

公司代码：600665

公司简称：天地源

# 天地源股份有限公司

## 2014 年年度报告

### 重要提示

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

#### 二、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
独立董事	冯科	因故未能出席	张俊瑞
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、公司负责人俞向前、主管会计工作负责人李炳茂及会计机构负责人（会计主管人员）王乃斌声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

#### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司2014年度实现归属股东的净利润为294,684,808.55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238,055,595.01元，加上上年未分配利润994,842,258.25元，实际可分配利润1,232,897,853.26元。公司拟以现总股本864,122,521股为基数，向全体股东派发2014年全年现金红利每10股1.05元（含税），共计派发90,732,864.71元，余额1,142,164,988.56元留作以后年度分配；2014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、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	19
第六节	股份变动及股东情况.....	24
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	27
第八节	公司治理.....	33
第九节	内部控制.....	37
第十节	财务报告.....	39
第十一节	备查文件目录.....	116

## 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	2014 年度

### 二、 重大风险提示

#### 1、 市场的风险

伴随中国经济告别高增长、步入中速增长的阶段，房地产行业也正在经历深刻的变化，产能过剩带来需求的萎缩、通缩带来购买力的下降将是公司未来要持续面对的市场风险。

应对措施：积极落实公司的五年战略发展规划，深耕区域市场，在土地储备方面更加关注区域市场的发展趋势和发展潜力，重视项目区位选择，同时深入研究客户需求，为市场提供更优质、更高性价比的产品。

#### 2、 行业利润率降低的风险

在房地产行业的成本项目构成中，土地成本、融资成本、人工成本的持续上涨，加之行业已经告别“高增长、高利润”时代，过高的成本将会吞噬部分项目利润。

应对措施：一是在土地获取方面，除了招拍挂方式外，积极采取股权开放策略，大力引进合作方，尽可能降低资金风险；二是加快推进成熟产品线，加快资产周转，降低成本；三是在降低融资成本方面，公司将进一步加大对销售回款考核的力度，同时积极探索在资本市场多元化融资的可能性；四是在房地产建安成本方面持续优化。

## 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	http://www.tande.cn
电子信箱	tande@tande.cn

### 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	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	www.sse.com.cn
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(境内)	名称	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	西安市高新路25号希格玛大厦三、四层
	签字会计师姓名	张李萍、邱程红

**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	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
营业收入	3,217,465,603.43	2,692,864,548.84	19.48	2,267,482,428.46
归属于上市公司股东的净利润	294,684,808.55	266,427,515.57	10.61	241,949,708.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	291,164,874.51	269,454,484.31	8.06	236,683,132.80
经营活动产生的现金流量净额	-583,401,708.00	-1,394,406,425.19	不适用	-265,594,709.88
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	2,583,178,358.23	2,374,895,118.20	8.77	2,181,918,017.00
总资产	14,018,340,158.78	11,565,404,994.67	21.21	8,944,434,663.50

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.3410	0.3083	10.61	0.2800
稀释每股收益(元/股)	0.3410	0.3083	10.61	0.2800
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.3369	0.3118	8.06	0.2739
加权平均净资产收益率(%)	11.89	11.69	增加0.2个百分点	11.74
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	11.75	11.82	减少0.07个百分点	11.50

## 二、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注（如适用）	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	-90,724.81		42,920.31	7,967,495.61
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	9,260,081.00			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				

受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,270,476.71		-4,075,351.62	-947,086.77
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-17,875.81		23.51	-801.10
所得税影响额	-2,361,069.63		1,005,439.06	-1,753,031.83
合计	3,519,934.04		-3,026,968.74	5,266,575.91

## 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

2014 年是中国全面深化改革的开局之年，经济运行进入换挡期，“稳增长”和“调结构”成为中国经济“新常态”，在经济增长进一步放缓的背景下，房地产行业在震荡中调整筑底。

报告期内，公司广大干部员工紧紧围绕“执行深化年”的工作主题，紧抓市场谋突破，攻坚克难图发展，在公司股东和各位董事、监事的关心支持下，完成了各项经济指标任务。

### (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	3,217,465,603.43	2,692,864,548.84	19.48
营业成本	2,332,384,184.49	1,850,165,932.55	26.06
销售费用	124,507,500.95	109,982,270.48	13.21
管理费用	85,590,407.95	102,585,499.38	-16.57
财务费用	8,638,146.10	3,718,364.33	132.31
经营活动产生的现金流量净额	-583,401,708.00	-1,394,406,425.19	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-48,581,844.66	-140,620,924.20	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	146,228,309.59	2,600,298,050.56	-94.38

变动原因说明：

- (1) 营业收入：主要为本期与上期结转收入项目资源结构变化所影响。
- (2) 营业成本：主要为本期与上期结转收入项目资源结构对应的成本变化所影响。
- (3) 销售费用：主要为本期开发项目及销售合同额增加，宣传推广等费用相应增加。
- (4) 管理费用：主要为本期人工费等费用下降。
- (5) 财务费用：主要为资金成本费用化影响所致。
- (6) 经营活动产生的现金流量净额：主要为本期房地产销售回款较上年同期增加所形成。
- (7) 投资活动产生的现金流量净额：主要为公司本期较上期对外股权投资付款减少所致。
- (8) 筹资活动产生的现金流量净额：主要为本期归还到期借款形成。

#### 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 118,092.13 万元，占公司全部销售收入的比例为 36.70%。

### 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 (%)	情况说明
房地产业	商品房销售成本	2,224,325,852.60	95.37	1,751,030,018.94	94.64	27.03	
物业服务	物业管理	88,954,981.79	3.81	81,296,530.29	4.39	9.42	
其他	水电开发、报纸广告	19,035,766.37	0.82	17,784,380.32	0.97	7.04	

#### (2) 主要供应商情况

公司前五名供应商采购总额为 62,562.01 万元，占全部采购金额的比重为 25.73%。

### 4 现金流

单位：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	-583,401,708.00	-1,394,406,425.19	不适用	主要为本期房地产销售回款较上年同期增加所形成。
投资活动产生的现金流量净额	-48,581,844.66	-140,620,924.20	不适用	主要为公司本期较上期对外股权投资付款减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	146,228,309.59	2,600,298,050.56	-94.38	主要为本期归还到期借款形成。
报告期内公司经营活动现金流量净额与净利润差额 8.78 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 其他

#### (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 32.17 亿元，同比增长 19.48%；实现净利润（归属于母公司）2.95 亿元，同比增长 10.61%。截止 2014 年 12 月 31 日，公司总资产为 140.18 亿元，净资产（归属母公司所有者权益）为 25.83 亿元，每股收益 0.3410 元，加权平均净资产收益率为 11.89%。

##### a、战略推进开新局

2014 年是公司新一轮战略规划实施的开局之年，各部、各公司紧抓文化地产、资本运营、高效运营、精细化四大战略举措，结合各自的职责和特点，突出重点，落实有力。各级干部的战略目标意识进一步增强，对发展路径的理解更加清晰，推进战略的主动性进一步提高，公司在战略实施的各个层面呈现出不同特色和亮点。

#### b、资金保障和土地储备取得新进展

2014 年公司累计融资达 40 亿元，其中创新融资成本较上年下降 0.9%，有力保障了公司项目开发和土地储备工作。全年获取土地四块，共计 246 亩，建筑面积 56 万平米。2015 年 1 月，西安区域公司又摘得曲江二期地块 123 亩，预储备的丈八项目将于近期挂牌，这些项目将进一步充实公司发展实力、丰富公司产品结构。

#### c、成本管控取得新成效

公司积极推进精细化管理和成本精巧化策略。借鉴产品线研究成果，从规划设计、部品配置的深化、优化入手，完善目标成本二次分解，强化成本管理责任，严格招标、签证、变更管理，严把成本结算关。2014 年，公司主动作为，根据项目特点采取不同的组合措施，成本节约成效明显。

#### d、产品创新涌现新亮点

公司围绕文化地产、绿色生态、智能科技的总体要求，加强产品线研究成果应用和知识成果转化，立足于产品精益化，不断进行有益的探索和尝试，在户型、地下室夹层利用、部品、大堂、景观等方面涌现了不少亮点，得到了市场的回应，也带来了相应的经济效益。

