

公司代码：600665

债券代码：151281

债券代码：155655

公司简称：天地源

债券简称：19 天地 F1

债券简称：19 天地一

天地源股份有限公司

2019 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、公司负责人袁旺家、主管会计工作负责人王涛及会计机构负责人（会计主管人员）王乃斌声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2019年度实现归属股东的净利润为424,058,993.27元（同可供股东分配的净利润），加上上年度股利分配后的累计未分配利润1,874,880,343.72元，实际可分配利润2,298,939,336.99元。拟以公司现总股本864,122,521股为基数，向全体股东派发2019年全年现金红利每10股1.48元（含税），共计派发127,890,133.11元，余额2,171,049,203.88元留作以后年度分配；2019年不送红股、不进行资本公积金转增股本。上述利润分配预案已经2020年4月23日召开的第九届董事会第二十二次会议审议通过，尚需提交公司2019年年度股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

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

十、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	7
第五节	重要事项	23
第六节	普通股股份变动及股东情况	35
第七节	优先股相关情况	41
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	41
第九节	公司治理	47
第十节	公司债券相关情况	53
第十一节	财务报告	56
第十二节	备查文件目录	172

第一节 释义

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
上市规则	指	上海证券交易所股票上市规则
天地源/公司/本公司/上市公司	指	天地源股份有限公司
公司章程	指	天地源股份有限公司章程
元/万元/亿元	指	人民币元/人民币万元/人民币亿元
高新地产/控股股东	指	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司
高科集团/实际控制人	指	西安高科集团有限公司
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况简介

公司注册地址	西安市高新区丈八街办科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 12701 室
公司注册地址的邮政编码	710075

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

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	5,591,345,602.68	5,267,051,915.04	6.16	3,954,709,077.62
归属于上市公司股东的净利润	424,058,993.27	420,414,804.14	0.87	254,081,065.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	415,269,671.76	421,241,870.97	-1.42	259,511,779.21
经营活动产生的现金流量净额	571,104,601.52	870,078,641.93	-34.36	-140,475,474.62
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	3,689,864,140.91	3,389,094,108.24	8.87	3,045,555,196.27
总资产	28,951,651,918.77	21,729,021,009.08	33.24	21,572,615,351.17

（二）主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益（元/股）	0.4907	0.4865	0.87	0.2940
稀释每股收益（元/股）	0.4907	0.4865	0.87	0.2940

扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.4806	0.4875	-1.42	0.3003
加权平均净资产收益率（%）	11.99	13.07	减少1.08个百分点	8.60
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	11.75	13.09	减少1.34个百分点	8.78

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、2019 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	1,187,118,906.95	571,820,238.50	711,594,668.98	3,120,811,788.25
归属于上市公司股东的净利润	155,246,652.36	15,101,264.67	75,251,222.63	178,459,853.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	155,261,777.75	15,105,711.93	72,272,350.80	172,629,831.28
经营活动产生的现金流量净额	-1,310,163,303.46	267,253,310.45	65,465,101.43	1,548,549,493.10

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	2019 年金额	附注（如适用）	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	480,651.32		-26,081.40	-80,019.92
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	10,188,629.63		841,929.62	719,070.64
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,261,104.51		-1,826,933.94	-7,727,610.66
少数股东权益影响额	-95,010.62		-8,873.32	-30,956.18
所得税影响额	-3,046,053.33		192,892.21	1,688,801.93
合计	8,789,321.51		-827,066.83	-5,430,714.19

十一、采用公允价值计量的项目

☐适用 ☒不适用

十二、其他

☐适用 ☒不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司主要从事房地产开发与经营业务，具有国家建设部颁发的房地产开发一级资质。目前，公司按照“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，以深圳为中心的珠三角市场，以天津为中心的京津冀市场，以宝鸡、咸阳、榆林为着力点的陕西市场，以重庆为中心的西南市场和以郑州为中心的中原市场的全国性战略布局，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，在宏观经济下行压力增大的情况下，国家坚持“房住不炒”的总基调，并明确不将房地产作为短期刺激经济的手段。受国家调控政策影响，房地产市场环境总体偏紧，区域市场分化加剧，行业集中度持续提升。随着因城施策的逐步深化，房地产行业的发展将更加符合“满足人民对美好生活的向往”的要求。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司应收账款、持有至到期投资、债权投资、应交税费、其他应付款、应付债券、递延所得税负债、少数股东权益同比变动较大，具体变动原因详见第四节第二条第三款“资产、负债情况分析”所述。

其中：境外资产 0（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0%。

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

公司的核心竞争优势主要体现在发展战略、融资能力、人才队伍、产品品质等方面。

（一）清晰稳健的战略引领

清晰稳健的发展战略为公司业绩持续增长提供有力保障。新战略期内，公司将秉承“规模效益优先”的发展理念，坚持“做大做强”的企业发展方向，以“美好生活运营商”为定位，围绕“地产+”谋划中长期产业布局 and 战略方向，确保公司实现高质量发展。

（二）多元突出的融资能力

凭借多年来的稳健经营、良好的信用水平，公司与各大金融机构建立了长期、稳固的战略合作关系，在融资规模和融资利率方面优势相对突出。同时，公司在传统融资模式的基础上，积极拓宽中期票据、公司债、PPN 等多元化的创新融资渠道，优化公司融资结构，巩固了公司的融资优势。

（三）高效务实的人才梯队

公司拥有一支锐意进取、高效专业的人才队伍和“老中青”结合的人才梯队。面对多变的市场形势，公司员工能够精诚合作，优化运营策略，适应市场周期波动，确保企业稳健发展。同时，通过各项激励机制把员工和公司发展融为一体，激发全员干事创业热情，确保公司运营的高效性和执行力。

（四）持续提升的工匠意识

公司始终以打造“精品工程”为己任，从提升产品和服务品质出发，深入贯彻“磐石计划”，从业主视角、第三方视角和内部视角三个维度，以精益求精的标准强化过程质量控制，不断提升产品品质。同时，公司坚持以客户为中心，以匠心打造优质产品和服务，践行“美好生活运营商”的使命。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2019 年，公司上下不断提高发展意识和责任意识，围绕“固本强基·行稳致远”的年度主题，做实细节管理，加强执行力建设，开展“打基础、补短板、利长远”的各项工作，进一步夯实了公司健康发展的基础。

2019 年，公司经营呈现以下特点：

（一）决策体系更加完善。坚持党建引领，成立了公司基层党委、纪委，制定、修订了《党委议事规则》、《“三重一大”事项决策管理办法》等制度。公司“三重一大”事项由党委会议前置审议，切实发挥党组织的领导核心和政治核心作用，保证了经营决策的科学稳健，促进了党建与生产经营相融合。

（二）发展基础更加充实。全年共新增土地储备 446 亩，计容建面约 79 万平米，预计总货值约 154 亿元，为公司可持续发展奠定了坚实的资源基础。同时，根据不同城市、不同产品业态，分类施策，精准营销，加快推进存货去化，积极盘活存量资源，进一步优化了资产结构。

（三）资金安全更加稳固。加强全面预算、风险预警和重点财务指标管控，优化资金结构，降低融资成本。公司成功发行 20 亿元私募公司债、10 亿元公募公司债；取得 20 亿元 PPN 批文，并启动发行 5 亿元；全年融资到账 86 亿元，为公司稳健发展夯实了资金保障。

（四）经营管理更加科学。推行项目总负责制的运营管理体系，强化了经营管理主体责任；落实新项目跟投机制，提升了开发运营效率；贯彻落实“磐石计划”，增强了精细化管理；开展项目经理培训、各项专业培训，激发人力资源活力，提升了管理效能。

二、报告期内主要经营情况

公司全年实现销售收入 55.91 亿元，同比增加 6.16%；实现归属于母公司净利润 4.24 亿元，同比增加 0.87%；全年实现新签合同 78.00 亿元，同比增长 49.77%；实现回款 75.35 亿元，同比增长 29.16%。新开工面积 95.09 万平米，竣工面积 46.16 万平米。

截止 2019 年 12 月 31 日，公司总资产为 289.52 亿元，净资产（归属母公司所有者权益）为 36.90 亿元，每股收益 0.4907 元，加权平均净资产收益率为 11.99%。

（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	5,591,345,602.68	5,267,051,915.04	6.16
营业成本	4,221,091,714.91	4,116,386,478.38	2.54
销售费用	180,996,429.56	136,497,439.47	32.60
管理费用	172,012,315.24	167,927,519.65	2.43
财务费用	37,491,401.48	46,786,593.93	-19.87
经营活动产生的现金流量净额	571,104,601.52	870,078,641.93	-34.36
投资活动产生的现金流量净额	-900,311,762.99	-177,920,386.07	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,626,195,809.71	-1,415,034,694.74	不适用

变动原因说明：

营业收入：主要为本期公司竣工交房项目结转面积较上年同期增加所形成。

营业成本：主要为本期公司竣工交房项目结转面积较上年同期增加所形成。

销售费用：主要为公司新签合同额增加，销售代理费、销售提成及广告宣传费增加所影响。

管理费用：主要为公司销售业绩增长带来的薪酬相应增加所影响。

财务费用：主要为本期贷款利息费用化减少所形成。

经营活动产生的现金流量净额：主要为本期土地储备资金支出较上年同期增加所影响。

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

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

公司 2019 年收入和成本变动情况及说明如下：

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产业	5,375,322,665.86	3,991,869,929.86	25.74	6.09	2.13	增加 2.88 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
西安	3,506,894,862.67	2,671,717,522.94	23.82	54.34	27.93	增加 15.72 个百分点
宝鸡	106,517,402.73	95,644,885.65	10.21	-17.96	-17.68	减少 0.31 个百分点
苏州	1,579,654,523.45	1,094,573,782.10	30.71	-31.31	-22.43	减少 7.94 个百分点
惠州	155,240,530.22	105,940,107.63	31.76	-26.59	-39.08	增加 13.94 个百分点
天津	27,015,346.79	23,993,631.54	11.19	-82.38	-79.87	减少 11.06 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

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

(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	3,991,869,929.86	94.57	3,908,749,341.28	94.96	2.13	
物业管理	物业服务成本	201,851,785.88	4.78	185,192,786.24	4.50	9.00	
其他	其他成本	27,369,999.17	0.65	22,444,350.86	0.54	21.95	

(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 23,708.78 万元，占年度销售总额 4.24%；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 482,544.59 万元，占年度采购总额 53.41%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期金额	上期金额	变动比例	变动原因
销售费用	180,996,429.56	136,497,439.47	32.60	主要为公司新签合同额增加，销售代理费、销售提成及广告宣传费增加所影响
管理费用	172,012,315.24	167,927,519.65	2.43	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	37,491,401.48	46,786,593.93	-19.87	主要为本期贷款利息费用化减少所影响

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期金额	上期金额	变动比例	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	571,104,601.52	870,078,641.93	-34.36	主要为本期土地储备资金支出较上年同期增加所影响。
投资活动产生的现金流量净额	-900,311,762.99	-177,920,386.07	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	2,626,195,809.71	-1,415,034,694.74	不适用	主要为本期新增借款及新发行债券较上年同期增加所形成。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
------	-------	------------------	-------	------------------	---------------------	------

应收账款	170,427,988.03	0.59	10,920,976.02	0.05	1,460.56	主要为应收款项增加所形成
预付账款	1,016,033,764.90	3.51	1,477,559,583.18	6.80	-31.24	主要为本年将预付土地款结转至无形资产所影响
持有至到期投资			5,119,012.89	0.02	-100.00	由于执行新金融工具准则,将持有至到期投资在债权投资进行核算
债权投资	13,788,299.99	0.05			不适用	由于执行新金融工具准则,将持有至到期投资在债权投资进行核算
无形资产	6,449,872.87	0.02	3,586,768.81	0.02	79.82	主要为本期购置软件使用权所影响
应付账款	2,179,041,761.66	7.53	1,604,288,799.43	7.38	35.83	主要为本期应付工程款增加所影响
预收账款	6,684,276,510.53	23.09	4,966,199,917.08	22.86	34.60	主要为本期预收房款增加所形成
应交税费	277,782,198.04	0.96	144,447,717.22	0.66	92.31	主要为本期末计提的各项税费比上年同期增加所形成
其他应付款	2,154,930,897.70	7.44	1,030,155,186.97	4.74	109.19	主要为本期单位往来款增加所影响
应付债券	3,979,057,001.52	13.74	1,492,191,555.19	6.87	166.66	主要为本期新发行债券影响
递延所得税负债			11,643,396.23	0.05	-100.00	主要为本期无应纳税暂时性差异
少数股东权益	328,361,458.00	1.13	31,069,339.40	0.14	956.87	主要为本期增资扩股所形成

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	72,264,276.51	保证金支取受到限制
存货	8,641,420,535.82	抵押贷款
固定资产	20,937,951.20	抵押贷款
合计	8,734,622,763.53	

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，2019 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	西安市高新区	53,415		106,840	是	26,707.50	50
2	珠海市高新区	16,619.92		66,479.68	否		
3	榆林市榆阳区	40,000		90,000	是	24,000.00	60
4	西安市沣东新城	87,612.03		245,318.6	是	48,690.39	55.575
5	西安市高新区	99,768.7		279,440	否		

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	西安	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	17,630.34
2	西安	丹轩梓园	住宅	在建项目	75,947.05	212,467.03	311,417.18	42,389.14	294,214.91	294,177.35	10,247.93
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	1,263,491.37	496,322.02	894,994.92	957,802.76	68,181.93
4	西安	万熙天地(3#、7#、2#、4#地)	住宅商业办公	在建项目	180,915.47	868,621.50	1,173,192.36	1,024,488.51	148,703.85	1,185,737.00	100,940.24
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	8,724.18
6	苏州	拾锦香都	住宅	在建项目	69,664.50	174,060.79	230,176.28	131,028.98	180,031.42	212,773.00	16,765.90
7	苏州	金兰尚院	住宅	竣工项目	26,974.56	32,360.11	51,335.47	51,335.47	51,335.47	64,975.43	4,230.98
8	泰州	云锦香都	住宅	在建项目	56,724.00	119,120.00	167,729.82	167,729.82		154,420.84	26,317.30
9	镇江	十里香都	住宅	新开工项目	67,000.00	134,000.00	173,207.64	173,207.64		184,298.00	7,658.57
10	天津	欧筑1898(一期、二期、叠璟院)	住宅	在建项目	160,471.00	294,545.61	355,368.94	154,761.42	200,794.52	268,754.00	22,705.42
11	天津	熙樾台	住宅	在建项目	20,928.90	37,400.00	62,150.00	62,150.00		109,792.30	14,734.08
12	天津	熙湖畔	住宅	新开工项目	59,500.00	89,300.00	117,458.15	117,458.15		125,738.00	65,091.71
13	天津	熙悦湾	住宅	新开工项目	30,410.00	46,200.00	63,614.40	63,614.40		71,722.00	10,176.05
14	宝鸡	九悦香都	住宅	在建项目	71,074.60	236,331.08	293,574.50	173,615.89	147,619.81	105,050.00	13,550.41
15	重庆	水墨江山	住宅	在建	114,900.00	229,700.00	327,593.99	191,732.56		242,943.38	19,596.95

				项目							
16	咸阳	珺樾坊	住宅	新开工项目	111,633.00	390,000.00	485,443.00	163,481.00		291,745.00	21,191.25

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	133,630.40	110,027.46
2	西安市高新区	悦熙广场	写字楼及商铺	52,610.47	12,254.26
3	西安市高新区	万熙天地	住宅及商铺	170,412.69	139,146.17
4	苏州市吴中区	太湖颐景	住宅	3,385.16	2,614.13
5	苏州市吴中区	拾锦香都	住宅及商铺	100,482.67	48,654.66
6	苏州市吴中区	金兰尚院	住宅	19,527.73	15,670.97
7	泰州市医药高新区	云锦香都	住宅	49,109.36	10,853.05
8	惠州市惠城区	御湾雅墅	住宅及商铺	34,033.99	10,405.28
9	天津市津南区	欧筑 1898 (一期、二期、叠璟院)	住宅及商铺	75,923.83	43,043.07
10	天津市河西区	熙樾台	住宅	27,790.40	13,142.09
11	天津市滨海新区	熙悦湾	住宅	4,048.20	1,212.99
12	天津市武清区	熙湖畔	住宅及商铺	16,162.88	6,974.10
13	宝鸡市金台区	九悦香都	住宅及商铺	55,515.50	46,643.63
14	咸阳市秦都区	珺樾坊	住宅及商铺	208,076.98	108,638.81
15	重庆市北碚区	水墨江山	住宅及商铺	28,638.96	15,922.40

报告期内，公司共计实现销售合同金额 78.00 亿元，销售面积 585,203.07 平方米。

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	高新国际商务中心	写字楼	6,153.94	4,440,391.46	否	
2	西安市高新区	高新国际商务中心	车库	26	301,523.72	否	
3	西安市高新区	杰座广场	写字楼	1,331.90	152,217.12	否	
4	西安市雁塔区	世家星城	商铺	2,476.13	1,140,434.75	否	
5	西安市曲江新区	曲江香都	商铺	1,504.69	19,047.72	否	
6	西安市曲江新区	曲江香都	车库	7	7,610.78	否	
7	西安市高新区	丹轩梓园	商铺	3,772.92	363,497.16	否	
8	上海市徐汇区	亚都国际名园	住宅	269.58	164,000.00	否	
9	苏州市工业园区	水墨三十度	商铺	31.20	26,177.63	否	

10	苏州市工业园区	七里香都	车库	218	598,945.76	否	
11	深圳市福田区	盛唐大厦	车库	285	2,121,195.42	否	

注：经营业态为车库的，出租房地产的建筑面积中的单位是个。

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
1,328,959.00	7.47	84,501.82

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

被投资单位	经营范围	投资金额 (万元)	占被投资单位权益比 (%)
西安丝路国际金融创新中心有限公司	城市基础设施、市政设施的建设；房地产开发与经营；园区配套开发与运营；承接项目管理、项目策划和景观设计	6,000.00	10.98
苏州联鑫置业有限公司	房地产开发、经营	658.73	19.99
太仓卓润房地产开发有限公司	房地产开发、经营；物业管理；自有房屋租赁；停车场管理服务	16,800.00	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	6,600.00	33.00

注 1：本期新增投资 6,925.53 万元。被投资单位为苏州联鑫置业有限公司、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：被投资单位西安丝路国际金融创新中心有限公司，系本公司子公司的联营企业；公司派有董事，对其经营决策和财务决策具有参与决策的权利。

2019 年 5 月，西安高科国际社区发展有限公司更名为西安丝路国际金融创新中心有限公司（以下简称“丝路金融公司”），并将经营方向由西安良家滩国际社区的一级土地开发调整为西安高新区的城市基础设施投资和园区配套建设。公司于 2019 年 6 月 20 日召开第九届董事会第十次会议，审议通过了《关于西安天地源房地产开发有限公司放弃对参股公司增资的议案》。增资后丝路金融公司注册资金为 54,658.02 万元人民币。公司下属西安天地源房地产开发有限公司放

弃对丝路金融公司的增资认购权后，西安天地源持有丝路金融公司的股权比例将由 21.02%降至 10.98%。

(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	西安天地源房地产开发有限公司	房地产开发	枫林意树和兰亭坊项目	30,000.00	523,078.39	80,313.05	2,516.07
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	508,415.25	126,752.04	35,123.14
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	753,779.99	61,265.10	10,137.07
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	383,980.72	62,272.37	-2,580.87
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	47,063.00	46,652.00	4.74
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	218,362.12	163,160.61	2,305.99
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	53,700.95	-11,298.54	-3,956.14
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	209,901.38	-6,408.74	-7,469.19
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	64,831.20	7,316.93	-31.41
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	108,644.98	50,894.50	1,686.43
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	190,100.52	46,355.47	2,016.31
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	244,821.47	50,694.69	9,762.47
13	深圳天地源中房豪杰置业有限公司	房地产开发	深圳龙华豪杰工业园项目	5,000.00	4,610.92	-3,215.59	-1,807.12
14	苏州天地源金山置业有限公司	房地产开发	苏州金兰尚院项目	20,000.00	45,936.08	30,397.27	11,784.88
15	天津天地源唐城房地产开发有限公司	房地产开发	天津熙樾台项目	20,000.00	237,284.81	15,208.65	-1,367.06
16	泰州天地源德湖置业有限公司	房地产开发	泰州云锦香都项目	35,000.00	155,428.84	34,149.02	-767.64
17	广东天地源城际房地产开发有限公司	房地产开发	佛山项目	10,000.00	12.61	-63.39	-19.53
18	天津天投房地产开发有限公司	房地产开发	天津熙悦湾项目	20,000.00	60,612.33	19,708.96	-255.52

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	10,696.21	9,843.69	-64.53
20	重庆天投房地产开发有限公司	房地产开发	重庆水墨江山项目	10,000.00	155,487.45	8,960.52	-828.03
21	镇江天地源置业有限公司	房地产开发	镇江十里香都项目	10,000.00	86,994.38	9,677.75	-243.92
22	咸阳天投房地产开发有限公司	房地产开发	咸阳珺樾坊项目	10,000.00	116,020.60	6,864.68	-1,566.24
23	天津天辉房地产开发有限公司	房地产开发	天津熙湖畔项目	10,000.00	72,172.09	9,745.50	-253.53
24	郑州天地源置业有限公司	房地产开发	郑州熙樾坊项目	5,000.00	23,839.34	4,757.04	-229.75
25	西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	房地产开发	西安春江天境项目	10,000.00	63,176.63	11,198.29	-50.71
26	珠海天地源置业有限公司	房地产开发	珠海上唐府项目	7,000.00	113,531.73	6,739.99	-260.01
27	西安越航置业有限公司	房地产开发	西安蘭樾坊项目	500.00	103,326.96	37,405.03	-73.35
28	西安天地源软件新城房地产开发有限公司	房地产开发	西安软件新城项目	60,000.00	201,298.12	59,909.55	-90.45
29	榆林城投天地源置业有限公司	房地产开发	榆林丹轩坊项目	15,000.00	18,082.86	15,375.82	-694.14

(1) 报告期内取得和处置子公司的情况

① 报告期内，合并范围新增西安天地源沣东房地产开发有限公司。经公司第八届董事会第四十五次会议审议通过，公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司与陕西省煤田地质集团有限公司、公司员工跟投设立的有限合伙企业合作，三方按约定比例出资成立西安天地源沣东房地产开发有限公司进行项目拓展及开发，注册资本为 20,000 万元，其中西安天地源出资 11,700 万元，占股权比例为 58.5%。

