

# 天地源股份有限公司

600665

## 2013 年年度报告

## 重要提示

一、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、未出席董事情况。

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	张彦峰	因故未能出席	宫蒲玲

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、法定代表人俞向前、总裁李炳茂及财务总监王乃斌声明：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：

经希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司 2013 年度实现归属股东的净利润为 266,427,515.57 元。根据公司法 and 公司章程的规定，提取 10%法定盈余公积后，本年度可供股东分配的净利润为 236,257,087.62 元，加上上年未分配利润 844,986,739.15 元，实际可分配利润 1,081,243,826.77 元。公司拟以现总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发 2013 年全年现金红利每 10 股 1 元（含税），共计派发 86,412,252.10 元，余额 994,831,574.67 元留作以后年度分配；2013 年不送红股、不进行资本公积转增股本。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，该等陈述不构成公司对投资者的实质性承诺，请投资者注意投资风险。

七、公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

八、公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	20
第六节	股份变动及股东情况.....	25
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	29
第八节	公司治理.....	36
第九节	内部控制.....	39
第十节	财务会计报告.....	41
第十一节	备查文件目录.....	103

# 第一节 释义及重大风险提示

## 一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
天地源	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	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2013 年度

## 二、重大风险提示：

公司在未来经营以及决策过程中，可能会持续面临国内外经济波动所带来的行业挑战，以及受制于国家宏观调控影响带来的经营风险和市场下滑所带来的业绩风险。

### 1、政策风险

2013 年初，以新出台的“国五条”为标志的宏观调控政策，继续表明了中央对于“房地产调控不放松、抑制投资和投机的政策方向不变”的态度；年末，监控中的 70 个大中城市中有 69 个城市出现房价上涨，部分城市的房价涨幅超过当地政府年初设定的涨幅上线，进而存在部分区域出台调控政策的可能性；而“限购、限贷、限价”则作为调控的手段，短期来看暂时没有退出的可能。住房保障政策、房地产用地的管理、房产税试点的扩围等都将缓解房价上涨的预期。

应对措施：公司将继续加强对宏观政策的研究，跟踪、关注行业政策、货币及财税政策的变化，提早把握、积极应对。在业务层面，公司将通过合理布局、适时进行土地储备，调整项目的开发节奏，来降低经营风险。

### 2、市场风险

由于调控的影响，投资及投机性需求被抑制，刚需产品成为市场热点，“首置首改型”客户成为市场主力，众多房企也均瞄准此类客户进行产品结构的调整，区域市场竞争趋于激烈。

应对措施：首先是深入研究客户，根据“土地-产品-客群”来细分市场，同时积极研判竞争对手及竞品项目，适时调整公司产品结构，大力研发“首置首改型”产品线以及进一步提高产品标准化率；加快开发节奏，合理制定销售价格，快速回笼资金。

### 3、财务风险

假如宏观调控继续，房地产行业的信贷政策会出现收紧的态势，融资成本会进一步上升，融资渠道也会出现新的变化。

应对措施：一是公司将加大各项目回款的力度，并在公司内部进一步实施严格的考评体系，确保现金流的顺畅；二是积极实施开放股权策略，大力引进合作伙伴，实现项目共赢，进而降低资金风险；三是扩大融资渠道，除传统的银行和信托融资方式外，探索基金融资及在资本市场融资的可行性，提高公司直接融资的能力。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘宇	莫颖
联系地址	西安高新技术开发区科技路 33 号高新国际商务中心 27 层	西安高新技术开发区科技路 33 号高新国际商务中心 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	上海浦东新区张杨路 500 号华润时代广场二十六楼 K 单元
公司注册地址的邮政编码	200122
公司办公地址	西安高新技术开发区科技路 33 号高新国际商务中心 27 层
公司办公地址的邮政编码	710075
公司网址	<a href="http://www.tande.cn">http://www.tande.cn</a>
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报纸名称	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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 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、公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

注册登记日期	2003 年 10 月 20 日
注册登记地点	上海浦东张杨路 500 号华润时代广场十楼
企业法人营业执照注册号	310000000014943
税务登记号码	31011513221887X

组织机构代码	13221887-X
注册登记日期	2007 年 10 月 30 日
注册登记地点	上海浦东张杨路 500 号华润时代广场二十六楼 K 单元
企业法人营业执照注册号	310000000014943
税务登记号码	31011513221887X
组织机构代码	13221887-X

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2003 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

天地源股份有限公司原称“上海沪昌特殊钢股份有限公司”, 系于 1991 年 9 月 4 日经[沪府办(1991)105]号文批准, 采用公开募集方式设立的股份有限公司, 公司股票于 1993 年 7 月 9 日在上海证券交易所上市交易, 公司原属冶金工业行业, 主营业务为钢材及其延伸制品, 其主要产品(或劳务)包括:  $\phi$  8-40 毫米各种棒材, 品种有合结钢、轴承钢、弹簧钢等。

2003 年 8 月 31 日, 公司 2002 年度股东大会批准向宝钢集团上海五钢有限公司出售公司除货币资金和短期票据外的全部资产和负债, 购买西安高新技术产业开发区房地产开发公司部分房地产类资产。收购完成后, 主营业务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。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

公司于 1993 年 7 月 9 日在上海证券交易所挂牌上市, 控股股东为宝钢集团上海五钢有限公司。2003 年 8 月 31 日, 公司 2002 年度股东大会批准向宝钢集团上海五钢有限公司出售公司除货币资金和短期票据外的全部资产和负债, 购买西安高新技术产业开发区房地产开发公司部分房地产类资产, 收购完成后公司控股股东变更为西安高新技术产业开发区房地产开发公司。

七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称 (境内)	名称	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	西安高新路 25 号希格玛大厦三、四层
	签字会计师姓名	袁蓉 吕桦

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、报告期末公司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	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	2,692,864,548.84	2,267,482,428.46	18.76	2,342,759,722.15
归属于上市公司股东的净利润	266,427,515.57	241,949,708.71	10.11	227,864,197.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	269,454,484.31	236,683,132.80	13.84	225,448,780.02
经营活动产生的现金流量净额	-1,394,406,425.19	-265,594,709.88	不适用	-104,304,931.03
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	2,374,895,118.20	2,181,918,017.00	8.84	1,939,968,308.29
总资产	11,565,404,994.67	8,944,434,663.50	29.30	8,448,379,301.98

#### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.3083	0.2800	10.11	0.2637
稀释每股收益(元/股)	0.3083	0.2800	10.11	0.2637
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.3118	0.2739	13.84	0.2609
加权平均净资产收益率(%)	11.69	11.74	减少 0.05 个百分点	12.47
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	11.82	11.50	增加 0.32 个百分点	12.34

### 二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	42,920.31	7,967,495.61	-34,515.26
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,075,351.62	-947,086.77	3,134,212.09
少数股东权益影响额	23.51	-801.10	157,340.72
所得税影响额	1,005,439.06	-1,753,031.83	-841,619.69
合计	-3,026,968.74	5,266,575.91	2,415,417.86

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，国际政治经济形势复杂多变，美联储退出量化宽松政策的脚步虽然十分缓慢，但对新兴经济体国家的金融市场冲击加大，波动幅度明显加剧；我国经济仍处于弱周期低增速运行状态，增速继续放缓，呈现出“降中趋稳”的态势，国家继续实施以稳增长、调结构、提效率为主的宏观调控政策，重点转向深化改革和结构调整。

面对复杂的宏观经济形势，房地产行业在调控中稳步前行，行业集中度逐步提高，企业分化愈加分明。针对房地产行业持续调控并逐步走向理性的现状，公司紧紧围绕“跨越发展年”的发展主题，采取措施积极应对，在公司股东和各位董事、监事的关心支持下，通过团队的不懈努力，全面完成了各项经营指标任务。

### (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	2,692,864,548.84	2,267,482,428.46	18.76
营业成本	1,850,165,932.55	1,435,133,908.33	28.92
销售费用	109,982,270.48	85,918,679.74	28.01
管理费用	102,585,499.38	94,560,943.77	8.49
财务费用	3,718,364.33	6,550,359.74	-43.23
经营活动产生的现金流量净额	-1,394,406,425.19	-265,594,709.88	
投资活动产生的现金流量净额	-140,620,924.20	11,152,975.06	-1,360.84
筹资活动产生的现金流量净额	2,600,298,050.56	-45,861,293.38	

#### 2、 收入

##### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

主要是因为本期交房结转收入的项目和上期差异所引起。

##### (2) 主要销售客户的情况

公司前五名销售客户销售的收入总额为 40,923.25 万元，占公司全部销售收入的比例为 15.19%。

#### 3、 成本

##### (1) 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 (%)
房地产业	商品房销售成本	1,751,030,018.94	94.64	1,345,659,334.23	93.77	30.12
物业	物业管理	81,296,530.29	4.39	71,889,346.23	5.01	13.09



服务						
其他	水电开发、 折旧	17,784,380.32	0.97	17,500,664.89	1.22	1.62

(2) 主要供应商情况

公司前五名供应商采购总额为 47,621.59 万元，占全部采购金额的比重为 21.11%

4、现金流

单元：元

现金流量表项目变动及说明				
项目	本期数	上年同期数	增减比例 (%)	原因说明
经营活动产生的 现金流量净额	-1,394,406,425.19	-265,594,709.88	不适用	主要为公司储备土地支付资金、房产项目投资付款以及税费支出增加所形成。
投资活动产生的 现金流量净额	-140,620,924.20	11,152,975.06	-1,360.84	主要为本期对外支付下属公司股权转让价款所形成。
筹资活动产生的 现金流量净额	2,600,298,050.56	-45,861,293.38	不适用	主要为本期融资规模增大所形成。
报告期内公司经营活动现金流量净额与净利润差额 16.59 亿元，主要是因为报告期内公司新增土地储备、支付工程款等变动所致。				

5、其它

(1) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司实现销售收入 26.93 亿元，同比增长 18.76%；实现净利润（归属于母公司）2.66 亿元，同比增长 10.11%。截止 2013 年 12 月 31 日，公司总资产为 115.65 亿元，净资产（归属母公司所有者权益）为 23.75 亿元，每股收益 0.3083 元，加权平均净资产收益率为 11.69%。

a、战略规划明确发展方向。2013 年，针对已经发生深刻变化的内外部环境，在认真研判房地产市场未来发展趋势和对公司资源、能力深入分析的基础上，公司审时度势，制定了新一期战略规划，确定了文化地产战略、资本运营战略、高效运营战略和精细化战略四大战略和管治保障、人力资源保障、绩效保障三大保障体系。

b、融资创新保证长期发展。2013 年，公司通过多层次搭建融资平台，多方位拓宽融资渠道，多途径利用融资方法，合理安排融资资源匹配和融资期限匹配，积极发挥上市公司的优势，全年融资规模再创新高。

c、土地储备积蓄发展后劲。2013 年，公司提倡通过合作方式获取土地资源，以较小的资金占用获取较大的发展资源，放大公司有限自有资金的杠杆作用，形成资源获取和资金占比的最大化。全年公司储备多宗土地，为今后发展积蓄了后劲。

d、标准化加快运营速度。一是公司完善了企业发展与项目考核体系，从制度建设方面为快速运营提供了保障。二是继续强化“策划前移、营销先动、工程前置”的要求和“当年拿地、半年动工、一年开盘运营”标准，稳步提升项目运营速度。三是推进标准化成果的应用，全力推进小区域标准化取得了初步成果。四是供方资源战略化迈开步伐，对工程、材料设备、咨询服务和营销服务等四大类供应商进行评估分类，为后续推进供方资源战略合作的广度、深度和优化管理奠定基础。

e、文化地产助推品牌提升。2013 年，公司主要从产品规划设计、工程施工管理、营销服务、物业服务、品牌推广等五个方面入手，推进文化地产战略的全面落地。制定了公司文化地

产实施方案,出台了《文化地产实施考核暂行办法》,将文化地产战略落地、策略落实纳入到公司的绩效考核当中,以激励引导文化地产落地实施。

f、精细化战略构筑品质。2013年,公司实现了战略引导下的品质提升,具体来讲,就是通过以工程考核为引导、以工程精细管理为重点实现了工程品质提升,通过以价值关爱为载体、物业服务为重点实现了服务品质的提升,通过以公司治理、财务管理、营销管理和内部控制为重点实现了内部管理品质的提升。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、主营业务分行业、分产品情况

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	2,581,960,589.88	1,751,030,018.94	32.18	19.57	30.12	减少 5.50 个百分点

注: 主营业务分行业和分产品情况的说明

(1) 截止报告期末,公司主要项目房地产储备情况如下表所示:

项目名称	项目位置	状态	持有土地及房产面积		拟发展作销售的土地及房产面积		合作开发项目及涉及的权益占比
			土地面积	房产面积	土地面积	房产面积	
丹轩坊 A 地块	西安市高新区	在建	79,223.20	233,983.08	79,223.20	233,983.08	
丹轩坊 B 地块	西安市高新区	在建	53,673.20	223,439.77	53,673.20	223,439.77	
曲江香都	西安市曲江新区	在建	200,745.56	828,075.00	233,352.39	828,075.00	
九悦香都	宝鸡市金台区	在建	70,440.60	238,234.00	70,440.60	238,234.00	60%
平江怡景	苏州市姑苏区	在建	43,660.80	60,745.50	43,660.80	60,745.50	
七里香都	苏州市工业园区	在建	123,090.92	228,445.00	123,090.92	228,445.00	
御湾雅墅	惠州市惠城区	在建	189,627.70	238,316.77	189,627.70	238,316.77	
欧筑 1898	天津市津南区	在建	160,471.00	323,140.00	160,471.00	323,140.00	
合计			920,932.98	2,374,379.12	953,539.81	2,374,379.12	

(2) 公司本期主要项目销售情况如下表所示:

地区	项目种类	总建筑面积	竣工面积	在建楼面面积	可供出售楼面面积	报告期内已售或已预售面积	平均售价 (元/每平方米)
西安	写字楼	55,431.46	55,431.46		9,178.08	3,024.14	18,022.00
	住宅	1,481,635.83	558,676.07	90,942.66	113,767.71	97,266.75	7,132.00
	商铺	69,581.72	23,881.41	6,840.13	7,070.99	5,680.54	29,531.00
	其他	77,864.43	77,864.43	-	11,960.70	8,236.58	7,025.00
宝鸡	住宅	287,959.00	-	96,859.00	-	-	

苏州	住宅	642,614.75	377,423.05	194,773.68	164,572.61	62,995.77	12,774.00
	商铺	6,875.55	6,875.55	-	6,332.55	80.92	18,000.00
	其他	75,458.49	75,458.49	-	96,114.97	4,349.72	1,844.00
惠州	住宅	243,139.86	99,554.00	37,168.35	89,075.20	8,471.83	9,903.00
天津	住宅	261,268.00	-	197,411.39	51,647.90	33,026.94	5,252.00
	商铺	12,351.00	-	7,871.00	3,856.84	-	-
	其他	57,227.81	-	-	21,057.36	3,075.65	1,627.00
合计		3,271,407.90	1,275,164.46	631,866.21	574,634.91	226,208.84	

(3) 公司本期主要项目出租情况如下表所示:

地区	项目种类	楼面面积 (平方米、个)	出租率 (%)	租金收入 (元)	期限	每平方米 (个)平均 基本租金 (元)
西安	写字楼	6,153.94	100	4,117,584.00	长期	55.76
	商铺	39,784.93	57	8,393,281.24	长期	30.63
	其他	7,697.23	100	587,987.16	长期	6.37
苏州	商铺	6,082.14	42	5,038,414.40	长期	162.51
	其他	1,900.00	100	1,299,600.00	长期	57.00
深圳	住宅	86.54	100	140,755.13	长期	135.54
	其他	285.00	100	1,782,600.00	长期	521.23
合计		61,989.78		21,360,221.93		

(4) 截止报告期末, 公司各类融资情况如下表所示:

融资途径	期末贷款余额
银行贷款	1,809,408,926.32
信托融资	3,615,000,000.00
基金子公司融资	329,500,000.00
合计	5,753,908,926.32

注: 公司本期利息资本化率为 98.01%, 利息资本化金额为 522,467,488.92 元, 加权平均融资成本为 11.95%, 最高项目融资成本为 14%。

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
西安	1,551,060,497.32	15.16
宝鸡	9,489,709.84	-24.88
苏州	1,058,910,129.12	22.50
深圳	12,851,182.18	8.94
惠州	51,606,951.00	
天津	8,884,619.38	-71.97

注: 2013 年度公司的主营业务收入西安地区占 57.60%, 宝鸡地区占 0.35%, 苏州地区占 39.32%, 深圳地区占 0.48%, 惠州地区占 1.92%, 天津地区占 0.33%。

(三) 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

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 (%)
货币资金	1,697,054,177.32	14.67	631,783,476.15	7.06	168.61
应收账款	41,873,843.73	0.36	18,764,271.13	0.21	123.16
其他应收款	203,759,978.30	1.76	37,154,199.43	0.42	448.42
其他流动资产			680,833.34	0.01	-100.00
持有至到期投资			100,000,000.00	1.12	-100.00
长期待摊费用	529,268.09		910,840.68	0.01	-41.89
短期借款	150,000,000.00	1.30	20,000,000.00	0.22	650.00
应付账款	889,677,206.67	7.69	674,422,041.94	7.54	31.92
应交税费	-130,121,327.17	-1.13	-15,160,718.01	-0.17	
应付利息	55,170,021.05	0.48	19,593,957.27	0.22	181.57
应付股利	5,125,944.47	0.04	49,764,109.50	0.56	-89.70
一年内到期的非 流动负债	1,449,100,000.00	12.53	972,419,500.00	10.87	49.02
长期借款	4,154,808,926.32	35.92	1,564,810,709. 47	17.49	165.52
少数股东权益	13,289,994.80	0.11	94,949,254.88	1.06	-86.00

货币资金：主要为公司销售回款与融资等资金流入增加所致。

应收账款：主要为本期公司尚未收回的项目销售款。

其他应收款：主要为下属公司期末支付土地竞拍保证金所致。

其他流动资产：主要为本期费用摊销所致。

持有至到期投资：主要为下属公司归还到期信托产品所致。

长期待摊费用：主要为装修费等费用本期摊销所致。

短期借款：主要为公司本期增加一年期贷款所致。

应付账款：主要为本期公司开发项目、房地产投资额增加，相应应付工程款增加所致。

应交税费：主要为本期预交的各项税费增加所致。

应付利息：主要为按权责发生制计提的应付利息增加所致。

应付股利：主要为下属深圳西京实业发展有限公司本期支付期初应付股利所致。

一年内到期的非流动负债：主要为公司下一年度到期的长期借款增加所致。

长期借款：主要为公司本期融资规模增加所致。

少数股东权益：主要为下属公司信托计划到期后收回陕国投以次级信托资金持有的惠州天地源公司股权所致。

#### (四) 核心竞争力分析

伴随公司新一轮战略规划的编制完成，明确了未来五年公司将“以质量效益为根本，以规模速度为手段”的发展方向，并实施以“文化地产”为内涵、以“资本运营、高效运营和精细化”为支撑的四大战略，使公司成为文化地产的领跑者和价值领先的上市公司。随着上述目标的逐步推进，将形成和构建公司在新的发展阶段的核心竞争力。