#### e、规范运作再上新台阶

公司修订和新增了一批包括《会计政策》、《招投标管理办法》、《对外捐赠管理办法》在内的治理制度和管理制度，进一步完善了治理和管理体系。全年完成各项稽核审计报告 18 份，对发现问题认真进行整改，组织了多次培训会和经验交流会。下属各公司针对精细化战略的要求，进一步完善了相关流程和制度。通过以上举措的推动，公司的规范化、精细化运营水平不断提升。

#### f、团队学习呈现新气象

2014 年，公司加强团队学习，先后邀请专家学者、优秀专业人士，就宏观经济与地产形势、智慧社区、商业地产、办公物业、成本管控、部品等方面举办专题讲座。安排总部及各公司有关人员赴金地集团交流学习。安排专业骨干多批次参加了外部学习培训。通过形式多样、内容丰富的培训活动，进一步拓宽了员工的视野，提升了团队的专业素养。

## (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	3,095,717,798.12	2,224,325,852.60	28.15	19.90	27.03	减少 4.03 个百分点

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：

单位:平方米

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	
丹轩梓园	西安市高新区	在建	79,223.20	148,995.65	79,223.20	148,995.65	
丹轩坊	西安市高新区	在建	53,673.20	159,983.82	53,673.20	159,983.82	
曲江香都	西安市曲江新区	在建	233,352.37	940,209.64	233,352.37	940,209.64	

太白南路项目	西安市雁塔区	储备	23,519.20	156,212.00	23,519.20	156,212.00	
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	竣工	43,660.80	12,109.17	43,660.80	12,109.17	
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	
太湖颐景	苏州市吴中区	储备	38,536.80	97,988.00	38,536.80	97,988.00	
木渎项目	苏州市吴中区	储备	69,664.50	169,325.20	69,664.50	169,325.20	
御湾雅墅	惠州市惠城区	在建	189,627.70	223,840.32	189,627.70	223,840.32	
欧筑 1898	天津市津南区	在建	160,471.00	255,324.85	160,471.00	255,324.85	
合计			1,085,260.29	2,630,667.65	1,085,260.29	2,630,667.65	

## (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	住宅	1,481,590.78	651,460.22	356,125.61	190,575.63	122,431.33	7,810.35
	商铺	123,299.79	77,839.64	18,998.83	54,340.57	52,635.49	13,264.37
	其他	256,924.43	77,864.43	31,330.00	35,247.22	5,165.21	5,404.71
宝鸡	住宅	227,278.00		96,859.00	73,900.60	7,513.17	3,844.00
	商铺	4,998.00		542.31	542.31		
苏州	住宅	432,405.28	208,600.65	223,804.63	172,372.69	102,270.59	12,890.77
	商铺	10,510.24	10,510.24	-	6,641.91	4,792.04	10,388.36
	其他	84,830.73	84,830.73	-	77,298.14	5,064.30	2,534.51
惠州	住宅	229,841.24	139,937.87	89,903.37	120,807.48	8,300.38	8,713.00
	商铺	5,077.60	4,691.08	386.52	6,705.51	281.93	17,000.00
天津	住宅	261,268.00	71,518.62	95,900.42	27,181.84	9,406.56	5,428.00
	商铺	12,351.00	3,516.55	2,545.61	3,516.55	828.54	16,275.00
	其他	49,521.00	13,613.18	30,009.35	13,613.18	637.07	1,662.30
合计		3,179,896.09	1,344,383.21	946,405.65	782,743.63	319,326.61	

## (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	6,774.28	100%	4,368,140.96	长期	53.73
	商铺	39,784.93	57%	5,001,506.80	长期	30.63
	其他	7,857.23	100%	1,622,088.56	长期	17.20
苏州	住宅	269.58	100%	150,000.00	长期	46.37
	商铺	1,799.96	81%	895,110.07	长期	41.44
	其他	2,916.00	100%	957,859.52	长期	27.37
深圳	住宅	86.54	100%	77,778.97	长期	74.90

	其他	285.00	100%	2,123,095.18	长期	620.79
合计		59,773.52		15,195,580.06		

(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	3,015,614,966.26
信托融资	3,460,728,000.00
基金子公司融资	180,000,000.00
合计	6,656,342,966.26

注：公司本期利息资本化率为 96.47%，利息资本化金额为 643,545,603.95 元，加权平均融资成本为 10.87%，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	1,950,434,995.18	25.75
宝鸡	7,951,338.05	-16.21
苏州	748,486,175.79	-29.32
深圳	13,858,978.52	7.84
惠州	141,298,772.30	173.80
天津	355,366,043.59	3,899.79

注：2014 年度公司的主营业务收入西安地区占 60.62%，宝鸡地区占 0.25%，苏州地区占 23.26%，深圳地区占 0.43%，惠州地区占 4.39%，天津地区占 11.05%。

## (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 (%)	情况 说明
应收账款	16,965,982.78	0.12	41,873,843.73	0.36	-59.48	
预付账款	3,063,727,302.11	21.86	1,862,009,308.75	16.10	64.54	
其他应收款	53,322,259.52	0.38	203,759,978.30	1.76	-73.83	
其他流动资产	187,056,191.25	1.33			不适用	
投资性房地产		-	126,214,153.61	1.09	-100.00	
长期待摊费用	5,398,358.25	0.04	529,268.09	-	919.97	
递延所得税资产	259,430,383.52	1.85	188,020,888.52	1.63	37.98	
短期借款	-	-	150,000,000.00	1.30	-100.00	
应付票据	453,000,000.00	3.23		-	不适用	
应付账款	1,305,640,706.36	9.31	889,677,206.67	7.69	46.75	
应交税费	134,050,594.91	0.96	-130,121,327.17	-1.13	不适用	

一年内到期的非流动负债	2,275,309,356.76	16.23	1,449,100,000.00	12.53	57.02%
少数股东权益	31,978,641.31	0.23	13,289,994.80	0.11	140.62

应收账款：主要为下属公司本期公司收回项目销售款所致。

预付账款：主要为下属公司本年预付项目合作款所致。

其他应收款：主要为下属公司本期收回上年末支付的土地竞拍保证金所形成。

其他流动资产：主要为本期将预缴的各项税费分类至其他流动资产所致。

投资性房地产：主要为下属公司出售投资性房地产所致。

长期待摊费用：主要为下属公司本期发生办公区域装修等费用所形成。

递延所得税资产：主要为下属公司可抵扣亏损、预收账款产生的递延所得税增加所致。

短期借款：主要为公司本期归还一年期贷款所形成。

应付票据：主要为下属公司尚未到期兑付的银行承兑汇票所形成。

应付账款：主要为本期公司开发项目及房地产投资额增加，应付工程款相应增加。

应交税费：主要为本期将预缴的各项税费分类至其他流动资产所致。

一年内到期的非流动负债：为公司下一年度到期的长期借款增加所致。

少数股东权益：主要为公司控股子公司本期同比例增资后所形成。

#### (四) 核心竞争力分析

公司上市十余年时间，在激烈的房地产市场竞争中，公司始终牢牢把握“稳健经营、风险控制”的原则，经营业绩逐年稳步提升，并由此也造就了一批专业、职业的人才队伍。

##### 1、战略路径明晰、企业运作规范

新一轮发展战略路径明晰、指向精准，引导方向明确，实施富有成效。文化地产战略落地有声，品牌基础进一步夯实，文化地产领跑者的品牌定位效应凸显；区域布局战略全面铺开，各区域公司影响力稳步提升。公司治理透明、规范，董事会始终坚持“勤勉、规范、民主、价值”的运作理念，以维护股东和投资者的合法权益为出发点，各项管理运营工作优化完善，内部管理规范化和标准化水平不断提升，规范经营、规范运作为企业发展夯实基础。

##### 2、管理经验丰富、人才梯队完备

十余年的经营开发，公司积累了丰富的管理经验。成本管理体系和工程管理流程细致完善，管理规范有效，精细化管理富有竞争力。同时，公司人力资源制度体系健全，多年来立足于企业内部培育，并加大人才引进，人才梯队完备、富有活力。

##### 3、企业信誉良好、融资能力突出

公司始终以“诚信、理性、创新、价值”的经营理念，扎实做好产品，在市场中形成高端的品牌形象，经营业绩逐年稳步提升，企业信誉良好。公司与众多金融机构开展战略合作，不断探索和创新融资方式，融资能力突出。