② 报告期内，合并范围新增西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司。经公司第九届董事会第六次会议审议通过，为做好西安市高新区 GX3-44-7/8 地块的开发建设，公司下属西安天地源房地产开发有限公司投资成立全资子公司西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司。

2019 年 6 月 20 日，经公司第九届董事会第十次会议审议通过，公司通过国有资产交易平台引入外部股东对公司下属陕西蓝天御坊置业有限公司全资子公司西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）进行增资，将项目公司注册资本由原 5,000 万元增至 1 亿元。

2019 年 12 月 6 日，根据西部产权交易所挂牌结果，西安龙湖地产发展有限公司和宁波秦韵企业管理合伙企业（有限合伙）分别以 5,624.10 万元和 624.90 万元取得项目公司 45%股权和 5%股权。各股东方通过项目公司共同参与标的项目开发建设。

③ 报告期内，合并范围新增陕西天地源天投物业服务有限公司。经公司第九届董事会第一次会议审议通过，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天投物业服务有限公司，注册资本 500 万元。

④ 报告期内，合并范围新增珠海天地源置业有限公司。经公司第九届董事会第十次会议审议通过，为确保珠海市高新区 19044 号地块的顺利开发，公司下属深圳天地源房地产开发有限公司，投资成立全资子公司珠海天地源置业有限公司，注册资金 7,000 万元，法定代表人王超。

⑤ 报告期内，合并范围新增西安越航置业有限公司。2019 年 4 月 9 日、2019 年 7 月 17 日、2019 年 10 月 25 日，公司下属西安天地源房地产开发有限公司控股子公司西安天地源沣东房地产开发有限公司通过西部产权交易所，分别以 59,226.08 万元、11,238.3 万元、9,365.21 万元，获得了西安航天城实业发展有限公司下属全资子公司西安越航置业有限公司 40%股权及债权、30%股权、25%股权。三次交易完成后，西安天地源沣东房地产开发有限公司累计持有西安越航置业有限公司 95%的股权及 100%债权。

⑥ 报告期内，合并范围新增榆林城投天地源置业有限公司。2019 年 8 月 8 日，经公司第九届董事会第十二次会议审议通过，西安天地源以 9,170.6805 万元获取项目公司 60%股权。

⑦ 报告期内，合并范围新增西安天地源软件新城房地产开发有限公司。经公司第九届董事会第十八次会议审议通过，为做好西安市高新区“GX3-22-27”地块的开发建设，公司下属西安天地源房地产开发有限公司投资成立全资子公司西安天地源软件新城房地产开发有限公司，注册资金为6亿元。

(2) 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	经营范围	注册资本	营业收入	营业利润	净利润
西安天地源曲江房地产开发有限公司	房地产开发	80,000.00	194,404.22	47,382.97	35,123.14
陕西东方加德建设开发有限公司	房地产开发	50,000.00	133,191.62	13,529.59	10,137.07
苏州天地源木渎置业有限公司	房地产开发	30,000.00	88,599.08	14,137.53	9,762.47
苏州天地源金山置业有限公司	房地产开发	20,000.00	57,151.73	15,733.73	11,784.88

(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	35,123.14	6,256.16	461.42%	当期结转收入面积增加所影响
苏州天地源房地产开发有限公司	-2,580.87	343.33	-851.72%	当期递延所得税资产转回所影响
惠州天地源房地产开发有限公司	-3,956.14	-5,888.84	不适用	当期递延所得税资产转回所影响
天津天地源置业投资有限公司	-7,469.19	-654.43	不适用	当期递延所得税资产转回所影响
苏州天地源香都置业有限公司	2,305.99	-908.28	不适用	当期结转收入面积增加所影响
陕西东方加德建设开发有限公司	10,137.07	-2,112.30	不适用	当期结转收入面积增加所影响

苏州天地源香湖置业有限公司	1,686.43	32,206.00	-94.76%	当期结转收入面积减少所影响
陕西蓝天御坊置业有限公司	2,016.31	4,839.47	-58.34%	当期结转收入面积减少所影响
苏州天地源金山置业有限公司	11,784.88	-702.00	不适用	当期结转收入面积增加所影响

(4) 公司持有与公司主业关联度较小的子公司的目的和未来经营计划

公司目前持有以水利发电为主业的陕西深宝水电开发有限责任公司 51%股权，以传媒、报业为主业的西安创典智库商务咨询管理有限责任公司 70%股权。目的在于以国家清洁能源和文化产业发展政策和导向为依托，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、2019 年房地产市场概述

2019 年，在中美贸易摩擦、全球经济复苏放缓的不利影响下，我国基本实现了经济增速企稳。房地产行业全年实现商品房销售面积 17.16 亿平方米、销售额 15.97 万亿，量稳价增。市场政策调控更注重“因城施策”，“维稳”是调控的总基调，市场总体表现出如下特征：

(1) 房地产市场调控总体偏紧偏严

2019 年全年来看，在坚持“房住不炒”的调控逻辑下，中央一再强调“不将房地产作为短期经济刺激手段”，实施“因城施策”，落实“稳地价、稳房价、稳预期”，各地保持了调控的连续性和稳定性，政策总体偏严偏紧。同时，随着银保监会整治地产领域融资乱象，融资环境持续收紧、融资成本上升，以及棚改货币化安置的逐步退出，各级市场量价均趋于稳定，区域之间分化加剧。

(2) 土地市场趋于理性

随着地方政府保持稳步推地节奏，住宅用地供需规模同比小幅增长，成交楼面均价保持较高水平，平均溢价率与 2018 年基本持平。由于金融监管从严，尤其土地前端融资受限，土地市场整体表现较为理性。但是，各级别城市表现不同，一二线城市由于土地供应有限，市场竞争激烈，土地价格和溢价率居高不下；三四线城市，除都市圈附近热点城市以外，市场热度有所降低。

(3) 房地产企业业绩增长趋缓，强化现金流管理

受市场政策调控趋严的影响，品牌房企销售业绩虽然保持增长，但是增速较 2018 年下降，

新增千亿房企的数量也同比减少。同时，叠加房地产金融监管从严，开发贷、信托等行业融资通道收缩，企业资金承压，拿地越发谨慎，严控土储销售额比，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、2020 年房地产市场展望

年初，遭遇新冠肺炎疫情的黑天鹅事件，疫情扩散和防控叠加宏观经济增速下行周期，全球金融市场波动加剧。房地产行业也受到严重影响，土地储备、开工、销售都被迫延迟，短期内行业市场经营风险加大。但是商品房市场中长期需求有支撑，房地产仍是我国经济的稳压器。

金融方面：中央货币政策、财政政策更加积极，央行下调 MLF 利率，财政部也出台了减税降费举措，以确保经济部门正常运行。受益于相对偏松的金融环境，房地产市场的信贷政策也出现了宽松的信号，预计 2020 年房企融资环境将有所改善。

政策方面：中央在强调“房住不炒”、“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的前提下，各地因城施策更加灵活，许多省市在供给侧和需求侧密集出台房地产行业扶持政策，以提振市场信心，保障房地产市场的平稳运行。总体看，2020 年政策环境优于 2019 年。

行业方面：在中央及地方大力促进经济恢复、相对宽松的金融环境以及利率水平下，购房需求将得到有效释放。考虑疫情对房地产短期影响，房企以价换量的概率大，商品房销售价格增幅将趋缓，但由于开工推迟等因素导致供应延迟，预计全国商品房销售规模较 2019 年可能出现一定回落。

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

2019 年，在中央“因城施策”的政策调控方式下，不同能级城市走出了相对独立的市场行情。随着公司项目储备的落地和开发，公司在持续深耕西安大本营的基础上，形成了长三角区域以苏州为核心的多城市多项目运营，在京津冀区域实现以天津为核心的区域深耕，实现了珠海、榆林等新城市的布局，巩固了粤港澳大湾区的发展基础，拓宽了陕西区域的发展空间。

在公司开发项目所在区域分别来看：

（1）二线城市：西安、苏州、天津、重庆

西安作为关中城市群核心、国家中心城市，区位优势明显，GDP 增速明显提高，吸引大量人口落户，长期来看城市房地产行业基本面较好；因商品房成交价格持续上涨，调控政策升级；土地供需量均同比下降，成交楼面价格持续上升；商品住宅成交有所下滑，成交价格同比上涨幅度收窄，但库存仍处于低位。

苏州是长三角重点城市，经济高速增长，人均 GDP 仍远高于全国平均水平，产业基础好，人口基数大，外来人口占比高，购房需求旺盛；2019 年调控升级，短期成交受到打压，但全年商品房销售面积大幅回升，呈现量价齐涨的趋势。

天津作为京津冀经济圈的核心城市之一，经济体量大。对接首都部分功能，调控政策局部略有放松；土地供需量大幅增长，达近五年新高，成交楼面价格止跌回稳；商品房成交量小幅回升，成交价格微涨，供应维持高位，库存压力增大。

重庆是成渝经济圈的核心城市，基本面好、人口基数大、房价收入比适中。随着合作共建西部陆海新通道利好释放，城市价值进一步提升；政策层面保持稳定，土地成交面积小幅增长，商品房销售面积同比下滑，成交价格稳中有升。

(2) 三四线城市：泰州、镇江、惠州、珠海、咸阳、宝鸡、榆林

泰州、镇江隶属长三角城市群的三四线城市，受益于长三角一体化的政策利好。泰州土地成交量减价升，去化速度减慢，商品库存上升，成交价格小幅上涨。镇江土地成交量价齐升，溢价率下降，商品房去化速度加快，库存下降，成交价格略有回落。

珠海、惠州受益于粤港澳大湾区规划利好。珠海土地供需量均有所回升，商住用地基本上低溢价或底价成交，成交楼面价格同比上升，商品住宅供销基本平衡，成交价格同比上升，库存量增速减缓。惠州土地市场放量分化，随着地价上升，房企拿地趋于理性，土地溢价率下降；商品房供需平衡，成交规模平稳，库存攀升，去化周期拉长。

咸阳受益于西咸一体化、以及西安调控升级，外溢需求增加，量价均上涨，土地价格也大幅上升。宝鸡、榆林是典型的内需型城市，随着棚户区改造货币化补偿的缩减，市场趋于平稳。

2019 年，公司在西安、苏州、天津、咸阳等市场的开发项目，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和区域内的持续深耕，公司的行业地位和影响力将持续提升。

(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

2020 年，公司计划实现销售收入 60.02 亿元。全年公司计划开发的项目有，西安区域：曲江香都、万熙天地、悦熙广场、丹轩坊、丹轩梓园、蘭樾坊、春江天境（国际社区生态城 B 地块）、软件新城项目；苏州区域：苏州拾锦香都、泰州云锦香都、镇江十里香都项目；天津区域：叠璟院、熙樾台、熙悦湾、熙湖畔、郑州熙樾坊项目；陕西区域：宝鸡九悦香都、咸阳珺樾坊、重庆水墨江山、榆林丹轩坊项目。

2020 年公司计划开工、竣工面积如下：

序号	科目	2019 年实际 (万平方米)	2020 年计划 (万平方米)	增减比例 (%)	设定依据
1	开工面积	95.09	141.77	49.09	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	46.16	59.20	28.25	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 2020 年度的盈利和预测，能否实现取决于政策环境变化、市场状况变化等多种因素，存在一定的不确定性，敬请投资者特别注意。

2020 年公司的发展思路及工作举措如下：

1、2020 年公司发展主题：稳中求进·健康发展

2、2020 年工作的主要思路

(1)直面发展困难，科学制定发展目标。深刻认识外部环境变化给公司发展带来的不利影响，结合市场预期和资源储备，科学制定工作计划和任务指标，确保企业健康发展和规模适度增长。

(2)强化资源保障，夯实健康发展基础。通过招拍挂、收并购等方式储备优质项目，做好招拍挂项目的前期定位和数据测算，探索积累运营地产+业务的经验。加快资源去化和销售回款，减少资金占用；创新融资方式，提高融资能力。

(3)突出管理创新，增强健康发展动力。根据战略需要、企业规模增长、区域布局扩大、开发项目增多、管理半径增大等实际情况，创新管理方法，优化管控模式，增强公司适应环境变化和 ze 健康发展的能力。

(4)注重人才培养，打造干事创业团队。强化干部队伍团结，注重有效沟通，增强战斗力。按照德才兼备的要求，加强项目总、年轻干部、专业人才和骨干员工培养。

(5)坚持党建引领，促进党建经营融合。充分发挥党组织的政治核心和领导核心作用。履行好管党治党责任和“一岗双责”，使党建和经营更好融合。落实好党组织前置审议“三重一大”事项的要求；加强廉政建设。

(6)坚定发展信心，共同推进健康发展。高效推进项目建设，细化成本管控，提高周转速度和盈利能力，提高项目运营的效率和效益。加强作风建设，坚定信心，危中寻机，在挑战中赢得未来，为公司健康发展奠定基础。

3、2020 年工作要点

把握管理创新和高效运营两个关键；做好党建引领、资源保障、风险防范三项保障；实施政策和市场趋势研究、提高运营效能、提升产品竞争力、破解发展难题、探索“地产+”业务、提高服务品质、做实文化地产、规范公司治理、强化执行力建设等九大举措，确保 2020 年各项经营任务指标的全面完成。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、经营风险

受新冠肺炎疫情的影响，各行业经济受损严重，一季度的土地获取、项目开发、销售等均延迟，未来市场竞争将加剧，可能会导致项目利润率降低、销售资金回笼变慢、交房违约等经营风险。

应对举措：加快复工复产，在具备条件后加大项目开发进度；积极拓宽销售渠道，灵活调整销售策略，提高资金回笼率；在拿地端要坚持审慎原则；抓住政策的窗口期，充分利用各地出台的扶持政策，全方位在企业落实，从而保障业绩的稳定。

2、资金风险

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。受宏观经济影响，房地产销售受阻，资金回笼延迟，公司可能存在资金短缺风险。

应对举措：面对严峻的外部环境，公司要做好“开源节流”的准备，在坚持项目较快周转和“能回尽回”的销售策略下，还要进一步拓宽融资渠道，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：

根据公司第九届董事会第五次会议、2018 年年度股东大会审议通过的《关于公司 2018 年度利润分配预案的议案》，2018 年度，公司以总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发现金

红利每 10 股 1.46 元（含税），共计派发 126,161,893.59 元。2018 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 2019 年 6 月 21 日实施完毕。

2019 年度，公司拟以现总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发 2019 年全年现金红利每 10 股 1.48 元（含税），共计派发 127,890,133.11 元。2019 年不送红股、不进行资本公积转增股本。上述利润分配预案已经 2020 年 4 月 23 日召开的第九届董事会第二十二次会议审议通过，尚需提交公司 2019 年年度股东大会审议。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2019 年	0	1.48	0	127,890,133.11	424,058,993.27	30.16
2018 年	0	1.46	0	126,161,893.59	420,414,804.14	30.01
2017 年	0	0.89	0	76,875,892.17	254,081,065.02	30.26

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司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

(二) 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	解	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	承	是	是		

改相关的承诺	决同业竞争	司实际控制人西安高科集团有限公司	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。 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： （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； （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； （3）鉴于房地产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。 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： （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； （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； （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。 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。	诺时间为2014年6月25日，承诺期限为2020年12月31日前				
--------	-------	------------------	---	----------------------------------	--	--	--	--

(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

（1）2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期保值》以及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以上 4 项准则以下统称“新金融工具准则”），并要求境内上市的企业自 2019 年 1 月 1 日起施行新金融工具相关会计准则。本公司自 2019 年 1 月 1 日起开始执行。

（2）2019 年 6 月 10 日，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》，2019 年 6 月 17 日，颁布了修订的《企业会计准则第 12 号—债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。目前公司不涉及非货币性资产交换、债务重组两类业务，执行上述修订后的会计准则不影响公司本期及比较期间财务报告数据。

（3）2019 年 4 月 30 日，财政部发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订；2019 年 9 月 27 日，财政部发布《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号）。本公司根据财会[2019]6 号及财会[2019]16 号规定的财务报表格式编制 2019 年财务报表，并采用追溯调整法调整了可比期间相关财务报表列报。其中，将应收账款及应收票据项目拆分为“应收账款”及“应收票据”项目，“应付账款及应付票据”拆分为“应付账款”及“应付票据”项目，“资产减值损失”改为“资产减值损失（“损失以-填列”）”。本公司及其子公司自 2019 年 1 月 1 日起执行上述会计准则及解释，对会计政策相关内容进行调整。

（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	17 年

	名称	报酬
--	----	----

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

经公司第九届董事会第五次会议及 2018 年年度股东大会审议，同意续聘希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年会计报表和内部控制的审计机构，聘期一年，报酬 108 万元，工作内容包括年度会计报表审计、内部控制审计及提出管理建议。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

（一）导致暂停上市的原因

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）公司拟采取的应对措施

☐ 适用 ☒ 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

☐ 适用 ☒ 不适用

九、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

2018 年 11 月，杰座广场 2004 室业主，因其房屋漏水，将公司西安分公司诉至西安市雁塔区人民法院、西安市中级人民法院。按照判决结果，公司西安分公司及时履行判决义务，向业主支付了损失赔偿金，同时对房屋渗漏处进行了施工维修，但渗漏问题没有根本解决。因公司西安分公司于 2013 年 12 月注销，依法由公司履行义务。公司已重新制定维修方案，并于 2019 年 12 月完成施工，待雨季防水检测验收后，向法院申请撤销执行。

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
西安高科集团有限公司	间接控股股东	提供劳务	物业管理	市场价格		1,530,369.30	0.77	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		643,800.64	0.32	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		26,635,271.50	77.21	资金结算		
西安高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司	购买商品	工程施工	市场价格		691,995.16	0.59	资金结算		
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	集团兄弟公司	接受劳务	物业管理	市场价格		59,412.51	0.90	资金结算		
西安高科园林景观工程有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	工程施工	市场价格		1,730,076.64	1.47	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		23,567,618.57	19.97	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		828,891.74	13.81	资金结算		
西安高科集团有限公司	间接控股股东	提供劳务	租赁费	市场价格		1,903,440.00	23.95	资金结算		
西安高新枫叶物业管理有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	租赁费	市场价格		152,217.12	1.92	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		571,428.52	7.19	资金结算		
西安高新区竣策勘测有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	土地测量费	市场价格		16,732.08	0.00	资金结算		
西安国际社区时尚小镇运营管理有限公司	存在关联关系的公司	接受劳务	招商代理	市场价格		8,289,622.46	0.13	资金结算		
合计				/	/	66,620,876.24	/	/	/	/
大额销货退回的详细情况										
关联交易的说明					根据 2019 年 3 月 19 日第九届董事会第五次会议审议通过的《天地源股份有限公司关于公司 2019 年度日常关联交易的议案》，预计 2019 年全年发生日常关联交易总额 13,683.28 万元，公司 2019 年实际发生关联交易总额 6,662.09 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	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
天地源股份有限公司	公司本部	太仓卓润房地产开发有限公司	29,384.25	2018.08.30	2018.9.7	2021.9.1	连带责任担保	否	否		否	否	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						12,636.75							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						29,384.25							
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						378,490.00							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						665,379.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													

担保总额 (A+B)	694,763.25
担保总额占公司净资产的比例 (%)	187.95
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	29,384.25
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)	665,379.00
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)	694,763.25
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	根据第九届董事会第五次会议及2018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2019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132亿元的额度，公司2019年1-12月实际新增担保39.11亿元，其中对子公司新增担保37.85亿元，对参股公司新增担保1.26亿元，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

(1) 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有限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 2016 年第二次临时股东大会表决通过了上述相关议案，随后向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。

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

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

目前，公司本次非公开发行股票事宜尚处于证监会审核中。

(2) 非公开定向债务融资工具事宜

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

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

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

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

2019，根据西安市委、市政府“百企联百村，共建美丽新农村”扶贫行动工作安排，西安高新区“百企帮百村”集中攻坚行动工作要求，公司对西安市临潼区小金街道小金村，九峰镇联新村、薛家堡村和起良村开展帮扶工作。

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

（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

2019 年，公司扶贫工作完成情况如下：

一是产业扶贫方面。为进一步帮助村办企业加快发展，解决企业产品销售遇到的困难，公司协调下属企业采购村办企业笤帚、扫把、拖把和食品等产品 6.5 万元。

二是教育扶贫方面。开展助学捐赠帮扶活动，深入小金村 4 户困难大学生家中，分别送上 1000 元助学金，鼓励他们自强自立、勤奋学习。

三是捐赠扶贫方面。在前期村民饮水安全改造投入的基础上，追加 9.5 万元安全饮水工程费用。

3. 精准扶贫成效

√ 适用 □ 不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	9.9
2. 物资折款	6.5
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	☒ 农林产业扶贫 ☐ 旅游扶贫 ☐ 电商扶贫 ☐ 资产收益扶贫 ☐ 科技扶贫 ☐ 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	6.5
9. 其他项目	
其中：9.1 项目个数（个）	2
9.2 投入金额	9.9
9.4 其他项目说明	教育捐赠 0.4 万元，安全饮水 9.5 万元。
三、所获奖项（内容、级别）	
受邀参加临潼区 2019 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。公司将积极协调下属公司，采购帮扶村农产品，助力帮扶村产品销售和经济提升。

（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，优先选择帮扶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。公司将针对联新村道路照明设施严重老化、破损等问题，开展现场调研，制定帮扶计划，帮助村民解决夜间通行安全照明问题。

（4）其他方面。将按照西安市和高新区的部署安排，在已取得的帮扶工作成效基础上，继续做好产业、捐赠、就业、智力和配合“脱贫退出”验收等工作。

（二）社会责任工作情况

√ 适用 □ 不适用

2019 年，在“以文化 筑美好”年度品牌主题引领下，公司以升级后的“关爱计划 4.0”活动体系为载体，积极履行社会责任。通过“天地英才计划”、“天地源悦跑第四季”、“寻找天地源美好家庭”等近百场“爱文化、爱生活、爱健康、爱公益”主题社群活动，为业主和客户带来了不一样的温暖与精彩；通过推出“暖心计划”，优化营销、交付、物业服务等与业主生活息