#### (五) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

被投资单位	经营范围	投资金额 (万元)	占被投资单位 权益比例 (%)
-------	------	--------------	--------------------

西安高科国际社区发展有限公司	城市基础设施、市政设施的建设；房地产开发与经营；园区配套开发与运营；承接项目管理、项目策划和景观设计。	6,000.00	21.02
----------------	---	----------	-------

## 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

### (1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

### (2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

### (3) 其他投资理财及衍生品投资情况

投资类型	资金来源	签约方	投资份额	投资期限	产品类型	预计收益	投资盈亏	是否涉诉
	0		0					

## 3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 4、主要子公司、参股公司分析

单位：万元

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	353,745.84	97,698.30	18,693.87
2	西安天地源曲江房地产开发有限公司	房地产开发	曲江华府和曲江香都项目	13,730.00	260,334.77	19,667.32	-2,122.17
3	陕西东方加德建设开发有限公司	房地产开发	西安丈八项目	10,000.00	63,645.22	9,992.69	-7.31
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	208,872.28	65,614.40	7,081.17
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	160,537.23	42,397.61	-1,523.37
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	178,914.93	99,369.70	-630.30
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	135,349.41	12,910.79	-3,258.64
8	天津天地源置业投资有限公司	房地产开发	天津津九轩和欧筑项目	20,000.00	168,069.65	21,347.04	-927.20

## (1) 报告期取得和处置子公司的情况

a、本期公司出资设立苏州天地源香都置业有限公司，于 2013 年 4 月 19 日取得注册号为 320594000262714 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10 亿元，全部由公司全资子公司苏州天地源房地产开发有限公司出资，公司对其拥有实质控制权，本期已将其纳入合并报表范围。

b、公司全资子公司西安天地源房地产开发有限公司（以下简称“西安天地源”）通过与宝鸡市融兴置业有限公司（以下简称“融兴置业”）原股东合作的方式，共同对融兴置业进行增资扩股，增资扩股后的融兴置业注册资本 5000 万元，其中：西安天地源出资 3000 万元，持股比例为 60%，截止 2013 年 1 月 22 日，融兴置业已经完成工商变更登记。

c、公司全资子公司西安天地源房地产开发有限公司（以下简称“西安天地源”）通过收购陕西东方加德建设开发有限公司（以下简称“加德建设”）股权的方式，获取加德建设所有的西安雁塔区“丈八路项目”374 亩国有土地使用权。总交易金额为 392,700.00 万元。加德建设注册资本 1 亿元，截止 2013 年 7 月 15 日，西安天地源已经收购加德建设 100% 的股权，相关工商变更登记工作已完成。

## (2) 对公司净利润影响达到 10% 以上的子公司情况

单位：万元

公司名称	经营范围	注册资本	营业收入	营业利润	净利润
西安天地源房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	94,138.50	25,269.40	18,693.87
苏州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	55,000.00	54,506.63	8,246.10	7,081.17
惠州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	5,160.70	-4,271.53	-3,258.64

(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

公司名称	本期净利润	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	-2,122.17	-82.95	不适用	当期结转收入项目差异影响
惠州天地源房地产开发有限公司	-3,258.64	-1,633.59	不适用	当期结转收入项目差异影响

## (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公司 51% 股权，以传媒、报业为主业的西安创典文化传媒广告有限责任公司 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，积极探索开拓第二主业，充实、完善房地产行业上下游产业链，推动公司文化地产战略实施。公司管理层会高度重视以上产业投资，并做好经营管理和风险控制。

## 5、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

## (一) 行业竞争格局和发展趋势

## 1、2013 年房地产市场简要总结



### (1) 中央“调控”字眼淡化

新一届中央政府执政思路与以往相比有明显变化，以市场化为导向在各个领域的改革中均有体现，房地产也不例外，政府的思路从过去的“一刀切”，变为因地制宜、分类指导，至 2013 年底，已经有 17 个城市出台了稳控房价的措施，在调控手段上，绝大多数城市更加强调增加土地和普通住房供应，通过改善供需来平稳房价。与此同时，少数市场低迷的三四线城市，如温州、芜湖、徐州等地，微调限购政策以促进需求释放。

### (2) 全国商品房销售创新高

2013 年全国房地产市场规模迎来了新一轮的快速扩张，全年商品房成交面积突破 13 亿平方米，同比上升 17%。商品房销售总额 8 万亿元，同比增幅在 26% 以上。商品房销售规模、金额及增速再创新高。

### (3) 城市分化加剧

2013 年，房价同比涨幅较高的城市主要集中在一线城市和个别二线城市。数据显示，北京、上海、广州、深圳四大一线城市继续领涨，涨幅均超过 20%。中国指数研究院最新的百城指数显示，百城均价自 2012 年 12 月以来，同比连续 12 个月上涨，涨幅 10.98%。三四线城市房价 2013 年同比增长仅为 4%。全国商品房成交均价整体处于上升趋势下各地的市场差异越发明显。总体看，一二线城市市场较热，一些三四线城市阶段性供大于求。不同城市、不同区域、不同企业、不同项目之间冷热不均的现象较为突出。

### (4) 改善类产品渐成市场主力

90-144 平方米属于满足改善住房条件、拥有基础享受功能的面积区间，一定程度上能够满足多代人分室而居的要求。2013 年，90-144 平米之间的改善型住宅成交占 52%，成交超过一半。从年龄段来看，购房者在 50 岁以上的已经越来越少，而 35 岁以下的客户占比约为 65%，这决定了中国未来房地产户型和策划的调整方向。

### (5) 土地市场量价齐升

销售市场的持续火爆，引燃了土地市场。中国指数研究院的统计数据显示，2013 年，全国 300 个城市土地出让金总额超过 3 万亿，全国突破 4 万亿，同比增长 46%。价格方面，全国 300 个城市住宅用地楼面均价同比上涨 25.9%。单个地块方面，尤其是 2013 年下半年之后，一、二线城市地王频出，总价、单价地王纪录不断被刷新。

### (6) 房地产企业主要特征

2013 年千亿俱乐部增至 7 家。拿地方面，前十大企业拿地规模和金额均大幅增长，品牌房企回归一二线城市，一线城市拿地占比明显提高。资金方面，企业融资渠道多样化，债券、票据等直接融资方式明显增多，海外债券融资加速升温。与此同时，海外投资步伐不断加快。2013 年，大型房企分别向美国、英国、马来西亚、韩国、澳大利亚等地投资项目。

## 2、2014 年房地产市场展望

2013 年 12 月举行的中央经济工作会议要求，2014 年，我国经济工作要坚持稳中求进，统筹稳增长、调结构、促改革，保持经济增速在合理区间平稳运行。国内主流经济机构预计 2014 年中国经济将略好于 2013 年，增速在 7.8% 左右。在 2014 年宏观经济进一步趋好，房地产行业政策平稳的大环境下，房地产市场将呈现以下趋势：

### (1) 总体维持高位，量价涨幅收窄

2014 年，在城市房价仍然上涨的背景下，难以期待限购限贷政策的放松，现有的行政化调控手段很难在短期内退出，主流机构预计 2014 年全国销售面积同比增速前高后低，全年涨幅回落。新一届政府执政以来，房地产调控方向由抑制需求转向加大供应，全国供求关系缓和将平抑房价上涨，从供应量来看，全国在建库存 47 亿平方米仍处高位，还在不断增加，预计全年商品房销售均价涨幅收窄，会低于 2013 年，其中一线城市 2014 年涨幅回调幅度会比较大。

### (2) 速度为王，企业开盘周期普遍缩短

2013 年销售金额排名前十的有八家都是快速开发高周转型企业。一线龙头企业平均开盘时间从 2012 年的 10 个月左右压缩到 2013 年的 8 个月左右。

### (3) 产品多元化、复合地产已成房企转型发展趋势

随着中国正在形成的消费升级需求和城镇化的推进,房地产未来的趋势一定是地产和商业、旅游、文化、产业、养老等紧密结合的发展模式。一线品牌企业已经开始进行产业链的拓展以及产品多元化、复合地产的尝试,通过业务多元化平抑住宅市场风险。

#### (4) 房企分化继续加剧

房企马太效应日趋明显,大企业领先优势继续扩大,中型企业不进则退,小企业边缘化。2013 年销售金额 TOP10 房企上榜门槛将达到 630 亿元左右,与 2012 年 460 亿元门槛相比,增幅达 39%;TOP50 房企上榜门槛预计达到 135 亿元左右,增长幅度约为 32%。

此外,房地产行业原有的一些趋势在今后仍将继续得以强化,比如:市场集中度加快上升;开发商利润率趋势下滑,高地价和资金成本是最大杀手;粗放式发展终结,开发商必须转向精细化;刚需首改依然是市场需求的主力;服务在竞争中的作用将越来越大等等。

### (二) 公司发展战略

公司通过对市场环境和行业政策分析研究,结合自身运营优势,形成了天地源发展战略:

1、战略定位:以质量效益为根本,以规模速度为手段,立足于区域深耕,积极实施文化地产、资本运营、高效运营和精细化战略,继续培育第二主业,使公司成为文化地产的领跑者和价值领先的中国上市公司。

2、商业模式:打造以文化地产为主体,绿色、科技为两翼的产品特色,增强公司产品和服务的核心竞争力,走高周转发展之路,实现公司规模速度和质量效益的双增长。

3、四大发展战略:文化地产战略、资本运营战略、高效运营战略、精细化战略。

### (三) 经营计划

2014 年,是公司第三个五年战略规划的开局之年,是奠定发展基础的关键一年,基础的牢固与否直接决定战略目标能否实现。公司将按照“执行深化年”的发展主题,以“转作风、抓执行、快速度、高品质”为指导思想,全面推进各项工作,顺利完成全年计划指标和重点任务。

2014 年,公司将力争实现销售收入 32.16 亿元,实现新签合同 30.02 亿元,开工面积 101.12 万平方米,竣工面积 30.81 万平方米,全年无重大质量安全事故。

上述经营计划不代表公司对 2014 年度的盈利和预测,能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素,存在一定的不确定性,敬请投资者特别注意。

2014 年的主要经营计划和措施:

#### 1、抓落实,全面完成全年任务指标

(1) 加大现有资源的销售力度,确保完成全年销售任务

一是明确市场定位,突出营销重点。二是紧抓重点项目营销,准确把握量价关系。三是突破传统营销,实现真正意义上的企业运营。

(2) 整合营销资源,完善营销体系

面对当前的行业形势,公司必须把提升营销合力和提高营销效率放在突出的位置上,从整合营销资源、完善营销体系入手,采取有针对性的措施,解决好各种制约因素,促使营销合力和营销效率的提高。

#### 2、抓执行,实现项目运营和工作标准的双提升

执行的重点有三个,一个是考核的刚性标准,严格按照修订后的项目考核和企业发展考核标准,体现加大奖惩的精神;第二个是项目运营标准;第三个是工作品质。

一是严明考核管理。

二是坚决执行公司项目运营标准。

三是不断完善工作细节、提升工作质量。

#### 3、抓深化,实现资源的战略布局和成本的精细管理

(1) 以土地储备为重点,建立土地储备周期滚动机制

土地是房地产企业最基本的生产资料,土地储备今后将是公司一项常抓不懈的工作。公司要加快研究,形成符合公司项目运作特点和企业发展的土地储备机制。



(2) 加大债券研究力度，实现公司融资前后端贯通

要进一步研究探讨项目股权开放的问题，各相关项目要按照资本运营战略的要求实现股权开放。要研究推进债券相关事宜，力争实现债券融资的突破。

(3) 完善成本管理软硬件配套，深化成本管理

4、抓推进，实现新规划四大战略的全面实施

以文化地产战略形成公司品牌的核心竞争力，为企业设置好技术门槛，逐渐形成独具特色的商业模式；以资本运营战略消除公司规模扩张的主要瓶颈；以高效运营战略支持保障发展的规模和速度；以精细化战略传承中高端的品牌形象和精品工程理念，奠定规模增长的基石。

5、抓作风，实现团队建设和作风建设的双优化

要在明确的团队目标的引导下，通过有效的团队激励，领导干部的引领、团队精神的培养和团队业务能力的提升，实现团队的通力协作，提高团队凝聚力和士气。

一是加强引才育才，构建优秀团队。

二是构建高效的激励机制，提升团队绩效。

三是加强作风建设，提高团队士气和凝聚力。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

截至 2013 年 12 月 31 日，公司在建项目共 7 个，后期将根据各项目开发计划及资金需求，一方面坚持稳健风格，继续加强销售管理，加速回笼资金，增强自身造血能力；另一方面，同时加强与金融机构的合作，拓宽融资模式，多渠道筹集资金。综合以上措施，保障公司现有项目后续开发资金需求。

(五) 可能面对的风险

公司在未来经营以及决策过程中，可能会持续面临国内外经济波动所带来的行业挑战，以及受制于国家宏观调控影响带来的经营风险和市场下滑所带来的业绩风险。

1、政策风险

2013 年初，以新出台的“国五条”为标志的宏观调控政策，继续表明了中央对于“房地产调控不放松、抑制投资和投机的政策方向不变”的态度；年末，监控中的 70 个大中城市中有 69 个城市出现房价上涨，部分城市的房价涨幅超过当地政府年初设定的涨幅上线，进而存在部分区域出台调控政策的可能性；而“限购、限贷、限价”则作为调控的手段，短期来看暂时没有退出的可能。住房保障政策、房地产用地的管理、房产税试点的扩围等都将缓解房价上涨的预期。

应对措施：公司将继续加强对宏观政策的研究，跟踪、关注行业政策、货币及财税政策的变化，提早把握、积极应对。在业务层面，公司将通过合理布局、适时进行土地储备，调整项目的开发节奏，来降低经营风险。

2、市场风险

由于调控的影响，投资及投机性需求被抑制，刚需产品成为市场热点，“首置首改型”客户成为市场主力，众多房企也均瞄准此类客户进行产品结构的调整，区域市场竞争趋于激烈。

应对措施：首先是深入研究客户，根据“土地-产品-客群”来细分市场，同时积极研判竞争对手及竞品项目，适时调整公司产品结构，大力研发“首置首改型”产品线以及进一步提高产品标准化率；加快开发节奏，合理制定销售价格，快速回笼资金。

3、财务风险

假如宏观调控继续，房地产行业的信贷政策会出现收紧的态势，融资成本会进一步上升，融资渠道也会出现新的变化。

应对措施：一是公司将加大各项目回款的力度，并在公司内部进一步实施严格的考评体系，确保现金流的顺畅；二是积极实施开放股权策略，大力引进合作伙伴，实现项目共赢，进而降低资金风险；三是扩大融资渠道，除传统的银行和信托融资方式外，探索基金融资及在资本市场融资的可行性，提高公司直接融资的能力。

## 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

## (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

## (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

## (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

## 四、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

## 利润分配政策：

2009 年，按照中国证监会《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》相关要求，公司第五届董事会第三十四次会议、公司 2008 年度股东大会审议修订了《公司章程》中关于利润分配政策的部分条款，公司的利润分配政策应保持连续性和稳定性，兼顾股东利益与公司的近期和长远发展，有利于股东权益最大化。公司采取积极的现金或者股票方式分配股利政策。最近三年以现金方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百分之三十。

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《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。该议案尚需提交公司 2013 年度股东大会审议。

## 执行情况：

根据公司第七届董事会第三次会议、公司 2012 年度股东大会审议通过的《关于公司 2012 年度利润分配预案的议案》，2012 年度，公司以总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发现金红利每 10 股 0.85 元（含税），共计派发 73,450,414.29 元，2012 年不送红股、不进行资本公积转增股本。该利润分配方案已实施完毕。

根据公司第七届董事会第十七次会议审议通过的《关于 2013 年度利润分配预案的议案》，2013 年度，公司拟以总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发现金红利每 10 股 1 元（含税），共计派发 86,412,252.10 元，2013 年不送红股、不进行资本公积转增股本。该议案尚需提交公司 2013 年度股东大会审议。

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

## (二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，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

√ 不适用

## (三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、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)	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股东	占合并报表中归属于上市公司股东

		税)			的净利润	的净利润的 比率(%)
2013 年		1.00		86,412,252.10	266,427,515.57	32.44
2012 年		0.85		73,450,414.29	241,949,708.71	30.36
2011 年			2		227,864,197.88	

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
<p>经公司 2012 年 12 月 28 日召开的第七届董事会第一次会议审议，同意公司全资子公司西安天地源房地产开发有限公司（以下简称“西安天地源”）通过与宝鸡市融兴置业有限公司（以下简称“融兴置业”）原股东合作的方式，共同对融兴置业进行增资扩股，开发宗地编号为“宝市招拍挂字[2012]22 号”项目。增资扩股后的融兴置业注册资本 5000 万元，其中：西安天地源出资 3000 万元，持股比例为 60%，公司对其拥有实质控制权，本期已将其纳入合并报表范围。截止 2013 年 1 月 22 日，融兴置业已经完成工商变更登记。</p>	<p>详见公司于 2012 年 12 月 29 日刊登在《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站编号为临 2012-038 号的《天地源股份有限公司对外投资公告》。</p>
<p>经公司 2013 年 7 月 9 日召开的 2013 年度第一次临时股东大会审议，同意公司全资子公司西安天地源房地产开发有限公司（以下简称“西安天地源”）通过收购陕西东方加德建设开发有限公司（以下简称“加德建设”）股权的方式，获取加德建设所有的西安雁塔区“丈八路项目” 374 亩国有土地使用权。总交易金额为 392,700.00 万元。截止 2013 年 7 月 15 日，西安天地源已经收购加德建设 100% 的股权，相关工商变更登记工作已完成。</p>	<p>详见公司于 2013 年 7 月 10 日刊登在《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站编号为临 2013-023 号的《天地源股份有限公司 2013 年度第一次临时股东大会决议公告》。</p>

### 五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 六、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

事项概述	查询索引
<p>经公司 2013 年 5 月 3 日召开的第七届董事会第七次会议审议，为保证“丹轩坊”项目顺利开发，同意公司向金融机构(银行)申请 5000 万元委托贷款，使用期限为 2 年，贷款利率为固定年化利率 12.20%，本次贷款资金来源方为公司实际控制人西安高科(集团)公司的下属子公司西安新纪元国际俱乐部有限公司。为公司关联方，本次委托贷款构成关联交易。</p>	<p>详见公司于 2013 年 5 月 7 日刊登在《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站编号为临 2013-014 号的《天地源股份有限公司关联交易公告》。</p>