#### (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、募集资金使用情况

### (1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

### (2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

### (3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

## 3、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	381,368.61	80,739.55	13,505.48
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、曲江香都	13,730.00	292,189.00	22,983.37	3,316.06
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	158,949.93	9,640.81	-351.88
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	239,341.47	66,456.75	842.35
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	82,463.69	45,324.77	2,927.16
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	330,849.29	97,460.33	-1,909.38
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	142,708.53	9,484.68	-3,426.11
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	130,032.78	10,771.33	-10,575.71
9	宝鸡市融兴置业有限公司	房地产开发	宝鸡九悦香都项目	10,000.00	28,168.27	8,726.14	-834.70
10	苏州天地源香湖置业有限公司	房地产开发	苏州太湖颐景项目	20,000.00	40,275.47	19,977.73	-22.27
11	陕西蓝天御坊置业有限公司	房地产开发	西安太白南路项目	10,000.00	21,373.20	494.49	1.10

### (1) 报告期内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湖置业有限公司，于2014年9月25日取得注册号为320506000435242的《企业法人营业执照》。该公司注册资本20,000万元，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，本期已将其纳入合并报表范围。

b. 本期公司出资设立陕西天投房地产开发有限公司，于2014年4月25日取得注册号为610131100132680的《企业法人营业执照》。该公司注册资本20,000万元，全部由天地源股份有限公司出资，本期已将其纳入合并报表范围。

c. 本期公司出资设立榆林天投置业有限公司，于2014年2月25日取得注册号为610893100004170的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1000.00万元，全资子公司西安天地源房地产开发有限公司出资600.00万元，公司对其拥有实质控制权，本期已将其纳入合并报表范围。

d. 经公司2014年11月10日第七届董事会第二十八次会议审议，同意公司下属西安天地源房地产开发有限公司，在国有资产产权交易所参与西北电子设备研究所下属全资子公司陕西蓝天御坊置业有限公司股权及债权的竞买。2014年11月20日，西安天地源在北京产权交易所受让蓝天御坊置业有限公司的股权及债权，股权转让价格为493.39万元，净资产账面价值491.77万元，

出让债权价格为 28,152.64 万元，股权加债权合计金额为 28,646.03 万元，公司收购完成后，西安天地源将对该公司名下的“太白南路”项目进行房地产开发。“太白南路”项目宗地西临城市主干道太白南路、北临三十九所住宅区、南临兰桥圣菲和电子三路。总占地约 35.279 亩，容积率 5.0，总建筑面积约 15.76 万平方米（其中：地上 11.76 万平方米，地下 4 万平方米）。该项目宗地用途为商业服务业设施用地。截止 2014 年 12 月 23 日，西安天地源已经收购蓝天御坊 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	37,563.26	17,959.76	13,505.48
西安天地源曲江房地产开发有限公司	房地产开发	13,730.00	30,851.18	4,126.00	3,316.06
苏州平江天地源置业有限公司	房地产开发	45,000.00	69,066.45	4,317.92	2,927.16
惠州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	14,125.01	-4,102.98	-3,426.11
天津天地源置业投资有限公司	房地产开发	20,000.00	35,240.40	-14,915.51	-10,575.71

(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

公司名称	净利润	上期净利润	变动比例	变动原因分析
西安天地源曲江房地产开发有限公司	3,316.06	-2,122.17	不适用	当期结转收入项目差异影响
苏州平江天地源置业有限公司	2,927.16	-1,523.37	不适用	当期结转收入项目差异影响
天津天地源置业投资有限公司	-10,575.71	-927.20	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责任公司 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。

#### 4、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

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、2014 年房地产市场概述

##### (1) 稳定房地产发展的政策环境不断改善

2014 年整体来看，房地产政策和导向明显分为四个阶段：第一阶段，在 3 月全国“两会”提出“分类调控”，赋予地方政府更多自主权；第二阶段，中央相继以“央五条”、定向降准等手段“微刺激”，保障自住购房信贷需求；第三阶段，地方政府自 6 月起相继出台各类“救市”政策，随之实行三年的“限购”逐步退出；第四阶段，中央放松“限贷”，并随之降息，意在稳定整体经济，同时房地产市场也受益匪浅。

##### (2) 房地产走势先抑后扬

2014 年国内房地产市场走势先抑后扬。前三季度市场的低迷，主要是因为 2013 年市场大幅上扬、需求透支之后，导致市场出现供大于求所致。四季度基于政策利好，整体市场筑底回稳，翘尾之势明显。

### (3) 从以价换量到大营销

2014 年上半年，房企营销侧重以价换量策略，2 月份开始，杭州市场率先发起，多家房企下调项目价格，此后众多龙头房企跟进，掀起全国范围的降价行动，保利、中海接连发起“飓风行动”、“海啸行动”，降价潮持续半年之久。进入下半年，房企对价格上的关注度逐渐弱化，转而是各种活动性营销铺天盖地，这种规模性活动以大营销思路为导向，将多种营销方式融合，着眼于蓄客环节，推动意向客户的有效转化。

### (4) 改善型普通住宅成交占比上升

2014 年房地产市场在限购取消、限贷松绑、公积金政策调整、税费补贴调整、降息等一系列政策的轮番刺激下，各类产品成交结构也在发生变化：从户型来看，二房和三房依然是市场主力，特别是限购取消的影响，三房及以上大户型成交占比有所回升。

## 2、2015 年房地产市场展望

### (1) 宏观环境：经济增长将进一步放缓，货币政策松紧适度

关于宏观经济形势以及未来相当一个时期趋势的判断已成共识，这个共识就是“三期叠加”和“新常态”。经济增速换挡已成现实。中央 2015 年经济工作会议明确表示经济下行压力较大，把努力保持经济稳定增长列为五项任务之首。中央将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。积极的财政政策要有力度，货币政策要更加注重松紧适度。2015 年后续降准、降息的预期很高，货币政策将向稳中趋松的方向发展。

### (2) 行业调控：调节回归市场化，地方政策更趋灵活

2014 年以来，限购、限贷等调控手段已经逐渐退出，包括保障房建设、不动产统一登记、房地产税立法、土地制度改革等在内的长效调控机制正逐步建立，通过长效、可持续、稳定有效的市场和经济手段使房地产市场化水平进一步提升。

不同城市市场呈现明显分化，地方政策调整也更趋灵活。在市场仍存下行压力的情况下，多数城市或将出台适度放松政策支持房地产业发展，从户籍制度、公积金制度、契税财税补贴等方面加大支持力度，推动需求入市。

### (3) 市场趋势：利好政策叠加效应显现，市场整体向好

2015 年全国市场仍面临高库存压力，去库存是主基调，预计全年价格保持平稳。总体来看，我们判断 2015 年房地产市场总体将呈现“量升价稳”的态势。不同的市场会因供需关系的不同而有不同的量价表现。中央各部委于去年 12 月底和 2015 年 1 月，纷纷出言托市，稳定房地产市场预期，背后的根本原因是稳定中国经济必须稳定房地产市场。相信 2015 年房地产市场会好于 2014 年。

### (4) 房地产新常态：挑战与机遇并存

一是房地产市场由高速增长进入平稳增长的新常态。展望 2015 年乃至更长时期，中国房地产市场已经告别过去高速增长的“黄金时代”，经过市场调整后逐步进入平稳理性增长的新常态。

二是消化库存仍是市场主基调，不同城市去化压力显著分化。一线城市潜在需求大，供应少，适当刺激可迅速消化库存。多数二线城市部分三线城市当前库存去化周期较长，但未来可期，市场仍存有上升空间。部分三四线城市供应过剩，市场面临系统性风险。同一城市，不同区域，因环境差异、供需关系、配套完善程度，去化难度也有较大差异。

三是市场竞争日趋激烈，市场集中度越来越高。2013 年，TOP10 企业的市场占有率 12%，2014 年上半年，TOP10 企业的市场占有率达到 18.4%。今后，市场集中度越来越高的趋势还会继续下去，而随着市场竞争的加剧，行业平均利润率也将逐步降低。

## (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

2015 年，是国家十二五规划的收官之年，是深化改革的关键之年，是依法治国的开局之年，也是公司适应新常态的重要一年。公司将紧扣“执行·思变”的发展主题，以“激活力、补短板、强实体”为指导思想，努力推进各项工作。