息相关的环节，创造性地提出“3+8 步法”，让业主从始至终都能感受天地源式的真诚服务和美好生活。

（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

☐ 适用 ☒ 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

（一）普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

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

□适用 √不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、 证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

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

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

1、公司于 2016 年 5 月 6 日召开的 2016 年第一次临时股东大会审议通过了《关于非公开发行公司债券方案的议案》，并于 2016 年 8 月收到上交所出具的编号为“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交所的挂牌转让条件，上交所对公司债券挂牌转让无异议。无异议函自出具之日起 12 个月内有效。

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 2019 年 8 月 30 日，公司已完成了对“16 天地一”债券的 2017 年、2018 年利息支付及 2019 年本息兑付工作，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《关于公开发行公司债券方案的议案》，并于 2019 年 7 月 17 日收到证监会出具的编号为“证监许可〔2019〕1277 号”的《关于核准天地源股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》，核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 10 亿元的公司债券，并载明本次公司债券采用分期发行

方式，首期发行自证监会核准发行之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行自证监会核准发行之日起 24 个月内完成，批复自核准发行之日起 24 个月内有效。

本期公司债券已于 2019 年 8 月 27 日完成发行，共募集资金人民币 10 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.5%，起息日为 2019 年 8 月 27 日，债券代码为“155655”，债券简称为“19 天地一”。

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

本期公司债券已于 2019 年 3 月 22 日完成发行（债券代码：151281，债券简称：19 天地 F1），共募集资金人民币 20 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.98%，起息日为 2019 年 3 月 22 日。

（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)	40,960
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	39,403

（二）截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例(%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
西安高新技术产业开发区 开发区房地产开发有限公司	2,447,203	497,000,938	57.52	0	质押	145,000,000	国有法人
李大中	14,502,811	24,642,675	2.85	0	未知	0	境内自然人
信裕金久（芜湖）投 资中心（有限合伙）	0	13,305,300	1.54	0	未知	0	其他
王有利	1,589,700	7,090,000	0.82	0	未知	0	境内自然人
王德华	466,200	6,330,000	0.73	0	未知	0	境内自然人

郑文健	0	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	0	3,315,271	0.38	0	未知	0	境内自然人
沈俊晓	3,054,190	3,054,190	0.35	0	未知	0	境内自然人
西藏富通达投资有限公司	2,250,000	2,250,000	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有限公司	497,000,938	人民币普通股	497,000,938				
李大中	24,642,675	人民币普通股	24,642,675				
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				
王有利	7,090,000	人民币普通股	7,090,000				
王德华	6,330,000	人民币普通股	6,330,000				
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				
沈俊晓	3,054,190	人民币普通股	3,054,190				
西藏富通达投资有限公司	2,250,000	人民币普通股	2,250,000				
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、本公司持股 5%以上的股东—西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司是公司第一大股东，与其余九名股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 2、本公司未知前十名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐ 适用 ☒ 不适用

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

☒ 适用 ☐ 不适用

名称	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司
单位负责人或法定代表人	王智刚
成立日期	1999 年 3 月 19 日

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

2 自然人

☐适用 ☒不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

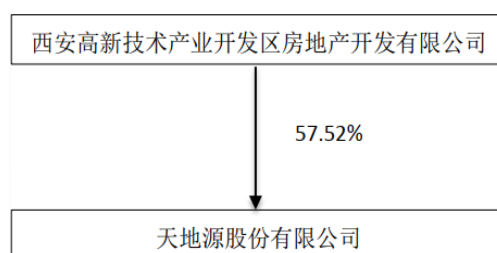
☐适用 ☒不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

☐适用 ☒不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

☒适用 ☐不适用

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

2 自然人

☐适用 ☒不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

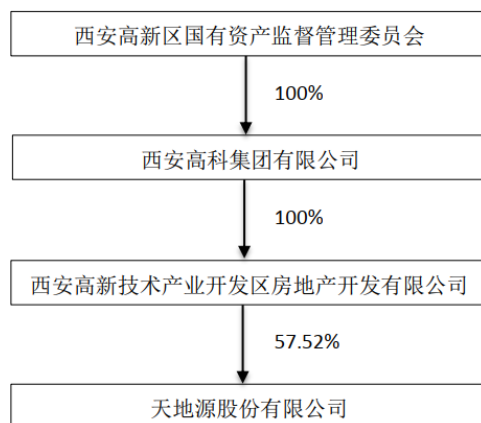
☐适用 ☒不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

☐适用 ☒不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐适用 ☒不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

☒适用 ☐不适用

2019年2月15日，公司接到控股股东高新地产通知，截止2019年2月15日，高新地产通过上交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）。

2019年12月31日，公司接到控股股东高新地产通知，高新地产已于2019年12月28日完成工商变更登记，取得新颁发的《营业执照》。公司于2020年1月2日发布了《关于控股股东工商信息变更的公告》（公告编号：临2020-001）。

2020年2月19日，公司接到实际控制人高科集团通知，高科集团已于2020年2月18日完成工商变更登记，取得新颁发的《营业执照》。公司于2020年2月20日发布了《关于实际控制人工商信息变更的公告》（公告编号：临2020-006）。

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

☐适用 ☒不适用

六、股份限制减持情况说明

☐适用 ☒不适用

第七节 优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
袁旺家	董事长	男	55	2019-04-25	2022-01-14				无	17.73	否
祝社宁	董事	男	55	2019-01-15	2022-01-14				无		是
李军利	董事	男	56	2019-01-15	2022-01-14				无		是
贾新昌	董事	男	52	2019-03-07	2022-01-14				无		是
王智刚	董事	男	49	2019-01-15	2022-01-14				无		是
王 涛	总裁	男	53	2020-04-15	2022-01-14				无		是
刘永明	董事、常务副总裁	男	52	2019-01-15	2022-01-14				无	100.09	否
解 嘉	董事	女	55	2019-01-15	2022-01-14				无	137.26	否
白永秀	独立董事	男	65	2019-01-15	2022-01-14				无	27.70	否
宋 敏	独立董事	男	58	2019-01-15	2022-01-14				无	27.70	否
汪方军	独立董事	男	45	2019-01-15	2022-01-14				无	27.70	否
杨为乔	独立董事	男	50	2019-01-15	2022-01-14				无	27.70	否
王自更	监事会主席	男	54	2019-03-07	2022-03-06				无		是
王振江	监事	男	45	2019-03-07	2022-03-06				无		是
李 成	独立监事	男	64	2019-03-07	2022-03-06				无	16.87	否
王 锐	职工监事	男	52	2019-03-07	2022-03-06				无	95.20	否
原学功	职工监事	男	45	2019-03-07	2022-03-06				无	73.73	否
祁英军	职工监事	男	50	2019-03-07	2022-03-06				无	61.20	否
刘 宇	董事会秘书	男	46	2019-01-15	2022-01-14				无	98.97	否
杨 斌	副总裁	男	53	2019-01-15	2022-01-14				无	99.73	否
王乃斌	财务总监	男	45	2019-01-15	2022-01-14				无	130.40	否
张晓东	副总裁	男	47	2020-03-19	2022-01-14	4,320	4,320		无	95.14	否
俞向前	董事长	男	53	2019-01-15	2019-04-25				无	185.42	否
宫蒲玲	董事	女	60	2015-12-30	2019-01-15				无		否
胡 忻	董事	男	49	2019-01-15	2019-03-07				无		是

杨 轶	副总裁	女	54	2019-01-15	2020-04-15				无	112.47	否
牛跃进	监事会主席	男	62	2015-12-30	2019-03-07				无		否
杨桂芳	监事	女	53	2015-12-30	2019-03-07				无		是
李炳茂	董事、总裁	男	52	2015-12-30	2019-01-15				无		否
马小峰	副总裁	男	51	2015-12-30	2019-01-15				无		否
合计	/	/	/	/	/	4,320	4,320		/	1,335.01	/

姓名	主要工作经历
袁旺家	男，1965 年生，中共党员，研究生学历，高级工程师。曾在机械部第七设计研究院、西安高新技术开发区管委会工作。曾任西安高新技术开发区管委会基建管理中心工程部经理，西安软件园建设部经理、副主任，西安高科（集团）公司配套建设项目部副部长，西安高科（集团）高科房产有限责任公司副总经理、总经理、董事长，西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司总经理。现任西安高科集团有限公司董事、副总经理，天地源股份有限公司第九届董事会董事长。
祝社宁	男，1965 年生，西安市政协委员，中共党员，研究生学历，高级经济师。曾任西北医疗设备厂厂长兼党委书记，西安高科（集团）公司投资部副部长，西安高科塑业有限公司常务副总经理、总经理，西安高科（集团）公司总经理助理、副总经理，西安高科（集团）公司制造业管理公司总经理，西安高科建材科技有限公司董事长，西安高科幕墙门窗有限公司董事长，西安高科实业股份有限公司董事长。现任西安高科集团有限公司董事、常务副总经理，西安高科建材科技有限公司董事长，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
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、西安高科集团有限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。现任西安高科集团有限公司董事、副总经理，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）。现任西安高科集团有限公司战略发展部部长，西安高科投资有限责任公司董事长，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
王智刚	男，1971 年生，中共党员，本科学历，高级工程师。曾任西安高科（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有限公司董事长，西安高新城房地产开发有限公司董事长，天地源股份有限公司第九届董事会董事。
王 涛	男，1967 年生，中共党员，研究生学历，高级会计师。曾在兰州军区通讯团参军，在华山半导体材料厂工作。曾任西安高科（集团）公司内控部副部长，西安高科集团有限公司内控法务部部长，西安西沃客车有限公司总经理，天地源股份有限公司监事会监事。现任西安西沃客车有限公司董事，天地源股份有限公司总裁。
刘永明	男，1968 年生，中共党员，工商管理硕士，在读博士，高级工程师。曾在机电部综合勘察研究院、西安市商业银行、西安高科（集团）公司工作。曾任西安高科（集团）公司董事长联席会议办公室副主任，西安高科（集团）公司配套建设项目部副部长，西安市经济技术开发公司副总经理，深圳西京实业发展有限公司总经理，天地源股份有限公司副总裁。现任天地源股份有限公司常务副总裁，深圳天地源房地产开发有限公司董事长兼总经理，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，天地源股份有限公司副总裁。现任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、陕西省委省政府决策咨询委员会委员、北京永秀智库有限责任公司理事长，供销大集集团股份有限公司独立董事，中航电测仪器股份有限公司独立董事，永安财产保险股份有限公司独立董事，彩虹显示器件股份有限公司独立董事，陕西鼓风机（集团）有限公司外部董事，天地源股份有限公司第九届董事会独立董事。
宋 敏	男，1962 年生，经济学博士。曾任美国克里夫兰大学助理教授，香港大学教授，北京大学经济学院教授、博士生导师。现任武汉大学经济与管理学院院长，泰康人寿资产管理公司独立董事，国泰君安国际控股有限公司（香港）独立董事，五洲国际集团投资有限公司（香港）独立董事，联邦制药国际控股有限公司（香港）独立董事，国泰安信息技术有限公司独立董事，天地源股份有限公司第九届董事会独立董事。
汪方军	男，1975 年生，中共党员，管理学博士。曾任西安交通大学管理学院讲师。现任西安交通大学管理学院副教授、博士生导师，中航电测仪器股份有限公司独立董事，西安曲江文化旅游股份有限公司独立董事，天地源股份有限公司第九届董事会独立董事。

杨为乔	男，1970年生，中共党员，法学硕士（经济法）。曾任甘肃政法学院经济法系助教、讲师，西北政法学院法学二系讲师、副教授。现任西北政法大学经济法学院副教授、硕士研究生导师，中航飞机股份有限公司独立董事，金堆城钼业股份有限公司独立董事，陕西兴化化学股份有限公司独立董事，长安银行股份有限公司独立董事，天地源股份有限公司第九届董事会独立董事。
王自更	男，1966年生，中共党员，工商管理硕士，讲师。曾在阜新矿业学院、陕西宝鸡氮肥厂、西安高新技术产业开发区管委会工作。曾任西安高新区创业园发展中心招商部经理、副主任、主任，西安软件园发展中心主任、数字园区发展中心主任、西安智慧谷发展有限公司董事长，西安高新技术产业开发区人事劳动社会保障局局长、督查考评办公室主任，中共西安高新区党工委组织人事部部长、督查考评办公室主任、人力开发研究院办公室主任、统战部部长。现任西安高科集团有限公司董事、党委副书记，天地源股份有限公司第九届监事会主席。
王振江	男，1975年生，中共党员，本科学历，注册会计师。曾在西北航空港工程总队、西安交大开元集团工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司财务部经理助理、副经理、经理。现任西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司财务总监，西安高新城房地产开发有限公司董事，天地源股份有限公司第九届监事会监事。
李 成	男，1956年生，中共党员，经济学博士，博士生导师，博士后合作导师。现任西安交通大学经济与金融学院二级教授。全国金融专业学位研究生教育指导委员会委员，国家教育部金融类专业教学指导委员会委员，陕西省三秦学者，西安市人民政府参事，西安市决策咨询委员会委员，中国国际金融学会常务理事，陕西省金融学会副秘书长，西安市金融学会副会长，陕西省保险学会常务理事，新华社特聘经济专家等。西安博通资讯股份有限公司独立董事，西安饮食股份有限公司独立董事，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。曾在西安高科（集团）公司内控部工作。曾任天地源股份有限公司审计内控部部长，上海天地源企业有限公司常务副总经理，天地源股份有限公司董事会办公室主任、证券事务代表。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，西安檀德典森企业管理有限公司法定代表人，天地源股份有限公司第九届监事会监事。
刘 宇	男，1974年生，中共党员，大学毕业，高级工程师。曾在西北光电仪器厂、西安高科（集团）公司工作。曾任西安高科实业股份公司董事会秘书兼办公室主任、西安高科（集团）公司总经理办公室副主任。现任天地源股份有限公司董事会秘书。
杨 斌	男，1967年生，九三学社，工商管理硕士。曾在西安昆仑机械厂、西安高新技术产业开发区管委会、陕西美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。曾任陕西美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，西安天地源房地产开发有限公司董事长。
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监事会监事，天地源股份有限公司总裁特别助理。现任天地源股份有限公司副总裁。

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有限公司	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有限公司	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有限公司	财务总监	2018 年 10 月	
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
袁旺家	西安高科集团有限公司	西安高科集团有限公司副总经理		
祝社宁	西安高科集团有限公司 西安高科建材科技有限公司	西安高科集团有限公司常务副总经理 西安高科建材科技有限公司董事长		
李军利	西安高科集团有限公司 西安高新区热力有限公司	西安高科集团有限公司副总经理 西安高新区热力有限公司总经理		
贾新昌	西安高科集团有限公司 西安高科投资有限责任公司	西安高科集团有限公司战略发展部部长 西安高科投资有限责任公司董事长		
王智刚	西安高新城房地产开发有限公司	西安高新城房地产开发有限公司董事长		
白永秀	西北大学 北京永秀智库有限责任公司 供销大集集团股份有限公司 中航电测仪器股份有限公司 永安财产保险股份有限公司 彩虹显示器件股份有限公司 陕西鼓风机（集团）有限公司	西北大学经济管理学院教授、博士生导师 北京永秀智库有限责任公司理事长 供销大集集团股份有限公司独立董事 中航电测仪器股份有限公司独立董事 永安财产保险股份有限公司独立董事 彩虹显示器件股份有限公司独立董事 陕西鼓风机（集团）有限公司外部董事		
宋 敏	武汉大学 泰康人寿资产管理公司 国泰君安国际控股有限公司（香港） 五洲国际集团投资有限公司（香港） 联邦制药国际控股有限公司（香港） 国泰安信息技术有限公司	武汉大学经济与管理学院院长 泰康人寿资产管理公司独立董事 国泰君安国际控股有限公司（香港）独立董事 五洲国际集团投资有限公司（香港）独立董事 联邦制药国际控股有限公司（香港）独立董事 国泰安信息技术有限公司独立董事		
汪方军	西安交通大学 中航电测仪器股份有限公司 西安曲江文化旅游股份有限公司	西安交通大学管理学院副教授、博士生导师 中航电测仪器股份有限公司独立董事 西安曲江文化旅游股份有限公司独立董事		
杨为乔	西北政法大学 中航飞机股份有限公司 金堆城钼业股份有限公司 陕西兴化化学股份有限公司 长安银行股份有限公司	西北政法大学经济法学院副教授、硕士研究生导师 中航飞机股份有限公司独立董事 金堆城钼业股份有限公司独立董事 陕西兴化化学股份有限公司独立董事 长安银行股份有限公司独立董事		
王自更	西安高科集团有限公司	西安高科集团有限公司党委副书记		
王 涛	西安西沃客车有限公司	西安西沃客车有限公司董事		

李 成	西安交通大学 西安博通资讯股份有限公司 西安饮食股份有限公司	西安交通大学经济与金融学院二级教授 西安博通资讯股份有限公司独立董事 西安饮食股份有限公司独立董事		
祁英军	西安檀德典森企业管理有限公司	西安檀德典森企业管理有限公司法定代表人		
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事长、高管人员报酬经董事会薪酬与考核委员会考核评价，由董事会审议通过后，根据其在公司的任职岗位确定；不在公司担任其他职务的董事、独立董事和监事的薪酬由股东大会审议通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、监事、高管人员报酬发放根据《天地源股份有限公司年薪制管理办法》、《天地源股份有限公司年薪制补充管理办法》及相关股东大会决议执行。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、独立董事、监事、高级管理人员在报告期内从公司领取的报酬总额按照税前计算。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1,335.01 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
俞向前	董事长	离任	组织工作变动
宫蒲玲	董事	离任	任期届满
胡 忻	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
王 涛	总裁	聘任	
王 涛	监事	离任	工作调整
解 嘉	副总裁	离任	年龄原因
杨 轶	副总裁	离任	年龄原因
杨桂芳	监事	离任	任期届满
张晓东	副总裁	聘任	
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、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	73
主要子公司在职员工的数量	1,976
在职员工的数量合计	2,049
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	174
技术人员	195
财务人员	146
行政人员	201
物业人员	1,277
其他	56
合计	2,049
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及其以上学历	75
大学本科	593
大学专科	543
大专以下	838
合计	2,049

(二) 薪酬政策

☒ 适用 ☐ 不适用

公司制定了以公平、竞争、激励、经济、合法为原则的薪酬政策，依据公司业绩、员工业绩、服务年限、工作态度等方面的表现动态调整工资。其中：基本工资以员工工作常驻城市平均工资标准为参考依据，岗位工资根据岗位价值评估结果及市场薪酬水平决定，绩效工资与月度、季度、年度考核挂钩，充分发挥绩效考核的激励导向作用。此外，公司严格执行国家、省、市相关政策，员工享受“五险一金”、带薪年假、带薪培训等多种福利待遇。

(三) 培训计划

☒ 适用 ☐ 不适用

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

(四) 劳务外包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

第九节 公司治理

一、 公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

（一）进一步完善了规范运作的制度基础。根据证监会有关要求，对《公司章程》和《会计政策》相关内容进行了修订。同时，公司持续加强内控制度体系建设，强化制度流程的执行，提升了经营管理运作的规范性。

（二）进一步强化了公司治理的组织保障。2019 年年初，公司选举产生了第九届董事会和监事会，聘任了公司高级管理人员，形成了新一届公司治理和经营团队。公司对组织结构进行了调整，优化了内部工作流程，强化了综合管控，提升了组织管理水平。

（三）进一步提升了公司资本市场形象。全年共发布定期报告 4 期，临时公告 94 期。公司加强与监管机构的沟通，加大自主信息披露力度，持续提升信息披露质量，切实保障全体股东的信息知情权和决策参与权。坚持实施年度现金分红计划，通过多种渠道与投资者保持良性互动，有效维护了投资者利益，提高了上市公司的透明度。

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

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年第一次临时股东大会	2019-01-15	http://www.sse.com.cn (临 2019-003)	2019-01-16
2019 年第二次临时股东大会	2019-03-07	http://www.sse.com.cn (临 2019-019)	2019-03-08
2018 年年度股东大会	2019-04-25	http://www.sse.com.cn (临 2019-041)	2019-04-26
2019 年第三次临时股东大会	2019-07-10	http://www.sse.com.cn (临 2019-067)	2019-07-11

股东大会情况说明

√适用 □不适用

2019 年，共召开股东大会 4 次：

1、公司 2019 年第一次临时股东大会于 2019 年 1 月 15 日在西安高新技术产业开发区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 27 层会议室召开，本次会议采取现场与网络投票相结合的方式召开。出席会议的股东和代理人人数共 12 人，所持有表决权的股份总数 516,228,755 股，占公司

表决权股份总数的 59.7402 %。会议审议并通过了 5 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。

2、公司 2019 年第二次临时股东大会于 2019 年 3 月 7 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 6 人，所持有表决权的股份总数 514,160,058 股，占公司有表决权股份总数的 59.5008 %。会议审议并通过了 3 项议案，其中相关事项进行了中小投资者单独计票。

3、公司 2018 年年度股东大会于 2019 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 20 人，所持有表决权的股份总数 514,831,758 股，占公司有表决权股份总数的 59.5785%。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。

4、公司 2019 年第三次临时股东大会于 2019 年 7 月 10 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 15 人，所持有表决权的股份总数 519,175,058 股，占公司有表决权股份总数的 60.0811%。会议审议并通过了 5 项议案，其中相关事项进行了中小投资者单独计票和关联股东回避表决。

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
袁旺家	否	13	13	3			否	1
祝社宁	否	20	18	3	2		否	4
李军利	否	19	17	3	2		否	1
贾新昌	否	16	14	3	2		否	1
王智刚	否	20	20	3			否	4
刘永明	否	19	19	3			否	3
解 嘉	否	19	19	3			否	3
白永秀	是	20	20	3			否	4
宋 敏	是	20	18	3	2		否	4
汪方军	是	20	20	3			否	4
杨为乔	是	20	20	3			否	4
俞向前	否	7	7				否	3
宫蒲玲	否	1	1				否	

胡 忻	否	4	3		1		否	1
杨 斌	否	1	1				否	1
李炳茂	否	1					否	

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

☐适用 ☒不适用

年内召开董事会会议次数	20
其中：现场会议次数	17
通讯方式召开会议次数	3
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 11 次，共审议各项议题 17 项。各委员会分工明确，权责分明，有效运作，通过对各项议题的讨论和研究，为董事会科学决策提供了有力保障。其中发表书面意见情况如下：