## 2、临时公告未披露的事项

单位:万元 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)公司	间接控股股东	提供劳务	租赁费	市场价格		199.86	12.78	资金结算		
西安高科(集团)公司	间接控股股东	提供劳务	物业管理	市场价格		66.11	0.79	资金结算		
新纪元国际俱乐部	集团兄弟公司	提供劳务	物业管理	市场价格		25.38	0.3	资金结算		
新纪元国际俱乐部	集团兄弟公司	提供劳务	租赁费	市场价格		61.66	3.94	资金结算		
新纪元国际俱乐部	集团兄弟公司	接受劳务	劳务费	市场价格		12.63	1.92	资金结算		
西安高科物流发展有限公司	集团兄弟公司	购买商品	采购材料	市场价格		2,016.62	37.04	资金结算		
西安高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	工程施工	市场价格		136.33	0.15	资金结算		
西安高科卫光电子有限公司	集团兄弟公司	购买商品	采购材料	市场价格		142.52	2.62	资金结算		
西安高新枫叶物业管理有限责任公司	集团兄弟公司	接受劳务	物业管理	市场价格		11.24	8.52	资金结算		
西安高科园林景观工程有限责任公司	集团兄弟公司	接受劳务	工程施工	市场价格		523.38	0.58	资金结算		
合计				/	/	3,195.73		/	/	/

## 七、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

## (二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

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	274,520.00
报告期末对子公司担保余额合计(B)	361,450.00
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)	
担保总额(A+B)	361,450.00

担保总额占公司净资产的比例(%)	152.20
其中:	
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)	271,450.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	271,450.00

## (三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

## 八、承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	实际控制人西安高科(集团)公司、西安高新技术产业开发区开发公司	1、西安高科、高新地产承诺除现有继续留在高新地产的房地产项目外,不再直接或间接进行与沪昌特钢(后更名为天地源)相同或类似房地产业务的开发、经营; 2、为维护沪昌特钢及其股东的合法权益,对待出售的房地产项目,高新地产将委托沪昌特钢在上述房地产项目销售期间代为出售,该等房地产项目的出售价	长期有效	否	是	公司是由房地产国有企业以优质资产重组而来,因为历史原因,公司与控股股东高新地产及关联企业在西安地区存在一定程度上的同业竞争。	公司重组上市以来,公司实际控制人西安高科和控股股东高新地产高度重视同业竞争问题,并根据实际情况,积极努力采取措施履行承诺。但由于国企改革等历史原因,以及国家对房地产行业持续的宏观调控影响,截止2013年底,西安高科和高新地产所提出的避免同业竞争的承诺尚未完全履行完毕。根据《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》规定,该项承诺应明确解决同业竞争问题的履约时限,公司将积极与实际控制人、控股股东沟通,将该项承诺重新予以规范并专项披露。



			格将与沪 昌特钢拥 有的同地 段、同品 质的房地 产项目的 出售价格 保持一致； 3、对于 沪昌特钢 正在或已 经经营的 业务，则 西安高科 、高新地 产及高新 地产附属 公司承诺 将不再直 接或间接 生产、开 发、经营、 投资任何 对沪昌特 钢经营的 业务构成 竞争的 同类业务。 4、西安 高科、高 新地产及 其附属公 司承诺将 不再直接 或间接生 产、开发、 经营、投 资任何对 沪昌特钢 经营的业 务构成竞 争的同类 业务。				
--	--	--	--	--	--	--	--

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否	
	原聘任	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)	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		40
境内会计师事务所审计年限		10

	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)	24
--------------	-------------------	----

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5% 以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5% 以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。



## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中： 境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中： 境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	864,122,521.00	100						864,122,521.00	100
1、人民币普通股	864,122,521.00	100						864,122,521.00	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	864,122,521.00	100						864,122,521.00	100

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

#### (三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末 股东总数	56,356		年度报告披露日前第 5 个交易日 末股东总数	56,056		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
西安高新技术产业开发区房地产开发公司	国有法人	56.52	488,359,560	0	0	质押 185,000,000
徐月英	未知	0.41	3,585,200	0	0	未知
佛山市顺德区兆迅贸易有限公司	未知	0.38	3,280,892	3,280,892	0	未知
诺安股票证券投资基金	未知	0.34	2,979,545	-15,690,169	0	未知
顾勇梁	未知	0.23	1,983,741	1,983,741	0	未知
莫丽英	未知	0.23	1,947,797	1,947,797	0	未知
黄妙祯	未知	0.18	1,594,600	1,594,600	0	未知
王有利	未知	0.17	1,500,000	0	0	未知
邓迎国	未知	0.17	1,470,482	1,470,482	0	未知
赵玉宝	未知	0.15	1,334,535	24,300	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
西安高新技术产业开发区房地产开发公司	488,359,560		人民币普通股		488,359,560	
徐月英	3,585,200		人民币普通股		3,585,200	
佛山市顺德区兆迅贸易有限公司	3,280,892		人民币普通股		3,280,892	
诺安股票证券投资基金	2,979,545		人民币普通股		2,979,545	
顾勇梁	1,983,741		人民币普通股		1,983,741	
莫丽英	1,947,797		人民币普通股		1,947,797	
黄妙祯	1,594,600		人民币普通股		1,594,600	
王有利	1,500,000		人民币普通股		1,500,000	
邓迎国	1,470,482		人民币普通股		1,470,482	
赵玉宝	1,334,535		人民币普通股		1,334,535	
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、本公司持股 5% 以上的股东--西安高新技术产业开发区房地产开发公司是公司第一大股东，与其余九名股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 2、本公司未知前十名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。					

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1、法人

单位：元 币种：人民币

名称	西安高新技术产业开发区房地产开发公司
单位负责人或法定代表人	王智刚
成立日期	1992 年 8 月 18 日
组织机构代码	22063068-8
注册资本	900,000,000
主要经营业务	房地产开发、经营；出租房管理经营；建材设备销售，物业管理。
经营成果	2013 年实现营业收入 112,321 万元、利润总额 18,497.58 万元（未经审计、不含天地源）
财务状况	2013 年 12 月 31 日总资产 468,897.34 万元，总负债 335,732.09 万元（未经审计、不含天地源）
现金流和未来发展战略	现金流状况良好；未来发展战略：坚持“专业化、学习型、主创性”的企业核心理念，努力做西安房地产行业第一品质。
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

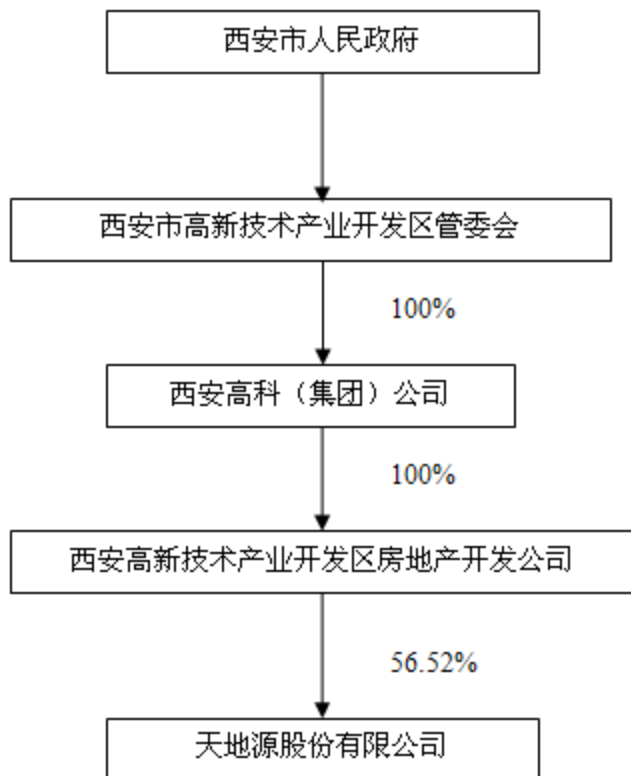
## (二) 实际控制人情况

### 1、法人

单位：元 币种：人民币

名称	西安高科（集团）公司
单位负责人或法定代表人	安建利
成立日期	1992 年 2 月 10 日
组织机构代码	22063004-7
注册资本	1,500,000,000
主要经营业务	国家和政府规定的高新技术领域的产品和服务：对开发区的公用配套设施进行综合管理、并对社会和企业提供有偿服务，依照国际授权从事外贸业务（国家专项审批除外）；兴办企业和参股经营、开展技术咨询、技术转让、技术服务业务等。
经营成果	2013 年实现营业收入 105 亿元，利润总额 9.26 亿元。（未经审计）
财务状况	2013 年 12 月 31 日资产总额 350 亿元，负债总额 299 亿元。（未经审计）
现金流和未来发展战略	现金流状况良好；未来发展战略：以服务于西安建设世界一流园区和国际化大都市为立足之本，加强社会担当能力，积极做好保障性业务；坚持“一主两翼”的产业发展方向，将高科集团打造成令人尊敬的现代企业集团。
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 0.04%。

### 2、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



#### 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

报告期内，本公司除控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发公司持有 56.52% 股份之外，无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动及报酬情况

#### (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

单位：股

姓名	职务	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	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期内从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
俞向前	董事长	男	47	2012年12月28日	2015年12月27日					97.32	
李炳茂	董事、总裁	男	46	2012年12月28日	2015年12月27日					97.32	
贾长舜	董事	男	51	2012年12月28日	2015年12月27日						
宫蒲玲	董事	女	54	2012年12月28日	2015年12月27日						
胡忻	董事	男	43	2012年12月28日	2015年12月27日						
张彦峰	董事	男	47	2012年12月28日	2015年12月27日						63.15
杨斌	董事、副总裁	男	47	2012年12月28日	2015年12月27日					74.91	
强力	独立董事	男	53	2012年12月28日	2015年12月27日					21.84	
冯科	独立董事	男	43	2012年12月28日	2015年12月27日					21.84	
张俊瑞	独立董事	男	53	2012年12月28日	2015年12月27日					21.84	
彭恩泽	独立董事	男	48	2012年12月28日	2015年12月27日					21.84	
牛跃进	监事会主席	男	56	2012年12月28日	2015年12月27日						
王涛	监事	男	47	2012年12月28日	2015年12月27日						
乔凯峰	监事	男	43	2012年12月28日	2015年12月27日						42.91
贺小社	监事	男	43	2012年12月28日	2015年12月27日					13.02	
张晓东	职工监事	男	41	2012年12月28日	2015年12月27日	4,320	4,320			34.19	
王锐	职工监事	男	46	2012年12月28日	2015年12月27日					27.71	

原学功	职工监事	男	39	2014年2月13日	2015年12月27日					27.21	
刘永明	常务副总裁	男	46	2012年12月28日	2015年12月27日					57.63	
解嘉	副总裁	女	49	2012年12月28日	2015年12月27日					95.21	
王乃斌	财务总监	男	39	2012年12月28日	2015年12月27日					92.89	
刘宇	董事会秘书	男	40	2012年12月28日	2015年12月27日					57.18	
马韞韬	副总裁	男	45	2012年12月28日	2015年12月27日					75.98	
杨轶	副总裁	女	48	2013年1月28日	2015年12月27日					64.66	
马小峰	副总裁	男	45	2014年1月24日	2015年12月27日					68.23	
张建军	副总裁	男	43	2012年12月28日	2014年1月24日					89.33	
合计	/	/	/	/	/	4,320	4,320		/	1,060.15	106.06

1、俞向前：男，1967年生，民盟中央委员，西安市政协常委，市民盟副主委，管理学博士，高级经济师。曾在陕西安康汽车运输公司、华夏证券公司、西部证券公司工作。曾任华夏证券公司西安营业部业务部经理，西部证券公司西安投资银行部副总经理、总经理，西安高科（集团）公司总经理助理、投资决策委员会顾问，天地源股份有限公司董事、总裁。现任西安高科（集团）公司副总经理，天地源股份有限公司第七届董事会董事长。

2、李炳茂：男，1968年生，中共党员，管理学博士，高级会计师。曾在西安高科贸易发展公司、西安高新技术产业开发区房地产开发公司、西安高科（集团）公司工作。曾任西安高科贸易发展公司财务部经理，西安高新技术产业开发区房地产开发公司财务部经理，西安高科（集团）公司财务部部长助理，西安高新技术产业开发区房地产开发公司副总经理，天地源股份有限公司董事、常务副总裁、财务总监。现任西安高科（集团）公司投资决策委员会顾问，天地源股份有限公司第七届董事会董事、总裁。

3、贾长舜：男，1963年生，中共党员，研究生学历，高级经济师。曾在西北工业大学、西安高新技术产业开发区管委会工作。曾任西安高新技术产业开发区管委会发展研究室副主任、主任、办公室主任、人事劳动社会保障局局长。现任西安高科（集团）公司副总经理，西安高科物流发展有限公司董事长，西安高科灞桥园开发建设有限公司董事长，天地源股份有限公司第七届董事会董事。

4、宫蒲玲：女，1960年生，中共党员，工商管理硕士，高级会计师。曾在西安高压电瓷厂、西安高新技术产业开发区管委会工作。曾任西安高压电瓷厂财务科科长、西安高科（集团）公司计划财务部副部长、部长。现任西安高科（集团）公司总会计师，天地源股份有限公司第七届董事会董事。

5、胡忻：男，1971年生，中共党员，工学博士，副教授，高级经济师。曾在中国电子物资西北公司、西安经济技术开发区管委会工作。曾任西安经济技术开发区管委会办公室副主任、法规宣教局副局长（主持工作），西安高科（集团）公司总经理办公室主任兼发展规划部部长、党委办公室主任兼总经理办公室主任。现任西安高科（集团）公司副总经理，西安高科新达混凝土有限责任公司董事长，天地源股份有限公司第七届董事会董事。

6、张彦峰：男，1967年生，中共党员，大学毕业，管理科学与工程在读博士。曾在延安市物资局、陕西众兴企业集团工作。曾任延安市物资局办公室主任，陕西众兴企业集团企划部经理，西安高新技术产业开发区房地产开发公司企划部副经理、企管部副经理、办公室主任、副总经理、总经理，西安高科（集团）公司总经理助理。现任西安高科（集团）公司副总经理，西安高新区基础设施配套建设开发有限公司董事长，天地源股份有限公司第七届董事会董事。



7、杨斌：男，1967 年生，九三学社，工商管理硕士，工程师。曾在西安昆仑机械厂、西安高新技术产业开发区管委会、陕西亚美聚源房地产开发有限责任公司、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。曾任陕西亚美聚源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。现任天地源股份有限公司第七届董事会董事、副总裁。

8、强力：男，1961 年生，大学毕业，中共党员。曾任西北政法学院经济法系、法学二系讲师、副教授、教授，副主任、主任。现任西北政法大学经济法学院教授、院长，天地源股份有限公司第七届董事会独立董事。

9、冯科：男，1971 年生，中共党员，经济学博士、博士后。曾在南方证券交易中心、汕头证券报价交易中心、金鹰基金管理公司工作。曾任金鹰基金管理公司总经理助理，天地源股份有限公司第五届监事会独立监事。现任北京大学经济研究所房地产金融中心主任，天地源股份有限公司第七届董事会独立董事。

10、张俊瑞：男，1961 年生，中共党员，经济学博士，注册会计师（非执业会员）。曾任陕西财经学院会计系讲师、副教授、教授，西安交通大学会计学院、管理学院教授、副院长。现任西安交通大学管理学院教授、博士生导师，天地源股份有限公司第七届董事会独立董事。

11、彭恩泽：男，1966 年生，经济学硕士，管理学博士。曾在中国银行陕西省分行工作。曾任中国银行陕西省分行副处长。现任西安凯迈企业咨询有限责任公司董事长，天地源股份有限公司第七届董事会独立董事。

12、牛跃进：男，1958 年生，中共党员，研究生学历，工程师。曾在西安焦化厂、西安高新技术产业开发区管委会工作。曾任西安高新技术产业开发区管委会经发局副局长、生产力促进中心主任、人事劳动社会保障局局长。现任西安高科（集团）公司党委副书记、纪委书记，西安高科国际社区发展有限公司董事长，天地源股份有限公司第七届监事会主席。

13、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、副部长（主持工作）。现任西安高科（集团）公司内控部部长，天地源股份有限公司第七届监事会监事。

14、乔凯峰：男，1971 年生，中共党员，本科学历，会计师。曾在西安冶金机械厂财务处工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司置业分公司财务部经理兼综合部经理，西安高新枫叶物业公司财务部经理，西安高新技术产业开发区房地产开发公司财务部经理。现任西安高新技术产业开发区房地产开发公司总经理助理兼办公室主任，天地源股份有限公司第七届监事会监事。

15、贺小社：男，1971 年生，研究生学历，保荐代表人。曾任广发证券西北地区总部负责人。现任广发证券西安分公司总经理，天地源股份有限公司第七届监事会独立监事。

16、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。现任天地源股份有限公司总裁特别助理兼发展规划部部长，天地源股份有限公司第七届监事会监事。

17、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。现任西安天地源房地产开发有限公司常务副总经理、天地源股份有限公司第七届监事会监事。

18、原学功：男，1975 年出生，中共党员，研究生学历。曾在陕西省红旗电机厂、西安高科（集团）公司工作。曾任陕西省红旗电机厂团委书记，天地源股份有限公司审计内控部部长，

上海天地源企业有限公司常务副总经理，天地源股份有限公司董事会办公室主任、证券事务代表。现任天地源股份有限公司第七届监事会监事。

19、刘永明：男，1968 年生，中共党员，研究生学历，工程师。曾在机电部综合勘察研究院、西安市商业银行、西安高科（集团）公司工作。曾任西安高科（集团）公司董事长联席会议办公室副主任（主持工作），西安高科（集团）公司配套建设项目部副部长。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。

20、解嘉：女，1965 年生，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、陕西金叶物业管理公司董事。现任天地源股份有限公司副总裁、上海天地源企业有限公司董事长兼总经理。

21、王乃斌：男，1975 年生，中共党员，高级工商管理硕士，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。

22、刘宇：男，1974 年生，中共党员，大学毕业，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。

23、马韞韬：男，1969 年生，中共党员，研究生学历。曾在黄河机器制造厂、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。历任黄河机器制造厂厂长秘书、黄河三产实业总公司办公室主任，西安高新技术产业开发区房地产开发公司总经理办公室主任、销售分公司总经理，天地源股份有限公司销售公司常务副总经理，天地源品牌推广营销公司总经理，天地源股份有限公司第五届监事会监事，天地源股份有限公司总裁助理。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兼总经理。

24、杨轶：女，1966 年生，中共党员，本科学历，高级工程师，国家一级注册结构工程师。曾在中国轻工总会西安设计院、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司策划部主任策划师，东部阳光项目部副总经理、总经理，周至项目公司副总经理，策划部主任工程师；天地源股份有限公司西安分公司技术服务部经理，天地源股份有限公司项目管理中心设计总监，天地源品牌推广公司副总经理，西安天地源房地产开发有限公司副总经理，天地源股份有限公司总裁助理兼技术研发部部长。现任天地源股份有限公司副总裁兼技术研发部部长。

25、马小峰：男，1969 年出生，中共党员，大学本科学历。曾在西安咸阳国际机场工作。曾任上海天地源企业有限公司办公室主任、副总经理，陕西国信教育投资有限公司副总经理，天地源股份有限公司总裁办公室副主任，西安天地源房地产开发有限公司副总经理、常务副总经理、总经理，天地源股份有限公司总裁助理、第七届监事会监事。现任天地源股份有限公司副总裁、西安天地源房地产开发有限公司董事长兼总经理。