2015 年，公司计划实现销售收入 35.21 亿元，实现新签合同 35.42 亿元，开工面积 68.21 万平方米，竣工面积 46.28 万平方米，全年无重大质量安全事故。2015 年竣工交付达到收入条件的项目多数在 4 季度，因而 1—3 季度较 2014 年同期减少，将对相关指标产生影响。

上述经营计划不代表公司对 2015 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。

#### 1、激发项目和团队两大活力

激发项目运营活力，一是要关注项目当前存在问题的解决。二是要关注如何从根本上激发项目运营活力。三是要继续严格执行“当年拿地、半年动工、一年开盘”及“一年现金回款覆盖土地款”的项目运营标准。

激发团队活力，一是总结以往年度绩效考核体系的得失，对绩效考核机制进行优化。二是探索尝试项目管理团队、骨干员工跟投项目，激发管理团队和员工创造性运营项目的动力。三是研究“新常态”形势下，如何提升公司人才的竞争优势和员工吸引力，以及如何提高员工的工作热情。四是加强绩效沟通，不仅注重绩效考核结果，更要注重工作过程中的沟通反馈。

#### 2、补齐资源去化慢、成本管理弱、行业研究浅三个短板

针对资源去化慢，要根据客户细分，准确找到潜在客户群体，使差异化营销做到有的放矢。建立精确制导的营销推广模式，从产品策略、定价策略、促销策略、竞争策略等角度来辅助公司针对特定客户群制定营销计划，保证各项目按时按量完成销售任务。

针对成本管理弱，一是推进动态成本管理。二是坚决改变询价方式粗放、价格信息远离市场的现状。三是加强工程成本管理。四是严格营销成本管理。五是严格费用管理。进一步加强财务审核，规范财务管理，开源节流，控制成本，降低费用开支，提高经营效益。

针对行业研究浅，首先要关注新常态下的政策环境和市场环境的变化。其次要切实从市场角度出发，研究分析项目具体情况。第三要优化交流共享，要善于利用专业咨询机构、经济研究部门的成果，指导调整公司的生产经营工作。

#### 3、强化产品溢价、资源获取、资金保障和品牌凝聚四大能力

强化产品溢价能力。强化产品溢价能力将是房地产企业获取利润的关键，公司应该在强化产品的溢价能力方面有新的突破，在本质上做好产品，在运作中实现溢价。实现溢价就是要凸显先进科技、绿色环保和文化地产的产品特色，打造提升公司差异化产品特色和竞争力，不断培养提升客户的忠诚度，进而形成产品溢价。

强化资源获取能力。土地市场形势复杂的局面下如何获取优质地块，各区域公司应该深入思考。在获取新地块时也要思考地块获取后的运营问题，是快运营支撑指标任务的项目，还是精耕细作追求利润的项目，把风险和可变动因素考虑到位。

强化资金保障能力。一是做好项目销售和回款，按照预算确保项目的销售、回款指标，加快销售速度，减少库存对资金的占压。二是把控好公司总体资金平衡是重点，关注到期债务与回款、新形成债务之间的衔接，确保资金流安全。三是继续推进资本运营战略，不断拓展融资渠道，多元化资金获取；积极推进企业债发行及中期票据发行工作，努力降低公司融资成本；继续推行股权合作的开发模式。

强化品牌凝聚力。一是加强文化地产战略的落地，贯彻落实《文化地产实施手册》，逐步完善文化建筑的风格和符号。二是实施品牌“光芒行动”，以天客会为品牌、营销、物业活动的依托，总部与五大区域联动，落实好整合总部与区域公司的十项品牌活动，形成以天地英才计划、天地源书房、天地源义工组织、社区文化节、文化大讲堂等一系列特色鲜明的天地源品牌活动体系。三是严格落实公司品牌五年规划要求，以“文化地产”为核心，联合五大区域具有号召力的媒体，组织开展有影响力的、富有天地源特质的品牌推广活动。

**(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**

截止 2014 年 12 月 31 日，公司在建项目共 11 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，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****1、市场的风险**

伴随中国经济告别高增长、步入中速增长的阶段，房地产行业也正在经历深刻的变化，产能过剩带来需求的萎缩、通缩带来购买力的下降将是公司未来要持续面对的市场风险。

应对措施：积极落实公司的五年战略发展规划，深耕区域市场，在土地储备方面更加关注区域市场的发展趋势和发展潜力，重视项目区位选择，同时深入研究客户需求，为市场提供更优质、更高性价比的产品。

**2、行业利润率降低的风险**

在房地产行业的成本项目构成中，土地成本、融资成本、人工成本的持续上涨，加之行业已经告别“高增长、高利润”时代，过高的成本将会吞噬部分项目利润。

应对措施：一是在土地获取方面，除了招拍挂方式外，积极采取股权开放策略，大力引进合作方，尽可能降低资金风险；二是加快推进成熟产品线，加快资产周转，降低成本；三是在降低融资成本方面，公司将进一步加大对销售回款考核的力度，同时积极探索在资本市场多元化融资的可能性；四是在房地产建安成本方面持续优化。

**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**

适用 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**

适用 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**

适用 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：**

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

**执行情况：**

根据公司第七届董事会第十七次会议、2013 年年度股东大会审议通过的《关于 2013 年度利润分配预案的议案》，2013 年度，公司以总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发现金红利每 10 股 1 元（含税），共计派发 86,401,568.52 元，2013 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三十三次会议审议通过的《关于 2014 年度利润分配预案的议案》，公司拟以现总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发 2014 年全年现金红利每 10 股 1.05 元（含税），共计派发 90,732,864.71 元，2014 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 2014 年年度股东大会审议。

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

## (二) 公司近三年（含报告期）的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）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2014 年		1.05		90,732,864.71	294,684,808.55	30.79
2013 年		1		86,401,568.52	266,427,515.57	32.44
2012 年		0.85		73,450,414.37	241,949,708.71	30.36

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 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

适用 不适用

#### (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
经公司 2014 年 11 月 10 日第七届董事会第二十八次会议审议，同意公司下属西安天地源房地产开发有限公司，在国有资产产权交易所参与西北电子设备研究所下属全资子公司陕西蓝天御坊置业有限公司股权及债权的竞买。2014 年 11 月 20 日，西安天地源在北京产权交易所受让蓝天御坊置业有限公司的股权及债权，股权转让价格为 493.39 万元，净资产账面价值 491.77 万元，出让债权价格为 28152.64 万元，股权加债权合计金额为 28646.03 万元，公司收购完成后，西安天地源将对该公司名下的“太白南路”项目进行房地产开发。“太白南路”项目宗地西临城市主干道太白南路、北临三十九所	详见公司 2014 年 11 月 12 日刊登在《上海证券报》、《证券时报》及上交所网站上编号为临 2014-043 的《天地源股份有限公司第七届董事会第二十八次会议决议公告》；2014 年 11 月 22 日的临 2014-046《天地源股份有限公司对外投资公告》。

住宅区、南临兰桥圣菲和电子三路。总占地约 35.279 亩，容积率 5.0，总建筑面积约 15.76 万平方米（其中：地上 11.76 万平方米，地下 4 万平方米）。该项目宗地用途为商业服务业设施用地。2014 年 12 月 23 日，西安天地源已经收购完成蓝天御坊 100% 的股权，相关工商变更登记工作已完成。

## 五、公司股权激励情况及其影响

适用  不适用

## 六、重大关联交易

适用  不适用

### (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
经公司 2014 年 4 月 9 日召开的第七届董事会第十九次会议审议，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 2 亿元委托贷款，使用期限为 2 年，贷款利率为固定年化利率 10%，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高新区热力有限公司。该公司为公司关联方，本次委托贷款构成关联交易。	详见公司于 2014 年 4 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 2014-016 号的《天地源股份有限公司关联交易公告》。

#### 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	5.56	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		80.46	1.04	资金结算		
西安新纪元国际俱乐部有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	物业管理	市场价格		30.59	0.39	资金结算		
西安新纪元国际俱乐部有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	租赁费	市场价格		60	1.35	资金结算		
西安新纪元国际俱乐部有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	品牌推广	市场价格		20.00	0.29	资金结算		
西安新纪元国际俱乐部有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	租赁费	市场价格		3.00	1.75	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		5,079.46	82.07	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		703.53	0.49	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		8.22	0.11	资金结算		
西安高科园林景观工程有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	工程施工	市场价格		730.43	0.51	资金结算		
合计				/	/	6,915.55		/	/	/

