本议案生效之日起至 2019 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 170 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。

(17) 2019 年 3 月 19 日，经公司第九届董事会第五次会议审议，通过了《关于对下属公司担保的议案》，为保证公司资金需求，促进业务稳定健康发展，公司计划于 2019 年度股东大会召开之前，在新增不超过 132 亿元的额度范围内，为公司下属公司提供担保，其中：全资子公司全年预计发生担保总额为 90.4 亿元，并表非全资子公司全年预计发生担保总额为 38.6 亿元，参股

非并表公司全年预计发生担保总额为 3 亿元。在上述预计担保额度内，由公司董事会根据实际情况审批并调剂具体的融资担保事宜。

(18) 2019 年 3 月 19 日，经公司第九届董事会第五次会议审议，通过了《关于土地储备的议案》，为保证公司可持续稳健发展，公司计划在 2019 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 156 万平米，预计金额约 77 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。

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

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	5,073,594,158.21	197,728,355.34	27,476,783.33	31,747,381.84	5,267,051,915.04
其中：对外营业收入	5,066,668,716.10	176,378,490.09	24,004,708.85		5,267,051,915.04
分部间交易收入	6,925,442.11	21,349,865.25	3,472,074.48	31,747,381.84	
营业成本	3,914,981,238.75	188,108,181.66	22,554,972.47	9,257,914.50	4,116,386,478.38
其中：对外营业成本	3,908,749,341.28	185,192,786.24	22,444,350.86		4,116,386,478.38
分部间营业成本	6,231,897.47	2,915,395.42	110,621.61	9,257,914.50	
资产总额	47,257,783,495.30	158,955,199.41	73,171,468.80	25,760,889,154.43	21,729,021,009.08
负债总额	36,804,160,896.70	147,116,276.03	84,797,631.24	18,727,217,242.53	18,308,857,561.44

(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

2007年，经公司第五届董事会第十二次会议、2007年第二次临时股东大会审议同意，公司下属西安天地源房地产开发有限公司（以下简称“西安天地源”）收购西安房地产开发（集团）股份有限公司（以下简称“西房股份”）名下的“世家星城”项目部分资源。截止2018年12月31日，西安天地源以承接银行负债等方式支付项目收购款81,510.38万元。西房股份已交付资源包括：住宅46,567.25平方米，商铺45,408.46平方米，车位171个。西安天地源已将上述资源全部对外销售、租赁，实现销售收入62,123.64万元、租赁收入4,072.97万元、其他收入1,386.40万元，合计67,583.01万元。西房股份未交付资源包括：住宅80,126平方米、商铺16,515.98平方米、车位81个。

由于政府对世家星城四期规划部分重大调整等原因，继续完全履行《收购协议》存在一定障碍。为尽快盘活资产，经公司2019年1月15日第一次临时股东大会审议通过，在西房股份承担一定违约责任的前提下，双方终止《收购协议》。主要条款如下：1) 西安天地源向西房股份退回未履约部分资源：住宅80,126平方米、商铺16,515.98平方米、车位81个；2) 西房股份向西安天地源退回未履约部分资源的已收款36,589.50万元，支付违约赔偿金3,728.51万元，同时向西安天地源支付应付未付销售代理费等费用695.57万元，以上金额合计41,013.58万元；3) 西房股份应在《终止协议》正式签署后30日内向西安天地源返还第一笔价款15,000.00万元。西安天地源收到上述款项后向西房股份现状交接未履约部分资源。2019年5月31日之前西房股份将剩余款项26,013.58万元支付给西安天地源。

目前，西安天地源已收到西房股份第一笔返还款15,000.00万元，其他协议条款正在履行中。

8、其他

□适用 √不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收票据及应收账款

总表情况

(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
应收票据		
应收账款	4,235,248.90	10,720,996.64
合计	4,235,248.90	10,720,996.64

其他说明：

□适用 √不适用

应收票据

(1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 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

其他说明：

□适用 √不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	18,178,525.58	100.00	13,943,276.68	76.70	4,235,248.90	18,409,495.77	100.00	7,688,499.13	41.76	10,720,996.64
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	18,178,525.58	/	13,943,276.68	/	4,235,248.90	18,409,495.77	/	7,688,499.13	/	10,720,996.64

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	333,258.00	16,662.90	5.00
1 年以内小计	333,258.00	16,662.90	5.00
1 至 2 年	42,186.00	4,218.60	10.00
2 至 3 年	2,142.00	642.60	30.00
3 至 4 年	7,758,374.00	3,879,187.00	50.00
4 至 5 年			
5 年以上	10,042,565.58	10,042,565.58	100.00
合计	18,178,525.58	13,943,276.68	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 6,254,777.55 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(3). 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