26、张建军：男，1971 年生，中共党员，研究生学历，工程师。曾在西安市建三公司、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项目管理部经理，天地源股份有限公司西安分公司项目管理部经理、副总经理、常务副总经理，天地源股份有限公司第五届监事会监事，天地源股份有限公司总裁助理、副总裁，西安天地源房地产开发有限公司董事长。2014 年 1 月 24 日，张建军因个人工作变动，辞去在天地源股份有限公司所任职务。

## 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

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
张彦峰	西安高新技术产业开	总经理	2004 年 10 月 19 日	2014 年 1 月 29 日



	发区房地产开发公司			
乔凯峰	西安高新技术产业开发 区房地产开发公司	总经理助理		

## (二) 在其他单位任职情况

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
贾长舜	西安高科(集团)公司	副总经理		
宫蒲玲	西安高科(集团)公司	总会计师		
胡炘	西安高科(集团)公司	副总经理		
强力	西北政法大学	经济法学院院长		
冯科	北京大学	经济研究所房地产金融中心主任		
张俊瑞	西安交通大学	博士生导师		
彭恩泽	西安凯迈企业咨询有限 责任公司	董事长		
牛跃进	西安高科(集团)公司	党委副书记		
王涛	西安高科(集团)公司	内控部部长		
贺小社	广发证券西安分公司	总经理		

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

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应付报酬情况	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	1060.15 万元

## 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
杨轶	副总裁	聘任	工作需要
马小峰	副总裁	聘任	工作需要
马小峰	职工监事	离任	工作需要
原学功	职工监事	聘任	工作需要
张建军	副总裁	离任	个人工作变动

## 五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内,公司核心技术团队及关键技术人员情况无重大变动。

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

## (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	57
主要子公司在职员工的数量	1,545
在职员工的数量合计	1,602
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
专业技术人员	148
营销人员	113
财务管理人员	82
行政及管理人员	140
物业服务人员	1,119
合计	1,602
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及其以上	34
大学本科	318
大学专科	310
大专以下	940
合计	1,602

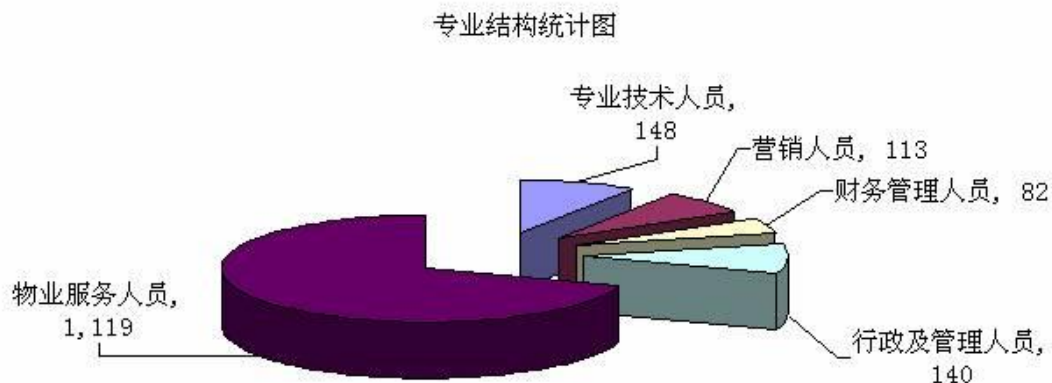
## (二) 薪酬政策

公司制定了以公平、竞争、激励、经济、合法为原则的薪酬政策，依据公司业绩、员工业绩、服务年限、工作态度等方面的表现动态调整工资。其中：基本工资与学历、职称挂钩，岗位工资与岗位贡献、岗位适应度测评挂钩，绩效工资与月度、季度、年度考核挂钩。2014 年加大员工绩效工资占比，充分发挥绩效考核的激励导向作用。此外，公司严格执行国家、省、市相关政策，员工享受“五险一金”、带薪休假、带薪培训等多种福利待遇。

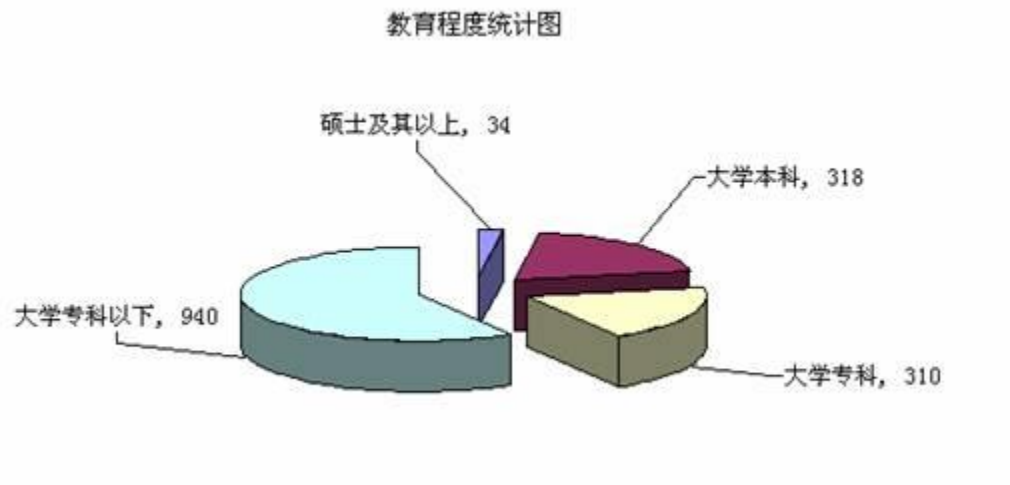
## (三) 培训计划

公司建立了分层分类的培训体系，采取内训外训相结合的培训方式。内部培训包括各领域专业人员或优秀员工进行的各类业务培训；外部培训如组织员工参加行业协会、监管部门组织的培训；同时组织各岗位员工积极参加岗位所需技术职业资格的学习及培训等。

## (四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图:



## 第八节 公司治理

### 一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所有关规定，依法规范公司治理结构，提升公司治理水平，严格履行信息披露义务，持续促进公司规范运作。

#### 1、董事和董事会

(1) 进一步提升董事会在重大经营活动中的领导和决策职能。2013 年，公司董事认真履行监管要求，勤勉尽责，积极出席会议并发表专业意见，对公司重大经营事项进行认真研究、科学决策。全年共召开 14 次董事会会议，通过议案 39 项，充分发挥了董事会作为决策主体的作用。

(2) 积极发挥专门委员会的专业指导作用。2013 年，董事会下属 4 个专门委员会勤勉尽责，全年共召开会议 7 次，审议议题 8 项。各委员会权责分明，科学运作，通过对各项议题的讨论和研究，提出了很多专业审核意见及建议，为董事会正确决策提供了有力保障。值得一提的是，6 月 13 日，战略委员会审议通过了《公司 2014-2018 年发展规划》，对公司未来五年的战略目标和战略举措进行了全面的规划。

(3) 组织召开股东大会，严格执行各项决议。2013 年，公司共召开了 2 次股东大会，审议通过了包括《2012 年度董事会工作报告》、《关于公司 2013 年度利润分配预案的议案》等 12 项议案。公司董事会本着对全体股东特别是对中小投资者负责的态度，根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，严格履行了股东大会的各项决议。

(4) 加强董事的业务学习和研究。为保证董事充分履行职责，公司积极为董事的业务学习和考察研究创造条件。2013 年，公司一方面组织董、监事参加了监管部门业务培训和房地产行业知识培训；另一方面组织董、监事分三批对西安拟储备项目和相关竞争楼盘进行考察，安排了董、监事对上海公司和西安公司进行视察，进一步提高了董事的职业素养和履职能力。

(5) 促进公司治理规范化。2013 年，公司对各区域公司进行了公司治理专项检查，就董事会、股东大会决议事项的落实及完成情况进行梳理，对发现的问题进行剖析和整改。通过持续的指导和服务，保证了公司下属各单位能够规范运作，有效防范了违规风险，提升了治理水平。

#### 2、监事和监事会

2013 年，公司监事会 7 名监事诚信、勤勉、专业、高效地履行职责，严格按照《公司法》、《公司章程》及《公司监事会议事规则》的有关规定和公司的治理程序，有效地发挥了监事会的监督职能。报告期内，公司共召开 4 次监事会，通过 7 项决议。除监事会日常工作外，监事会成员全程列席公司的董事会，及时全面掌握公司的经营情况，本着为股东负责的态度，定期或不定期地对公司财务情况、关联交易情况和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性等进行监督。

#### 3、信息披露与透明度

公司指定《上海证券报》和《证券时报》为公司信息披露报纸，按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，全年共发布定期报告 4 期，临时公告 34 期。报告期内，公司积极开展信息披露工作，注重投资者关系维护，认真对待股东和投资者来访、来电咨询，较好地履行了信息披露义务，确保所有股东都有平等的机会获得信息。

#### 4、内幕信息知情人管理

公司《内幕信息知情人登记制度》于 2010 年 8 月 18 日召开的第六届董事会第九次会议审议通过，并于 2012 年 10 月 26 日召开的第六届董事会第三十三次会议上进行了修订。报告期内，公司按照上述规定，严格执行内幕信息知情人和内部信息使用人的登记与管理，防止泄露信息，保证了信息披露的公平。

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度股东大会	2013 年 4 月 24 日	一、公司 2012 年度董事会工作报告；二、公司 2012 年度监事会工作报告；三、公司 2012 年度独立董事述职报告；四、关于公司 2012 年度财务决算的议案；五、关于公司 2012 年度利润分配预案的议案；六、关于公司 2012 年年度报告及摘要的议案；七、关于续聘公司 2013 年度审计机构并支付报酬的议案；八、关于公司 2013 年度日常关联交易的议案；九、关于对下属公司担保的议案；十、关于公司土地储备的议案；十一、关于竞买苏州市相关地块国有土地使用权的议案。	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2013 年 4 月 25 日
2013 年度第一次临时股东大会	2013 年 7 月 9 日	关于西安天地源公司进行土地储备的议案	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2013 年 7 月 10 日

公司 2012 年度股东大会于 2013 年 4 月 24 日在西安高新技术产业开发区高新国际商务中心数码大厦 27 层公司会议室召开。出席大会的股东及股东代理人共 4 人，共持有股份 506,189,980 股，占公司总股本的 58.58%。同意 506,189,980 股，占出席会议股份的 100%；反对 0 股；弃权 0 股。

公司 2013 年度第一次临时股东大会于 2013 年 7 月 9 日在西安高新技术产业开发区高新国际商务中心数码大厦 27 层公司会议室召开。出席大会的股东及股东代理人共 2 人，共持有股份 488,363,880 股，占公司总股本的 56.52%。同意 488,363,880 股，占出席会议股份的 100%；反对 0 股；弃权 0 股。

以上股东大会均由北京市中咨律师事务所律师进行现场见证并出具法律意见。律师认为：股东大会的召集、召开程序符合相关法律法规及《公司章程》的规定；出席股东大会人员的资格和召集人资格合法、有效；股东大会表决程序和表决结果均符合《公司法》、《股东大会规则》等法律法规和《公司章程》等的规定，合法、有效。

## 三、董事履行职责情况

## (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
俞向前	否	14	14	6			否	2

李炳茂	否	14	14	6			否	2
贾长舜	否	14	13	6	1		否	1
宫蒲玲	否	14	14	6			否	2
胡 炘	否	14	14	6			否	1
张彦峰	否	14	10	6	4		否	
杨 斌	否	14	14	6			否	2
强 力	是	14	14	6			否	2
冯 科	是	14	10	6	4		否	1
张俊瑞	是	14	14	6			否	2
彭恩泽	是	14	12	6	2		否	

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	8
通讯方式召开会议次数	6
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

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

## 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

2013 年，董事会下属 4 个专门委员会认真履行职责，对公司业务发展和经营活动的指导、咨询作用进一步加强。全年专门委员会召开会议 7 次，共审议各项议案 8 项。各委员会分工明确，权责分明，有效运作，通过对公司发展规划、内部控制建设、关联交易、董事及高级管理人员提名等议题的讨论和研究，提出了很多专业审核意见，为董事会科学正确决策提供了有力保障。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 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

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面能够保证独立性，不存在不能保持自主经营能力的情况。

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

公司是由房地产国有企业以优质资产重组而来，因为历史原因，公司与控股股东高新地产及关联企业在西安地区存在一定程度上的同业竞争。公司重组上市以来，公司实际控制人西安高科和控股股东高新地产高度重视同业竞争问题，并根据实际情况，积极努力采取措施履行承诺。但由于国企改制等历史原因，以及国家对房地产行业持续的宏观调控影响，截止 2013 年底，西安高科和高新地产所提出的避免同业竞争的承诺尚未完全履行完毕。

根据《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》规定，该项承诺应明确解决同业竞争问题的履约时限，公司将积极与实际控制人、控股股东沟通，将该项承诺重新予以规范并专项披露。

## 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

2013 年 3 月 27 日，董事会薪酬与考核委员会组织召开专门会议，听取了公司经营层的履职情况汇报。同时根据《天地源股份有限公司年薪制管理办法》及公司 2012 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 2012 年度薪酬。



## 第九节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

#### (一) 内部控制责任声明

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性承担个别及连带责任。建立、健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

#### (二) 内部控制体系建设情况

1、为进一步加强和规范公司内部控制，提高公司风险管控能力、保障广大利益相关者的合法利益诉求，促进公司可持续发展，根据五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及配套指引的相关规定，按照中国证监会上海证监局《关于做好上海辖区上市公司实施内控规范有关工作的通知》（沪证监公司字[2012]41 号文件）的要求，公司制定了《内部控制规范实施工作方案》，经公司 2012 年 3 月 27 日公司第六届董事会第二十七次会议审议通过，2012 年 3 月 31 日正式在上海证券交易所网站对外披露。

公司内部控制体系建设分为公司、分子公司两个层面。依据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》及证监会的相关要求等，公司先后通过梳理管理制度、业务流程，进行了风险识别及评估、识别关键控制活动，编制风险控制矩阵，进行控制有效性测试等工作。本年根据年报披露要求，结合公司的实际情况，完成了 2012 年度《内部控制评估报告》，经董事会审计委员会审议，进行修订完善后，提交公司董事会表决并对外披露。

2013 年，公司将《内部控制制度》、《内部控制手册》等内部控制体系文件修订和编写完成后，经公司总裁办公会审议批准，总裁签发，汇编印刷成册分发总部各部门及下属公司，并在全公司范围内进行宣贯。除总部和西安公司在 2012 年完成外，上海、深圳、天津三个区域公司及创典公司在 2013 年完成了内部控制体系建设工作，形成了适合各公司的《内部控制制度》和《内部控制手册》。

#### 2、内部控制实施和自我评价

公司内部控制体系文件印发以后，开始全面贯彻执行。2013 年 6 月公司拟定《内部控制自我评价工作方案》，7-10 月开展了上半年内部控制自我评价及整改。2014 年 1 月，公司制定了 2013 年度内部控制自我评价工作方案，建立了组织机构，明确了领导小组和评价小组的职责，以及具体实施的工作部门，并按期开展内部控制自我评价工作，形成了公司《2013 年度内部控制评价报告》。

经过自查，截止本报告期末，尚未发现公司存在内部控制设计和运行方面的重大或重要缺陷。但随着公司经营规模的不断扩大，市场形势和经营环境的不断变化，以及新法律、法规的出台，公司还需要不断完善内部控制体系，以促进公司生产经营管理健康、有序、持续地发展。内部控制评价报告详见附件

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请年度会计报表的审计机构希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2013 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，出具了标准审计报告。详见 2014 年 3 月 13 日上海证券交易所网站公告的《天地源股份有限公司 2013 年度内部控制审计报告》。

公司 2013 年度内部控制审计报告详见附件。

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

2010 年 3 月 24 日，根据中国证监会【2009】34 号《关于做好上市公司 2009 年年度报告

及相关工作的公告》等相关要求，公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并提交公司第六届董事会第六次会议审议通过。报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。



## 第十节 财务会计报告

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

### 一、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(2014)0597 号**  
**审 计 报 告**

天地源股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的天地源股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是管理层的责任，这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，贵公司合并及母公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国 西安市

中国注册会计师：袁蓉  
中国注册会计师：吕桦  
二〇一四年三月十一日

## 二、 财务报表

 合并资产负债表  
 2013 年 12 月 31 日

编制单位:天地源股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,697,054,177.32	631,783,476.15
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		41,873,843.73	18,764,271.13
预付款项		1,862,009,308.75	2,000,898,452.98
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		203,759,978.30	37,154,199.43
买入返售金融资产			
存货		7,258,539,257.03	5,632,246,179.21
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			680,833.34
流动资产合计		11,063,236,565.13	8,321,527,412.24
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			100,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资		59,455,470.96	59,488,995.04
投资性房地产		126,214,153.61	131,148,451.85
固定资产		124,665,779.81	128,448,290.51
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		3,282,868.55	3,657,984.38
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		529,268.09	910,840.68
递延所得税资产		188,020,888.52	199,252,688.80
其他非流动资产			

非流动资产合计		502,168,429.54	622,907,251.26
资产总计		11,565,404,994.67	8,944,434,663.50
<b>流动负债：</b>			
短期借款		150,000,000.00	20,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		889,677,206.67	674,422,041.94
预收款项		1,885,536,335.00	2,428,450,673.98
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		75,517,263.01	61,402,105.64
应交税费		-130,121,327.17	-15,160,718.01
应付利息		55,170,021.05	19,593,957.27
应付股利		5,125,944.47	49,764,109.50
其他应付款		642,405,512.32	891,865,011.83
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		1,449,100,000.00	972,419,500.00
其他流动负债		0.00	
流动负债合计		5,022,410,955.35	5,102,756,682.15
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		4,154,808,926.32	1,564,810,709.47
应付债券		0.00	
长期应付款		0.00	
专项应付款		0.00	
预计负债		0.00	
递延所得税负债		0.00	
其他非流动负债		0.00	
非流动负债合计		4,154,808,926.32	1,564,810,709.47
负债合计		9,177,219,881.67	6,667,567,391.62
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		864,122,521.00	864,122,521.00
资本公积		201,093,446.62	201,093,446.62
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		228,435,323.81	198,264,895.86
一般风险准备			
未分配利润		1,081,243,826.77	918,437,153.52
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,374,895,118.20	2,181,918,017.00

少数股东权益		13,289,994.80	94,949,254.88
所有者权益合计		2,388,185,113.00	2,276,867,271.88
负债和所有者权益总计		11,565,404,994.67	8,944,434,663.50

法定代表人：俞向前

总裁：李炳茂

财务总监：王乃斌

**母公司资产负债表**

2013 年 12 月 31 日

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		523,372,450.40	248,902,988.18
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		24,502,411.21	1,229,546.49
预付款项		19,080,565.46	26,027,607.10
应收利息			
应收股利			
其他应收款		1,864,567,388.14	656,182,184.00
存货		544,125,608.25	443,471,134.94
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			75,000.00
流动资产合计		2,975,648,423.46	1,375,888,460.71
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,109,768,874.61	1,109,768,874.61
投资性房地产			
固定资产		29,504,880.33	30,352,747.11
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		511,701.93	734,629.76
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		86,988.40	181,781.47
递延所得税资产		47,825,861.81	39,921,323.66
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,187,698,307.08	1,180,959,356.61
资产总计		4,163,346,730.54	2,556,847,817.32
<b>流动负债：</b>			
短期借款			