## 七、重大合同及其履行情况

### 1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

### 2 担保情况

适用 不适用

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	228,203.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	427,282.80
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	427,282.80
担保总额占公司净资产的比例（%）	165.41
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	278,849.80
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	
上述三项担保金额合计（C+D+E）	278,849.80
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

### 3 其他重大合同

无

## 八、承诺事项履行情况

适用 不适用

## (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	公司实际控制人西安高科(集团)公司、控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	<p>1、本公司坚决贯彻执行中国证监会下发的《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》(中国证监会公告[2013]55 号)及上海监管局《关于进一步做好辖区上市公司和相关方承诺及履行工作的通知》(沪证监公司字[2014]5 号)的文件要求,全力支持天地源公司的发展,明确解决同业竞争问题的履约时限,确保天地源公司独立运营,依法维护投资者的合法权益。</p> <p>2、在天地源公司持续经营房地产业务期间,为避免同业竞争,本公司承诺将在约定期限内消除与天地源公司同业竞争的情况。</p> <p>3、为解决天地源公司与本公司之间现有的涉及同业竞争问题,在符合法律法规规定和中国证监会有关规则的前提下,本公司定于在 2020 年 12 月 31 日前采取如下解决措施,包括但不限于:</p> <p>(1) 进一步通过整合业务资源,将与天地源公司经营业务构成竞争的本公司控股或具有实际控制权的企业的资产或本公司所拥有的股权,采取资产注入、现金收购等适当的方式解决同业竞争问题;</p> <p>(2) 由于资产重组将涉及业务整合、人员安置、机构调整以及国有资产审批程序等较多环节,本公司将慎重研究评估,在法律法规允许的范围内,根据中国证监会、国资委、国土资源部等相关规定制订具体解决方案;</p> <p>(3) 鉴于房地产行业发展及国</p>	承诺时间为 2014 年 6 月 25 日,承诺期限为 2020 年 12 月 31 日前	是	是		

		<p>家宏观调控政策的不确定性，本公司将本着有利于天地源公司发展、有利于全体股东利益的原则，在上述期限内选择合适时机予以实施。</p> <p>4、在本公司解决同业竞争问题的过渡期间，本公司承诺逐步消除与天地源公司现有业务发生直接竞争关系：</p> <p>（1）本公司本着支持天地源公司“立足西安、面向全国”的发展战略原则，对于天地源公司房地产业务所进入的陕西省以外地区，本公司及下属企业均不进入，确保不与天地源公司发生同业竞争；</p> <p>（2）在陕西省内地区，本公司在充分维护天地源公司及其中小股东合法权益的基础上，保持与天地源公司产品定位差异化的市场策略，对天地源公司有投资意向的土地资源或项目，本公司及下属企业不参与竞争；</p> <p>（3）本公司将坚持确保避免、消除与天地源公司产生潜在同业竞争的经营原则，大力支持天地源公司积极推进跨地域发展的核心战略，促进天地源公司构建形成以苏州为中心的长三角市场、以深圳为中心的珠三角市场和以天津为中心的环渤海市场的区域发展布局。</p> <p>5、在上述解决同业竞争措施实施完成后，本公司保证下属、控股或其他具有实际控制权的企业与天地源公司之间不再发生同业竞争问题。</p>				
--	--	--	--	--	--	--

### 九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：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	400,000	500,000
境内会计师事务所审计年限	10	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	300,000

通合伙)

**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、面临暂停上市和终止上市风险的情况**

无

**十二、可转换公司债券情况**

□适用 √不适用

**十三、其他重大事项的说明**

□适用 √不适用

**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**

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

**二、 股东和实际控制人情况****(一) 股东总数:**

截止报告期末股东总数(户)	62,394
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	52,879

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售 条件 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	

西安高新技术产业开发区 房地产开发公司	0	488,359,560	56.52	0	质押	185,000,000	国有法人
孙方伟	3,890,800	3,890,800	0.45	0	未知	0	未知
李元善	3,573,800	3,573,800	0.41	0	未知	0	未知
张宇	3,283,400	3,283,400	0.38	0	未知	0	未知
顾勇梁	30,000	2,013,741	0.23	0	未知	0	未知
王有利	500,000	2,000,000	0.23	0	未知	0	未知
中国建设银行—工银瑞信 红利股票型证券投资基金	1,930,600	1,930,600	0.22	0	未知	0	未知
邓桂英	1,774,300	1,774,300	0.21	0	未知	0	未知
杜英	1,490,080	1,490,080	0.17	0	未知	0	未知
赵玉宝	17,600	1,352,135	0.16	0	未知	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类	数量		
西安高新技术产业开发区房地产开发公司	488,359,560			人民币普通股	488,359,560		
孙方伟	3,890,800			人民币普通股	3,890,800		
李元善	3,573,800			人民币普通股	3,573,800		
张宇	3,283,400			人民币普通股	3,283,400		
顾勇梁	2,013,741			人民币普通股	2,013,741		
王有利	2,000,000			人民币普通股	2,000,000		
中国建设银行—工银瑞信红利股票型证券投资基金	1,930,600			人民币普通股	1,930,600		
邓桂英	1,774,300			人民币普通股	1,774,300		
杜英	1,490,080			人民币普通股	1,490,080		
赵玉宝	1,352,135			人民币普通股	1,352,135		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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。</p> <p>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。</p>						

## 三、控股股东及实际控制人变更情况

## (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。
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
其他情况说明	无

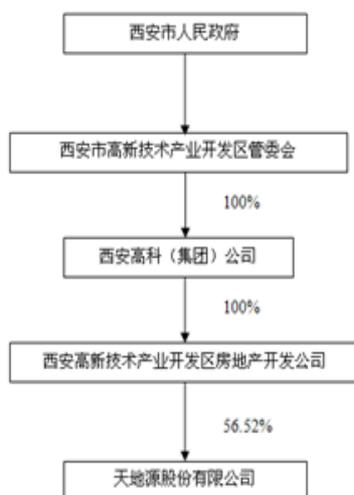
## (二) 实际控制人情况

## 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。
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%。
其他情况说明	无

## 2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 四、其他持股在百分之十以上的法人股东

本公司除西安高新技术产业开发区房地产开发公司以外无其他持股 10% 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、持股变动情况及报酬情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
俞向前	董事长	男	48	2012年12月28日	2015年12月27日					115.88	
李炳茂	董事、总裁	男	47	2012年12月28日	2015年12月27日					116.75	
贾长舜	董事	男	52	2012年12月28日	2015年12月27日						
宫蒲玲	董事	女	55	2012年12月28日	2015年12月27日						
胡 忻	董事	男	44	2012年12月28日	2015年12月27日						
张彦峰	董事	男	48	2012年12月28日	2015年12月27日						
杨 斌	董事、副总裁	男	48	2012年12月28日	2015年12月27日					81.54	
强 力	独立董事	男	54	2012年12月28日	2015年12月27日					23.4	
冯 科	独立董事	男	44	2012年12月28日	2015年12月27日					23.4	
张俊瑞	独立董事	男	54	2012年12	2015年12					23.4	

	事			月 28 日	月 27 日							
彭恩泽	独立董事	男	49	2012年12月28日	2015年12月27日						23.4	
牛跃进	监事会主席	男	57	2012年12月28日	2015年12月27日							
王涛	监事	男	48	2012年12月28日	2015年12月27日							
乔凯峰	监事	男	44	2012年12月28日	2015年12月27日						41.85	
贺小社	监事	男	44	2012年12月28日	2015年12月27日						14.06	
张晓东	职工监事	男	42	2012年12月28日	2015年12月27日	4,320	4,320				27.29	
王锐	职工监事	男	47	2012年12月28日	2015年12月27日						23.82	
原学功	职工监事	男	40	2014年2月13日	2015年12月27日						23.71	
刘永明	常务副总裁	男	47	2012年12月28日	2015年12月27日						67.22	
解嘉	副总裁	女	50	2012年12月28日	2015年12月27日						99.75	
王乃斌	财务总监	男	40	2012年12月28日	2015年12月27日						91.43	
刘宇	董事会秘书	男	41	2012年12月28日	2015年12月27日						72.55	
马韞韬	副总裁	男	46	2012年12月28日	2015年12月27日						79.86	
杨轶	副总裁	女	49	2013年1月28日	2015年12月27日						87.29	
马小峰	副总裁	男	46	2014年1月24日	2015年12月27日						85.32	
张建军	副总裁	男	44	2012年12月28日	2014年1月24日						77.92	
合计	/	/	/	/	/	4,320	4,320			/	1,157.99	41.85