(4). 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	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
榆林市古城新纪元商贸有限公司	非关联方	9,789,602.30	5 年以上	53.85
陕西盛骏贸易有限公司	非关联方	7,758,374.00	3-4 年	42.68
西安高科（集团）公司	关联方	333,102.00	1 年以内	1.83
高月静（绿洲 03 幢 A110502）	非关联方	27,325.00	5 年以上	0.15
汪探海 612727197004160438	非关联方	41,700.00	1-2 年	0.23
合计		17,950,103.30		98.74

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(6). 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

总表情况

(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
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,406,795,876.11	5,939,337,720.44
合计	4,406,795,876.11	5,939,337,720.44

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(2). 应收利息分类

□适用 √不适用

(3). 重要逾期利息

□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

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						706,000,000.00	11.88			706,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,409,459,411.73	100.00	2,663,535.62	0.06	4,406,795,876.11	5,235,561,694.90	88.12	2,223,974.46	0.04	5,233,337,720.44
组合一：按账龄分析法计提坏账准备的应收款项	8,395,203.52	0.19	2,663,535.62	31.73	5,731,667.90	10,187,847.61	0.17	2,223,974.46	21.83	7,963,873.15
组合二：合并财务报表范围内各主体之间的应收款项	4,401,064,208.21	99.81			4,401,064,208.21	5,225,373,847.29	87.95			5,225,373,847.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	4,409,459,411.73	/	2,663,535.62	/	4,406,795,876.11	5,941,561,694.90	/	2,223,974.46	/	5,939,337,720.44

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	345,007.30	17,250.35	5.00
1 年以内小计	345,007.30	17,250.35	5.00
1 至 2 年	3,677,714.30	367,771.44	10.00
2 至 3 年	546,107.11	163,832.12	30.00
3 至 4 年	3,103,806.26	1,551,903.13	50.00
4 至 5 年	319,579.96	159,789.99	50.00
5 年以上	402,988.59	402,988.59	100.00
合计	8,395,203.52	2,663,535.62	31.73

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
子公司往来	4,401,064,208.21	5,225,373,847.29
保证金及押金	5,176,013.94	712,417,953.39
备付金	264,702.33	338,362.02
代垫款项	2,697,387.25	2,621,381.15
其他	257,100.00	810,151.05
合计	4,409,459,411.73	5,941,561,694.90

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 439,561.16 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(5). 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
天津天地源置业投资有限公司	内部单位往来	1,484,310,911.20	1 年以内	33.66	
惠州天地源房地产开发有限公司	内部单位往来	235,910,000.04	1 年以内	5.35	
惠州天地源房地产开发有限公司	内部单位往来	31,408,500.04	1-2 年	0.71	
惠州天地源房地产开发有限公司	内部单位往来	243,176,842.40	2-3 年	5.51	
陕西天投房地产开发有限公司	内部单位往来	506,000,000.00	1 年以内	11.48	
西安天地源曲江房地产开发有限公司	内部单位往来	2,285,506.84	1 年以内	0.05	
西安天地源曲江房地产开发有限公司	内部单位往来	450,000,000.00	3-4 年	10.21	

重庆天投房地产开发有限公司	内部单位往来	320,354,600.00	1 年以内	7.27
合计	/	3,273,446,360.52	/	74.24

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(8). 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	2,241,301,605.38		2,241,301,605.38	1,309,768,874.61		1,309,768,874.61
对联营、合营企业投资						
合计	2,241,301,605.38		2,241,301,605.38	1,309,768,874.61		1,309,768,874.61

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海天地源企业有限公司	300,500,000.00			300,500,000.00		
天津天地源置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
苏州天地源房地产开发有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
深圳西京实业发展有限公司	83,568,874.61			83,568,874.61		
西安天地源房地产开发有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	700,000.00			700,000.00		
深圳天地源房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
西安天地源曲江房地产开发有限公司		881,532,730.77		881,532,730.77		
郑州天地源置业有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
陕西天投房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
合计	1,309,768,874.61	931,532,730.77		2,241,301,605.38		

(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	51,220,888.92	100,236,485.45	779,046,964.56	465,611,308.50
其他业务				
合计	51,220,888.92	100,236,485.45	779,046,964.56	465,611,308.50

5、投资收益适用 不适用**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	-26,081.40	
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）	841,929.62	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,826,933.94	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	192,892.21	
少数股东权益影响额	-8,873.32	
合计	-827,066.83	

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	13.07	0.4865	0.4865
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.09	0.4875	0.4875

3、境内外会计准则下会计数据差异适用 不适用**4、其他**适用 不适用

第十二节 备查文件目录

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

董事长：俞向前

董事会批准报送日期：2019 年 3 月 21 日

修订信息

适用 不适用