（一）董事会审计委员会：

1. 就公司 2019 年 3 月 19 日召开的第九届董事会第五次会议审议的相关事项发表如下意见：

（1）关于对《公司 2018 年度部分日常关联交易额超出年初预计额》的意见

1) 上述日常关联交易是公司正常生产经营中发生的交易行为，关联交易价格遵循了市场的公允价格。

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

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

（2）关于对《公司 2018 年度增加日常关联交易的议案》的意见

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

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

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

(3) 关于对《公司 2019 年度日常关联交易的议案》的意见

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

2) 上述关联交易的发生是遵循公开、公平、公正的交易原则, 关联交易价格接近市场公允交易价格。

3) 上述关联交易对公司独立性没有影响, 公司主营业务不因此类交易而形成对关联方的依赖。

4) 上述关联交易不存在损害公司权益、中小股东以及公众投资者权益的情形。

2、就公司 2019 年 6 月 20 日召开的第九届董事会第十次会议审议的相关议案发表如下意见:

(1) 《关于延长非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》的意见:

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

(2) 《关于向中国光大银行股份有限公司西安分行申请委托贷款的议案》的意见:

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

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

(3) 《关于对西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司增资的议案》的意见:

该议案涉及的关联交易事项符合相关法律法规及《公司章程》的规定, 有利于提升项目公司运营实力和加快项目开发建设, 不存在损害公司及股东利益的情形。

(4) 《关于西安天地源房地产开发有限公司放弃对参股公司增资的议案》的意见:

1) 本次关联交易不影响公司经营的独立性, 公司不参与此次丝路金融公司的增资行为不会对公司经营和未来发展产生影响;

2) 公司放弃本次增资不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。

3、就公司 2019 年 12 月 12 日召开的第九届董事会第十八次会议审议的《关于西安市高新区国际社区项目合作开发的议案》进行了审核, 形成如下书面意见:

(1) 本次引入员工跟投机制的项目合作开发模式, 涉及的关联交易事项符合相关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定, 遵循了公开、公平、公正的原则, 不存在损害公司权益、中小股东以及公众投资者利益的情形;

(2) 本次项目合作开发引入员工跟投机制,有利于拓宽公司经营模式,激发公司项目经营团队的积极性,提升项目运营效率,符合公司发展战略要求。

(二) 董事会薪酬与考核委员会:

董事会薪酬与考核委员会于 2019 年 3 月 19 日听取了在公司领取薪酬的董事和高级管理人员的述职汇报,对公司经营管理团队在 2018 年度的履职情况进行了考评。薪酬与考核委员会认为:

公司经营管理团队圆满完成了公司 2018 年度各项经营指标和工作任务。各位董事和高管忠实履行了各项职责,较好地完成了各项任务,维护了公司权益。

根据《公司年薪制管理办法》和《公司年薪制补充管理办法》的规定,经考评得出如下结果:

- 1、同意各位董事和高管的述职报告;
- 2、同意并确认对各位董事和高管的工作绩效考核结果;
- 3、根据考核结果,同意兑现各位董事和高管 2018 年度绩效年薪和风险收入;
- 4、同意将上述考核意见提交董事会审议。

(三) 董事会提名委员会:

1、公司于 2019 年 1 月 15 日召开了董事会提名委员会会议,对提名刘永明为公司常务副总裁,杨斌、解嘉、杨轶为公司副总裁,王乃斌为公司财务总监,刘宇为公司董事会秘书的事宜进行了审核,认为上述人员的任职资格、选任程序符合《公司法》、《上市规则》和《公司章程》的相关规定。同意将上述相关议案提交董事会审议。

2、公司于 2019 年 2 月 18 日召开了董事会提名委员会会议,对提名贾新昌先生为公司第九届董事会董事候选人的事宜进行了审核,认为该候选人的任职资格、选任程序和任职期限符合《公司法》、《上市规则》和《公司章程》的相关规定。同意将上述相关议案提交董事会审议。

3、公司于 2019 年 4 月 2 日召开了董事会提名委员会会议,对提名袁旺家先生为公司第九届董事会董事候选人的事宜进行了审核,认为该候选人的任职资格、选任程序和任职期限符合《公司法》、《上市规则》和《公司章程》的相关规定。同意将上述相关议案提交董事会审议。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

存在同业竞争的,公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

☒适用 ☐不适用

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

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 2019 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

2019 年 3 月 19 日，董事会薪酬与考核委员会组织召开专门会议，听取了在公司领取薪酬的董事和高级管理人员的述职汇报。根据《天地源股份有限公司年薪制管理办法》、《天地源股份有限公司年薪制补充管理办法》及公司年度的经营成果，对公司董事长、总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书进行考核，并兑现年度薪酬。

八、 是否披露内部控制自我评价报告

☒ 适用 ☐ 不适用

具体内容详见 2020 年 4 月 25 日上交所网站公告的《天地源股份有限公司 2019 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 2019 年度内部控制的审计机构。希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对公司及下属公司的内部控制设计、运行情况进行了审计，出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。详见 2020 年 4 月 25 日上交所网站公告的《天地源股份有限公司 2019 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

一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

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

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

“19 天地一”尚未进入付息兑付期。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

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

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

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

其他说明:

√适用 □不适用

公司“19 天地一”债券的首次评级报告均由中诚信证券评估有限公司出具。2020 年,由于中诚信集团对旗下中诚信国际信用评级有限责任公司和中诚信证券评估有限公司的评级业务进行整合,统一由中诚信国际信用评级有限责任公司进行信用评级工作,中诚信证券评估有限公司已不具备证券评级资质。

为此,公司已与中诚信国际信用评级有限责任公司和中诚信证券评估有限公司签署三方协议,约定“19 天地一”的后续跟踪评级工作由中诚信国际信用评级有限责任公司负责。

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

公司委托信用评级机构中诚信证券评估有限公司对本公司“19 天地一”进行了信用评级。于 2019 年 5 月 17 日出具了《天地源股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（面向合格投资者）信用评级报告》，本公司主体信用等级为 AA，评级展望稳定，本期债券的信用等级为 AA。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

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

六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

报告期内未召开持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

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

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	771,259,710.02	655,247,117.81	17.71	
流动比率	1.78	1.83	-2.60	
速动比率	0.39	0.36	7.57	
资产负债率 (%)	86.12	84.26	2.21	
EBITDA 全部债务比	0.05	0.06	-5.86	
利息保障倍数	0.85	0.79	8.32	
现金利息保障倍数	1.99	2.34	-14.77	
EBITDA 利息保障倍数	0.86	0.80	8.11	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

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

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

本公司日常通过经营业务产生资金、金融机构借款筹措营运资金。截止 2019 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 376,167.00 万元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司严格执行公司债券募集说明书相关约定和承诺。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

2019 年 1 月 15 日，公司召开 2019 年第一次临时股东大会选举第九届董事会董事，并于当日召开了第九届董事会第一次会议，选举出了第九届董事会董事长；2019 年 2 月 19 日，公司召开职工大会，选举出第九届监事会职工代表监事；2019 年 3 月 7 日，公司召开 2019 年第二次临时股东大会选举第九届监事会监事，并于当日召开了第九届监事会第一次会议，选举出了第九届监事会主席；2019 年 4 月 3 日，公司披露当年累计净新增借款超过上年末净资产的百分之二十；2019 年 4 月 25 日，公司召开 2018 年年度股东大会审议了董事变更的议案，并于当日召开了第九届董事会第七次会议，选举出了第九届董事会新任董事长；2019 年 8 月 6 日，公司披露当年累计净新增借款超过上年末净资产的百分之六十；2019 年 10 月 11 日，公司披露当年累计净新增借款超过上年末净资产的百分之八十；2020 年 1 月 8 日，公司披露当年累计净新增借款超过上年末净资产的百分之八十；以上事项不影响公司经营情况和偿债能力。

2020 年 3 月 23 日、2020 年 4 月 1 日，公司披露关于涉及诉讼的公告。由于尚未开庭审理，对公司本期利润或期后利润的影响暂时无法评估。公司将根据诉讼进展，及时履行信息披露义务。

以上信息具体内容详见《上海证券报》、《证券时报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上刊登的本公司公告(公告编号：临 2019-003、临 2019-004、临 2019-018、临 2019-019、临 2019-020、临 2019-037、临 2019-041、临 2019-042、临 2019-073、临 2019-085、临 2020-003、临 2020-015、临 2020-016)。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

√适用 □不适用

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

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

Xigema Cpas (Special General Partnership)

希会审字(2020)2166 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2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019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2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019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

2019年度，贵公司的房地产业务收入537,532.27万元，房地产开发项目的收入占贵公司2019年度营业收入总额的96.14%。

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2019年12月31日，存货的账面价值为2,130,836.71万元，占贵公司总资产73.60%。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，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报

表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

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

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

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

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

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：朱洪雄

（项目合伙人）

中国 西安市

中国注册会计师：郭毅辉

二〇二〇年四月二十三日

二、 财务报表

合并资产负债表

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	4,547,667,724.92	2,215,645,390.01
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	170,427,988.03	10,920,976.02
应收款项融资			
预付款项	七、7	1,016,033,764.90	1,477,559,583.18
应收保费			

应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	407,121,764.18	429,796,422.85
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	21,308,367,059.49	16,255,081,011.84
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、12	523,751,394.08	407,307,297.96
流动资产合计		27,973,369,695.60	20,796,310,681.86
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、13	13,788,299.99	
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			5,119,012.89
长期应收款			
长期股权投资	七、16	288,252,997.46	229,660,724.72
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	七、20	133,482,839.24	133,999,272.53
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、25	6,449,872.87	3,586,768.81
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、28	1,673,331.99	2,069,853.62
递延所得税资产	七、29	534,634,881.62	558,274,694.65
其他非流动资产			
非流动资产合计		978,282,223.17	932,710,327.22
资产总计		28,951,651,918.77	21,729,021,009.08
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、34	50,000.00	50,000.00
应付账款	七、35	2,179,041,761.66	1,604,288,799.43
预收款项	七、36	6,684,276,510.53	4,966,199,917.08

卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、37	158,641,623.81	132,320,589.59
应交税费	七、38	277,782,198.04	144,447,717.22
其他应付款	七、39	2,154,930,897.70	1,030,155,186.97
其中：应付利息			67,953,532.01
应付股利		5,106,144.47	5,106,144.47
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、41	4,260,613,723.09	3,502,260,399.73
其他流动负债	七、42	32,603.51	-
流动负债合计		15,715,369,318.34	11,379,722,610.02
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、43	5,239,000,000.00	5,425,300,000.00
应付债券	七、44	3,979,057,001.52	1,492,191,555.19
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、29		11,643,396.23
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,218,057,001.52	6,929,134,951.42
负债合计		24,933,426,319.86	18,308,857,561.44
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、51	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、53	207,338,446.62	201,093,446.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	七、56	19,238.06	
盈余公积	七、57	319,444,598.24	319,426,958.64
一般风险准备			
未分配利润	七、58	2,298,939,336.99	2,004,451,181.98
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		3,689,864,140.91	3,389,094,108.24
少数股东权益		328,361,458.00	31,069,339.40
所有者权益（或股东权益）合计		4,018,225,598.91	3,420,163,447.64

负债和所有者权益（或股东权益）总计		28,951,651,918.77	21,729,021,009.08
-------------------	--	-------------------	-------------------

法定代表人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：王乃斌

母公司资产负债表

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		643,690,590.25	529,358,390.42
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	161,090,427.54	4,235,248.90
应收款项融资			
预付款项		16,610,607.35	16,131,954.26
其他应收款	十七、2	6,341,313,657.24	4,406,795,876.11
其中：应收利息			
应收股利			
存货		972,887,705.40	889,205,991.33
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		16,763,196.68	17,949,902.39
流动资产合计		8,152,356,184.46	5,863,677,363.41
非流动资产：			
债权投资		3,022,750.00	
可供出售金融资产			
其他债权投资			
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	2,241,301,605.38
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		26,176,473.54	26,544,085.48
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		110,515.58	159,916.58
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		133,010,776.79	107,409,899.82
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,403,622,121.29	2,375,415,507.26
资产总计		10,555,978,305.75	8,239,092,870.67
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		262,246,489.13	286,098,043.39
预收款项		221,404,902.11	224,409,587.66
应付职工薪酬		63,324,398.10	58,819,672.39
应交税费		7,938,180.88	13,466,366.86
其他应付款		1,887,806,147.51	2,174,597,238.95
其中：应付利息			52,646,005.19
应付股利		5,106,144.47	5,106,144.47
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,477,396,428.78	1,018,830,399.73
其他流动负债			
流动负债合计		3,920,116,546.51	3,776,221,308.98
非流动负债：			
长期借款		689,500,000.00	800,000,000.00
应付债券		3,979,057,001.52	1,492,191,555.19
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,668,557,001.52	2,292,191,555.19
负债合计		8,588,673,548.03	6,068,412,864.17
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		864,122,521.00	864,122,521.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		201,650,381.69	201,650,381.69
减：库存股			
其他综合收益			

专项储备			
盈余公积		319,444,598.24	319,426,958.64
未分配利润		582,087,256.79	785,480,145.17
所有者权益（或股东权益）合计		1,967,304,757.72	2,170,680,006.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,555,978,305.75	8,239,092,870.67

法定代表人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：王乃斌

合并利润表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	七、59	5,591,345,602.68	5,267,051,915.04
其中：营业收入		5,591,345,602.68	5,267,051,915.04
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,826,373,245.02	4,593,515,425.87
其中：营业成本	七、59	4,221,091,714.91	4,116,386,478.38
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、60	214,781,383.83	125,917,394.44
销售费用	七、61	180,996,429.56	136,497,439.47
管理费用	七、62	172,012,315.24	167,927,519.65
研发费用			
财务费用	七、64	37,491,401.48	46,786,593.93
其中：利息费用		47,307,039.85	58,065,429.32
利息收入		20,451,366.47	22,104,425.79
加：其他收益	七、65	1,345,249.77	727,172.20
投资收益（损失以“-”号填列）	七、66	-10,598,131.18	-985,160.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-10,662,984.11	-1,128,099.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、69	-19,011,167.98	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、70	-33,418,162.56	-84,214,937.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、71	480,651.32	

三、营业利润（亏损以“-”号填列）		703,770,797.03	589,063,563.11
加：营业外收入	七、72	16,521,614.17	684,752.25
减：营业外支出	七、73	6,560,509.66	2,487,767.59
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		713,731,901.54	587,260,547.77
减：所得税费用	七、74	302,030,104.17	186,515,175.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		411,701,797.37	400,745,372.23
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		411,701,797.37	400,745,372.23
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		424,058,993.27	420,414,804.14
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-12,357,195.90	-19,669,431.91
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		411,701,797.37	400,745,372.23
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		424,058,993.27	420,414,804.14
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-12,357,195.90	-19,669,431.91
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.4907	0.4865
（二）稀释每股收益（元/股）		0.4907	0.4865

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

法定代表人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：王乃斌

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十七、4	196,432,081.40	51,220,888.92
减: 营业成本	十七、4	191,052,166.40	100,236,485.45
税金及附加		16,793,454.32	-167,296,015.92
销售费用		9,200,662.27	10,572,966.91
管理费用		82,223,816.28	71,495,217.68
研发费用			
财务费用		3,516,015.09	5,929,026.97
其中: 利息费用		717,600.00	1,780,142.74
利息收入		7,024,432.75	6,397,451.01
加: 其他收益		156,840.67	165,952.21
投资收益(损失以“-”号填列)	十七、5	22,750.00	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-5,145,085.86	
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-11,854.47	-13,841,883.99
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-111,331,382.62	16,607,276.05
加: 营业外收入		8,600,000.00	71,634.00
减: 营业外支出		318,044.18	1,876,395.16
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-103,049,426.80	14,802,514.89
减: 所得税费用		-25,659,675.65	4,452,188.44
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-77,389,751.15	10,350,326.45
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-77,389,751.15	10,350,326.45
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			

9. 其他			
六、综合收益总额		-77,389,751.15	10,350,326.45
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.0896	0.0120
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.0896	0.0120

法定代表人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：王乃斌

合并现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,489,543,495.07	5,811,540,044.59
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、76	1,084,052,064.71	2,362,474,236.77
经营活动现金流入小计		8,573,595,559.78	8,174,014,281.36
购买商品、接受劳务支付的现金		6,272,892,099.72	4,649,365,307.30
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		328,108,233.29	251,988,011.28
支付的各项税费		653,757,209.28	779,874,565.42
支付其他与经营活动有关的现金	七、76	747,733,415.97	1,622,707,755.43
经营活动现金流出小计		8,002,490,958.26	7,303,935,639.43
经营活动产生的现金流量净额		571,104,601.52	870,078,641.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,900,000.00	3,300,000.00
取得投资收益收到的现金		121,565.83	74,509.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,806.46	4,966.11
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		4,025,372.29	3,379,475.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,544,515.54	9,567,861.85
投资支付的现金		96,554,233.16	171,732,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	七、77	798,238,386.58	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		904,337,135.28	181,299,861.85
投资活动产生的现金流量净额		-900,311,762.99	-177,920,386.07
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		291,190,000.00	19,800,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		291,190,000.00	19,800,000.00
取得借款收到的现金		8,754,900,000.00	4,288,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、76	411,158,565.00	4,400,000.00
筹资活动现金流入小计		9,457,248,565.00	4,312,800,000.00
偿还债务支付的现金		5,894,040,000.00	4,839,037,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		910,378,090.29	877,023,900.35
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、76	26,634,665.00	11,773,594.39
筹资活动现金流出小计		6,831,052,755.29	5,727,834,694.74
筹资活动产生的现金流量净额		2,626,195,809.71	-1,415,034,694.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,296,988,648.24	-722,876,438.88
加：期初现金及现金等价物余额		2,178,414,800.17	2,901,291,239.05
六、期末现金及现金等价物余额	七、76	4,475,403,448.41	2,178,414,800.17

法定代表人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：王乃斌

母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		40,226,212.09	66,475,526.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		21,240,699.96	742,834,141.85
经营活动现金流入小计		61,466,912.05	809,309,668.65
购买商品、接受劳务支付的现金		183,022,867.23	205,750,245.44
支付给职工及为职工支付的现金		77,627,615.33	63,089,794.29
支付的各项税费		21,036,610.05	152,702,494.91
支付其他与经营活动有关的现金		44,266,960.65	484,299,092.74
经营活动现金流出小计		325,954,053.26	905,841,627.38
经营活动产生的现金流量净额		-264,487,141.21	-96,531,958.73
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		450.00	1,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		450.00	1,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,290,978.52	699,119.57
投资支付的现金		3,000,000.00	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		4,290,978.52	50,699,119.57
投资活动产生的现金流量净额		-4,290,528.52	-50,697,919.57
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		4,070,000,000.00	1,320,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		7,723,004,240.92	8,246,408,342.13
筹资活动现金流入小计		11,793,004,240.92	9,566,408,342.13
偿还债务支付的现金		1,420,200,000.00	2,120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		353,891,161.16	382,620,949.28
支付其他与筹资活动有关的现金		9,634,590,125.00	6,536,389,041.59
筹资活动现金流出小计		11,408,681,286.16	9,039,009,990.87
筹资活动产生的现金流量净额		384,322,954.76	527,398,351.26
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		115,545,285.03	380,168,472.96
加：期初现金及现金等价物余额		522,768,475.98	142,600,003.02
六、期末现金及现金等价物余额		638,313,761.01	522,768,475.98

法定代表人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：王乃斌

合并所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	864,122,521.00				201,093,446.62				319,426,958.64		2,004,451,181.98		3,389,094,108.24	31,069,339.40	3,420,163,447.64
加：会计政策变更									17,639.60		-3,408,944.67		-3,391,305.07	-182,478.08	-3,573,783.15
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	864,122,521.00				201,093,446.62				319,444,598.24		2,001,042,237.31		3,385,702,803.17	30,886,861.32	3,416,589,664.49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					6,245,000.00			19,238.06			297,897,099.68		304,161,337.74	297,474,596.68	601,635,934.42
（一）综合收益总额											424,058,993.27		424,058,993.27	-12,357,195.90	411,701,797.37
（二）所有者投入和减少资本					6,245,000.00								6,245,000.00	309,813,308.95	316,058,308.95
1.所有者投入的普通股														296,190,000.00	296,190,000.00
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															

2019 年年度报告

4. 其他				6,245,000.00							6,245,000.00	13,623,308.95	19,868,308.95
(三) 利润分配										-126,161,893.59	-126,161,893.59		-126,161,893.59
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-126,161,893.59	-126,161,893.59		-126,161,893.59
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备							19,238.06				19,238.06	18,483.63	37,721.69
1. 本期提取							112,546.31				112,546.31	108,132.73	220,679.04
2. 本期使用							93,308.25				93,308.25	89,649.10	182,957.35
(六) 其他													
四、本期期末余额	864,122,521.00			207,338,446.62			19,238.06	319,444,598.24		2,298,939,336.99	3,689,864,140.91	328,361,458.00	4,018,225,598.91

2019 年年度报告

项目	2018 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	864,122,521.00				201,093,446.62				318,391,925.99		1,661,947,302.66		3,045,555,196.27	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		3,045,555,196.27	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		343,538,911.97	130,568.09	343,669,480.06
（一）综合收益总额											420,414,804.14		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		-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		-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. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	864,122,521.00				201,093,446.62				319,426,958.64		2,004,451,181.98		3,389,094,108.24	31,069,339.40	3,420,163,447.64

法定代表人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：王乃斌

母公司所有者权益变动表
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,426,958.64	785,480,145.17	2,170,680,006.50
加：会计政策变更									17,639.60	158,756.36	176,395.96
前期差错更正											

2019 年年度报告

其他											
二、本年期初余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	785,638,901.53	2,170,856,402.46
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-203,551,644.74	-203,551,644.74
（一）综合收益总额										-77,389,751.15	-77,389,751.15
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配										-126,161,893.59	-126,161,893.59
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配										-126,161,893.59	-126,161,893.59
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,444,598.24	582,087,256.79	1,967,304,757.72

2019 年年度报告

项目	2018 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				319,426,958.64	785,480,145.17	2,170,680,006.50