姓名	最近5年的主要工作经历
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。
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。
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, 西安高科国际社区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。
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, 西安高新技术产业风险投资有限责任公司董事长兼总经理, 天地源股份有限公司第七届董事会董事。
胡忻	男, 1971年生, 中共党员, 工学博士, 副教授, 高级经济师, 高级工程师。曾在中国电子物资西北公司、西安经济技术开发区管委会工作。曾任西安经济技术开发区管委会办公室副主任、法规宣教

	局副局长（主持工作），西安高科（集团）公司总经理办公室主任兼发展规划部部长、党委办公室主任兼总经理办公室主任。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。
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。
杨 斌	男，1967 年生，九三学社，工商管理硕士。曾在西安昆仑机械厂、西安高新技术产业开发区管委会、陕西美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。
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。
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。
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。
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。
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、人事劳动保障局局长，西安高科国际社区建设开发有限公司董事长。现任西安高科（集团）公司党委副书记、纪委书记，天地源股份有限公司第七届监事会主席。
王 涛	男，1967 年生，中共党员，研究生学历，高级会计师。曾在兰州军区通讯团参军，在华山半导体材料厂工作。曾任西安高科（集团）公司内控部副部长。现任西安高科（集团）公司内控部部长，天地源股份有限公司第七届监事会监事。
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。
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。
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。
王 锐	男，1968 年出生，中共党员，研究生学历，会计师。曾在西安无线电一厂、西安物资贸易中心、西安高新技术产业开发区房地产开发公司工作。曾任西安高新技术产业开发区房地产开发公司财务部副经理、销售分公司总经理助理、深圳东部阳光项目部副总经理，天地源股份有限公司董事会办公室副主任、证券事务代表，宁波天亚房地产公司总经理，上海天地源企业有限公司副总经理、常务副总经理，天地源股份有限公司审计内控部部长，西安天地源房地产开发有限公司常务副总经理。现任西安天地源房地产开发有限公司总经理，天地源股份有限公司第七届监事会监事。
原学功	男，1975 年出生，中共党员，研究生学历，会计师，中国注册会计师，国际注册内审师。曾在陕西省红旗电机厂、西安高科（集团）公司工作。曾任陕西省红旗电机厂团委书记，天地源股份有限公司审计内控部部长，上海天地源企业有限公司常务副总经理，天地源股份有限公司董事会办公室主任、证券事务代表。现任陕西天投房地产开发有限公司总经理，天地源股份有限公司第七届监事会监事。
刘永明	男，1968 年生，中共党员，工商管理硕士，在读博士，高级工程师。曾在机电部综合勘察研究院、西安市商业银行、西安高科（集团）公司工作。曾任西安高科（集团）公司董事长联席会议办公室副主任（主持工作），西安高科（集团）公司配套建设项目部副部长，西安市经济技术开发公司副

	总经理，深圳西京实业发展有限公司总经理。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。
解 嘉	女，1965 年生，民建会员，工商管理硕士，高级工程师。曾在陕西省印刷厂、陕西金叶科教集团股份有限公司工作。曾任陕西金叶房地产开发有限责任公司工程部经理、副总经理兼陕西金叶新型建材公司董事长、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。
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，陕西天投房地产开发有限公司董事长。
刘 宇	男，1974 年生，中共党员，大学毕业，高级工程师。曾在西北光电仪器厂、西安高科（集团）公司工作。曾任西安高科实业股份公司董事会秘书兼办公室主任、西安高科（集团）公司总经理办公室副主任。现任天地源股份有限公司董事会秘书。
马楹韬	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。
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。
马小峰	男，1969 年出生，中共党员，本科学历。曾在西安咸阳国际机场工作。曾任上海天地源企业有限公司办公室主任、副总经理，陕西国信教育投资有限公司副总经理，天地源股份有限公司总裁办公室副主任，西安天地源房地产开发有限公司副总经理、常务副总经理、总经理，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。
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) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

适用  不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
张彦峰	西安高新技术产业开发区房地产开发公司	总经理	2004 年 10 月 19 日	2014 年 1 月 29 日
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		
在股东单位任职情况的说明	无			

### (二) 在其他单位任职情况

适用  不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任	任期起始日期	任期终止日期

		的职务		
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		
胡忻	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		
在其他单位任职情况的说明	无			

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

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	1,157.99 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
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，公司核心技术团队或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	61
主要子公司在职员工的数量	1,714
在职员工的数量合计	1,775
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工	0

人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	156
销售人员	102
技术人员	91
财务人员	138
行政人员	1,288
合计	1,775
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及其以上	42
大学本科	312
大学专科	310
大专以下	1,111
合计	1,775

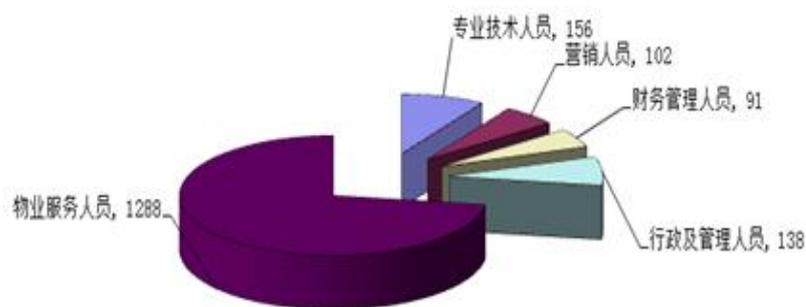
## (二) 薪酬政策

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，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。

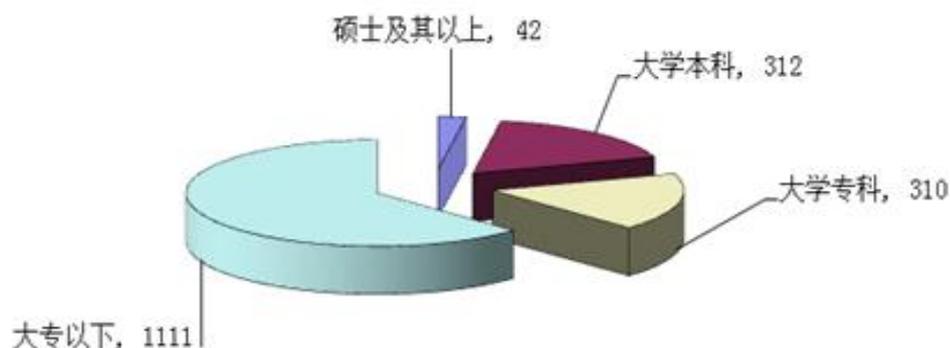
## (三) 培训计划

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) 加强董事会在决策体系中的主体作用。2014年，公司董事严格按照监管要求，勤勉尽责，积极出席各次会议并发表专业意见，对公司重大经营管理事项进行认真研究和科学决策。全年共召开15次董事会会议，通过议案44项。充分发挥了董事会在决策体系中的主体作用。

(2) 发挥专门委员会的专业指导作用。2014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。全年共召开会议8次，共审议各项议题10项。各委员会分工明确，权责分明，有效运作，通过对各项议题的讨论和研究，提出了很多专业意见，为董事会科学决策提供了有力保障。

(3) 组织召开股东大会，落实执行各项决议。2014年，公司共召开了3次股东大会，审议通过了15项议案。从2014年下半年开始，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，在股东大会上全面实施了现场与网络投票相结合的方式，并对中小投资者表决单独进行计票和披露，进一步保证了中小投资者的权益。

(4) 积极提升董事的履职能力。为使董事充分履行职责，公司积极为董事的业务培训和调研创造条件。2014年，全年组织9人次董、监事参加监管部门举办的相关业务培训，组织5批次董、监事对西安、苏州、天津等区域的拟储备地块和竞争楼盘进行调研。使董事及时掌握监管政策和公司经营状况，进一步增强董事履职能力。