交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		19,661,926.97	33,865,061.59
预收款项		802,077,400.59	519,331,362.00
应付职工薪酬		50,774,103.42	34,104,420.41
应交税费		11,483,123.67	-20,319,792.53
应付利息		3,145,998.46	165,355.09
应付股利		5,125,944.47	5,125,944.47
其他应付款		311,508,211.83	431,688,027.16
一年内到期的非流动负债		29,600,000.00	19,469,500.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,233,376,709.41	1,023,429,878.19
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,249,808,926.32	81,510,709.47
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,249,808,926.32	81,510,709.47
负债合计		2,483,185,635.73	1,104,940,587.66
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		864,122,521.00	864,122,521.00
资本公积		201,650,381.69	201,650,381.69
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		228,435,323.81	198,264,895.86
一般风险准备			
未分配利润		385,952,868.31	187,869,431.11
所有者权益（或股东权益）合计		1,680,161,094.81	1,451,907,229.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,163,346,730.54	2,556,847,817.32

法定代表人：俞向前

总裁：李炳茂

财务总监：王乃斌

**合并利润表**  
2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,692,864,548.84	2,267,482,428.46
其中：营业收入		2,692,864,548.84	2,267,482,428.46
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,335,310,341.46	1,926,974,685.21

其中：营业成本		1,850,165,932.55	1,435,133,908.33
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		250,085,731.99	245,263,863.09
销售费用		109,982,270.48	85,918,679.74
管理费用		102,585,499.38	94,560,943.77
财务费用		3,718,364.33	6,550,359.74
资产减值损失		18,772,542.73	59,546,930.54
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		-33,524.08	-422,221.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		357,520,683.30	340,085,522.20
加：营业外收入		446,683.82	8,313,992.79
减：营业外支出		4,479,115.13	1,293,583.95
其中：非流动资产处置损失		57,375.33	39,832.96
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		353,488,251.99	347,105,931.04
减：所得税费用		88,719,996.50	103,804,652.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		264,768,255.49	243,301,279.00
归属于母公司所有者的净利润		266,427,515.57	241,949,708.71
少数股东损益		-1,659,260.08	1,351,570.29
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.3083	0.2800
（二）稀释每股收益		0.3083	0.2800
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		264,768,255.49	243,301,279.00
归属于母公司所有者的综合收益总额		266,427,515.57	241,949,708.71
归属于少数股东的综合收益总额		-1,659,260.08	1,351,570.29

法定代表人：俞向前

总裁：李炳茂

财务总监：王乃斌

**母公司利润表**  
2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		532,165,490.10	14,247,616.12
减：营业成本		191,488,254.36	3,541,393.30
营业税金及附加		98,511,925.72	1,056,157.84
销售费用		37,650,874.78	33,069,247.79
管理费用		63,325,900.14	48,411,121.54



财务费用		507,259.86	6,870,443.07
资产减值损失		1,978,741.86	-240,239.62
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		198,364,452.13	32,045,031.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		337,066,985.51	-46,415,476.01
加：营业外收入		225,899.14	194,627.33
减：营业外支出		85,361.00	862,854.05
其中：非流动资产处置损失		11,531.9	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		337,207,523.65	-47,083,702.73
减：所得税费用		35,503,244.13	-18,689,056.62
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		301,704,279.52	-28,394,646.11
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		301,704,279.52	-28,394,646.11

法定代表人：俞向前

总裁：李炳茂

财务总监：王乃斌

**合并现金流量表**

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,096,371,633.17	2,070,426,125.42
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		21,398.00	28,580.88
收到其他与经营活动有关的现金		142,750,017.67	585,999,069.05
经营活动现金流入小计		2,239,143,048.84	2,656,453,775.35
购买商品、接受劳务支付的现金		2,468,804,514.46	2,000,232,801.16
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		123,918,854.27	105,988,244.26
支付的各项税费		512,583,752.75	407,505,435.62
支付其他与经营活动有关的现金		528,242,352.55	408,322,004.19
经营活动现金流出小计		3,633,549,474.03	2,922,048,485.23
经营活动产生的现金流量净额		-1,394,406,425.19	-265,594,709.88
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		16,720.00	14,720,088.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		16,645.85	
投资活动现金流入小计		33,365.85	14,720,088.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,274,290.05	3,567,113.80
投资支付的现金		135,380,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		140,654,290.05	3,567,113.80
投资活动产生的现金流量净额		-140,620,924.20	11,152,975.06
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		10,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		10,000,000.00	
取得借款收到的现金		4,385,200,000.00	1,691,300,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,395,200,000.00	1,691,300,000.00
偿还债务支付的现金		1,188,521,283.15	1,487,896,207.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		541,152,020.10	235,127,594.60
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		65,228,646.19	14,137,491.00
筹资活动现金流出小计		1,794,901,949.44	1,737,161,293.38
筹资活动产生的现金流量净额		2,600,298,050.56	-45,861,293.38
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,065,270,701.17	-300,303,028.20
加：期初现金及现金等价物余额		631,783,476.15	932,086,504.35
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,697,054,177.32	631,783,476.15

法定代表人：俞向前

总裁：李炳茂

财务总监：王乃斌

**母公司现金流量表**

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			

销售商品、提供劳务收到的现金		760,642,092.84	502,664,992.44
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		11,052,646.07	259,890,479.48
经营活动现金流入小计		771,694,738.91	762,555,471.92
购买商品、接受劳务支付的现金		154,887,307.19	70,772,865.95
支付给职工以及为职工支付的现金		33,656,225.02	29,765,334.91
支付的各项税费		74,170,314.39	40,476,289.41
支付其他与经营活动有关的现金		161,888,451.89	118,796,671.95
经营活动现金流出小计		424,602,298.49	259,811,162.22
经营活动产生的现金流量净额		347,092,440.42	502,744,309.70
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			218,832,730.77
取得投资收益收到的现金		125,239,800.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,150.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		125,240,950.00	218,832,730.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,430,834.70	2,306,575.60
投资支付的现金			27,283,273.08
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		1,430,834.70	29,589,848.68
投资活动产生的现金流量净额		123,810,115.30	189,242,882.09
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,230,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		3,841,927,550.00	1,685,185,637.91
筹资活动现金流入小计		5,071,927,550.00	1,685,185,637.91
偿还债务支付的现金		51,571,283.15	28,911,207.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		163,844,291.16	8,076,355.91
支付其他与筹资活动有关的现金		5,052,945,069.19	2,449,750,681.05
筹资活动现金流出小计		5,268,360,643.50	2,486,738,244.74
筹资活动产生的现金流量净额		-196,433,093.50	-801,552,606.83
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		274,469,462.22	-109,565,415.04
加：期初现金及现金等价物余额		248,902,988.18	358,468,403.22
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		523,372,450.40	248,902,988.18

法定代表人：俞向前

总裁：李炳茂

财务总监：王乃斌

合并所有者权益变动表  
 2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	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)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	864,122,521.00	201,093,446.62			198,264,895.86		918,437,153.52		94,949,254.88	2,276,867,271.88
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年年初余额	864,122,521.00	201,093,446.62			198,264,895.86		918,437,153.52		94,949,254.88	2,276,867,271.88
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					30,170,427.95		162,806,673.25		-81,659,260.08	111,317,841.12
(一)净利润							266,427,515.57		-1,659,260.08	264,768,255.49
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							266,427,515.57		-1,659,260.08	264,768,255.49
(三)所									-80,000,000.00	-80,000,000.00

所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本									-80,000,000.00	-80,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四)利润分配					30,170,427.95		-103,620,842.32			-73,450,414.37
1. 提取盈余公积					30,170,427.95		-30,170,427.95			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-73,450,414.37			-73,450,414.37
4. 其他										
(五)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转										

增资本 (或股本)										
3. 盈余 公积弥 补亏损										
4. 其他										
(六)专 项储备										
1. 本期 提取										
2. 本期 使用										
(七)其 他										
四、本期 期末余 额	864,122,521.00	201,093,446.62			228,435,323.81		1,081,243,826.77		13,289,994.80	2,388,185,113.00

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	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)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	720,102,101.00	345,113,866.62			198,264,895.86		676,487,444.81		243,597,684.59	2,183,565,992.88
加:会计政 策变更										
前期差错 更正										
其他										
二、本年初余额	720,102,101.00	345,113,866.62			198,264,895.86		676,487,444.81		243,597,684.59	2,183,565,992.88
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	144,020,420.00	-144,020,420.00					241,949,708.71		-148,648,429.71	93,301,279.00
(一)净利润							241,949,708.71		1,351,570.29	243,301,279.00



(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计						241,949,708.71		1,351,570.29	243,301,279.00
(三) 所有者投入和减少资本								-150,000,000.00	-150,000,000.00
1. 所有者投入资本								-150,000,000.00	-150,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配									
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									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转	144,020,420.00	-144,020,420.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	144,020,420.00	-144,020,420.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	864,122,521.00	201,093,446.62			198,264,895.86	918,437,153.52		94,949,254.88	2,276,867,271.88

法定代表人：俞向前

总裁：李炳茂

财务总监：王乃斌

**母公司所有者权益变动表**

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额								
----	------	--	--	--	--	--	--	--	--

	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	864,122,521.00	201,650,381.69			198,264,895.86		187,869,431.11	1,451,907,229.66
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	864,122,521.00	201,650,381.69			198,264,895.86		187,869,431.11	1,451,907,229.66
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					30,170,427.95		198,083,437.20	228,253,865.15
(一)净利润							301,704,279.52	301,704,279.52
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							301,704,279.52	301,704,279.52
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配					30,170,427.95		-103,620,842.32	-73,450,414.37
1.提取盈余公积					30,170,427.95		-30,170,427.95	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-73,450,414.37	-73,450,414.37
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	864,122,521.00	201,650,381.69			228,435,323.81		385,952,868.31	1,680,161,094.81

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	720,102,101.00	345,670,801.69			198,264,895.86		216,264,077.22	1,480,301,875.77
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	720,102,101.00	345,670,801.69			198,264,895.86		216,264,077.22	1,480,301,875.77
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	144,020,420.00	-144,020,420.00					-28,394,646.11	-28,394,646.11
(一) 净利润							-28,394,646.11	-28,394,646.11
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-28,394,646.11	-28,394,646.11
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
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								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	144,020,420.00	-144,020,420.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	144,020,420.00	-144,020,420.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	864,122,521.00	201,650,381.69			198,264,895.86		187,869,431.11	1,451,907,229.66

法定代表人: 俞向前

总裁: 李炳茂

财务总监: 王乃斌

### 三、公司基本情况

天地源股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原称“上海沪昌特殊钢股份有限公司”，系于 1991 年 9 月 4 日经[沪府办（1991）105]号文批准，采用公开募集方式设立的股份有限公司，公司股票于 1993 年 7 月 9 日在上海证券交易所上市交易，公司原属冶金工业行业，经营范围包括：钢材及其延伸制品，其主要产品(或劳务)包括：φ 8-40 毫米各种棒材，品种有合结钢、轴承钢、弹簧钢等。

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

经公司 2003 年度临时股东大会审议批准，公司名称变更为天地源股份有限公司。法定注册地址现为上海市张杨路 500 号华润时代广场办公楼 26 层 K 单元。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。

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

### 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

#### （一）财务报表的编制基础：

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)以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》(2010 年修订)的披露规定编制。

#### （二）遵循企业会计准则的声明：

本公司编制的财务报表符合中华人民共和国财政部 2006 年 2 月 15 日发布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果以及现金流量等有关信息。

#### （三）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。

#### （四）记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

#### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1、同一控制下的企业合并

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，按合并日在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份额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，并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、非同一控制下的企业合并

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

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

## (六) 合并财务报表的编制方法:

### 1、

#### (1) 合并范围

本公司以控制为基础确定合并财务报表的合并范围，纳入合并范围的母子公司采用统一会计政策及会计期间。

#### (2) 合并财务报表编制的方法

编制合并财务报表时，以母公司和纳入合并范围内子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，将母公司与各子公司及各子公司之间的投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响抵销后，由母公司合并编制。

(3) 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相互抵销，同时抵销债券投资的减值准备；

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。

#### 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，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。

#### 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关抵销。

#### 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。

## (七) 现金及现金等价物的确定标准:

现金指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务和外币报表折算：

- 1、外币交易的初始确认：采用交易发生时的即期汇率将外币金额折算成记账本位币金额。
- 2、期末，对公司各种外币账户余额，按即期汇率折算记账本位币金额。对因汇率波动产生的汇兑差额，作为财务费用计入当期损益，同时调增或调减外币账户的记账本位币金额。
- 3、外币会计报表折算时：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算，利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。
- 4、外币会计报表的折算差额在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。
- 5、企业筹建期间发生的汇兑净损益，计入开办费，在开始经营当月一次性计入当期损益；
- 6、生产经营期间发生的汇兑净损益，计入财务费用；
- 7、清算期间发生的汇兑净损益，计入清算损益；
- 8、与购建固定资产或者无形资产有关的汇兑净损益，在资产尚未使用或者虽已交付使用但未达预定可使用状态以前，计入购建资产的价值。

(九) 金融工具：

1、金融工具的分类、确认和计量

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

(1) 金融资产确认和计量

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

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

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

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

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

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

(2) 金融负债的确认和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(3) 权益工具的确认和计量

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，确认为股本、资本公积。回购本公司权益工



具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

## 2、金融资产转移的确认和计量

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：①所转移金融资产的账面价值；②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分的账面价值；②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

## 3、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本公司终止确认该金融负债或其一部分。

## 4、金融资产和金融负债公允价值的确定

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

## 5、金融资产减值

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

## (十) 应收款项：

### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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

### 2、按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄组合	账龄
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%

3 年以上	50%	50%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	100%	100%

#### (十一) 存货：

##### 1、 存货的分类

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。

##### 2、 发出存货的计价方法

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。

##### 3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

(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。

##### 4、 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。

##### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

###### (1) 低值易耗品

一次摊销法

###### (2) 包装物

一次摊销法

#### (十二) 长期股权投资：

##### 1、 投资成本确定

(1) 同一控制下企业合并形成的长期股权投资：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，在合并日按取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；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价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减，调整留存收益。

##### (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投资成本。

3) 为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入投资成本。

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投资成本。

3) 投资者投入的长期股权投资，按投资合同或协议约定的价值确认初始投资成本。

(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成本。

## 2、后续计量及损益确认方法

### (1) 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。

② 对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

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）。

### (2) 投资损益的确认

#### 1) 成本法

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

① 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。

② 存在下列情况之一的，按被投资单位账面净损益与持股比例计算确认投资损益，并在附注中说明这一事实及其原因：

A、无法可靠确定投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

B、投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值与其账面价值之间差额较小。

C、其他原因导致无法对被投资单位净损益进行调整。

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。

## 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

## 4、减值测试方法及减值准备计提方法

(1) 期末，对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量，按成本法核算的长期股权投资，以其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间差额，确认减值损失，计入当期损益，并在以后会计期间不予转回。

(2) 期末，其他长期股权投资如存在减值迹象，则对其可收回金额（据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量现值孰高者确定）进行估计，如可收回金额低于其账

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

(十三) 投资性房地产：

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

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

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

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

(十四) 固定资产：

1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

2、 各类固定资产的折旧方法：

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

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

期末对固定资产进行减值测试时，如存在减值迹象，则对其可收回金额（据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量现值孰高者确定）进行估计，如可收回金额低于其账面价值，将资产账面价值与可收回金额之间的差额确认资产减值损失，计入当期损益，并在以后会计期间不予转回。

(十五) 在建工程：

1、在建工程的计量：按工程发生的实际支出进行计量。

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

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

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。



#### (十六) 借款费用:

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

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

#### 2、资本化利息的计算

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

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

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

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

#### (十七) 无形资产:

1、无形资产的确认证标准：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。

#### (十八) 长期待摊费用：

本公司的长期待摊费用是指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，长期待摊费用在预计受益期间摊销。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。

#### (十九) 预计负债：

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：本公司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。

#### (二十) 收入：

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。

#### (二十一) 政府补助：

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

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

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期



损益。

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

#### (二十二) 递延所得税资产/递延所得税负债：

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

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

#### (二十三) 经营租赁、融资租赁：

公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。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。

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。

#### (二十四) 持有待售资产：

##### 1、持有待售的固定资产

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

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

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

(2) 决定不再出售之日的再收回金额。

2、符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

#### (二十五) 主要会计政策、会计估计的变更

##### 1、会计政策变更

无

##### 2、会计估计变更

无

#### (二十六) 前期会计差错更正

##### 1、追溯重述法

无

##### 2、未来适用法

无

#### 五、 税项：

##### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	计税收入	4%、6%
营业税	计税收入	5%

城市维护建设税	应纳流转税	按所在地政策缴纳
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	土地增值额	按超额累进税率 30%-60%
教育费附加	应纳流转税	按所在地政策缴纳

## 六、企业合并及合并财务报表

## (一) 子公司情况

## 1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
西安天地源房地产开发有限公司	全资子公司	西安	房地产	30,000.00	房地产	30,000.00		100	100	是			
西安天地源物业管理有限责任公司	全资子公司	西安	物业管理	500.00	物业管理	500.00		100	100	是			
西安天地源不动产代理有限公司	全资子公司	西安	不动产中介代理	500.00	不动产中介代理	500.00		100	100	是			
上海天地源有限公司	全资子公司	上海	房地产	30,000.00	房地产	30,050.00		100	100	是			
苏州天	全	苏	房	55,000.00	房	55,000.00		100	100	是			

地源房产开发有限公司	全资子公司	苏州	房地产		房地产								
苏州平江天源置业有限公司	全资子公司	苏州	房地产	45,000.00	房地产	45,000.00	100	100	是				
深圳天源地产开发有限公司	全资子公司	深圳	房地产	20,000.00	房地产	20,000.00	100	100	是				
惠州天源地产开发有限公司	全资子公司	惠州	房地产	20,000.00	房地产	20,000.00	100	100	是				
深圳天源物业服务公司	全资子公司	深圳	物业管理	500.00	物业管理	500.00	100	100	是				
天津天源置业投资有限公司	全资子公司	天津	房地产	20,000.00	房地产	20,000.00	100	100	是				
西安创文传媒广告有限公司	控股子公司	西安	广告代理/报纸出刊	100.00	广告代理/报纸出刊	70.00	70	70	是	-73.58			
苏州天源置业有限公司	全资子公司	苏州	房地产	100,000.00	房地产	100,000.00	100	100	是				

## 2、同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有

							目余 额					益的 金额	者权益中所 享有份额后 的余额
深圳 西京实业发展 有限公司	全资子 公司	深圳	房地 产	4,000.00	房地 产	18,398.00		100	100	是			