法定代表人：袁旺家 主管会计工作负责人：王涛 会计机构负责人：王乃斌

三、 公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产的开发与销售、物业管理等。

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

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截止2019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、西安天地源沣东地产开发有限公司、西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司、珠海天地源置业有限公司、陕西天地源天投物业服务有限公司、榆林城投天地源置业有限公司、西安越航置业有限公司、西安天地源软件新城房地产开发有限公司等子公司纳入合并范围。

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

四、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础，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

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

(1) 金融资产

1) 初始计量

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

2) 后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

① 分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

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

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

a：分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

b：指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

③ 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

3) 金融资产及其他项目减值

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

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

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

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

① 信用风险显著增加

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

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

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

② 已发生信用减值的金融资产

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

③ 预期信用损失的确定

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

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

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

④ 减记金融资产

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

4) 金融资产的转移

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

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

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

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

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

(2) 金融负债

1) 分类和计量

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

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

② 其他金融负债

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

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

2) 金融负债的终止确认

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

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

(3) 权益工具

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

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

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

☐适用 ☒不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

☒适用 ☐不适用

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

账龄	违约损失率
根据款项性质判断不存在违约风险	0.00%

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

13. 应收款项融资

□适用 √不适用

14. 其他应收款**其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

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

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

15. 存货

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

存货可变现净值确定方式如下：

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

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

16. 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。

17. 债权投资**(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

☐适用 ☒不适用

18. 其他债权投资**(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

☐适用 ☒不适用

19. 长期应收款**(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

☐适用 ☒不适用

20. 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。

21. 投资性房地产

投资性房地产计量模式

☐ 适用 ☒ 不适用

22. 固定资产

(1). 确认条件

☒ 适用 ☐ 不适用

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

(2). 折旧方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

☐ 适用 ☒ 不适用

23. 在建工程

☒ 适用 ☐ 不适用

（1）在建工程的计量：按工程发生的实际支出进行计量。

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

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

（4）在建工程减值准备

期末，对在建工程进行全面检查，若在建工程长期停建并预计未来 3 年内不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后且所带来的经济利益具有很大的不确定性，则对其可收回金额（据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量现值孰高者确定）进行估计，如

可收回金额低于其账面价值，将资产账面价值减至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，并在以后会计期间不予转回。

24. 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。

25. 生物资产

☐ 适用 ☒ 不适用

26. 油气资产

☐ 适用 ☒ 不适用

27. 使用权资产

☐ 适用 ☒ 不适用

28. 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

29. 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。

30. 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。

31. 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。

32. 租赁负债

□适用 √不适用

33. 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。

34. 股份支付

□适用 √不适用

35. 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

36. 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。

37. 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。

38. 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。

39. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

40. 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。

41. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期保值》以及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以上 4 项准则以下统称“新金融工具准则”），并要求境内上市的企业自 2019 年 1 月 1 日起施	经公司第九届董事会第七次会议及第九届监事会第三次会议审议通过	详见五、41.（3）首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

行新金融工具相关会计准则。本公司自规定之日起开始执行。		
2019 年 6 月 10 日,财政部颁布了修订的《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》; 2019 年 6 月 17 日,颁布了修订的《企业会计准则第 12 号—债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。		采用未来适用法处理
2019 年 4 月 30 日财政部发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)要求, 2019 年 9 月 27 日,发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号), 本公司根据上述规定对财务报表格式进行修订。		详见其他说明(2)

其他说明:

(1) 目前公司不涉及非货币性资产交换、债务重组两类业务,执行上述修订后的会计准则不影响公司本期及比较期间财务报告数据。

(2) 2019 年 4 月 30 日,财政部发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号),对一般企业财务报表格式进行了修订; 2019 年 9 月 27 日,财政部发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号),对合并财务报表进行了修订。本公司根据财会[2019]6 号及财会[2019]16 号规定的财务报表格式编制 2019 年财务报表,并采用追溯调整法调整了可比期间相关财务报表列报。其中,将应收账款及应收票据项目拆分为“应收账款”及“应收票据”项目,“应付账款及应付票据”拆分为“应付账款”及“应付票据”项目,“资产减值损失”改为“资产减值损失(损失以“-”填列)”,调整详细情况如下:

合并财务报表原列报项目及金额(元)		合并财务报表新列报项目及金额(元)	
应收票据及应收账款	10,920,976.02	应收票据	
		应收账款	10,920,976.02
应付票据及应付账款	1,604,338,799.43	应付票据	50,000.00
		应付账款	1,604,288,799.43
资产减值损失	84,214,937.40	资产减值损失(损失以“-”填列)	-84,214,937.40

母公司财务报表原列报项目及金额(元)		母公司财务报表新列报项目及金额(元)	
应收票据及应收账款	4,235,248.90	应收票据	
		应收账款	4,235,248.90
应付票据及应付账款	286,098,043.39	应付票据	
		应付账款	286,098,043.39
资产减值损失	13,841,883.99	资产减值损失(损失以“-”填列)	-13,841,883.99

2019 年 1 月 1 日,公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比说明:

原金融工具准则			新金融工具准则		
合并报表列报项目	计量类别	账面价值	合并报表列报项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	10,920,976.02	应收账款	摊余成本	10,920,976.02
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	429,796,422.85	其他应收款	摊余成本	425,030,313.63
持有至到期投资	摊余成本	5,119,012.89	债权投资	摊余成本	5,119,012.89
原金融工具准则			新金融工具准则		
母公司报表列报项目	计量类别	账面价值	母公司报表列报项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	4,235,248.90	应收账款	摊余成本	4,235,248.90
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	4,406,795,876.11	其他应收款	摊余成本	4,407,031,070.75

(2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	2,215,645,390.01	2,215,645,390.01	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	10,920,976.02	10,920,976.02	
应收款项融资			
预付款项	1,477,559,583.18	1,477,559,583.18	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	429,796,422.85	425,030,313.63	-4,766,109.22
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	16,255,081,011.84	16,255,081,011.84	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	407,307,297.96	407,307,297.96	
流动资产合计	20,796,310,681.86	20,791,544,572.64	-4,766,109.22

非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资		5,119,012.89	5,119,012.89
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资	5,119,012.89		-5,119,012.89
长期应收款			
长期股权投资	229,660,724.72	229,660,724.72	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	133,999,272.53	133,999,272.53	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,586,768.81	3,586,768.81	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	2,069,853.62	2,069,853.62	
递延所得税资产	558,274,694.65	559,467,020.72	1,192,326.07
其他非流动资产			
非流动资产合计	932,710,327.22	933,902,653.29	1,192,326.07
资产总计	21,729,021,009.08	21,725,447,225.93	-3,573,783.15
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	50,000.00	50,000.00	
应付账款	1,604,288,799.43	1,604,288,799.43	
预收款项	4,966,199,917.08	4,966,199,917.08	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	132,320,589.59	132,320,589.59	
应交税费	144,447,717.22	144,447,717.22	
其他应付款	1,030,155,186.97	962,201,654.96	-67,953,532.01
其中：应付利息	67,953,532.01		-67,953,532.01
应付股利	5,106,144.47	5,106,144.47	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	3,502,260,399.73	3,570,213,931.74	67,953,532.01
其他流动负债			
流动负债合计	11,379,722,610.02	11,379,722,610.02	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	5,425,300,000.00	5,425,300,000.00	
应付债券	1,492,191,555.19	1,492,191,555.19	
其中：优先股			
永续债			

租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	11,643,396.23	11,643,396.23	
其他非流动负债			
非流动负债合计	6,929,134,951.42	6,929,134,951.42	
负债合计	18,308,857,561.44	18,308,857,561.44	
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	201,093,446.62	201,093,446.62	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	319,426,958.64	319,444,598.24	17,639.60
一般风险准备			
未分配利润	2,004,451,181.98	2,001,042,237.31	-3,408,944.67
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,389,094,108.24	3,385,702,803.17	-3,391,305.07
少数股东权益	31,069,339.40	30,886,861.32	-182,478.08
所有者权益（或股东权益）合计	3,420,163,447.64	3,416,589,664.49	-3,573,783.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	21,729,021,009.08	21,725,447,225.93	-3,573,783.15

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

2017年3月31日及2017年5月2日，财政部分别修订了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》及《企业会计准则第37号—金融工具列报》，并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。准则规定，在准则实施日，企业应当按照规定对金融工具进行分类和计量，涉及前期比较财务报表数据与本准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在本准则实施日的新账面价值之间的差额，需要调整2019年初留存收益、其他综合收益及财务报表其他项目金额。

本公司于2019年1月1日之后执行新金融工具准则，将“持有至到期投资”改在“债权投资”列示，同时将金融资产减值计提方法从“已发生损失法”调整为“预期信用损失法”，进行减值计提。将“应付利息”改在“一年内到期的非流动负债”列示。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	529,358,390.42	529,358,390.42	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			

应收票据			
应收账款	4,235,248.90	4,235,248.90	
应收款项融资			
预付款项	16,131,954.26	16,131,954.26	
其他应收款	4,406,795,876.11	4,407,031,070.75	235,194.64
其中：应收利息			
应收股利			
存货	889,205,991.33	889,205,991.33	
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	17,949,902.39	
流动资产合计	5,863,677,363.41	5,863,912,558.05	235,194.64
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,241,301,605.38	2,241,301,605.38	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	26,544,085.48	26,544,085.48	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	159,916.58	159,916.58	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	107,409,899.82	107,351,101.14	-58,798.68
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,375,415,507.26	2,375,356,708.58	-58,798.68
资产总计	8,239,092,870.67	8,239,269,266.63	176,395.96
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	286,098,043.39	286,098,043.39	
预收款项	224,409,587.66	224,409,587.66	
应付职工薪酬	58,819,672.39	58,819,672.39	
应交税费	13,466,366.86	13,466,366.86	
其他应付款	2,174,597,238.95	2,121,951,233.76	-52,646,005.19
其中：应付利息	52,646,005.19		-52,646,005.19
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	1,071,476,404.92	52,646,005.19
其他流动负债			
流动负债合计	3,776,221,308.98	3,776,221,308.98	
非流动负债：			
长期借款	800,000,000.00	800,000,000.00	
应付债券	1,492,191,555.19	1,492,191,555.19	

其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,292,191,555.19	2,292,191,555.19	
负债合计	6,068,412,864.17	6,068,412,864.17	
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	319,444,598.24	17,639.60
未分配利润	785,480,145.17	785,638,901.53	158,756.36
所有者权益（或股东权益）合计	2,170,680,006.50	2,170,856,402.46	176,395.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,239,092,870.67	8,239,269,266.63	176,395.96

各项目调整情况的说明：

☒ 适用 ☐ 不适用

2017 年 3 月 31 日及 2017 年 5 月 2 日，财政部分别修订了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，并要求境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起施行。准则规定，在准则实施日，企业应当按照规定对金融工具进行分类和计量，涉及前期比较财务报表数据与本准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在本准则实施日的新账面价值之间的差额，需要调整 2019 年初留存收益、其他综合收益及财务报表其他项目金额。

本公司于 2019 年 1 月 1 日之后执行新金融工具准则，将“持有至到期投资”改在“债权投资”列示，同时将金融资产减值计提方法从“已发生损失法”调整为“预期信用损失法”，进行减值计提。将“应付利息”改在“一年内到期的非流动负债”列示。

(4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

☐ 适用 ☒ 不适用

42. 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%、9%、10%、16%、13%
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	104,851.36	150,361.32
银行存款	4,475,298,597.05	2,178,264,438.85
其他货币资金	72,264,276.51	37,230,589.84
合计	4,547,667,724.92	2,215,645,390.01
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 72,264,276.51 元系按揭保证金存款、农民工工资保函保证金、项目质量保证金，除此之外货币资金不存在抵押、冻结或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

2、交易性金融资产☐适用 ☒不适用**3、衍生金融资产**☐适用 ☒不适用**4、应收票据****(1). 应收票据分类列示**☐适用 ☒不适用**(2). 期末公司已质押的应收票据**☐适用 ☒不适用**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**☐适用 ☒不适用**(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**☐适用 ☒不适用**(5). 按坏账计提方法分类披露**☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

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

其他说明

☐适用 ☒不适用**5、应收账款****(1). 按账龄披露**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
----	--------

1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	177,860,121.05
1 至 2 年	34,159.00
2 至 3 年	93,116.09
3 至 4 年	2,728,607.34
4 至 5 年	1,290.00
5 年以上	10,760,112.22
合计	191,477,405.70

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	191,477,405.70	100.00	21,049,417.67	10.99	170,427,988.03	31,708,264.00	100.00	20,787,287.98	65.56	10,920,976.02
其中：										
按照账龄组合计提坏账准备	191,477,405.70	100.00	21,049,417.67	10.99	170,427,988.03	31,708,264.00	100.00	20,787,287.98	65.56	10,920,976.02
合计	191,477,405.70	/	21,049,417.67	/	170,427,988.03	31,708,264.00	/	20,787,287.98	/	10,920,976.02

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按照账龄组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	177,860,121.05	8,893,006.05	5.00
1—2 年	34,159.00	3,415.90	10.00
2—3 年	93,116.09	27,934.83	30.00
3—4 年	2,728,607.34	1,364,303.67	50.00
4—5 年	1,290.00	645.00	50.00
5 年以上	10,760,112.22	10,760,112.22	100.00
合计	191,477,405.70	21,049,417.67	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

☐适用 ☒不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	20,787,287.98	9,504,098.70	9,241,969.01			21,049,417.67
合计	20,787,287.98	9,504,098.70	9,241,969.01			21,049,417.67

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
西安房地产开发（集团）股份有限公司	4,955,674.24	收回款项
陕西盛骏贸易有限公司	3,879,187.00	与应付其款项抵账
合计	8,834,861.24	/

其他说明：

注1：上年年末应收西安房地产开发（集团）股份有限公司4,955,674.24元款项本期收回，转回坏账准备4,955,674.24元。

注2：陕西盛骏贸易有限公司于2018年5月注销，公司本期对其名下相关债权、债务（其他应付款项）进行了抵账处理（应收其7,758,374.00元款项与应付其款项抵账），在当期转回前期计提的坏账准备3,879,187.00元。

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的比例%	坏账准备
西安高新控股有限公司	169,203,409.52	1 年以内	88.37	8,460,170.48
榆林市古城新纪元商贸有限公司	9,789,602.30	5 年以上	5.11	9,789,602.30
国网陕西省电力公司宝鸡供电公司	2,461,541.88	1 年以内	1.29	123,077.09
国网陕西省电力公司宝鸡供电公司	1,752,323.53	3-4 年	0.92	876,161.77
陕西山河风景规划设计有限公司	509,080.00	1 年以内	0.27	25,454.00
西安观音山旅游开发有限公司	500,000.00	5 年以上	0.26	500,000.00

合计	184,215,957.23		96.22	19,774,465.64
----	----------------	--	-------	---------------

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	133,117,437.72	13.10	375,666,778.54	25.42
1 至 2 年	14,077,168.36	1.39	322,161,289.11	21.80
2 至 3 年	319,793,777.38	31.47	280,710,108.91	19.00
3 年以上	549,045,381.44	54.04	499,021,406.62	33.78
合计	1,016,033,764.90	100.00	1,477,559,583.18	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位：元 币种：人民币

债务单位	期末余额	占预付款项总金额的比例 (%)	账龄	未结算的原因
陕西东方加德置业有限公司	315,343,738.56	31.04	2-3 年	项目合作款
陕西东方加德置业有限公司	535,344,235.50	52.69	3 年以上	项目合作款
西安国宏能源科技有限公司	2,001,381.10	0.20	1-2 年	预付拆迁款
西安国宏能源科技有限公司	3,096,788.60	0.30	2-3 年	预付拆迁款
西安国宏能源科技有限公司	6,269,514.18	0.62	3 年以上	预付拆迁款
宝鸡建安集团股份有限公司	6,741,248.98	0.66	1-2 年	预付工程款
宝鸡建安集团股份有限公司	974,237.96	0.10	2-3 年	预付工程款
宝鸡建安集团股份有限公司	652,762.62	0.06	3 年以上	预付工程款
西安电视台艺术中心有限公司	4,417,172.80	0.43	3 年以上	项目款
陕西建工第六建设集团有限公司	2,762,300.00	0.27	1-2 年	预付工程款
合 计	877,603,380.30	86.38		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占预付款项 总金额的比例 (%)	账龄	未结算原因
陕西东方加德置业有限公司	非关联方	315,343,738.56	31.04	2-3 年	项目合作款
陕西东方加德置业有限公司	非关联方	535,344,235.50	52.69	3 年以上	项目合作款
惠州市正源微电子有限公司	非关联方	28,000,000.00	2.76	1 年以内	项目合作款
宝鸡建安集团股份有限公司	非关联方	11,859,770.62	1.17	1 年以内	预付工程款
宝鸡建安集团股份有限公司	非关联方	6,741,248.98	0.66	1-2 年	预付工程款
宝鸡建安集团股份有限公司	非关联方	974,237.96	0.10	2-3 年	预付工程款
宝鸡建安集团股份有限公司	非关联方	652,762.62	0.06	3 年以上	预付工程款
宝鸡市第二建筑工程有限责任公司	非关联方	19,998,837.43	1.97	1 年以内	预付工程款
陕西建工第八建设集团有限公司	非关联方	17,918,734.04	1.76	1 年以内	农民工预储金
合计		936,833,565.71	92.21		--

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，系下属公司陕西东方加德建设开发有限公司预付的项目合作款。

(2) 预付款项期末余额中预付惠州市正源微电子有限公司 0.28 亿元，系下属公司惠州天地源房地产开发有限公司预付的项目合作款。

(3) 预付款项期末余额中预付款项宝鸡建安集团股份有限公司 0.20 亿元，系下属公司宝鸡市融兴置业有限公司预付的工程款。

(4) 预付款项期末余额中预付款项宝鸡市第二建筑工程有限责任公司 0.20 亿元，系下属公司咸阳天投房地产开发有限公司预付的工程款。

(5) 预付款项期末余额中预付陕西建工第八建设集团有限公司 0.18 亿元，系下属公司天津天辉房地产开发有限公司农民工预储金。

8、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	407,121,764.18	425,030,313.63
合计	407,121,764.18	425,030,313.63

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	110,306,595.56
1 至 2 年	271,492,667.18
2 至 3 年	54,390,135.86
3 至 4 年	6,703,126.88
4 至 5 年	5,916,124.87
5 年以上	3,005,262.75
合计	451,813,913.10

(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	59,251,086.38	41,283,471.91

备付金	7,147,170.26	2,895,559.25
代垫款项	16,799,467.52	17,170,290.84
单位往来款	366,822,705.08	386,605,873.55
其他	1,793,483.86	3,300,228.71
合计	451,813,913.10	451,255,424.26

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	4,321,932.84	20,551,524.54	1,351,653.24	26,225,110.62
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-802,367.62	802,367.62		
--转入第三阶段		-1,422,765.47	1,422,765.47	
本期计提	11,698,586.75	10,138,940.78	525,511.16	22,363,038.69
本期转回	-1,064,320.66	-2,537,012.62	-12,667.12	-3,614,000.40
本期转销			-282,000.00	-282,000.00
2019年12月31日余额	14,153,831.33	27,533,054.84	3,005,262.75	44,692,148.92

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收坏账准备	26,225,110.62	22,363,038.70	3,614,000.40	282,000.00		44,692,148.92
合计	26,225,110.62	22,363,038.70	3,614,000.40	282,000.00		44,692,148.92

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
镇江联启房地产开发有限公司	项目合作款	22,683,000.00	1 年以内	5.02	
镇江联启房地产开发有限公司	项目合作款	193,003,705.64	1-2 年	42.72	
深圳市中房豪杰房地产开发有限公司	项目合作款	52,760,500.00	1-2 年	11.68	7,914,075.00
咸阳市城市建设投资控股集团有限公司	单位往来款	49,000,000.00	1 年以内	10.85	
天津滨海发展投资控股有限公司	项目合作款	45,000,000.00	2-3 年	9.96	20,250,000.00
西安市住房保障和房屋管理局	物业维修金	7,611,550.61	1-2 年	1.68	380,577.54
西安市住房保障和房屋管理局	物业维修金	2,465,438.47	2-3 年	0.55	123,271.92
西安市住房保障和房屋管理局	物业维修金	3,613,638.56	3-4 年	0.80	180,681.93
西安市住房保障和房屋管理局	物业维修金	2,471,281.98	4-5 年	0.55	123,564.10
合计	/	378,609,115.26	/	83.81	28,972,170.49

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	147,413.44		147,413.44	147,468.82		147,468.82
开发产品	2,695,462,156.74	137,381,029.86	2,558,081,126.88	2,234,616,267.87	109,487,121.19	2,125,129,146.68
房屋开发成本	18,750,064,733.99		18,750,064,733.99	14,129,763,986.84		14,129,763,986.84
劳务成本	73,785.18		73,785.18	40,409.50		40,409.50
合计	21,445,748,089.35	137,381,029.86	21,308,367,059.49	16,364,568,133.03	109,487,121.19	16,255,081,011.84

(2). 存货跌价准备

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	109,487,121.19	33,418,162.56		5,524,253.89		137,381,029.86

合计	109,487,121.19	33,418,162.56		5,524,253.89		137,381,029.86
----	----------------	---------------	--	--------------	--	----------------

注 1：本期公司计提存货跌价准备 3,341.82 万元，原因主要为：公司以下存货项目中开发产品或车库市场价较低，导致可变现净值低于账面成本。其中：曲江香都项目 84.53 万元、枫林绿洲项目 1.19 万元、欧筑 1898 项目 769.27 万元、津九轩项目 33.42 万元、御湾雅墅项目 2,190.45 万元、九悦香都项目 262.95 万元。

注 2：本期存货跌价准备转回或转销 552.43 万元主要系本期对外销售存货结转营业成本所致。

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 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 2,288,722,774.23 元。

(5). 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

10、持有待售资产

☐ 适用 ☒ 不适用

11、一年内到期的非流动资产

☐ 适用 ☒ 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

☐ 适用 ☒ 不适用

12、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	523,751,394.08	407,307,297.96
合计	523,751,394.08	407,307,297.96

13、债权投资

(1). 债权投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
陕国投•天地源天投股权收益权投资集合资金信托计划	1,587,000.00		1,587,000.00	400,000.00		400,000.00
陕国投•汉锦 66 号天地源债权投资集合资金信托计划	1,639,000.00		1,639,000.00			
西部信托•天地源（五期）集合资金信托计划	3,762,299.99		3,762,299.99	4,719,012.89		4,719,012.89
兴业信托•致地 F024（珠海天地源）集合资金信托计划	6,800,000.00		6,800,000.00			
合计	13,788,299.99		13,788,299.99	5,119,012.89		5,119,012.89