(5) 促进公司治理规范化。一是积极完善公司治理制度体系建设。报告期内，修订了《公司章程》、《公司会计政策》两项制度，制定了《公司对外捐赠管理办法》，从根本上保证了公司运作的规范性。二是重新规范相关承诺事项。根据监管要求，公司就实际控制人西安高科（集团）公司、控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发公司，于2003年7月出具的避免与公司产生同业竞争的相关承诺中未有明确的履约时限问题进行了积极沟通。2014年6月25日，公司分别收到实际控制人和控股股东重新规范后的相关承诺并进行了披露。

#### 2、监事和监事会

2014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，监事会成员列席公司董事会，及时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 51 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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因不存在差异。

## 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
2013 年年度股东大会	2014 年 4 月 22 日	一、公司 2013 年度董事会工作报告；二、公司 2013 年度监事会工作报告；三、公司 2013 年度独立董事述职报告；四、关于公司 2013 年度财务决算的议案；五、关于公司 2013 年度利润分配预案的议案；六、关于公司 2013 年年度报告及摘要的议案；七、关于续聘公司 2014 年度审计机构并支付报酬的议案；八、关于公司 2014 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、关于修改《天地源股份有限公司章程》的议案；十二、关于向金融机构申请委托贷款的议案。	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2014 年 4 月 23 日
2014 年度第一次临时股东大会	2014 年 6 月 26 日	关于向金融机构申请融资额度授权的议案	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2014 年 6 月 27 日
2014 年度第二次临时股东大会	2014 年 9 月 29 日	一、关于修订《天地源股份有限公司会计政策》的议案；二、关于审议《天地源股份有限公司对外捐赠管理办法》的议案。	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2014 年 9 月 30 日

股东大会情况说明

公司 2013 年年度股东大会于 2014 年 4 月 22 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 7 人，共持有股份 488,400,660 股，占公司总股本的 56.52%。同意 488,400,660 股，占出席会议股份的 100%；反对 0 股；弃权 0 股。

公司 2014 年第一次临时股东大会于 2014 年 6 月 26 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。

公司 2014 年第二次临时股东大会于 2014 年 9 月 29 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 6 人，共持有股份 488,448,020 股，占公司总股本的 56.53%。对〈关于修订《天地源股份有限公司会计政策》的议案〉同意 488,448,020 股，占出席会议股份的 100%，其中中小投资者同意 88,460 股，占比 100%；对〈关于审议《天地源股份有限公司对外捐赠管理办法》的议案〉，同意 488,441,620 股，占出席会议股份的 99.9987%，弃权 6,400 股，占出席会议股份的 0.0013%。

### 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	15	14	4	1		否	3
李炳茂	否	15	15	4			否	3
贾长舜	否	15	15	4			否	3
宫蒲玲	否	15	14	4	1		否	3
胡 炘	否	15	14	4	1		否	3
张彦峰	否	15	1	4	12	2	是	
杨 斌	否	15	15	4			否	2
强 力	是	15	15	4			否	2
冯 科	是	15	14	4	1		否	2
张俊瑞	是	15	13	4	2		否	2
彭恩泽	是	15	15	4			否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

董事张彦峰先生因工作岗位变动未能连续两次亲自出席董事会会议。

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	11
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### 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

2014 年度，公司董事会下属专门委员会认真履行职责，全年专门委员会共召开会议 8 次，审议议题 10 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

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

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

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

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

截止 2014 年底，该承诺正在履行中。

## 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

2014 年 3 月 11 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 2013 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 2013 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。目前，公司总部、西安、上海、深圳、天津等区域公司及创典公司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》。

2014年10月，根据公司内部控制体系的实际运行情况，对公司原有的内部控制评价制度进行了修订。根据近两年内部控制制度的最新理论，补充完善了内控评价应当遵循的六大原则，根据公司实际情况增加了审计委员会的三项职责，增加了对内部控制缺陷后续整改的条款，最后根据公司现有的资产规模合理调整了财务报表重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定标准。

#### 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。2014年12月公司拟定《内部控制自我评价工作方案》，2015年1月到2月开展了2014年内部控制自我评价工作，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《2014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

是否披露内部控制自我评价报告：是

### 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2014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2015年3月28日上海证券交易所网站公告的《天地源股份有限公司2014年度内部控制审计报告》。

公司2014年度内部控制审计报告详见附件。

是否披露内部控制审计报告：是

### 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）注册会计师张李萍、邱程红审计，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（2015）0956 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 2014 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表，2014 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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 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）

中国注册会计师：张李萍

中国 西安市

中国注册会计师：邱程红

二〇一五年三月二十六日

## 二、财务报表

### 合并资产负债表 2014 年 12 月 31 日

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	1,665,298,934.25	1,697,054,177.32
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、2		
应收账款	七、3	16,965,982.78	41,873,843.73
预付款项	七、4	3,063,727,302.11	1,862,009,308.75
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	七、5	53,322,259.52	203,759,978.30
买入返售金融资产			
存货	七、6	8,584,523,074.71	7,258,539,257.03
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、7	187,056,191.25	
流动资产合计		13,570,893,744.62	11,063,236,565.13
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
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	七、8	59,448,198.75	59,455,470.96
投资性房地产	七、9		126,214,153.61
固定资产	七、10	120,259,629.75	124,665,779.81
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	七、11	2,909,843.89	3,282,868.55
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、12	5,398,358.25	529,268.09
递延所得税资产	七、13	259,430,383.52	188,020,888.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		447,446,414.16	502,168,429.54
资产总计		14,018,340,158.78	11,565,404,994.67
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、14		150,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、15	453,000,000.00	
应付账款	七、16	1,305,640,706.36	889,677,206.67
预收款项	七、17	2,047,850,954.55	1,885,536,335.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、18	71,257,920.37	75,517,263.01
应交税费	七、19	134,050,594.91	-130,121,327.17
应付利息	七、20	62,097,030.61	55,170,021.05
应付股利	七、21	5,125,944.47	5,125,944.47

其他应付款	七、22	667,817,041.71	642,405,512.32
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、23	2,275,309,356.76	1,449,100,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,022,149,549.74	5,022,410,955.35
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、24	4,381,033,609.50	4,154,808,926.32
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,381,033,609.50	4,154,808,926.32
负债合计		11,403,183,159.24	9,177,219,881.67
<b>所有者权益</b>			
股本	七、25	864,122,521.00	864,122,521.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、26	201,093,446.62	201,093,446.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、27	285,064,537.35	228,435,323.81
一般风险准备			
未分配利润	七、28	1,232,897,853.26	1,081,243,826.77
归属于母公司所有者权益合计		2,583,178,358.23	2,374,895,118.20
少数股东权益		31,978,641.31	13,289,994.80
所有者权益合计		2,615,156,999.54	2,388,185,113.00
负债和所有者权益总计		14,018,340,158.78	11,565,404,994.67

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：李炳茂 会计机构负责人：王乃斌

## 母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：天地源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			

货币资金		416,395,468.69	523,372,450.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	9,499,087.06	24,502,411.21
预付款项		20,232,259.81	19,080,565.46
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十六、2	2,768,487,910.47	1,864,567,388.14
存货		626,232,130.21	544,125,608.25
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		25,387,423.23	
流动资产合计		3,866,234,279.47	2,975,648,423.46
<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	十六、3	1,309,768,874.61	1,109,768,874.61
投资性房地产			
固定资产		27,254,733.48	29,504,880.33
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		300,849.73	511,701.93
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		48,583.84	86,988.40
递延所得税资产		87,238,921.33	47,825,861.81
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,424,611,962.99	1,187,698,307.08
资产总计		5,290,846,242.46	4,163,346,730.54
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		347,547,959.02	19,661,926.97
预收款项		673,092,527.00	802,077,400.59
应付职工薪酬		39,776,499.34	50,774,103.42
应交税费		83,639,322.79	11,483,123.67
应付利息		6,425,386.25	3,145,998.46
应付股利		5,125,944.47	5,125,944.47
其他应付款		673,271,975.69	311,508,211.83

划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		167,607,356.76	29,600,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,996,486,971.32	1,233,376,709.41
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,134,307,609.50	1,249,808,926.32
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,134,307,609.50	1,249,808,926.32
负债合计		3,130,794,580.82	2,483,185,635.73
<b>所有者权益：</b>			
股本		864,122,521.00	864,122,521.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		201,650,381.69	201,650,381.69
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		285,064,537.35	228,435,323.81
未分配利润		809,214,221.60	385,952,868.31
所有者权益合计		2,160,051,661.64	1,680,161,094.81
负债和所有者权益总计		5,290,846,242.46	4,163,346,730.54