## 3、非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司 全称	子公 司类 型	注 册地	业 务性 质	注 册资 本	经 营范 围	期 末实 际出 资额	实 质上 构成 对子 公司 净投 资的 其他 项目 余额	持 股 比 例 (%)	表 决 权 比 例 (%)	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从 母 公 司 所 有 者 权 益 冲 减 子 公 司 少 数 股 东 分 担 的 本 期 亏 损 超 过 少 数 股 东 在 该 子 公 司 初 期 所 有 者 权 益 中 享 有 份 额 后 的 余 额
西 安 天 曲 地 产 开 发 有 限 公 司	全 资 子 公 司	西 安	房 地 产	13,730.00	房 地 产	21,883.28		100	100	是			
陕 西 深 电 有 限 公 司	控 股 子 公 司	宝 鸡	发 电	1,500.00	发 电	604.50		51	51	是	-421.76		

限公司	公司												
西安报业广告信息有限公司	控股子公司的控股子公司	西安	广告代理 / 市场调查	121.80	广告代理 / 市场调查	121.80	100	100	是				
西安明正房产开发有限公司	全资子公司	西安	房地产	100.00	房地产	99.74	100	100	是				
宝鸡市融兴置业有限公司	控股子公司	宝鸡	房地产	5,000.00	房地产	3,000.00	60	60	是	1,824.34			
陕西东方加德建设开发有限公司	全资子公司	西安	房地产	10,000.00	房地产	10,000.00	100	100	是				

## (二) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1、 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润	购买日
苏州天地源香都置业有限公司	993,697,043.51	-6,302,956.49	
宝鸡市融兴置业有限公司	45,608,440.09	-4,391,559.91	
陕西东方加德建设开发有限公司	99,926,882.59	-73,117.41	

## 七、合并财务报表项目注释

## (一) 货币资金

单位: 元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金:	76,275.16	136,127.64
银行存款:	1,696,977,902.16	631,647,348.51
合计	1,697,054,177.32	631,783,476.15

注 (1) 货币资金余额中有 11,670,038.70 元为按揭保证金。

(2) 期末货币资金不存在抵押、冻结或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

## (二) 应收票据:

1、因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

单位：元 币种：人民币

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
公司已经背书给其他方但尚未到期的票据				
营口天盛重工装备有限公司	2013年8月7日	2014年1月27日	300,000.00	
合计	/	/	300,000.00	/

(三) 应收账款:

1、应收账款按种类披露:

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
按账龄组合的应收账款	55,006,805.67	100.00	13,132,961.94	23.88	27,893,820.47	100.00	9,129,549.34	32.73
组合小计	55,006,805.67	100.00	13,132,961.94	23.88	27,893,820.47	100.00	9,129,549.34	32.73
合计	55,006,805.67	/	13,132,961.94	/	27,893,820.47	/	9,129,549.34	/

注：期末余额中应收西安人人乐商业公司款项主要系公司根据会计准则在免租期内确认租金收入形成。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	43,495,149.56	79.07	2,174,757.48	15,948,186.61	57.17	797,409.33
1 至 2 年				241,500.00	0.87	24,150.00
2 至 3 年				1,282,581.05	4.6	384,774.32
3 至 4 年	1,106,903.30	2.01	553,451.65			
4 至 5 年				4,996,674.24	17.91	2,498,337.12
5 年以上	10,404,752.81	18.92	10,404,752.81	5,424,878.57	19.45	5,424,878.57
合计	55,006,805.67	100	13,132,961.94	27,893,820.47	100	9,129,549.34

2、本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位：元 币种：人民币

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



合计	333,102.00	16,655.10	333,102.00	16,655.10
----	------------	-----------	------------	-----------

## 3、应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
陕西东泰实业有限责任公司	非关联方	15,094,819.00	一年以内	27.44
西安市人人乐商业有限公司	非关联方	11,307,818.74	一年以内	20.56
榆林市古城新纪元商贸有限公司	非关联方	9,789,602.30	一年以内	17.80
西安房地产开发(集团)股份有限公司	非关联方	4,955,674.24	五年以上	9.01
上海坤泰企业发展有限公司	非关联方	4,752,878.57	五年以上	8.64
合计	/	45,900,792.85	/	83.45

## 4、应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
西安高科(集团)公司	实际控制人	333,102.00	0.61
合计	/	333,102.00	0.61

## (四) 其他应收款：

## 1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
按账龄组合的其他应收款	220,385,954.25	100	16,625,975.95	7.54	46,524,919.54	100	9,370,720.11	20.14
组合小计	220,385,954.25	100	16,625,975.95	7.54	46,524,919.54	100	9,370,720.11	20.14
合计	220,385,954.25	/	16,625,975.95	/	46,524,919.54	/	9,370,720.11	/

## 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	191,283,794.73	86.79	9,564,189.75	30,964,512.42	66.55	1,548,225.65
1 至 2 年	18,638,960.29	8.46	1,863,896.03	7,329,400.73	15.75	732,940.07
2 至 3 年	6,699,027.73	3.04	2,009,708.31	1,066,774.52	2.29	320,032.36
3 至 4 年	1,039,543.63	0.47	519,771.82	126,989.68	0.27	63,494.84
4 至 5 年	112,435.68	0.05	56,217.85	662,430.00	1.42	331,215.00

5 年以上	2,612,192.19	1.19	2,612,192.19	6,374,812.19	13.72	6,374,812.19
合计	220,385,954.25	100.00	16,625,975.95	46,524,919.54	100.00	9,370,720.11

- 2、本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况  
 本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

- 3、其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
西安市土地储备交易中心	非关联方	170,000,000.00	一年以内	77.14
西安高新技术产业开发区 征地拆迁管理办公室	非关联方	8,000,000.00	一至二年	3.63
西安市住房保障和房屋管理局	非关联方	5,339,617.66	一年以内	2.42
西安市住房保障和房屋管理局	非关联方	2,106,014.00	一至二年	0.96
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	3,783,400.00	一年以内	1.72
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	2,908,100.00	一至二年	1.32
西安市房屋维修资金管理中心	非关联方	630,916.22	一至二年	0.29
西安市房屋维修资金管理中心	非关联方	4,510,848.58	二至三年	2.05
合计	/	197,278,896.46	/	89.53

(五) 预付款项：

- 1、预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	836,391,762.54	44.92	1,064,453,341.60	53.20
1 至 2 年	125,921,698.40	6.76	4,824,444.43	0.24
2 至 3 年	802,854.86	0.04	515,023,057.70	25.74
3 年以上	898,892,992.95	48.28	416,597,609.25	20.82
合计	1,862,009,308.75	100.00	2,000,898,452.98	100.00

- 2、预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
陕西东方加德置业有限公司	非关联方	632,470,242.50	一年以内	项目合作款
西安曲江新区管理委员会	非关联方	18,310,257.00	一至二年	预储备地款
西安曲江新区管理委员会	非关联方	514,940,000.00	三年以上	预储备地款
西安房地产开发(集团)股份有限公司	非关联方	416,555,209.25	三年以上	项目款
西安曲江二期配套建设有限公司	非关联方	107,486,478.00	一至二年	预付配套费
天津滨海发展投资控股有限公司	非关联方	100,000,000.00	一年以内	项目合作款
合计	/	1,789,762,186.75	/	/

注：(1) 预付账款期末余额中预付陕西东方加德置业有限公司 6.32 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) 期末预付曲江新区管理委员会 5.33 亿元，系子公司西安天地源房地产开发有限公司下属西安天地源曲江房地产开发有限公司预付的土地储备款。

(3) 期末预付西安房地产开发（集团）股份有限公司 4.17 亿元，系子公司西安天地源房地产开发有限公司预付的世家星城项目收购款。

(4) 期末预付西安曲江二期配套建设有限公司 1.07 亿元，系子公司天地源曲江房地产开发有限责任公司预付曲江香都配套建设费。

### 3、本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (六) 存货：

### 1、存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	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	7,044,406.02		7,044,406.02	2,723,571.92		2,723,571.92
开发产品	1,653,855,954.88	114,355,764.70	1,539,500,190.18	1,038,109,842.15	116,746,137.59	921,363,704.56
房屋开发成本	5,711,392,102.75		5,711,392,102.75	4,708,131,995.12		4,708,131,995.12
劳务成本	602,558.08		602,558.08	26,907.61		26,907.61
合计	7,372,895,021.73	114,355,764.70	7,258,539,257.03	5,748,992,316.80	116,746,137.59	5,632,246,179.21

### 2、存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发产品	116,746,137.59	7,513,874.29		9,904,247.18	114,355,764.70
合计	116,746,137.59	7,513,874.29		9,904,247.18	114,355,764.70

公司期末存货跌价准备系预计可变现净值低于账面成本所致，存货跌价准备因本期对外销售而转销。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 666,125,171.94 元。

(七) 其他流动资产:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
待摊广告咨询费		262,500.00
待摊租金		418,333.34
合计		680,833.34

(八) 持有至到期投资:

1、持有至到期投资情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
陕国投一般级信托产品		100,000,000.00
合计		100,000,000.00

(九) 对合营企业投资和联营企业投资:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
西安高科国际社区发展有限公司	21.02	21.02	349,681,264.31	66,586,292.87	283,094,971.44		-147,939.52

(十) 长期股权投资:

1、长期股权投资情况

按权益法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
西安高科国际社区发展有限公司	60,000,000.00	59,488,995.04	-33,524.08	59,455,470.96		21.02	21.02

(十一) 投资性房地产:

1、按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	155,819,942.79			155,819,942.79
1.房屋、建筑物	155,819,942.79			155,819,942.79
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	24,671,490.94	4,934,298.24		29,605,789.18
1.房屋、建筑物	24,671,490.94	4,934,298.24		29,605,789.18
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	131,148,451.85	-4,934,298.24		126,214,153.61
1.房屋、建筑物	131,148,451.85	-4,934,298.24		126,214,153.61
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	131,148,451.85	-4,934,298.24		126,214,153.61
1.房屋、建筑物	131,148,451.85	-4,934,298.24		126,214,153.61
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：4,934,298.24 元。

## (十二) 固定资产：

## 1、 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	201,238,313.22	4,599,440.81	1,576,740.25	204,261,013.78
其中：房屋及建筑物	149,991,252.90	147,056.00		150,138,308.90
机器设备	21,028,189.00	347,590.00	11,475.00	21,364,304.00
运输工具	15,390,417.14	1,823,145.96	590,734.00	16,622,829.10
办公家具	5,194,167.41	547,881.00	168,909.21	5,573,139.20
电子设备	8,759,282.47	1,723,767.85	805,622.04	9,677,428.28
其他	875,004.30	10,000.00		885,004.30
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计：	54,694,235.16	8,295,097.04	1,478,695.40	61,510,636.80
其中：房屋及建筑物	24,763,830.27	3,811,666.52		28,575,496.79
机器设备	10,667,248.93	993,079.39	10,770.14	11,649,558.18
运输工具	9,911,453.92	1,672,193.99	554,993.29	11,028,654.62
办公家具	3,412,234.70	536,343.39	154,461.00	3,794,117.09
电子设备	5,422,611.69	1,191,407.76	758,470.97	5,855,548.48
其他	516,855.65	90,405.99		607,261.64
三、固定资产账面净值合计	146,544,078.06	/	/	142,750,376.98
其中：房屋及建筑物	125,227,422.63	/	/	121,562,812.11
机器设备	10,360,940.07	/	/	9,714,745.82

运输工具	5,478,963.22	/	/	5,594,174.48
办公家具	1,781,932.71	/	/	1,779,022.11
电子设备	3,336,670.78	/	/	3,821,879.80
其他	358,148.65	/	/	277,742.66
四、减值准备合计	18,095,787.55	/	/	18,084,597.17
其中：房屋及建筑物	14,952,462.76	/	/	14,952,462.76
机器设备	3,123,913.27	/	/	3,123,913.27
运输工具	10,801.12	/	/	
办公家具		/	/	
电子设备	8,610.40	/	/	8,221.14
其他		/	/	
五、固定资产账面价值合计	128,448,290.51	/	/	124,665,779.81
其中：房屋及建筑物	110,274,959.87	/	/	106,610,349.35
机器设备	7,237,026.80	/	/	6,590,832.55
运输工具	5,468,162.10	/	/	5,594,174.48
办公家具	1,781,932.71	/	/	1,779,022.11
电子设备	3,328,060.38	/	/	3,813,658.66
其他	358,148.65	/	/	277,742.66

本期折旧额：8,295,097.04 元。

注：(1) 固定资产减值准备系本公司控股子公司陕西深宝水电开发有限公司对账面价值高于可收回金额已计提固定资产减值准备。

(2) 本期末本公司房屋建筑物--高新国际商务中心自用部分 21 层、27 层已被抵押。

(3) 本公司控股子公司陕西深宝水电开发有限公司房屋建筑物产权证书正在办理中。

(4) 本期无由在建工程转入的固定资产。

(5) 期末无暂时闲置的固定资产。

(6) 期末无通过融资租赁租入的固定资产。

(7) 期末无通过经营租赁租出的固定资产。

(8) 期末无持有待售的固定资产。

### (十三) 无形资产：

#### 1、无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	6,532,439.92	95,800.00		6,628,239.92
软件使用权	2,860,053.39	95,800.00		2,955,853.39
营业网络	706,947.53			706,947.53
土地使用权	2,965,439.00			2,965,439.00
二、累计摊销合计	2,874,455.54	470,915.83		3,345,371.37
软件使用权	1,865,741.14	339,583.99		2,205,325.13
营业网络	488,972.09	70,694.76		559,666.85
土地使用权	519,742.31	60,637.08		580,379.39
三、无形资产账面净值合计	3,657,984.38	-375,115.83		3,282,868.55
软件使用权	994,312.25	-243,783.99		750,528.26
营业网络	217,975.44	-70,694.76		147,280.68



土地使用权	2,445,696.69	-60,637.08		2,385,059.61
四、减值准备合计				
软件使用权				
营业网络				
土地使用权				
五、无形资产账面价值合计	3,657,984.38	-375,115.83		3,282,868.55
软件使用权	994,312.25	-243,783.99		750,528.26
营业网络	217,975.44	-70,694.76		147,280.68
土地使用权	2,445,696.69	-60,637.08		2,385,059.61

本期摊销额：470,915.83 元。

注：(1)土地使用权系本公司控股子公司陕西深宝水电开发有限公司所属。

(2) 本期末，公司无形资产未发生减值情况，故未计提无形资产减值准备。

(十四) 长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费	797,587.68	144,893.72	446,040.60		496,440.80
其他	113,253.00		58,203.49	22,222.22	32,827.29
合计	910,840.68	144,893.72	504,244.09	22,222.22	529,268.09

(十五) 递延所得税资产/递延所得税负债：

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	35,965,379.31	33,748,305.44
可抵扣亏损	50,575,713.64	12,216,184.63
预收账款	7,787,780.96	48,181,268.54
可抵扣费用	15,763,201.56	26,751,615.94
其他	77,928,813.05	78,355,314.25
小计	188,020,888.52	199,252,688.80

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	3,489,368.81	4,008,679.40
合计	3,489,368.81	4,008,679.40

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2014 年	3,522,083.19	3,522,083.19	
2015 年	3,783,782.34	3,783,782.34	
2016 年	3,528,327.27	4,071,853.55	
2017 年	1,981,907.28	1,954,891.19	

2018 年	1,141,375.17		
合计	13,957,475.25	13,332,610.27	/

## (4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
资产减值准备	143,861,517.23
可抵扣亏损	202,302,854.52
预收账款	31,151,123.85
可抵扣费用	63,052,806.21
其他	311,715,252.21
小计	752,083,554.02

## (十六) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	18,500,269.45	11,258,668.44			29,758,937.89
二、存货跌价准备	116,746,137.59	7,513,874.29		9,904,247.18	114,355,764.70
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备	18,095,787.55			11,190.38	18,084,597.17
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	153,342,194.59	18,772,542.73		9,915,437.56	162,199,299.76

## (十七) 短期借款：

## 1、短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
保证借款	150,000,000.00	20,000,000.00
合计	150,000,000.00	20,000,000.00

## (十八) 应付账款：

## 1、 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	705,944,154.95	539,840,173.55
一至二年	123,759,407.09	107,918,252.70
二至三年	41,073,208.08	9,290,945.39
三年以上	18,900,436.55	17,372,670.30
合计	889,677,206.67	674,422,041.94

## 2、 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
西安高科物流发展有限公司	9,237,342.41	18,704,304.06
西安高科园林景观工程有限责任公司	2,648,291.57	3,981,382.67
西安高科幕墙门窗有限公司	4,340,532.63	6,317,831.56
西安高科卫光电子有限公司	625,305.47	758,194.08
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	49,909.32	49,909.32
西安新纪元国际俱乐部有限公司	5,090.00	5,090.00
西安高科建材科技有限公司	378.4	378.4
合计	16,906,849.80	29,817,090.09

## 3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

账龄超过 1 年的大额应付账款主要系尚未完工结算项目的工程款。

## (十九) 预收账款：

## 1、 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	1,301,592,907.75	1,535,369,967.70
一至二年	540,660,043.25	892,847,081.28
二至三年	43,049,759.00	
三年以上	233,625.00	233,625.00
合计	1,885,536,335.00	2,428,450,673.98

## 2、 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
西安新纪元国际俱乐部有限公司	75,000.00	91,608.00

合计	75,000.00	91,608.00
----	-----------	-----------

## 3、账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

账龄超过一年的预收款项主要为预收的房款，无金额重大项目。

## (二十) 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	50,413,759.56	119,994,742.77	108,482,196.69	61,926,305.64
二、职工福利费		9,205,725.83	9,205,725.83	
三、社会保险费	8,363.89	7,333,174.36	7,322,262.46	19,275.79
其中： 1、医疗保险费		2,382,593.34	2,379,179.84	3,413.50
2、基本养老保险费	8,363.89	4,309,818.12	4,303,222.12	14,959.89
3、年金缴纳				
4、失业保险费		386,577.65	386,126.45	451.2
5、工伤保险费		158,049.36	157,898.96	150.4
6、生育保险费		96,135.89	95,835.09	300.8
四、住房公积金	48,888.00	4,333,218.48	4,349,249.48	32,857.00
五、辞退福利		84,614.71	84,614.71	
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	10,931,094.19	5,059,697.34	2,451,966.95	13,538,824.58
八、非货币性福利				
合计	61,402,105.64	146,011,173.49	131,896,016.12	75,517,263.01

工会经费和职工教育经费金额 13,538,824.58 元，因解除劳动关系给予补偿 84,614.71 元。

## (二十一) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	220,120.58	155,519.50
营业税	-60,034,640.03	-96,670,670.65
企业所得税	49,772,403.29	86,581,213.67
个人所得税	368,947.89	1,049,928.25
城市维护建设税	-4,185,459.85	-6,245,862.35
教育费附加	-3,025,841.55	-3,567,549.68
土地增值税	-115,698,417.14	-106,062.73
土地使用税	1,315,833.48	3,034,449.58
房产税	934,449.58	625,117.50
印花税	121,460.05	110,495.27
水利建设基金	71,018.41	-129,655.87
文化建设费	18,798.12	2,359.50
合计	-130,121,327.17	-15,160,718.01

## (二十二) 应付利息:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
应付利息	55,170,021.05	19,593,957.27
合计	55,170,021.05	19,593,957.27