注：债权投资期末余额为办理信托融资认购的信托保障基金。

(2). 期末重要的债权投资

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 减值准备计提情况

☐ 适用 ☒ 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

14、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 减值准备计提情况

☐ 适用 ☒ 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

15、长期应收款

(1). 长期应收款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

坏账准备计提情况

☐ 适用 ☒ 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

(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

16、长期股权投资

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值 准备 期末 余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业											
苏州联鑫置业有限公司	3,037,541.69	3,255,256.85		-3,881,178.83						2,411,619.71	
太仓卓润房地产开发有限公司	167,781,062.70			-5,566,935.96						162,214,126.74	
镇江扬启房地产开发有限公司	-619,047.66	66,000,000.00		-1,211,328.49						64,169,623.85	
小计	170,199,556.73	69,255,256.85		-10,659,443.28						228,795,370.30	
二、联营企业											
西安丝路国际金融创新中心有限公司	59,461,167.99			-3,540.83						59,457,627.16	
小计	59,461,167.99			-3,540.83						59,457,627.16	
合计	229,660,724.72	69,255,256.85		-10,662,984.11						288,252,997.46	

注：（1）本期公司下属苏州天地源房地产开发有限公司对合营企业苏州联鑫置业有限公司增资 325.53 万元，持股比例增至 19.99%。

（2）本期公司下属苏州天地源房地产开发有限公司对合营企业镇江扬启房地产开发有限公司履行出资义务，缴付出资 6,600.00 万元。

17、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

☐适用 ☒不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

18、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、投资性房地产

投资性房地产计量模式
不适用

20、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	133,482,839.24	133,999,272.53
合计	133,482,839.24	133,999,272.53

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	186,196,947.55	13,934,711.42	23,490,331.91	6,228,358.42	12,584,763.43	1,415,721.12	243,850,833.85
2. 本期增加金额	964,948.12	4,842,517.13	232,228.56	579,547.45	1,683,606.10	71,673.54	8,374,520.90
（1）购置	235,965.47	4,842,517.13	232,228.56	579,547.45	1,683,606.10	71,673.54	7,645,538.25
（2）在建工程转入							
（3）企业合并增加							
（4）其他	728,982.65						728,982.65
3 本期减少金额		5,845,697.41	49,572.00	61,126.00	866,818.00	21,600.00	6,844,813.41
（1）处置或报废		5,845,697.41	49,572.00	61,126.00	866,818.00	21,600.00	6,844,813.41
4. 期末余额	187,161,895.67	12,931,531.14	23,672,988.47	6,746,779.87	13,401,551.53	1,465,794.66	245,380,541.34

二、累计折旧							
1. 期初余额	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
2. 本期增加金额	4,846,204.80	823,047.68	781,708.18	302,238.44	1,383,282.20	115,136.11	8,251,617.41
(1) 计提	4,846,204.80	823,047.68	781,708.18	302,238.44	1,383,282.20	115,136.11	8,251,617.41
3. 本期减少金额		5,256,121.35	44,986.21	58,069.70	823,195.67	20,520.00	6,202,892.93
(1) 处置或报废		5,256,121.35	44,986.21	58,069.70	823,195.67	20,520.00	6,202,892.93
4. 期末余额	53,541,855.72	7,213,061.26	17,957,790.15	5,332,679.02	8,724,047.13	1,073,506.00	93,842,939.28
三、减值准备							
1. 期初余额	14,952,462.76		3,104,040.63		843.13		18,057,346.52
3. 本期减少金额			2,107.19		476.51		2,583.70
(1) 处置或报废			2,107.19		476.51		2,583.70
4. 期末余额	14,952,462.76		3,101,933.44		366.62		18,054,762.82
四、账面价值							
1. 期末账面价值	118,667,577.19	5,718,469.88	2,613,264.88	1,414,100.85	4,677,137.78	392,288.66	133,482,839.24
2. 期初账面价值	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). 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	1,317,144.93	土地使用权证已经办理，准备办理房屋产权证
合计	1,317,144.93	

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

21、在建工程

项目列示

□适用 √不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

☐适用 ☒不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

☐适用 ☒不适用

22、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

23、油气资产

☐适用 ☒不适用

24、使用权资产

☐适用 ☒不适用

25、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	5,003,425.94	8,675,812.47
2. 本期增加金额			3,823,721.56	3,823,721.56

(1)购置			3,823,721.56	3,823,721.56
4. 期末余额	2,965,439.00	706,947.53	8,827,147.50	12,499,534.03
二、累计摊销				
1. 期初余额	883,564.79	706,947.53	3,498,531.34	5,089,043.66
2. 本期增加金额	60,637.20		899,980.30	960,617.50
(1) 计提	60,637.20		899,980.30	960,617.50
4. 期末余额	944,201.99	706,947.53	4,398,511.64	6,049,661.16
三、减值准备				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,021,237.01		4,428,635.86	6,449,872.87
2. 期初账面价值	2,081,874.21		1,504,894.60	3,586,768.81

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

26、开发支出

☐适用 ☒不适用

27、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

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修摊销	2,069,853.62	525,372.09	996,156.56		1,599,069.15
其他		86,640.00	12,377.16		74,262.84
合计	2,069,853.62	612,012.09	1,008,533.72		1,673,331.99

29、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	194,357,425.65	48,565,250.36	151,621,035.59	37,903,485.29
内部交易未实现利润	81,372,616.70	20,343,154.18	70,424,610.94	17,606,152.74
预收款项	678,155,012.60	183,986,705.62	546,160,211.06	136,540,052.79
可抵扣亏损	568,561,343.92	141,161,674.18	1,020,869,827.48	254,892,016.93
以前年度可抵扣费用	69,120,804.94	17,271,569.53	67,279,989.26	16,819,997.32
其他	493,226,110.97	123,306,527.75	378,051,958.34	94,512,989.58
合计	2,084,793,314.78	534,634,881.62	2,234,407,632.67	558,274,694.65

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	73,304,102.20	2,903,524.07
合计	73,304,102.20	2,903,524.07

(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
2019 年		993,957.34	
2020 年	75,751,929.94	1,846,222.73	
2021 年	138,145,965.61	2,168,744.93	
2022 年	17,104,614.86	1,027,846.21	
2023 年	41,604,173.98	5,577,325.07	
2024 年	20,609,724.42	-	
合计	293,216,408.81	11,614,096.28	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

31、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

32、交易性金融负债

□适用 √不适用

33、衍生金融负债

□适用 √不适用

34、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	50,000.00
合计	50,000.00	50,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 50,000.00 元。

35、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	2,127,312,619.63	1,583,874,812.70
其他	51,729,142.03	20,413,986.73
合计	2,179,041,761.66	1,604,288,799.43

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
汕头市达濠建筑总公司	88,659,919.02	尚未支付的工程款
中亿丰建设集团股份有限公司	48,082,799.53	尚未支付的工程款
中天西北建设投资集团有限公司	37,731,694.26	尚未支付的工程款
陕西华夏建工集团有限公司	24,461,901.91	尚未支付的工程款
歌山建设集团有限公司西安分公司	21,824,894.00	尚未支付的工程款
合计	220,761,208.72	/

其他说明

□适用 √不适用

36、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	11,674,315.34	19,947,088.46

房款	6,618,945,980.00	4,893,449,491.43
物业费	51,206,770.32	51,024,864.03
租金	1,925,099.74	1,088,336.30
其他	524,345.13	690,136.86
合计	6,684,276,510.53	4,966,199,917.08

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

37、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	132,272,905.38	332,252,615.65	307,055,075.48	157,470,445.55
二、离职后福利-设定提存计划	47,684.21	23,903,645.61	22,780,151.56	1,171,178.26
三、辞退福利		26,859.19	26,859.19	
四、一年内到期的其他福利				
合计	132,320,589.59	356,183,120.45	329,862,086.23	158,641,623.81

(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	94,632,804.32	290,606,262.68	273,419,309.37	111,819,757.63
二、职工福利费		13,647,640.72	13,647,640.72	
三、社会保险费	24,420.58	6,886,606.12	6,909,365.32	1,661.38
其中：医疗保险费	19,733.60	6,024,095.54	6,042,463.54	1,365.60
工伤保险费	3,471.28	266,561.56	269,784.46	248.38
生育保险费	1,215.70	595,949.02	597,117.32	47.40
四、住房公积金	83,570.40	8,027,358.02	8,110,928.42	
五、工会经费和职工教育经费	37,532,110.08	12,740,802.38	4,623,885.92	45,649,026.54
六、短期带薪缺勤		343,945.73	343,945.73	
七、短期利润分享计划				

合计	132,272,905.38	332,252,615.65	307,055,075.48	157,470,445.55
----	----------------	----------------	----------------	----------------

(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	45,150.29	13,572,085.06	13,604,531.46	12,703.89
2、失业保险费	2,533.92	493,502.02	495,903.22	132.72
3、企业年金缴费		9,838,058.53	8,679,716.88	1,158,341.65
合计	47,684.21	23,903,645.61	22,780,151.56	1,171,178.26

其他说明：

□适用 √不适用

38、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	53,205,415.31	9,281,607.40
企业所得税	209,113,887.07	118,209,540.13
个人所得税	1,007,175.85	2,401,771.12
城市维护建设税	1,830,681.53	496,616.88
房产税	649,669.18	624,253.72
印花税	1,448,508.37	140,590.61
土地增值税	3,274,131.93	10,967,345.61
教育费附加	1,314,626.31	414,275.53
水利建设基金	1,116,807.05	58,966.28
土地使用税	1,989,112.03	1,798,226.93
水资源税	60,909.03	54,523.01
契税	2,438,370.51	
文化建设事业费	183,923.75	
价格基金	148,980.12	
合计	277,782,198.04	144,447,717.22

39、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	5,106,144.47	5,106,144.47

其他应付款	2,149,824,753.23	957,095,510.49
合计	2,154,930,897.70	962,201,654.96

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应付利息

(1). 分类列示

☐适用 ☒不适用

应付股利

(1). 分类列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

主要为公司以前年度（2003-2005年）尚未支付的普通股股利。

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税准备金	505,844,865.04	390,880,172.85
代收及暂收款	110,483,658.02	139,044,610.99
单位往来款	1,198,642,418.07	141,937,865.46
暂扣质保金	136,639,511.32	141,503,077.89
押金及保证金	96,581,969.80	54,843,396.42
其他	101,632,330.98	88,886,386.88
合计	2,149,824,753.23	957,095,510.49

(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	386,762,004.57	土地增值税准备基金
陕西建工房地产开发集团有限公司	68,302,500.00	股东借款

陕西尚元文化发展有限公司	57,131,100.00	代收项目前期合作款
西安市建总工程集团有限公司	22,391,189.56	交易保证金\质保金
陕西东泰实业有限责任公司	16,075,458.87	代收项目款
合计	550,662,253.00	\

其他说明：

☐适用 ☒不适用

40、持有待售负债

☐适用 ☒不适用

41、1 年内到期的非流动负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	3,050,590,000.00	2,503,430,000.00
1 年内到期的应付债券	997,237,297.02	998,830,399.73
分期付息到期还本的长期借款利息	15,401,220.57	17,329,696.19
企业债券利息	197,385,205.50	50,623,835.82
合计	4,260,613,723.09	3,570,213,931.74

其他说明：

2015 年 5 月 15 日，公司召开 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，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。该债券将于 2020 年 11 月到期，在年度报告中调整至“一年内到期的非流动负债”。

42、其他流动负债

其他流动负债情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	32,603.51	
合计	32,603.51	

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

43、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	2,885,100,000.00	3,938,700,000.00
信用借款	492,000,000.00	220,000,000.00
信托借款	1,411,900,000.00	1,053,900,000.00
保证借款	450,000,000.00	
合计	5,239,000,000.00	5,425,300,000.00

其他说明，包括利率区间：

☒适用 ☐不适用

2019 年度长期借款的年利率区间为 4.75%至 10.50%。

44、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
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（18 天地源 PPN001）	498,433,304.31	497,472,412.73
天地源股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券	1,990,119,907.52	
天地源股份有限公司 2019 年第一期非公开定向债务融资工具（19 天地源 PPN001）	496,751,859.65	
天地源股份有限公司 2019 年公开发行公司债券	993,751,930.04	
合计	3,979,057,001.52	1,492,191,555.19

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

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	本期利息调整	其他变动	期末余额
公司 2015 年度第一期中期票据	100.00	2015/11/9	5 年	1,000,000,000.00	994,719,142.46					2,518,154.56	997,237,297.02	
公司 2018 年第一期非公开定向债务融资工具（18 天地源 PPN001）	100.00	2018/6/28	3 年	500,000,000.00	497,472,412.73					960,891.58		498,433,304.31
公司 2019 年非公开发行公司债券	100.00	2019/3/22	3 年	2,000,000,000.00		1,987,000,000.00				3,119,907.52		1,990,119,907.52
公司 2019 年第一期非公开定向债务融资工具（19 天地源 PPN001）	100.00	2019/7/26	3 年	500,000,000.00		496,250,000.00				501,859.65		496,751,859.65
公司公开发行 2019 年公司债券	100.00	2019/8/27	3 年	1,000,000,000.00		993,000,000.00				751,930.04		993,751,930.04
合计	/	/	/	5,000,000,000.00	1,492,191,555.19	3,476,250,000.00				7,852,743.35	997,237,297.02	3,979,057,001.52

注：1、2017 年 7 月 13 日，公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过了《关于发行非公开定向债务融资工具的议案》，2018 年 1 月收到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。

2、2018 年 3 月 27 日，公司 2018 年第一次临时股东大会审议通过了《关于非公开发行公司债券方案的议案》，并于 2018 年 9 月收到上交所出具的编号为“上证函〔2018〕962 号”的《关于对天地源股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，载明公司由中国银河证券股份有限公司承销，面向合格投资者非公开发行总额不超过 20 亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件，上交所对公司债券挂牌转让无异议。无异议函自出具之日起 12 个月内有效。本期公司债券已于 2019 年 3 月 22 日完成发行，债券代码：151281，债券简称：19 天地 F1，共募集资金人民币 20 亿元，期限 3 年，票面利率为 7.98%，起息日为 2019 年 3 月 22 日。

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

4、2016 年 4 月 20 日，公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》，同意公司申请公开发行不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券。募集资金拟用于项目投资、股权投资、调整债务结构及补充公司流动资金等。本次拟公开发行的公司债券每张面值 100 元，发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元），可一次或分次发行，期限不超过 5 年，可以为单一期限品种，也可以为多期限的混合品种。本次债券采用单利按年计息，不计复利。2016 年 5 月 6 日，公司召开的 2016 年第一次临时股东大会通过了上述议案。

2019 年 7 月 17 日，公司收到证监会出具的《关于核准天地源股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2019〕1277 号），核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 10 亿元的公司债券。本次公司债券采用分期发行方式，首期发行自中国证监会核准发行之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会核准发行之日起 24 个月内完成。

公司公开发行 2019 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）为本次债券的第一期，发行规模为人民币 10 亿元，债券期限为 3 年。公司和主承销商于 2019 年 8 月 26 日（T-1）在网下向机构投资者进行了票面利率询价，根据网下向机构投资者询价簿记结果，经公司和主承销商充分协商和审慎判断，最终确定本期债券（债券简称“19 天地一”，债券代码“155655”）票面利率为 7.50%。本期债券采取网下面向合格投资者询价的方式发行，发行工作已于 2019 年 8 月 27 日结束，实际发行规模为人民币 10 亿元，最终票面利率为 7.5%。

(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

45、租赁负债

☐ 适用 ☒ 不适用

46、长期应付款

项目列示

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

☐适用 ☒不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

☐适用 ☒不适用

47、长期应付职工薪酬

☐适用 ☒不适用

48、预计负债

☐适用 ☒不适用

49、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

50、其他非流动负债

☐适用 ☒不适用

51、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 2019 年 12 月 31 日，本公司控股股东高新地产持有公司股份 497,000,938 股，占公司总股本的 57.52%，均为无限售流通股份，其中已质押股份为 145,000,000 股，占高新地产持有的公司股份总数的 29.17%，占公司股份总数的 16.78%。

52、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

53、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	6,245,000.00		10,358,384.54
合计	201,093,446.62	6,245,000.00		207,338,446.62

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期公司下属公司西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司的少数股东增资，溢价金额 12,490,000.00 元，公司间接持股比例 50%，资本公积增加 6,245,000.00 元。

54、库存股

□适用 √不适用

55、其他综合收益

□适用 √不适用

56、专项储备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费		112,546.31	93,308.25	19,238.06
合计		112,546.31	93,308.25	19,238.06

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

57、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

58、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,004,451,181.98	1,661,947,302.66
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-3,408,944.67	
调整后期初未分配利润	2,001,042,237.31	1,661,947,302.66
加：本期归属于母公司所有者的净利润	424,058,993.27	420,414,804.14
减：提取法定盈余公积		1,035,032.65
应付普通股股利	126,161,893.59	76,875,892.17
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,298,939,336.99	2,004,451,181.98

调整期初未分配利润明细：

由于会计政策变更，影响期初未分配利润-3,408,944.67 元。

59、 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	5,591,345,602.68	4,221,091,714.91	5,267,051,915.04	4,116,386,478.38
合计	5,591,345,602.68	4,221,091,714.91	5,267,051,915.04	4,116,386,478.38

60、 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
消费税		
营业税	119,115.68	26,840,273.03
城市维护建设税	13,936,376.42	15,741,208.78
教育费附加	10,896,001.50	12,817,633.87
土地增值税	169,904,861.55	61,860,531.96

资源税	165,469.93	160,405.75
房产税	2,759,293.39	2,600,052.84
土地使用税	8,783,791.22	527,235.80
车船使用税	10,694.85	16,405.00
印花税	7,216,935.34	5,336,127.41
环境保护税	988,843.95	17,520.00
合计	214,781,383.83	125,917,394.44

61、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	43,775,573.66	37,454,767.41
广告宣传费	49,110,723.49	34,977,585.04
代理费	38,363,493.31	19,536,937.30
品牌建设费	2,794,634.18	3,366,587.69
差旅费	539,049.50	688,934.06
物业水电费	5,588,774.16	5,251,628.72
房产登记费	265,760.00	875,870.00
印刷包装展览费	1,554,517.31	702,941.77
办公费	3,299,803.27	2,205,337.84
咨询费	25,060,646.36	21,212,456.06
其他	10,643,454.32	10,224,393.58
合计	180,996,429.56	136,497,439.47

62、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	138,770,639.99	114,494,987.37
折旧费	3,979,474.77	4,832,619.01
办公费	6,381,876.14	5,845,409.75
差旅费	3,405,854.30	3,820,550.93
咨询费	10,123,818.26	17,631,106.68
租赁费	4,238,691.00	3,033,829.66
税费	1,839,515.99	1,470,095.88
物业水电费	1,535,724.52	1,436,967.43
车辆费	1,681,270.18	2,591,257.52
其他	55,450.09	12,770,695.42
合计	172,012,315.24	167,927,519.65

63、研发费用

□适用 √不适用

64、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	47,307,039.85	58,065,429.32
减：利息收入（以正数填列）	-20,451,366.47	-22,104,425.79
手续费	427,626.03	324,559.78
借款辅助费用	10,205,742.78	10,496,315.62
其他	2,359.29	4,715.00
合计	37,491,401.48	46,786,593.93

65、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	710,000.00	727,172.20
加计扣除进项税	406,169.97	
个税手续费返还	229,079.80	
合计	1,345,249.77	727,172.20

66、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	-10,662,984.11	-1,128,099.85
债权投资在持有期间取得的利息收入	64,852.93	142,938.99
合计	-10,598,131.18	-985,160.86

67、净敞口套期收益

□适用 √不适用

68、公允价值变动收益

□适用 √不适用

69、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-262,129.69	

其他应收款坏账损失	-18,749,038.29	
合计	-19,011,167.98	

70、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
二、存货跌价损失	-33,418,162.56	-81,067,515.74
合计	-33,418,162.56	-84,214,937.40

71、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	480,651.32	
合计	480,651.32	

72、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	155.34	9,711.20	155.34
其中：固定资产处置利得	155.34	9,711.20	155.34
政府补助	8,700,000.00	50,000.00	8,700,000.00
其他	7,821,458.83	625,041.05	7,821,458.83
合计	16,521,614.17	684,752.25	16,521,614.17

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
非西安市已上市企业迁入高新区奖励	5,000,000.00		与收益相关
西安市财政局 2019 年鼓励企业上市发展专项资金	2,600,000.00		与收益相关
西安市 2019 年金融业发展扶持资金	1,000,000.00		与收益相关
吴中区作风效能建设、高质量发展综合表彰奖励	100,000.00		与收益相关
经济社会发展贡献奖励		50,000.00	与收益相关

其他说明：

√适用 □不适用

本年其他主要为违约金收入。

73、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	47,020.27	35,792.60	47,020.27
其中：固定资产处置损失	47,020.27	35,792.60	47,020.27
对外捐赠	169,233.31	180,074.17	169,233.31
罚款	48,300.00	56,756.62	48,300.00
补偿款	4,481,800.64	2,074,746.09	
其他	1,814,155.44	140,398.11	6,295,956.08
合计	6,560,509.66	2,487,767.59	6,560,509.66

其他说明：

其他主要为对业主补偿款支出。

74、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	286,104,359.86	252,197,289.01
递延所得税费用	15,925,744.31	-65,682,113.47
合计	302,030,104.17	186,515,175.54

(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	713,731,901.54
按法定/适用税率计算的所得税费用	178,432,975.39
子公司适用不同税率的影响	496,107.01
调整以前期间所得税的影响	7,811,350.61
非应税收入的影响	2,791,027.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,424,587.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,250,062.26
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	116,324,118.59
所得税费用	302,030,104.17

其他说明：

□适用 √不适用

75、其他综合收益

□适用 √不适用

76、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	68,794,217.05	630,560,165.04
收保证金及押金	246,197,226.32	1,483,174,205.55
利息收入	21,428,940.51	24,880,612.52
其他	747,631,680.83	223,859,253.66
合计	1,084,052,064.71	2,362,474,236.77