## (二十三) 应付股利:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
应付股利	5,125,944.47	49,764,109.50	
合计	5,125,944.47	49,764,109.50	/

## (二十四) 其他应付款:

## 1、其他应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	394,238,396.73	573,113,346.14
一至二年	121,383,991.97	197,210,877.31
二至三年	13,431,736.83	96,406,342.21
三年以上	113,351,386.79	25,134,446.17
合计	642,405,512.32	891,865,011.83

## 2、本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
西安高科(集团)公司	3,200.00	75,383,200.00
西安高科幕墙门窗有限公司	966,902.88	1,344,730.43
西安高科园林景观工程有限公司	515,745.44	562,984.62
西安高新区热力有限公司	7,834,000.00	4,760,000.00
西安高科卫光电子有限公司	410,310.12	430,310.12
西安高新技术产业开发区房地产开发公司	143,371.50	155,795.32
西安新纪元国际俱乐部有限公司	108,059.00	138,329.39
西安高科物流发展有限公司	39,500.00	39,500.00
合计	10,021,088.94	82,814,849.88

## 3、账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

## 4、对于金额较大的其他应付款, 应说明内容

注: 期末其他应付款余额主要为计提的土地增值税清算准备金、尚未支付质保金、保证金及项目合作款。

## (二十五) 1 年内到期的非流动负债:

## 1、1 年内到期的非流动负债情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

1 年内到期的长期借款	1,449,100,000.00	972,419,500.00
合计	1,449,100,000.00	972,419,500.00

## 2、1 年内到期的长期借款

## (1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	159,600,000.00	478,359,500.00
信用借款	150,000,000.00	100,000,000.00
信托借款	1,139,500,000.00	394,060,000.00
合计	1,449,100,000.00	972,419,500.00

## (2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数
					本币金额
中铁信托有限责任公司	2012 年 12 月 6 日	2014 年 12 月 5 日	人民币	12.5	276,700,000.00
西部信托有限公司	2012 年 8 月 1 日	2014 年 1 月 27 日	人民币	13.5	150,000,000.00
长安国际信托股份有限公司	2012 年 7 月 16 日	2014 年 1 月 15 日	人民币	13.5	150,000,000.00
长安国际信托股份有限公司	2012 年 8 月 1 日	2014 年 7 月 31 日	人民币	13.5	150,000,000.00
万家共赢资产管理有限公司	2013 年 5 月 23 日	2014 年 11 月 22 日	人民币	12.5	149,500,000.00
合计	/	/	/	/	876,200,000.00

## (二十六) 长期借款：

## 1、长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,269,808,926.32	431,510,709.47
保证借款	80,000,000.00	
信用借款	50,000,000.00	150,000,000.00
信托借款	2,755,000,000.00	983,300,000.00
合计	4,154,808,926.32	1,564,810,709.47

## 2、金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数
					本币金额
云南国际信托有限公司等	2013 年 1 月 30 日	2015 年 1 月 29 日	人民币	14.00	1,000,000,000.00
山东省国际信托有限公司	2013 年 6 月 18 日	2015 年 6 月 17 日	人民币	12.50	600,000,000.00



华融国际信托 有限责任公司	2013 年 12 月 25 日	2015 年 12 月 24 日	人民币	12.50	410,000,000.00
兴业银行	2013 年 6 月 7 日	2015 年 6 月 6 日	人民币	11.00	300,000,000.00
招商银行	2013 年 11 月 15 日	2016 年 9 月 21 日	人民币	6.95	300,000,000.00
合计	/	/	/	/	2,610,000,000.00

## (二十七) 股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)					期末数
		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

## (二十八) 资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	196,980,062.08			196,980,062.08
其他资本公积	4,113,384.54			4,113,384.54
合计	201,093,446.62			201,093,446.62

## (二十九) 盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	125,125,951.17	30,170,427.95		155,296,379.12
任意盈余公积	73,138,944.69			73,138,944.69
合计	198,264,895.86	30,170,427.95		228,435,323.81

## (三十) 未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前 上年末未分配利润	918,437,153.52	/
调整后 年初未分配利润	918,437,153.52	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	266,427,515.57	/
减：提取法定盈余公积	30,170,427.95	
应付普通股股利	73,450,414.37	
期末未分配利润	1,081,243,826.77	/

## (三十一) 营业收入和营业成本：

## 1、营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,692,803,088.84	2,267,390,748.46
其他业务收入	61,460.00	91,680.00
营业成本	1,850,165,932.55	1,435,133,908.33

## 2、主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	2,581,960,589.88	1,751,030,018.94	2,159,382,389.36	1,345,659,334.23
物业管理服务	86,309,749.13	81,296,530.29	78,950,865.21	71,889,346.23
代理销售	3,887,370.27	2,028,529.33	4,911,244.92	2,648,519.42
报纸及广告服务	11,155,669.72	10,922,817.61	11,512,713.53	9,856,059.40
水电开发收入	9,489,709.84	4,833,033.38	12,633,535.44	4,996,086.07
合计	2,692,803,088.84	1,850,110,929.55	2,267,390,748.46	1,435,049,345.35

## 3、主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	2,581,960,589.88	1,751,030,018.94	2,159,382,389.36	1,345,659,334.23
物业管理服务	86,309,749.13	81,296,530.29	78,950,865.21	71,889,346.23
其他	24,532,749.83	17,784,380.32	29,057,493.89	17,500,664.89
合计	2,692,803,088.84	1,850,110,929.55	2,267,390,748.46	1,435,049,345.35

## 4、主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
西安	1,551,060,497.32	875,588,761.65	1,346,870,120.94	807,562,424.37
宝鸡	9,489,709.84	4,833,033.38	12,633,535.44	4,996,086.07
苏州	1,058,910,129.12	898,888,906.57	864,390,801.39	575,808,436.65
深圳	12,851,182.18	13,428,855.93	11,796,923.06	11,932,702.92
惠州	51,606,951.00	52,420,972.64		
天津	8,884,619.38	4,950,399.38	31,699,367.63	34,749,695.34
合计	2,692,803,088.84	1,850,110,929.55	2,267,390,748.46	1,435,049,345.35

## 5、公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
客户甲	179,094,819.00	6.65
客户乙	81,889,602.30	3.04
客户丙	72,925,145.00	2.71
客户丁	37,833,900.00	1.40
客户戊	37,489,016.00	1.39
合计	409,232,482.30	15.19

## (三十二) 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	134,472,385.13	112,852,975.11	计税收入

城市维护建设税	8,914,039.40	7,091,454.71	应纳流转税
教育费附加	5,518,949.54	5,488,064.26	应纳流转税
土地增值税	101,180,357.92	119,831,369.01	
合计	250,085,731.99	245,263,863.09	/

## (三十三) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	14,186,528.90	10,068,720.63
广告宣传费	61,311,297.30	41,694,370.39
代理费	10,172,834.64	9,666,345.11
品牌建设费	5,971,458.28	5,190,412.39
咨询费	4,182,538.73	3,882,275.00
办公费	3,199,235.90	1,512,906.41
物业水电费	822,781.64	1,877,976.30
印刷包装展览费	1,625,200.00	751,916.70
差旅费	621,727.15	662,004.34
房产登记费	761,111.82	1,009,192.72
其他	7,127,556.12	9,602,559.75
合计	109,982,270.48	85,918,679.74

## (三十四) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	64,194,958.66	55,546,865.55
税费	8,132,519.28	6,182,376.66
办公费	7,560,087.82	6,206,876.52
折旧费	5,065,171.57	4,279,468.32
差旅费	2,701,339.38	3,021,595.17
咨询费	2,919,561.27	3,665,270.50
车辆费	2,809,024.69	2,878,768.49
租赁费	2,053,513.11	2,177,709.07
物业水电费	1,390,741.60	1,113,315.58
其他	5,758,582.00	9,488,697.91
合计	102,585,499.38	94,560,943.77

## (三十五) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	10,623,133.30	11,547,647.31
减：利息收入	-7,251,831.96	-5,583,501.44
手续费	209,042.99	157,095.87
其他	138,020.00	429,118.00
合计	3,718,364.33	6,550,359.74

## (三十六) 投资收益:

## 1、 投资收益明细情况:

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-33,524.08	-422,221.05
合计	-33,524.08	-422,221.05

## 2、 按权益法核算的长期股权投资收益:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
西安高科国际社区发展有限公司	-33,524.08	-422,221.05	被投资单位本期实现净损益变动引起
合计	-33,524.08	-422,221.05	/

## (三十七) 资产减值损失:

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	11,258,668.44	1,863,363.79
二、存货跌价损失	7,513,874.29	57,683,566.75
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	18,772,542.73	59,546,930.54

## (三十八) 营业外收入:

## 1、 营业外收入情况

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	100,295.64	8,007,328.57	100,295.64
其中: 固定资产处置利得	100,295.64	8,007,328.57	100,295.64
赔偿收入		185,000.00	
手续费收入	14,391.35	34,933.38	14,391.35
其他	331,996.83	86,730.84	331,996.83
合计	446,683.82	8,313,992.79	446,683.82

## (三十九) 营业外支出:

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	57,375.33	39,832.96	57,375.33
其中：固定资产处置损失	57,375.33	39,832.96	57,375.33
对外捐赠	4,304,329.10	412,000.00	4,304,329.10
补偿款	16,119.00	521,302.63	16,119.00
其他	101,291.70	320,448.36	101,291.70
合计	4,479,115.13	1,293,583.95	4,479,115.13

## (四十) 所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	77,488,196.22	137,193,333.68
递延所得税调整	11,231,800.28	-33,388,681.64
合计	88,719,996.50	103,804,652.04

## (四十一) 现金流量表项目注释：

## 1、 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
代收款项	84,917,126.91
收保证金	21,747,907.36
利息收入	6,595,244.08
其他	29,489,739.32
合计	142,750,017.67

注：代收款项主要为项目合作款、购房定金、水电费、维修费；

## 2、 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
代付款项	214,180,187.44
经营及管理费用	114,409,680.67
付保证金及押金	18,699,802.64
其他	180,952,681.80
合计	528,242,352.55

注：(1) 代付款项主要为项目合作款、购房定金、水电费、维修费；

(2) 其他主要为缴纳的代扣税款。

## 3、 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
融资辅助费用	65,228,646.19
合计	65,228,646.19

## (四十二) 现金流量表补充资料：

## 1、 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	264,768,255.49	243,301,279.00
加：资产减值准备	18,772,542.73	59,546,930.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,229,443.28	11,783,929.78
无形资产摊销	470,915.83	598,437.90
长期待摊费用摊销	759,716.58	840,856.61
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）	-42,920.31	-7,967,495.61
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	10,623,133.30	11,547,647.31
投资损失（收益以“－”号填列）	33,524.08	422,221.05
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	11,231,800.28	-33,388,681.64
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,101,435,216.01	-750,907,345.31
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-62,084,875.72	-175,700,524.06
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-550,732,744.72	374,328,034.55
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,394,406,425.19	-265,594,709.88
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,697,054,177.32	631,783,476.15
减：现金的期初余额	631,783,476.15	932,086,504.35
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,065,270,701.17	-300,303,028.20

## 2、现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	1,697,054,177.32	631,783,476.15
其中：库存现金	76,275.16	136,127.64
可随时用于支付的银行存款	1,696,977,902.16	631,647,348.51
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		



三、期末现金及现金等价物余额	1,697,054,177.32	631,783,476.15
----------------	------------------	----------------

## 八、关联方及关联交易

## (一) 本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	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(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
西安高新技术产业开发区房地产开发公司	国有独资公司	西安市高新区高新五路12号高新地产	张彦峰	房地产开发、经营；出租房管理经营、建材设备销售。	90,000.00	56.52	56.52	西安高科(集团)公司	22063068-8

## (二) 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
西安天地源房地产开发有限公司	有限责任公司	西安市高新区科技路33号高新国际商务中心数码大厦21层	张建军	房地产	30,000.00	100.00	100.00	79166429-1
西安天地源物业服务管理有限责任公司	有限责任公司	西安市高新区科技四路2号枫林绿洲小区	孙丽君	物业管理	500.00	100.00	100.00	76698122-8
西安天地源不动产代理有限公司	有限责任公司	西安高新区科技路33号高新国际商务中心21层	丛琳	不动产中介代理	500.00	100.00	100.00	78358017-8
上海天地源企业有限公司	有限责任公司	上海市浦东新区峨山路613号11幢410室	解嘉	房地产	30,000.00	100.00	100.00	75758510-0
苏州天地源房地产开发有限公司	有限责任公司	苏州工业园区娄葑板泾工业区	解嘉	房地产	55,000.00	100.00	100.00	77689424-0
苏州平江天地源置业有限公司	有限责任公司	苏州市平江区苏站路688号	解嘉	房地产	45,000.00	100.00	100.00	56533303-X
深圳天地源房地产开发	其他	深圳市福田区泰然九路盛唐商务	刘永	房地产	20,000.00	100.00	100.00	68204328-5

有限公司		大厦东座 1602	明					
惠州天地源房地产开发 有限公司	有 限 责 任 公 司	惠州市江北东江二路二号富力丽港中心酒店 17 层 03 号	刘永明	房 地 产	20,000.00	100.00	100.00	68867699-9
深圳天地源物业服务有 限公司	有 限 责 任 公 司	深圳市福田区泰然九路盛唐商务大厦东座 1606	刘永明	物 业 管 理	500.00	100.00	100.00	55988209-1
天津天地源置业投资有 限公司	有 限 责 任 公 司	天津市津南区北闸口电子工业园俊凌路 9 号经济发展中心 3006-18	马韞韬	房 地 产	20,000.00	100.00	100.00	77731222-2
西安创典文化传媒广告 有限责任公司	有 限 责 任 公 司	西安高新区沣惠南路杰座广场 1A10-11703/11704S 室	杨斌	广 告 代 理 / 报 纸 出 刊	100.00	70.00	70.00	77593173-2
苏州天地源香都置业有 限公司	有 限 责 任 公 司	苏州工业园区环府路 66 号	解嘉	房 地 产	100,000.00	100.00	100.00	06627006-2
宝鸡市融兴置业有限公司	有 限 责 任 公 司	宝鸡市高新大道 195 号钛谷大厦 A 座 10 层	孙震	房 地 产	5,000.00	60.00	60.00	55218137-2
深圳西京实业发展有限 公司	有 限 责 任 公 司	深圳市车公庙工业区四小区泰然九路一号	刘永明	房 地 产	4,000.00	100.00	100.00	61892684-1
西安天地源曲江房地产 开发有限公司	有 限 责 任 公 司	西安市曲江新区雁南四路 88 号	张建军	房 地 产	13,730.00	100.00	100.00	75789424-0
陕西深宝水电开发有限 公司	股 份 公 司	宝鸡市怡和酒店 2409 室	亓文	发 电	1,500.00	51.00	51.00	71008453-6
西安报业广告信息有限 责任公司	有 限 责 任 公 司	陕西省西安市南四府街 9 号	杨斌	广 告 代 理 / 市 场 调 查	121.80	100.00	100.00	29446926-8
西安明正房地产开发有限公司	有 限 责 任 公 司	西安市高新区科技路 33 号高新国际商务中心数码大厦 21 层	张建军	房 地 产	100.00	100.00	100.00	68961104-8
陕西东方加德建设开发 有限公司	有 限 责 任 公 司	西安市雁塔区电子正街 50 号门面房	马小峰	房 地 产	10,000.00	100.00	100.00	55696017-0

## (三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
二、联营企业								
西安高科社区发展有限公司	有限责任公司	西安市高新区科技路33号高新国际商务中心34层	牛跃进	城市基础设施、市政设施、文化体育设施和餐饮娱乐设施的建设；建筑工程、市政工程、水利工程、基础工程的施工及管理；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。	28,550.00	21.02	21.02	56604573-4

## (四) 本企业的其他关联方情况

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

## (五) 关联交易情况

## 1、 采购商品/接受劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
西安高科卫光电子有限公司	采购材料	市场价格	142.52	2.62	113.49	2.5
西安高科卫光电子有限公司	工程施工	市场价格			-15.87	
西安高科幕墙门窗有限公司	工程施工	市场价格	136.33	0.15	1,126.92	0.52
西安高科物流发展有限公司	采购材料	市场价格	2,016.62	37.04	2,207.69	48.31

西安高科园林景观工程有限责任公司	工程施工	市场价格	523.38	0.58	709.3	0.33
西安高新枫叶物业管理有限责任公司	物业管理	市场价格	11.24	8.52	11.25	10.66
新纪元国际俱乐部	品牌推广	市场价格	12.63	1.92		

## 出售商品/提供劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
西安高科(集团)公司	物业管理	市场价格	66.11	0.77	71.02	0.92
西安新纪元国际俱乐部有限公司	物业管理	市场价格	25.38	0.29	41.98	0.54
新纪元国际俱乐部	报纸销售	市场价格			0.58	0.98

## 2、关联租赁情况

公司出租情况表：

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
天地源股份有限公司	西安高科(集团)公司	物业			市场价格	150.96
天地源股份有限公司	西安新纪元国际俱乐部有限公司	物业			市场价格	38.40

## (六) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项：

单位：万元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	西安高科(集团)公司	33.31	1.67	33.31	1.67

上市公司应付关联方款项：

单位：万元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付帐款	西安高科幕墙门窗有限公司	434.05	631.78
应付帐款	西安高科物流发展有限公司	923.73	1,870.43
应付帐款	西安高科园林景观工程有限公司	264.83	398.14
应付账款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	4.99	4.99

应付账款	西安高科卫光电子有限公司	62.53	75.82
应付账款	西安高科建材科技有限公司	0.04	0.04
应付账款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	0.51	0.51
预收帐款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	7.50	9.16
其他应付款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	10.81	13.83
其他应付款	西安高新技术产业开发区房地产开发公司	14.34	15.58
其他应付款	西安高科园林景观工程有限公司	51.57	56.30
其他应付款	西安高科幕墙门窗有限公司	96.69	134.47
其他应付款	西安高科物流发展有限公司	3.95	3.95
其他应付款	西安高科卫光电子有限公司	41.03	43.03
其他应付款	西安高科(集团)公司	0.32	7,538.32
其他应付款	西安高新区热力有限公司	783.40	476.00
应付股利	西安高科(集团)公司		4,463.82

九、股份支付：  
无

十、或有事项：

(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

1、公司 2012 年 3 月为全资子公司天津天地源置业投资有限公司在中德住房储蓄银行申请的 1.5 亿元人民币项目开发贷款提供信用担保，借款到期日为 2015 年 3 月。

2、公司 2012 年 6 月为全资子公司西安天地源房地产开发有限公司在长安银行申请的 2.3 亿元人民币经营性物业贷款提供信用担保，借款到期日为 2021 年 6 月。

3、公司 2012 年 8 月为全资子公司西安天地源房地产开发有限公司在西部信托有限公司申请 1.5 亿元人民币信托贷款提供信用担保，借款到期日为 2014 年 1 月。

4、公司 2012 年 12 月为全资子公司西安天地源房地产开发有限公司在中铁信托有限责任公司申请的 3.1 亿元人民币信托贷款提供信用担保，借款到期日为 2014 年 12 月。