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

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 2.65 亿元，合营及联营单位往来 3.75 亿元。

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代付及支付代收款项	79,027,080.48	649,270,893.84
付保证金及押金	156,540,765.43	784,148,217.92
经营及管理费用	231,902,909.77	157,628,452.19
其他	280,262,660.29	31,660,191.48
合计	747,733,415.97	1,622,707,755.43

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

其他主要为缴纳的代扣税款及合营联营单位往来。

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆借资金	411,158,565.00	4,400,000.00
合计	411,158,565.00	4,400,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资流入主要为股东借款。

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
筹资辅助费用	26,634,665.00	7,773,594.39
偿还拆借资金		4,000,000.00
合计	26,634,665.00	11,773,594.39

77、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	411,701,797.37	400,745,372.23
加：资产减值准备	51,386,602.17	67,516,357.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,251,617.41	8,535,533.76
使用权资产摊销		
无形资产摊销	960,617.50	391,481.57
长期待摊费用摊销	1,008,533.72	994,125.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-433,786.39	26,081.40
财务费用（收益以“－”号填列）	47,307,039.85	68,561,744.94
投资损失（收益以“－”号填列）	10,598,131.18	985,160.86
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	23,639,813.03	-77,325,509.70
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-11,643,396.23	11,643,396.23
存货的减少（增加以“－”号填列）	-3,445,929,702.42	-921,158,966.53
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	185,383,931.59	916,143,665.90
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	3,288,873,402.74	393,020,198.47
经营活动产生的现金流量净额	571,104,601.52	870,078,641.93
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	571,104,601.52	
现金的期末余额	4,475,403,448.41	2,178,414,800.17
减：现金的期初余额	2,178,414,800.17	2,901,291,239.05
现金及现金等价物净增加额	2,296,988,648.24	-722,876,438.88

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	798,295,940.00
其中：西安越航置业有限公司	798,295,940.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	57,553.42
其中：西安越航置业有限公司	57,553.42
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	798,238,386.58

(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	4,475,403,448.41	2,178,414,800.17
其中：库存现金	104,851.36	150,361.32
可随时用于支付的银行存款	4,475,298,597.05	2,178,264,438.85
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	4,475,403,448.41	2,178,414,800.17
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

√适用 □不适用

公司期末现金及现金等价物中不包含货币资金中使用受限制的按揭保证金、贷款保证金，金额 72,264,276.51 元。

78、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

79、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	72,264,276.51	保证金支取受到限制
存货	8,641,420,535.82	抵押贷款
固定资产	20,937,951.20	抵押贷款
合计	8,734,622,763.53	/

其他说明：

公司以持有的子公司股权质押借款情况：

(1) 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 8.66 亿元，该笔借款到期日为 2020 年 11 月。

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

(3) 天津天地源置业投资有限公司将其持有的天津唐城 100% 股权为贷款提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 1.72 亿元，该笔借款到期日为 2021 年 12 月。

(4) 陕西天投房地产开发有限公司将持有的重庆天投房地产开发有限公司 100% 股权向陕西省国际信托有限公司提供质押担保，该项质押担保对应的融资借款余额为 4 亿元，该笔借款到期日为 2020 年 9 月。

80、 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

81、 套期

☐ 适用 ☒ 不适用

82、 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	8,700,000.00	营业外收入	8,700,000.00
与日常活动相关计入其他收益的政府补助	1,345,249.77	其他收益	1,345,249.77
与日常活动相关冲减成本费用的政府补助	108,119.07	冲减“管理费用”	108,119.07
与日常活动相关冲减成本费用的政府补助	21,180.97	冲减“销售费用”	21,180.97
与日常活动相关冲减成本费用的政府补助	14,079.82	冲减“主营业务成本”	14,079.82

(2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

83、其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
西安越航置业有限公司	2019年8月30日	262,226,240.00	70.00	股权收购	2019年8月30日	实际取得被购买方控制权		-558,456.95
榆林城投天地源置业有限公司	2019年8月13日	16,706,805.00	60.00	增资扩股	2019年8月13日	实际取得被购买方控制权		913,546.39

其他说明：

注1：报告期内，合并范围新增西安越航置业有限公司。2019年4月9日、2019年7月17日、2019年10月25日，公司下属西安天地源房地产开发有限公司控股子公司西安天地源沣东房地产开发有限公司通过西部产权交易所，分别以59,226.08万元、11,238.3万元、9,365.21万元，获得了西安航天城实业发展有限公司下属全资子公司西安越航置业有限公司40%股权及100%债权、30%股权、25%股权。三次交易完成后，西安天地源沣东房地产开发有限公司累计持有西安越航置业有限公司95%的股权及100%债权。

西安天地源沣东房地产开发有限公司于第二次交易完成后取得对西安越航置业有限公司控制权，股权取得成本为26,222.62万元。

注2：报告期内，合并范围新增榆林城投天地源置业有限公司。经公司第九届董事会第十二次会议审议通过，公司下属西安天地源房地产开发有限公司通过增资扩股方式以9,170.6805万元获取了榆林市城市投资经营集团有限公司下属全资子公司榆林城投天地源置业有限公司60%股权，以共同开发榆林市YTC【2018】5号宗地。

西安天地源房地产开发有限公司于增资完成后取得对榆林城投天地源置业有限公司控制权，股权取得成本为1,670.68万元。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	西安越航置业有限公司	榆林城投天地源置业有限公司
--现金	262,226,240.00	16,706,805.00
合并成本合计	262,226,240.00	16,706,805.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	262,226,240.00	16,706,805.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	西安越航置业有限公司		榆林城投天地源置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	817,113,539.30	362,461,132.94	182,862,884.72	173,870,055.32
货币资金	57,553.42	57,553.42	22,209,255.32	22,209,255.32
预付账款	230,400.00	230,400.00		
其他应收款	174,966.20	174,966.20		
存货	816,426,145.91	361,773,739.55	160,653,629.40	151,660,800.00
其他流动资产	224,473.77	224,473.77		
负债：	442,504,625.01	442,504,760.35	155,018,209.72	155,018,209.72
其他应付款	442,504,625.01	442,504,760.35	155,018,209.72	155,018,209.72
净资产	374,608,914.29	-80,043,627.41	27,844,675.00	18,851,845.60
取得的净资产	374,608,914.29	-80,043,627.41	27,844,675.00	18,851,845.60

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

根据陕西国信资产评估公司出具的陕国信评报字【2018】第040号报告及公司通过交易所公开挂牌所确定的交易价款确认购买日可辨认资产、负债公允价值。

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
西安越航置业有限公司	149,843,240.00	149,843,240.00		其他说明	

其他说明：

根据陕西国信资产评估公司出具的陕国信评报字【2018】第040号报告及公司通过交易所公开挂牌所确定的交易价款。

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

☐适用 ☒不适用

(6). 其他说明

☐适用 ☒不适用

2、 同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、 反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

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，合并范围新增西安天地源沣东房地产开发有限公司。经公司第八届董事会第四十五次会议审议通过，公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司与陕西省煤田地质集团有限公司、公司员工跟投设立的有限合伙企业合作，三方按约定比例出资成立西安天地源沣东房地产开发有限公司进行项目拓展及开发，注册资本金为 20,000 万元，其中西安天地源出资 11,700 万元，占股权比例为 58.5%。

② 报告期内，合并范围新增西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司。经公司第九届董事会第六次会议审议通过，公司下属陕西蓝天御坊置业有限公司（以下简称“蓝天御坊”）投资成立全资子公司西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司进行西安市高新区 GX3-44-7/8 地块的开发建设。

2019 年 6 月 20 日，经公司第九届董事会第十次会议审议通过，公司通过国有资产交易平台引入外部股东对西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）进行增资，将项目公司注册资本由原 5,000 万元增至 1 亿元。

2019 年 12 月 6 日，根据西部产权交易所挂牌结果，西安龙湖地产发展有限公司和宁波秦韵企业管理合伙企业（有限合伙）分别以 5,624.10 万元和 624.90 万元取得项目公司 45% 股权和 5% 股权。各股东方通过项目公司共同参与标的项目开发建设。

③ 报告期内，合并范围新增陕西天地源天投物业服务有限公司。经公司第九届董事会第一次会议审议通过，公司下属陕西天投房地产开发有限公司投资设立了陕西天地源天投物业服务有限公司，注册资本 500 万元，经营范围为物业管理与服务等。

④ 报告期内，合并范围新增珠海天地源置业有限公司。经公司第九届董事会第十次会议审议通过，公司下属深圳天地源房地产开发有限公司投资成立了全资子公司珠海天地源置业有限公司，注册资金 7,000 万元，进行珠海市高新区 19044 号地块的开发。

⑤ 报告期内，合并范围新增西安天地源软件新城房地产开发有限公司。经公司第九届董事会第十八次会议审议通过，公司下属西安天地源房地产开发有限公司投资成立了全资子公司西安天地源软件新城房地产开发有限公司，注册资金 6 亿元，进行西安市高新区“GX3-22-27”地块的开发建设。

6、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

☒ 适用 ☐ 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
西安天地源房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100.00		设立
西安天地源物业服务管理有限责任公司	西安	西安	物业管理		100.00	设立
西安天地源不动产代理有限公司	西安	西安	不动产中介代理		100.00	设立
上海天地源企业有限公司	上海	上海	房地产	100.00		设立
苏州天地源房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	4.55	95.45	设立
苏州平江天地源置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立
深圳天地源房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产	100.00		设立
惠州天地源房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产		100.00	设立
深圳天地源物业服务有限公司	深圳	深圳	物业管理		100.00	设立
天津天地源置业投资有限公司	天津	天津	房地产	100.00		设立
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	西安	西安	广告代理、报纸出刊	70.00		设立
苏州天地源香都置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立

深圳西京实业发展有限公司	深圳	深圳	房地产	70.00	30.00	同一控制下企业合并
西安天地源曲江房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
陕西深宝水电开发有限责任公司	宝鸡	宝鸡	发电		51.00	非同一控制下企业合并
西安报业广告信息有限责任公司	西安	西安	广告代理、市场调查		100.00	非同一控制下企业合并
西安明正房地产开发有限公司	西安	西安	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
宝鸡市融兴置业有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产		60.00	非同一控制下企业合并
陕西东方加德建设开发有限公司	西安	西安	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
陕西天投房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100.00		设立
榆林天投置业有限公司	榆林	榆林	房地产		60.00	设立
苏州天地源香湖置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立
陕西蓝天御坊置业有限公司	西安	西安	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
苏州天地源木渎置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	设立
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	深圳	深圳	房地产		51.00	设立
苏州天地源金山置业有限公司	苏州	苏州	房地产		95.00	设立
天津天地源唐城房地产开发有限公司	天津	天津	房地产		100.00	设立
泰州天地源德湖置业有限公司	泰州	泰州	房地产		100.00	设立
广东天地源城际房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产		65.00	设立
天津天投房地产开发有限公司	天津	天津	房地产		100.00	设立
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司	西安	西安	园区开发与建设		80.00	设立
重庆天投房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产		100.00	设立
镇江天地源置业有限公司	镇江	镇江	房地产		100.00	设立
西安天地源沣东房地产开发有限公司	西安	西安	房地产		58.50	设立
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	西安	西安	房地产		50.00	设立
天津天辉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产		58.50	设立
郑州天地源置业有限公司	郑州	郑州	房地产	100.00		设立
咸阳天投房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产		51.00	设立
陕西天地源天投物业服务有限公司	西安	西安	物业管理		100.00	设立
珠海天地源置业有限公司	珠海	珠海	房地产		100.00	设立
榆林城投天地源置业有限公司	榆林	榆林	房地产		60.00	非同一控制下企业合并
西安越航置业有限公司	西安	西安	房地产		55.575	非同一控制下企业合并
西安天地源软件新城房地产开发有限公司	西安	西安	房地产		100.00	设立

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

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	30.00%	71,000.17		-469,881.12
榆林天投置业有限公司	40.00%	-783,002.09		-6,414,082.28
陕西深宝水电开发有限责任公司	49.00%	911,875.08		-5,579,258.81
宝鸡市融兴置业有限公司	40.00%	-125,634.24		29,267,700.23
苏州天地源金山置业有限公司	5.00%	5,892,441.80		15,198,634.88
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	49.00%	-8,854,865.85		-15,756,370.10
广东天地源城际房地产开发有限公司	35.00%	-68,371.62		-221,873.33
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司	20.00%	-129,055.40		19,687,381.89
西安天地源沣东房地产开发有限公司	41.50%	-408,639.87		82,591,360.13
天津天辉房地产开发有限公司	41.50%	-1,052,154.07		40,443,810.96
咸阳天投房地产开发有限公司	49.00%	-7,674,568.05		33,636,948.37
榆林城投天地源置业有限公司	40.00%	365,418.56		61,503,288.56
西安越航置业有限公司	44.425%	-248,094.50		18,482,344.45
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	50.00%	-253,545.83		55,991,454.17
合计		-12,357,195.90		328,361,458.00

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	10,308,894.92	1,549,888.71	11,858,783.63	13,428,234.76		13,428,234.76	13,421,178.43	1,712,947.99	15,134,126.42	16,780,818.68		16,780,818.68
榆林天投置业有限 公司	156,178.37	1,329,582.98	1,485,761.35	17,520,967.05		17,520,967.05	481,453.30	7,828,606.48	8,310,059.78	22,350,735.56		22,350,735.56
陕西深宝水电开发 有限责任公司	4,608,047.40	46,981,978.53	51,590,025.93	62,976,268.41		62,976,268.41	3,722,295.30	48,362,191.18	52,084,486.48	65,369,064.56		65,369,064.56
宝鸡市融兴置业有 限公司	639,261,659.23	9,050,389.56	648,312,048.79	575,142,798.23		575,142,798.23	493,503,283.72	8,737,019.23	502,240,302.95	428,380,495.75		428,380,495.75
苏州天地源金山置 业有限公司	458,387,409.02	973,415.21	459,360,824.23	155,388,126.70		155,388,126.70	745,108,292.10	5,493,938.63	750,602,230.73	508,657,427.51	55,700,000.00	564,357,427.51
深圳天地源中房豪 杰置业有限公司	45,968,821.30	140,393.28	46,109,214.58	78,265,071.95		78,265,071.95	54,258,970.23	4,730,390.26	58,989,360.49	73,071,503.65		73,071,503.65
广东天地源城际房 地产开发有限公司	126,076.18		126,076.18	760,000.00		760,000.00	75,231.57	146,192.11	221,423.68	660,000.00		660,000.00
西安国际社区时尚 小镇建设开发有限 公司	106,445,070.07	517,023.91	106,962,093.98	8,525,184.51		8,525,184.51	51,329,967.41	338,987.87	51,668,955.28	2,586,768.83		2,586,768.83
西安天地源沣东房 地产开发有限公司	2,808,760.82	356,206,564.80	359,015,325.62	160,000,000.00		160,000,000.00						
天津天辉房地产开 发有限公司	719,749,268.99	1,971,630.16	721,720,899.15	624,265,933.00		624,265,933.00	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	1,141,823,079.47	18,382,892.12	1,160,205,971.59	1,091,559,138.20		1,091,559,138.20	825,158,850.46	6,017,316.11	831,176,166.57	662,961,685.90	163,900,000.00	826,861,685.90
榆林城投天地源置 业有限公司	178,529,825.32	2,298,770.27	180,828,595.59	27,070,374.20		27,070,374.20						
西安越航置业有限 公司	1,033,025,052.10	244,513.06	1,033,269,565.16	659,219,243.16		659,219,243.16						
西安天地国际时尚 小镇房地产开发有 限公司	631,597,292.79	169,030.55	631,766,323.34	519,783,415.00		519,783,415.00						
合计	4,972,795,435.98	439,816,073.14	5,412,611,509.12	3,993,904,755.17		3,993,904,755.17	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

单位：元 币种：人民币

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	16,098,603.81	99,150.08	99,150.08	2,113,704.23	11,420,122.25	470,675.78	470,675.78	1,846,448.59
榆林天投置业有限公司	-	-1,957,505.23	-1,957,505.23	-1,322,421.40		-17,166,949.86	-17,166,949.86	-1,408,418.59
陕西深宝水电开发有限责任公司	11,125,694.71	1,860,969.56	1,860,969.56	3,889,422.90	10,134,476.49	401,044.77	401,044.77	5,213,632.38
宝鸡市融兴置业有限公司	106,517,402.73	-2,757,728.81	-2,757,728.81	100,523,053.42	129,829,397.93	-413,402.16	-413,402.16	176,144,157.38
苏州天地源金山置业有限公司	571,517,329.35	117,848,835.93	117,848,835.93	258,399,218.88		-7,020,038.97	-7,020,038.97	104,779,700.53
深圳天地源中房豪杰置业有限公司	-	-18,071,154.80	-18,071,154.80	-7,237,386.52		-9,291,219.94	-9,291,219.94	-6,843,628.24
广东天地源城际房地产开发有限公司	-	-195,347.50	-195,347.50	-50,611.70		-437,814.92	-437,814.92	-601,228.95
西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司	-	-645,276.98	-645,276.98	-57,399,374.66		-917,813.55	-917,813.55	-11,203,397.55
西安天地源沣东房地产开发有限公司	-	-984,674.38	-984,674.38	-1,504,343.18			-	
天津天辉房地产开发有限公司	-	-2,535,311.00	-2,535,311.00	-385,957,750.14		-9,554.10	-9,554.10	109,630,410.51
咸阳天投房地产开发有限公司	-	-15,662,383.78	-15,662,383.78	564,631,259.21		-15,685,519.33	-15,685,519.33	-40,426,594.62
榆林城投天地源置业有限公司	-	913,546.39	913,546.39	-148,509,365.87				
西安越航置业有限公司	-	-558,456.95	-558,456.95	-150,512,056.00				
西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司	-	-507,091.66	-507,091.66	-299,450,300.60				
合计	705,259,030.60	76,847,570.87	76,847,570.87	-122,386,951.43	151,383,996.67	-50,070,592.28	-50,070,592.28	337,131,081.44

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

☐适用 ☒不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

2019 年 11 月 27 日，公司下属西安天地源沣东房地产开发有限公司采用八、1.（1）相同方式获得西安越航置业有限公司 25%股权。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	西安越航置业有限公司
购买成本/处置对价	93,652,100.00
--现金	93,652,100.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	93,652,100.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	93,652,100.00
差额	
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
西安丝路国际金融创新中心有限公司	西安市	西安市	城市基础设施建设等		10.98	权益法
苏州联鑫置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发、经营		19.99	权益法
太仓卓润房地产开发有限公司	江苏省	太仓市	房地产开发、经营		28.00	权益法
镇江扬启房地产开发有限公司	江苏省	镇江市	房地产开发、经营		33.00	权益法

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

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

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	太仓卓润房地产开发有限公司	苏州联鑫置业有限公司	镇江扬启房地产开发有限公司	太仓卓润房地产开发有限公司	苏州联鑫置业有限公司	镇江扬启房地产开发有限公司
流动资产	1,880,298,272.01	1,613,556,625.24	682,393,870.15	1,266,392,385.53	1,191,710,572.91	585,140,074.16
其中：现金和现金等价物	196,232,189.43	170,592,740.28	30,156,654.86	16,444,329.64	110,403,111.71	18,586,930.93
非流动资产	6,663,247.63	7,101,067.93	1,733,210.25	87,323.57	592,297.42	215,999.27
资产合计	1,886,961,519.64	1,620,657,693.17	684,127,080.40	1,266,479,709.10	1,192,302,870.33	585,356,073.43
流动负债	342,625,352.71	1,171,929,688.15	489,673,674.79	117,261,628.04	684,070,120.26	567,882,798.59
非流动负债	965,000,000.00	450,000,000.00		550,000,000.00	490,000,000.00	
负债合计	1,307,625,352.71	1,621,929,688.15	489,673,674.79	667,261,628.04	1,174,070,120.26	567,882,798.59
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	579,336,166.93	-1,271,994.98	194,453,405.61	599,218,081.06	18,232,750.07	17,473,274.84
按持股比例计算的净资产份额	162,214,126.74	-254,271.80	64,169,623.85	167,781,062.70	3,037,576.16	-619,047.66
调整事项		2,665,891.50				
--其他		2,665,891.50				
对合营企业权益投资的账面价值	162,214,126.74	2,411,619.71	64,169,623.85			
营业收入		494,497.50				
财务费用	-197,255.53	-732,796.94	-34,388.63			
所得税费用	-6,536,798.36	-6,501,581.68	-1,048,919.02			
净利润	-19,881,914.13	-19,504,745.05	-3,676,270.91	-781,918.94	-1,767,456.82	-2,526,725.16
综合收益总额	-19,881,914.13	-19,504,745.05	-3,676,270.91	-781,918.94	-1,767,456.82	-2,526,725.16

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	西安丝路国际金融创新中心有限公司	西安丝路国际金融创新中心有限公司
流动资产	700,252,511.76	439,020,937.08
非流动资产	2,537,177.45	179,403.28
资产合计	702,789,689.21	439,200,340.36
流动负债	158,565,221.11	136,078,266.04
负债合计	158,565,221.11	136,078,266.04
归属于母公司股东权益	544,224,468.10	303,122,074.32

按持股比例计算的净资产份额	59,755,846.60	59,461,167.99
调整事项	-298,219.44	
—其他	-298,219.44	
对联营企业权益投资的账面价值	59,457,627.16	59,461,167.99
净利润	22,197.39	20,663.25
综合收益总额	22,197.39	20,663.25

(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

2019 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：184,215,987.23 元，占期末应收账款余额的 96.21%。

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 2019 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 376,167.00 万元。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☐适用 ☒不适用

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☐适用 ☒不适用

9、其他

☐适用 ☒不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明：

公司控股股东公司名称由“西安高新技术产业开发区房地产开发公司”变更为“西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司”，企业类型由“全民所有制企业”变更为“有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）”，注册资本由“9 亿元人民币”变更为“15 亿元人民币”，经营范围由“房地产开发、经营；出租房管理经营；建材设备销售”变更为“房地产开发、经营；房地产信息咨询；土地开发及整理；商业地产投资及运营管理；公园及配套设施的开发、建设、运营；旅游项目及设施、景区的开发、建设、管理；建筑装饰工程、环境工程、绿化工程的设计施工；商场管理；酒店管理；医疗服务；营养健康咨询服务；物业经营与管理；家政服务；出租房管理经营；高科技项目研发与投资；建材设备生产、销售；建筑智能化工程；教育投资；城市基础设施投资建设；代建项目管理咨询；老旧小区及城中村改造工程投资建设”。上述变更事项的相关工商登记手续已办理完毕，控股股东于 2019 年 12 月 28 日取得新颁发的《营业执照》。