5、公司 2012 年 12 月为下属公司苏州平江天地源置业有限公司在陕西省国际信托股份有限公司申请的 2.5 亿元人民币信托贷款提供信用担保，借款到期日为 2015 年 3 月。

6、公司 2013 年 5 月为全资子公司天津天地源置业投资有限公司在招商银行西安雁塔广场支行申请的 1 亿元人民币委托贷款提供信用担保，借款到期日为 2014 年 11 月。

7、公司 2013 年 5 月为下属公司惠州天地源房地产开发有限公司在西部信托有限公司申请 2.5 亿元人民币信托贷款提供信用担保，借款到期日为 2015 年 6 月。

8、公司 2013 年 5 月为下属公司苏州平江天地源置业有限公司在万家共赢资产管理有限公司申请的 3.295 亿元人民币资产管理计划提供信用担保，借款到期日为 2015 年 5 月。

9、公司 2013 年 5 月为下属公司苏州平江天地源置业有限公司在山东省国际信托有限公司申请的 0.5 亿元人民币信托贷款提供信用担保，借款到期日为 2014 年 5 月。

10、公司 2013 年 5 月为全资子公司天津天地源置业投资有限公司在工商银行天津津南支行申请的 1.2 亿元人民币项目开发贷款提供信用担保，借款到期日为 2016 年 5 月。

11、公司 2013 年 6 月为下属公司苏州天地源房地产开发有限公司在山东省国际信托有限公司申请的 6 亿元人民币信托贷款提供信用担保，借款到期日为 2015 年 6 月。

12、公司 2013 年 6 月为全资子公司天津天地源置业投资有限公司在昆仑信托有限责任公司申请的 2.95 亿元人民币信托贷款提供信用担保，借款到期日为 2015 年 9 月。

13、公司 2013 年 6 月为下属公司惠州天地源房地产开发有限公司在兴业银行惠州支行申请 3 亿元人民币委托贷款提供信用担保，借款到期日为 2015 年 6 月。

14、公司 2013 年 11 月为下属公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在民生银行西安分行申请的 0.8 亿元人民币贷款提供信用担保，借款到期日为 2015 年 12 月。



15、公司 2013 年 11 月为下属公司苏州天地源香都置业有限公司在招商银行苏州园区支行申请 3 亿元人民币开发贷款提供信用担保，借款到期日为 2016 年 9 月。

16、公司 2013 年 12 月为下属公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在齐商银行申请的 1 亿元人民币委托贷款提供信用担保，借款到期日为 2014 年 12 月。

17、本公司及各下属房地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截止 2013 年 12 月 31 日，该阶段性担保金额为 99,447.34 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。

#### 十一、承诺事项：

无

#### 十二、资产负债表日后事项：

##### (一) 其他资产负债表日后事项说明

1、本公司 2013 年 5 月 3 日第七届董事会第七次会议审议同意公司下属天津天地源置业投资有限公司向中国工商银行股份有限公司天津津南支行申请 2.8 亿元项目开发贷款，期限 3 年，贷款利率为中国人民银行同期贷款基准利率上浮 10%。2014 年 2 月 26 日取得其中 5,000 万人民币项目开发贷款，截至财务报告批准报出日已累计放款 1.7 亿元。

2、本公司 2013 年 11 月 5 日第七届董事会第十三次会议审议同意公司下属苏州天地源香都置业有限公司向金融机构申请项目开发贷款，贷款总额为 10 亿元，贷款利率为中国人民银行同期贷款基准利率上浮 13%，期限 3 年。2014 年 2 月 8 日和 3 月 3 日已分别取得其中 3,000 万和 6,500 万人民币项目开发贷款，截至财务报告批准报出日已累计放款 3.95 亿元。

3、本公司 2013 年 12 月 10 日第七届董事会第十四次会议审议同意公司与华融信托合作，分期发行总规模为 6 亿元的集合资金信托计划，用于曲江香都项目的开发建设或西安天地源及其下属公司的房地产项目开发，期限 24 个月，资金年化成本为 12.50%。2014 年 2 月 20 日和 3 月 6 日分别取得其中的 6,380 万和 12,620 万放款，截至财务报告批准报出日已累计放款 6 亿元。

4、2013 年 12 月 18 日，经公司第七届董事会第十五次会议审议，同意公司全资子公司西安天地源房地产开发有限公司（以下简称“西安天地源”）与榆林市城市投资经营集团有限公司（以下简称“榆林城投”）共同出资成立项目公司，合作开发经营“明珠项目”，该项目占地约为 192.3 亩，为榆林市高新区宗地编号【YTC(2012)177】地块的一部分。项目公司注册资本 1,000 万元，其中：西安天地源出资 600 万元，持股比例为 60%；榆林城投出资 400 万元，持股比例 40%。截止 2014 年 2 月 25 日，该项目公司即榆林天投置业有限公司已完成工商登记，并取得注册号为 610893104004178 的《企业法人营业执照》。

5、本公司全资子公司天津天地源置业投资有限公司在长安国际信托股份有限公司办理的 3 亿元人民币信托贷款已于 2014 年 1 月 6 日提前归还。

6、2014 年 1 月 9 日，公司下属子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司通过竞买方式获取西安市国土资源局宗地编号为“QJ8-5-26”的国有土地使用权。该地块位于曲江新区唐华路以南、金羊路以北、新开门南路以西，用地面积 32,606.81 平方米，容积率 2.5-3.0，土地用途为住宅、商服，摘牌价为 17,420 万元。

7、本公司 2013 年 9 月 22 日第七届董事会第十一次会议审议同意公司下属西安天地源曲江房地产开发有限公司向民生银行西安分行申请 1 亿元人民币委托贷款，期限 24 个月，贷款利率为固定年化利率 12%。2014 年 1 月 24 日和 2 月 21 日分别取得其中 1,000 万元人民币委托贷款，截至财务报告批准报出日已累计放款 1 亿元。

8、本公司全资子公司西安天地源房地产开发有限公司在西部信托有限公司办理的 1.5 亿元人民币信托贷款已于 2014 年 1 月 27 日到期并归还。

9、本公司全资子公司天津天地源置业投资有限公司在中德住房储蓄银行办理的 2,500 万元人民币项目开发贷款已于 2014 年 1 月 27 日提前归还。



10、本公司在北京银行西安分行办理的 480 万元人民币项目开发贷款已于 2014 年 2 月 7 日到期并归还。

11、2014 年 3 月 11 日，本公司第七届董事会第十七次会议审议同意 2013 年利润分配预案，以公司现总股本 864,122,521.00 股为基数，向全体股东派发 2013 年全年现金股利每 10 股 1 元（含税），共计派发 86,412,252.10 元，余额 994,831,574.67 元留作以后年度分配；2013 年不送红股、不进行资本公积转增股本。该预案尚需 2013 年年度股东大会审议批准后实施。

12、2014 年 3 月 11 日，本公司第七届董事会第十七次会议审议同意于 2014 年度股东大会召开之前，在新增不超过 115 亿元的额度范围内，为西安天地源房地产开发有限公司及其下属子公司向金融机构申请办理的融资事项提供 40 亿元担保，向上海天地源企业有限公司及其下属子公司、深圳天地源房地产开发有限公司及其下属子公司、天津天地源置业投资有限公司及其下属子公司向金融机构申请办理的融资事项分别提供 20 亿元担保，为 2015 年度股东大会召开前公司出资新成立公司向金融机构申请办理的融资事项提供 15 亿元担保。该事项尚需 2013 年年度股东大会审议。

### 十三、其他重要事项：

#### (一) 其他

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

截至 2013 年 12 月 31 日，西安天地源以承接负债等方式支付了世家星城项目收购款，除四期的建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、一期商铺房产证过户手续正在办理外，其他手续已完成过户；世家星城项目尚未竣工的房产（四期住宅 80,126.00 平方米，商铺 14,989.22 平方米，车位 77 个）正在建设中。

### 十四、母公司财务报表主要项目注释

#### (一) 应收账款：

##### 1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	26,225,382.06	100.00	1,722,970.85	6.57	1,576,501.06	100	346,954.57	22.01
组合小计	26,225,382.06	100.00	1,722,970.85	6.57	1,576,501.06	100	346,954.57	22.01

合计	26,225,382.06	/	1,722,970.85	/	1,576,501.06	/	346,954.57	/
----	---------------	---	--------------	---	--------------	---	------------	---

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	25,310,489.30	96.51	1,265,524.47	503,983.00	31.97	25,199.15
2 至 3 年				1,072,518.06	68.03	321,755.42
3 至 4 年	914,892.76	3.49	457,446.38			
合计	26,225,382.06	100	1,722,970.85	1,576,501.06	100	346,954.57

2、本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏帐金额	金额	计提坏帐金额
西安高科（集团）公司	333,102.00	16,655.10	333,102.00	16,655.10
合计	333,102.00	16,655.10	333,102.00	16,655.10

3、应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
陕西东泰实业有限责任公司	非关联方	15,094,819.00	一年以内	57.56
榆林市古城新纪元商贸有限公司	非关联方	9,789,602.30	一年以内	37.33
西安高科（集团）公司	关联方	333,102.00	一年以内	1.27
西安市雁塔区枫林绿洲音乐艺术幼儿园	非关联方	91,616.00	一年以内	0.35
自然人	非关联方	27,325.00	三至四年	0.1
合计	/	25,336,464.30	/	96.61

4、应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
西安高科（集团）公司	关联方	333,102.00	1.27
合计	/	333,102.00	1.27

(二) 其他应收款：

1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	10,113,288.16	0.54	1,430,383.01	14.14	10,395,360.20	1.58	827,657.43	7.96
按公司会计政策不计提坏账准备的其他应收款	1,855,884,482.99	99.46			646,614,481.23	98.42		
组合小计	1,865,997,771.15	100.00	1,430,383.01	0.08	657,009,841.43	100	827,657.43	0.13
合计	1,865,997,771.15	/	1,430,383.01	/	657,009,841.43	/	827,657.43	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内小计	907,245.81	8.97	45,362.29	9,663,529.55	92.96	483,176.48
1至2年	8,505,495.70	84.1	850,549.57	27,230.00	0.26	2,723.00
2至3年	500		150	331,451.00	3.19	99,435.30

3 至 4 年	331,451.00	3.28	165,725.50	4,554.00	0.04	2,277.00
4 至 5 年				257,100.00	2.47	128,550.00
5 年以上	368,595.65	3.65	368,595.65	111,495.65	1.08	111,495.65
合计	10,113,288.16	100	1,430,383.01	10,395,360.20	100	827,657.43

- 2、本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况  
 本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

- 3、其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
西安天地源房地产开发有限公司	子公司	1,167,147,682.52	一年以内	62.55
深圳天地源房地产开发有限公司	子公司	355,949,490.12	一年以内	19.08
西安天地源曲江房地产开发有限公司	子公司	245,323,100.00	一年以内	13.15
上海天地源企业有限公司	子公司	82,464,210.35	一年以内	4.42
西安高新技术产业开发区征地拆迁管理办公室	非关联方	8,000,000.00	一至二年	0.43
合计	/	1,858,884,482.99	/	99.63

- 4、其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
西安天地源房地产开发有限公司	子公司	1,167,147,682.52	62.55
深圳天地源房地产开发有限公司	子公司	355,949,490.12	19.08
西安天地源曲江房地产开发有限公司	子公司	245,323,100.00	13.15
上海天地源企业有限公司	子公司	82,464,210.35	4.42
西安创典文化传媒广告有限责任公司	子公司	5,000,000.00	0.26
合计	/	1,855,884,482.99	99.46

- (三) 长期股权投资  
 按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
西安天地源房地产开发有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00			100	100
上海天地源企业有限公	300,500,000.00	300,500,000.00		300,500,000.00			100	100

司							
苏州天地源 房地产开发 有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00		25,000,000.00		4.55	4.55
天津天地源 置业投资有 限公司	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00		100	100
深圳天地源 房地产开发 有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00		100	100
深圳西京实 业发展有限 公司	83,568,874.61	83,568,874.61		83,568,874.61		70	70
西安创典文 化传媒广告 有限公司	700,000.00	700,000.00		700,000.00		70	70

## (四) 营业收入和营业成本:

## 1、营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	532,165,490.10	14,247,616.12
营业成本	191,488,254.36	3,541,393.30

## 2、主营业务(分行业)

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	532,165,490.10	191,488,254.36	14,247,616.12	3,541,393.30
合计	532,165,490.10	191,488,254.36	14,247,616.12	3,541,393.30

## 3、主营业务(分产品)

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	532,165,490.10	191,488,254.36	14,247,616.12	3,541,393.30
合计	532,165,490.10	191,488,254.36	14,247,616.12	3,541,393.30

## 4、主营业务(分地区)

单位: 元 币种: 人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
西安	532,165,490.10	191,488,254.36	14,247,616.12	3,541,393.30
合计	532,165,490.10	191,488,254.36	14,247,616.12	3,541,393.30

## 5、公司前五名客户的营业收入情况

单位: 元 币种: 人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
客户甲	179,094,819.00	33.65
客户乙	81,889,602.30	15.39

客户丙	72,925,145.00	13.7
客户丁	28,097,487.00	5.28
客户戊	27,855,839.00	5.23
合计	389,862,892.30	73.25

## (五) 投资收益:

## 1、 投资收益明细

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	198,364,452.13	32,045,031.79
合计	198,364,452.13	32,045,031.79

## 2、 按成本法核算的长期股权投资收益

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
西安天地源曲江房地产开发有限公司		28,071,631.79	
苏州天地源房地产开发有限公司	3,048,500.00	3,973,400.00	
上海天地源企业有限公司	122,191,300.00		
深圳西京实业发展有限公司	73,124,652.13		
合计	198,364,452.13	32,045,031.79	/

## (六) 现金流量表补充资料:

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	301,704,279.52	-28,394,646.11
加: 资产减值准备	1,978,741.86	-240,239.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,221,815.88	1,571,240.38
无形资产摊销	222,927.83	309,586.68
长期待摊费用摊销	94,793.07	52,598.51
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)	11,531.90	
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	4,858,063.21	7,985,417.37
投资损失(收益以“—”号填列)	-198,364,452.13	-32,045,031.79
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-7,904,538.15	-21,795,617.00
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)	42,968,498.64	-67,362,484.87
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	2,465,090.94	-11,956,757.19
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	196,835,687.85	654,620,243.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	347,092,440.42	502,744,309.70
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		



债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	523,372,450.40	248,902,988.18
减: 现金的期初余额	248,902,988.18	358,468,403.22
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	274,469,462.22	-109,565,415.04

## 十五、补充资料

## (一) 当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	42,920.31	7,967,495.61	-34,515.26
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,075,351.62	-947,086.77	3,134,212.09
少数股东权益影响额	23.51	-801.10	157,340.72
所得税影响额	1,005,439.06	-1,753,031.83	-841,619.69
合计	-3,026,968.74	5,266,575.91	2,415,417.86

## (二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.69	0.3083	0.3083
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.82	0.3118	0.3118

## (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

资产负债表项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	变动幅度
①货币资金	1,697,054,177.32	631,783,476.15	168.61%
②应收账款	41,873,843.73	18,764,271.13	123.16%
③其他应收款	203,759,978.30	37,154,199.43	448.42%
④其他流动资产		680,833.34	-100.00%
⑤持有至到期投资		100,000,000.00	-100.00%
⑥长期待摊费用	529,268.09	910,840.68	-41.89%
⑦短期借款	150,000,000.00	20,000,000.00	650.00%
⑧应付账款	889,677,206.67	674,422,041.94	31.92%
⑨应交税费	-130,121,327.17	-15,160,718.01	不适用
⑩应付利息	55,170,021.05	19,593,957.27	181.57%
(11)应付股利	5,125,944.47	49,764,109.50	-89.70%
(12)一年内到期的非流动负债	1,449,100,000.00	972,419,500.00	49.02%
(13)长期借款	4,154,808,926.32	1,564,810,709.47	165.52%
(14)少数股东权益	13,289,994.80	94,949,254.88	-86.00%
变动原因说明:			

①货币资金	主要为公司销售回款与融资等资金流入增加所致。
②应收账款	主要为本期公司尚未收回的项目销售款。
③其他应收款	主要为下属公司支付土地竞拍保证金所致。
④其他流动资产	主要为本期费用摊销所致。
⑤持有至到期投资	主要为下属公司归还到期信托产品所致。
⑥长期待摊费用	主要为装修费等费用本期摊销所致。
⑦短期借款	主要为公司本期增加一年期贷款所致。
⑧应付账款	主要为本期公司开发项目及房地产投资额增加，相应应付工程款增加所致。
⑨应交税费	主要为本期预交的各项税费增加所致。
⑩应付利息	主要为按权责发生制计提的应付利息增加所致。
⑪应付股利	主要为下属深圳西京实业发展有限公司本期支付期初应付股利所致。
⑫一年内到期的非流动负债	主要为公司下一年度到期的长期借款增加所致。
⑬长期借款	主要为公司本期融资规模增加所致。
⑭少数股东权益	主要为下属公司信托计划到期后收回陕国投以次级信托资金持有的惠州天地源公司股权所致。

利润表项目	2013 年度	2012 年度	变动幅度
①财务费用	3,718,364.33	6,550,359.74	-43.23%
②资产减值损失	18,772,542.73	59,546,930.54	-68.47%
③投资收益	-33,524.08	-422,221.05	不适用
④营业外收入	446,683.82	8,313,992.79	-94.63%
⑤营业外支出	4,479,115.13	1,293,583.95	246.26%
⑥少数股东损益	-1,659,260.08	1,351,570.29	-222.77%
变动原因说明:			
①财务费用	主要为本期利息收入增加而费用化利息支出减少所致。		
②资产减值损失	主要为本期计提的存货跌价准备减少所致。		
③投资收益	主要为公司联营公司本期亏损减少所致。		
④营业外收入	主要为上期公司处置固定资产产生净收益所致。		
⑤营业外支出	主要为本期下属公司对西安市残疾人基金会公益性捐赠所致		
⑥少数股东损益	主要为本期新增控股子公司尚处于房产建设期，形成亏损所致。		

现金流量表项目	2013 年度	2012 年度	变动幅度
(1)经营活动产生的现金流量净额	-1,394,406,425.19	-265,594,709.88	不适用
(2)投资活动产生的现金流量净额	-140,620,924.20	11,152,975.06	-1360.84%
(3)筹资活动产生的现金流量净额	2,600,298,050.56	-45,861,293.38	不适用
变动原因说明:			
(1)经营活动产生的现金流量净额	主要为本期公司储备土地支付资金、房产项目投资付款以及税费支出增加所形成。		
(2)投资活动产生的现金流量净额	主要为本期对外支付下属公司股权转让价款所形成。		
(3)筹资活动产生的现金流量净额	主要原因为本期融资规模增大所形成。		

## 第十一节 备查文件目录

- (一) 公司第七届董事会十七次会议决议及相关公告；
- (二) 公司第七届监事会第六次会议决议及相关公告；
- (三) 年审会计师事务所出具的对公司 2013 年度财务报表的《审计报告》。

天地源股份有限公司

董事长：俞向前

2014 年 3 月 13 日