本企业最终控制方是西安高科集团有限公司。

其他说明：

公司实际控制人公司名称由“西安高科（集团）公司”变更为“西安高科集团有限公司”，企业类型由“全民所有制企业”变更为“有限责任公司（国有独资）”，注册资本由“拾伍亿元人民币”变更为“贰拾亿元人民币”，经营范围由“国家和政府规定的高新技术主要领域的产品和服务；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、依照国家授权从事外贸业务（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”变更为“基础设施、园区和房地产建设投资和运营；公共服务投资和运营；高技术产业、战略新兴产业、先进制造业和现代服务业投资和运营；股权投资和资本管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。上述变更事项的相关工商登记手续已办理完毕，实际控制人于 2020 年 2 月 18 日取得新颁发的《营业执照》。

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
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	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
西安高新区热力有限公司	集团兄弟公司
西安高科城市服务管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新区竣策勘测有限公司	集团兄弟公司
西安高科建材科技有限公司	集团兄弟公司
西安高新城房地产开发有限公司	集团兄弟公司
西安高科投资有限责任公司	集团兄弟公司
西安檀德典森企业管理有限公司	其他
西安西沃客车有限公司	其他
西安国际社区时尚小镇运营管理有限公司	其他
镇江扬启房地产开发有限公司	其他
镇江联启房地产开发有限公司	其他
苏州联鑫置业有限公司	其他
太仓卓润房地产开发有限公司	其他
北京永秀智库有限责任公司	其他
供销大集集团股份有限公司	其他
中航电测仪器股份有限公司	其他
永安财产保险股份有限公司	其他
彩虹显示器件股份有限公司	其他
陕西鼓风机（集团）有限公司	其他
泰康人寿资产管理公司	其他
国泰君安国际控股有限公司（香港）	其他
五洲国际集团投资有限公司（香港）	其他
联邦制药国际控股有限公司（香港）	其他
国泰安信息技术有限公司	其他
中航电测仪器股份有限公司	其他
西安曲江文化旅游股份有限公司	其他
中航飞机股份有限公司	其他
金堆城钼业股份有限公司	其他
陕西兴化化学股份有限公司	其他
长安银行股份有限公司	其他
西安博通资讯股份有限公司	其他

西安饮食股份有限公司	其他
------------	----

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安高科幕墙门窗有限公司	工程施工	691,995.16	2,448,800.72
西安高科物流发展有限公司	采购材料	26,635,271.50	7,989,185.64
西安高科园林景观工程有限责任公司	工程施工	1,730,076.64	1,489,204.82
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	物业管理	59,412.51	100,946.69
西安新纪元国际俱乐部有限公司	品牌推广	828,891.74	905,660.35
西安高新区热力有限公司	工程施工	23,567,618.57	17,336,301.59
西安国际社区时尚小镇运营管理有限公司	招商代理	8,289,622.46	3,616,037.64
西安高新区竣策勘测有限公司	土地测量费	16,732.08	

出售商品/提供劳务情况表

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安高科集团有限公司	物业管理	1,530,369.30	1,239,495.96
西安新纪元国际俱乐部有限公司	物业管理	643,800.64	767,647.00
西安高新区热力有限公司	提供劳务		742,947.86
西安高科城市服务管理有限责任公司	咨询服务		89,622.64
苏州联鑫置业有限公司	咨询服务	1,200,000.00	600,000.00
太仓卓润房地产开发有限公司	企业管理	94,339.62	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐ 适用 ☒ 不适用

关联托管/承包情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

本公司委托管理/出包情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

关联管理/出包情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
西安高科集团有限公司	物业	1,903,440.00	1,903,440.00
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	物业	152,217.12	50,739.04
西安新纪元国际俱乐部有限公司	物业	571,428.52	571,428.57

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	12,636.75	2018.9.7	2021.9.1	否

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	1,335.01	1,500.99

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	西安高科集团有限公司	333,102.00	16,655.10	362,858.40	18,142.92
预付账款	西安高科物流发展有限公司			494,953.90	
预付账款	西安高新区热力有限公司	2,040,549.56		1,949,663.58	
其他应收款	苏州联鑫置业有限公司			112,723,333.44	5,037,926.67
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	215,686,705.64		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	156,443.18	2,854,088.60
应付账款	西安高科物流发展有限公司	7,184,208.18	3,756,964.42
应付账款	西安高科园林景观工程有限责任公司	236,765.84	2,090,671.05
应付账款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	45,909.32	56,191.50
应付账款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	74,174.76	5,090.00
应付账款	西安高科建材科技有限公司	378.40	378.40
应付账款	西安高新区热力有限公司	4,972,052.29	
应付账款	西安国际社区时尚小镇运营管理有限公司	1,698,113.21	
预收账款	西安高科集团有限公司	6,792.48	
预收账款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	177,586.70	139,532.39
预收账款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	76,853.54	77,878.20
其他应付款	西安高科幕墙门窗有限公司	1,735,116.17	1,253,608.84
其他应付款	西安高科物流发展有限公司		39,500.00
其他应付款	西安高科园林景观工程有限责任公司	68,443.58	417,027.83
其他应付款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司		
其他应付款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	108,059.00	108,059.00
其他应付款	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	143,371.50	143,371.50
其他应付款	西安高科卫光电子有限公司		55,219.84
其他应付款	苏州联鑫置业有限公司	29,981,960.93	
其他应付款	太仓卓润房地产开发有限公司	25,782,204.00	
其他应付款	镇江扬启房地产开发有限公司	61,100,000.00	
一年内到期的非流动负债	西安高新区热力有限公司	174,000,000.00	
长期借款	西安高新区热力有限公司	492,000,000.00	

7、关联方承诺

☐适用 ☒不适用

8、其他

☐适用 ☒不适用

十三、股份支付**1、股份支付总体情况**

☐适用 ☒不适用

2、以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

5、其他

☐适用 ☒不适用

十四、承诺及或有事项**1、重要承诺事项**

☐适用 ☒不适用

2、或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

☒适用 ☐不适用

(1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司及各子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截止 2019 年 12 月 31 日，该阶段性担保金额为 491,492.55 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 2019 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 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 16.96 亿元，借款到期日为 2020 年 11 月。

② 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 4 亿元，借款到期日为 2021 年 5 月。

③ 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 4.8 亿元，借款到期日为 2021 年 5 月。

④ 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 1.816 亿元，借款到期日为 2021 年 9 月。

⑤ 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 2.45 亿元，借款到期日为 2021 年 9 月。

⑥ 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 1.719 亿元，借款到期日为 2020 年 12 月。

⑦ 公司 2019 年 2 月为子公司重庆天投房地产开发有限公司在中国银行重庆北培支行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 1.9629 亿元，借款到期日为 2022 年 2 月。

⑧ 公司 2019 年 3 月为子公司重庆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 4.00 亿元，借款到期日为 2020 年 9 月。

⑨ 公司 2019 年 3 月为子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在中国银行东新街支行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 3.13 亿元，借款到期日为 2022 年 3 月。

⑩ 公司 2019 年 6 月为子公司天津天地源置业投资有限公司在陕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为 3.00 亿元，借款到期日为 2021 年 6 月。

⑪ 公司 2019 年 8 月为子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在广发银行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 9.5 亿元，借款到期日为 2022 年 12 月。

⑫ 公司 2019 年 9 月为子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在陕西投融资担保有限责任公司申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 3.00 亿元，借款到期日为 2022 年 9 月。

⑬ 公司 2019 年 9 月为子公司陕西东方加德建设开发有限公司在兴业信托申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 6.8 亿元，借款到期日为 2021 年 9 月。

⑭ 公司 2019 年 11 月为子公司泰州天地源德湖置业有限公司在江苏银行泰州分行申请贷款提供信用担保，截止报告期末该笔贷款余额 3.4 亿元，借款到期日为 2022 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 29,384.25 万元，该笔担保到期日为 2021 年 9 月。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明:

☐适用 ☒不适用

3、其他☐适用 ☒不适用**十五、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**☐适用 ☒不适用**2、利润分配情况**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	127,890,133.11
经审议批准宣告发放的利润或股利	

公司 2019 年度实现归属股东的净利润为 424,058,993.27 元（同可供股东分配的净利润），加上上年度股利分配后的累计未分配利润 1,874,880,343.72 元，实际可分配利润 2,298,939,336.99 元。拟以公司现总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发 2019 年全年现金红利每 10 股 1.48 元（含税），共计派发 127,890,133.11 元，余额 2,171,049,203.88 元留作以后年度分配；2019 年不送红股、不进行资本公积金转增股本。

上述利润分配预案已经 2020 年 4 月 23 日召开的第九届董事会第二十二次会议审议通过，尚需提交公司 2019 年年度股东大会审议。

3、销售退回☐适用 ☒不适用**4、其他资产负债表日后事项说明**☒适用 ☐不适用

（1）2020 年 1 月 2 日，公司下属郑州天地源置业有限公司收到广发银行郑州农业路支行 6,500.00 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 6,500.00 万元。

（2）2020 年 1 月 3 日，公司下属天津天地源唐城房地产开发有限公司收到陕国投信托 1,770.00 万元人民币贷款；2020 年 2 月 28 日，公司下属天津天地源唐城房地产开发有限公司收到陕国投信托 2,590.00 万元人民币贷款；2020 年 4 月 21 日，公司下属天津天地源唐城房地产开发有限公司收到陕国投信托 2,110.00 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 23,660.00 万元。

（3）2020 年 1 月 17 日，公司下属天地源股份有限公司西安置业分公司归还广发银行西安分行 1,190.00 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 43,790.00 万元。

（4）2020 年 2 月 13 日，公司下属西安天地源曲江房地产开发有限公司归还广发银行西安分行 2,250.00 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 92,750.00 万元。

(5) 2020 年 2 月 20 日, 公司下属重庆天投房地产开发有限公司归还中行重庆北碚支行 3,333.00 万元人民币贷款, 截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 16,296 万元。

(6) 2020 年 3 月 9 日, 公司下属镇江天地源置业有限公司收到工商银行镇江分行 5,000.00 万元人民币贷款, 截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 5,000.00 万元。

(7) 2020 年 3 月 11 日, 公司下属天津天地源唐城房地产开发有限公司归还天津金城银行 1,160 万元人民币贷款, 截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 17,000.00 万元。

(8) 2020 年 3 月 16 日, 公司下属重庆天投房地产开发有限公司归还陕金资产 20,000.00 万元人民币贷款, 截止财务报告批准报出日该笔贷款已还清。

(9) 2020 年 3 月 19 日, 公司下属西安置业分公司收到陕西省西安市中级人民法院《民事一审案件应诉通知书》((2020)陕 01 民初 142 号)等诉讼文件。公司下属西安置业分公司为被告, 涉案金额 28,565.54 万元。原告陕西尚元文化发展有限公司请求确认被告单方解除合同无效; 判令被告继续履行《合作框架协议》及《天地源·丹轩坊 5#楼项目合作协议》; 本案诉讼费由被告承担。本案尚未开庭审理, 暂时无法评估对公司本期利润或期后利润等的影响。以上诉讼公司已 于 2020 年 3 月 23 日进行了公告(公告编号: 临 2020-015)。

(10) 2020 年 3 月 19 日, 公司第九届董事会第二十次会议审议通过了《关于向光大银行西安分行申请委托贷款的议案》。公司下属全资子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司向光大银行西安分行申请 1.5 亿元委托贷款, 贷款用于曲江香都 E 区项目建设, 使用期限不超过 24 个月, 融资成本为年化利率 9%。本次贷款资金来源方西安高科投资有限责任公司。

2020 年 3 月 25 日, 公司下属西安天地源曲江房地产开发有限公司收到光大银行西安分行 15,000.00 万元人民币贷款, 截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 15,000.00 万元。

(11) 2020 年 3 月 19 日, 公司第九届董事会第二十次会议审议通过了《关于向金融机构申请融资的议案》, 根据经营发展需要, 公司下属全资子公司陕西东方加德建设开发有限公司与金融机构合作, 发行总规模不超过 15 亿元的信托计划, 信托资金用于加德建设开发的万熙天地 DK-4 项目建设。信托计划期限不超过 24 个月。融资成本不超过 9.5%/年。公司为本次贷款提供连带责任保证担保; 公司下属西安天地源软件新城房地产开发有限公司将其所持有的位于西安市高新区的软件新城 GX3-22-27 号地块国有建设用地使用权为本次融资提供抵押担保; 西安天地源房地产开发有限公司将其持有的西安天地源软件新城房地产开发有限公司股权为本次融资提供质押担保。

2020 年 4 月 3 日, 公司下属陕西东方加德建设开发有限公司收到陕西省国际信托股份有限公司 52,480.00 万元贷款。2020 年 4 月 15 日, 公司下属陕西东方加德建设开发有限公司收到陕西省国际信托股份有限公司 24,680.00 万元贷款, 截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 77,160.00 万元。

(12) 2020 年 3 月 27 日, 公司下属陕西东方加德建设开发有限公司归还光大银行西安分行 7,800.00 万元人民币贷款, 2020 年 4 月 20 日, 公司下属陕西东方加德建设开发有限公司归还光

大银行西安分行 5,000.00 万元人民币贷款，截止财务报告批准报出日该笔贷款余额为 33,800.00 万元。

(13) 2020 年 3 月 30 日，公司下属西安置业分公司收到陕西省西安市中级人民法院《民事一审案件应诉通知书》（（2020）陕 01 民初 165 号）等诉讼文件。公司下属西安置业分公司为被告，涉案金额 8,188.9602 万元。原告榆林市古城新纪元商贸有限公司请求人民法院判决确认被告于 2019 年 12 月 15 日向原告送达的《解除通知》无效；本案诉讼费由被告承担。本案尚未开庭审理，暂时无法评估对公司本期利润或期后利润等的影响。以上诉讼公司已于 2020 年 4 月 1 日进行了公告（公告编号：临 2020-016）。

(14) 2020 年 4 月 15 日，公司第九届董事会第二十一次会议审议通过了《关于转让西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司股权的议案》，公司下属西安天地源房地产开发有限公司拟以非公开协议转让方式向西安高科国际社区建设开发有限公司转让西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司 80% 股权，转让金额 8,071.72 万元。

(15) 2020 年 4 月 23 日，经公司第九届董事会第二十二次会议审议，通过了《关于公司 2020 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 14,709.87 万元。

(16) 2020 年 4 月 23 日，经公司第九届董事会第二十二次会议审议，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 2020 年年度股东大会召开之前，向金融机构申请融资额度总计不超过 175 亿元。在该融资额度范围内，提请公司股东大会授权董事会根据实际情况审议具体的融资事宜。

(17) 2020 年 4 月 23 日，经公司第九届董事会第二十二次会议审议，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 2020 年度股东大会召开之前，在新增不超过 150 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 95 亿元，并表非全资子公司全年预计发生担保总额为 44.5 亿元，参股非并表公司全年预计发生担保总额为 10.5 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) 2020 年 4 月 23 日，经公司第九届董事会第二十二次会议审议，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 2020 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 150 万平米，预计金额约 65 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

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

5、终止经营

☐适用 ☒不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

☒适用 ☐不适用

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

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

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

(2). 报告分部的财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产行业	物业服务	其他	分部间抵销	合计
营业收入	5,400,289,662.29	210,452,277.31	32,345,749.30	51,742,086.22	5,591,345,602.68
其中：对外营业收入	5,375,322,665.86	191,092,993.27	24,929,943.55		5,591,345,602.68
分部间交易收入	24,966,996.43	19,359,284.04	7,415,805.75	51,742,086.22	
营业成本	3,994,818,787.19	204,451,786.01	27,585,066.75	5,763,925.04	4,221,091,714.91
其中：对外营业成本	3,991,869,929.86	201,851,785.88	27,369,999.17		4,221,091,714.91
分部间营业成本	2,948,857.33	2,600,000.13	215,067.58	5,763,925.04	
资产总额	63,223,355,490.81	170,198,369.11	66,711,646.61	34,508,613,587.76	28,951,651,918.77
负债总额	50,666,382,341.65	160,793,722.16	79,095,782.59	25,972,845,526.54	24,933,426,319.86

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

☐适用 ☒不适用

(4). 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、其他

☐适用 ☒不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	169,536,511.52
1 至 2 年	156.00
2 至 3 年	42,186.00
3 至 4 年	2,142.00
4 至 5 年	
5 年以上	10,033,217.58
合计	179,614,213.10

(2). 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备										
其中：										
按账龄组合计提坏账准备	179,614,213.10	100.00	18,523,785.56	10.31	161,090,427.54	18,178,525.58	100.00	13,943,276.68	76.70	4,235,248.90
合计	179,614,213.10	/	18,523,785.56	/	161,090,427.54	18,178,525.58	/	13,943,276.68	/	4,235,248.90

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☒适用 ☐不适用

组合计提项目：按账龄组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	169,536,511.52	8,476,825.58	5.00
1—2 年	156.00	15.60	10.00
2—3 年	42,186.00	12,655.80	30.00
3—4 年	2,142.00	1,071.00	50.00
4—5 年			50.00
5 年以上	10,033,217.58	10,033,217.58	100.00
合计	179,614,213.10	18,523,785.56	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

☐适用 ☒不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	13,943,276.68	8,485,698.98	3,905,190.10			18,523,785.56
合计	13,943,276.68	8,485,698.98	3,905,190.10			18,523,785.56

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
陕西盛骏贸易有限公司	3,879,187.00	与应付其款项抵账
合计	3,879,187.00	/

其他说明

陕西盛骏贸易有限公司于 2018 年 5 月注销，公司本期对其名下相关债权、债务（其他应付款项）进行了抵账处理（应收其 7,758,374.00 元款项与应付其款项抵账），在当期转回前期计提的坏账准备 3,879,187.00 元。

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末				
	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例%	坏账准备
西安高新控股有限公司	非关联方	169,203,409.52	1 年以内	94.20	8,460,170.48
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	5.45	9,789,602.30
西安高科集团有限公司	实际控制人	333,102.00	1 年以内	0.19	16,655.10
客户 1	非关联方	41,700.00	2-3 年	0.02	12,510.00
客户 2	非关联方	27,325.00	5 年以上	0.02	27,325.00
合计		179,395,138.82		99.88	18,306,262.88

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,341,313,657.24	4,407,031,070.75
合计	6,341,313,657.24	4,407,031,070.75

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	

1 年以内小计	4,908,029,228.56
1 至 2 年	768,260,306.53
2 至 3 年	236,312,983.32
3 至 4 年	303,473,402.27
4 至 5 年	123,793,853.44
5 年以上	4,436,801.08
合计	6,344,306,575.20

(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	6,336,447,339.15	4,401,064,208.21
保证金及押金	3,551,027.23	5,176,013.94
备付金	41,452.89	264,702.33
代垫款项	3,377,389.71	2,697,387.25
其他	889,366.22	257,100.00
合计	6,344,306,575.20	4,409,459,411.73

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	230,819.73	1,794,532.68	402,988.59	2,428,341.00
2019年1月1日余额在本期	-14,361.29	-13,488.70	27,849.99	
—转入第二阶段	-14,361.29	14,361.29		
—转入第三阶段		-27,849.99	27,849.99	
本期计提	102,093.38	905,148.20	6,962.50	1,014,204.08
本期转回	-103,553.15	-346,073.98		-449,627.13
2019年12月31日余额	214,998.67	2,340,118.21	437,801.08	2,992,917.96

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其他应收款坏账准备	2,428,341.00	1,014,204.08	449,627.13			2,992,917.96
合计	2,428,341.00	1,014,204.08	449,627.13			2,992,917.96

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
西安天地源房地产开发有限公司	内部单位往来	1,394,245,256.80	1年以内	21.98	
天津天地源置业投资有限公司	内部单位往来	387,191,991.73	1年以内	6.10	
天津天地源置业投资有限公司	内部单位往来	636,659,792.06	1-2年	10.04	
珠海天地源置业有限公司	内部单位往来	915,097,315.07	1年以内	14.43	
深圳天地源房地产开发有限公司	内部单位往来	732,227,945.13	1年以内	11.54	
深圳天地源房地产开发有限公司	内部单位往来	31,415,500.08	1-2年	0.50	
深圳天地源房地产开发有限公司	内部单位往来	68,690,490.04	2-3年	1.08	
天津天地源唐城房地产开发有限公司	内部单位往来	493,473,775.27	1年以内	7.78	
天津天地源唐城房地产开发有限公司	内部单位往来	19,468,000.04	1-2年	0.31	
天津天地源唐城房地产开发有限公司	内部单位往来	19,468,000.04	2-3年	0.31	
天津天地源唐城房地产开发有限公司	内部单位往来	258,209,786.27	3-4年	4.07	
合计	/	4,956,147,852.53	/	78.14	

(7). 涉及政府补助的应收款项

☐适用 ☒不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

☐适用 ☒不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、长期股权投资

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,241,301,605.38		2,241,301,605.38	2,241,301,605.38		2,241,301,605.38
对联营、合营企业投资						
合计	2,241,301,605.38		2,241,301,605.38	2,241,301,605.38		2,241,301,605.38

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
西安天地源房地产开发有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
上海天地源企业有限公司	300,500,000.00			300,500,000.00		
苏州天地源房地产开发有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
天津天地源置业投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
深圳天地源房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
深圳西京实业发展有限公司	83,568,874.61			83,568,874.61		
西安创典智库商务咨询管理有限责任公司	700,000.00			700,000.00		
陕西天投房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
西安天地源曲江房地产开发有限公司	881,532,730.77			881,532,730.77		
郑州天地源置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
合计	2,241,301,605.38			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	196,432,081.40	191,052,166.40	51,220,888.92	100,236,485.45
合计	196,432,081.40	191,052,166.40	51,220,888.92	100,236,485.45

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

6、其他

□适用 √不适用

十八、补充资料**1、当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	480,651.32	
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）	10,188,629.63	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,261,104.51	
所得税影响额	-3,046,053.33	
少数股东权益影响额	-95,010.62	
合计	8,789,321.51	

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	11.99	0.4907	0.4907
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.75	0.4806	0.4806

3、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、其他☐适用 ☒不适用**第十二节 备查文件目录**

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

董事长：袁旺家

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 25 日

修订信息☐适用 ☒不适用