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：李炳茂 会计机构负责人：王乃斌

## 合并利润表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		3,217,465,603.43	2,692,864,548.84
其中：营业收入	七、29	3,217,465,603.43	2,692,864,548.84
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,843,269,338.78	2,335,310,341.46
其中：营业成本	七、29	2,332,384,184.49	1,850,165,932.55
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	七、30	298,732,742.49	250,085,731.99
销售费用	七、31	124,507,500.95	109,982,270.48
管理费用	七、32	85,590,407.95	102,585,499.38
财务费用	七、33	8,638,146.10	3,718,364.33
资产减值损失	七、34	-6,583,643.20	18,772,542.73
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）	七、35	-7,272.21	-33,524.08
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）		374,188,992.44	357,520,683.30
加：营业外收入	七、36	9,677,118.08	446,683.82
其中：非流动资产处置利得		435.00	100,295.64
减：营业外支出	七、37	3,778,238.60	4,479,115.13
其中：非流动资产处置损失		91,159.81	57,375.33
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		380,087,871.92	353,488,251.99
减：所得税费用	七、38	90,714,416.86	88,719,996.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		289,373,455.06	264,768,255.49
归属于母公司所有者的净利润		294,684,808.55	266,427,515.57
少数股东损益		-5,311,353.49	-1,659,260.08
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部			

分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		289,373,455.06	264,768,255.49
归属于母公司所有者的综合收益总额		294,684,808.55	266,427,515.57
归属于少数股东的综合收益总额		-5,311,353.49	-1,659,260.08
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.3410	0.3083
（二）稀释每股收益(元/股)		0.3410	0.3083

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：李炳茂 会计机构负责人：王乃斌

### 母公司利润表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十六、4	1,182,763,688.73	532,165,490.10
减：营业成本	十六、4	493,212,974.75	191,488,254.36
营业税金及附加		259,775,210.67	98,511,925.72
销售费用		38,839,308.20	37,650,874.78
管理费用		38,390,387.29	63,325,900.14
财务费用		801,483.87	507,259.86
资产减值损失		1,713,029.89	1,978,741.86
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）	十六、5	304,642,352.02	198,364,452.13
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）		654,673,646.08	337,066,985.51
加：营业外收入		142,889.94	225,899.14
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		168,847.75	85,361.00
其中：非流动资产处置损失		8,924.35	11,531.90
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		654,647,688.27	337,207,523.65
减：所得税费用		88,355,552.92	35,503,244.13
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		566,292,135.35	301,704,279.52
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			

(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		566,292,135.35	301,704,279.52
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：李炳茂 会计机构负责人：王乃斌

## 合并现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		3,281,087,739.31	2,096,371,633.17
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		9,124,671.41	21,398.00
收到其他与经营活动有关的现金		464,821,786.91	142,750,017.67
经营活动现金流入小计		3,755,034,197.63	2,239,143,048.84
购买商品、接受劳务支付的现金		3,156,586,471.76	2,468,804,514.46
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		143,463,230.31	123,918,854.27
支付的各项税费		409,898,722.55	512,583,752.75
支付其他与经营活动有关的现金		628,487,481.01	528,242,352.55

经营活动现金流出小计		4,338,435,905.63	3,633,549,474.03
经营活动产生的现金流量净额		-583,401,708.00	-1,394,406,425.19
<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		5,855.48	16,720.00
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			16,645.85
投资活动现金流入小计		5,855.48	33,365.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,990,419.95	5,274,290.05
投资支付的现金		40,000,000.00	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		4,597,280.19	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		48,587,700.14	140,654,290.05
投资活动产生的现金流量净额		-48,581,844.66	-140,620,924.20
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		4,000,000.00	10,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,000,000.00	10,000,000.00
取得借款收到的现金		4,087,930,000.00	4,385,200,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		440,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		4,531,930,000.00	4,395,200,000.00
偿还债务支付的现金		3,185,495,960.06	1,188,521,283.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		694,841,150.70	541,152,020.10
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		505,364,579.65	65,228,646.19
筹资活动现金流出小计		4,385,701,690.41	1,794,901,949.44
筹资活动产生的现金流量净额		146,228,309.59	2,600,298,050.56
<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>		-485,755,243.07	1,065,270,701.17
加：期初现金及现金等价物余额		1,697,054,177.32	631,783,476.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,211,298,934.25	1,697,054,177.32

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：李炳茂 会计机构负责人：王乃斌

## 母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
----	----	-------	-------

<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		993,575,700.41	760,642,092.84
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		269,195,042.04	11,052,646.07
经营活动现金流入小计		1,262,770,742.45	771,694,738.91
购买商品、接受劳务支付的现金		129,972,100.77	154,887,307.19
支付给职工以及为职工支付的现金		45,077,983.52	33,656,225.02
支付的各项税费		174,043,442.34	74,170,314.39
支付其他与经营活动有关的现金		246,766,004.63	161,888,451.89
经营活动现金流出小计		595,859,531.26	424,602,298.49
经营活动产生的现金流量净额		666,911,211.19	347,092,440.42
<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			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		1,140.00	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		1,140.00	125,240,950.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		247,000.00	1,430,834.70
投资支付的现金		200,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		200,247,000.00	1,430,834.70
投资活动产生的现金流量净额		-200,245,860.00	123,810,115.30
<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		1,115,900,000.00	1,230,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,142,878,845.72	3,841,927,550.00
筹资活动现金流入小计		5,258,778,845.72	5,071,927,550.00
偿还债务支付的现金		1,093,393,960.06	51,571,283.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		174,344,108.23	163,844,291.16
支付其他与筹资活动有关的现金		4,564,683,110.33	5,052,945,069.19
筹资活动现金流出小计		5,832,421,178.62	5,268,360,643.50
筹资活动产生的现金流量净额		-573,642,332.90	-196,433,093.50
<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>		-106,976,981.71	274,469,462.22
加：期初现金及现金等价物余额		523,372,450.40	248,902,988.18
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		416,395,468.69	523,372,450.40

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：李炳茂 会计机构负责人：王乃斌

**合并所有者权益变动表**  
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	864,122,521.00				201,093,446.62				228,435,323.81		1,081,243,826.77	13,289,994.80	2,388,185,113.00
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	864,122,521.00				201,093,446.62				228,435,323.81		1,081,243,826.77	13,289,994.80	2,388,185,113.00
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)								56,629,213.54			151,654,026.49	18,688,646.51	226,971,886.54
(一) 综合收益总额											294,684,808.55	-5,311,353.49	289,373,455.06
(二) 所有者投入和减少资本												24,000,000.00	24,000,000.00
1. 股东投入的普通股												24,000,000.00	24,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													

额													
4. 其他													
(三) 利润分配								56,629,213.54		-143,030,782.06			-86,401,568.52
1. 提取盈余公积								56,629,213.54		-56,629,213.54			-
2. 提取一般风险准备										-			-
3. 对所有者(或股东)的分配										-86,401,568.52			-86,401,568.52
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	864,122,521.00				201,093,446.62			285,064,537.35		1,232,897,853.26	31,978,641.31		2,615,156,999.54

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										

一、上年期末余额	864,122,521.00				201,093,446.62				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													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	864,122,521.00				201,093,446.62				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）综合收益总额											266,427,515.57	-1,659,260.08	264,768,255.49
（二）所有者投入和减少资本												-80,000,000.00	-80,000,000.00
1. 股东投入的普通股												-80,000,000.00	-80,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									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													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增													

资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	864,122,521.00				201,093,446.62				228,435,323.81		1,081,243,826.77	13,289,994.80	2,388,185,113.00

法定代表人：俞向前

主管会计工作负责人：李炳茂 会计机构负责人：王乃斌

母公司所有者权益变动表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				228,435,323.81	385,952,868.31	1,680,161,094.81
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	864,122,521.00				201,650,381.69				228,435,323.81	385,952,868.31	1,680,161,094.81
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									56,629,213.54	423,261,353.29	479,890,566.83

(一) 综合收益总额	-		-							566,292,135.35	566,292,135.35
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配								56,629,213.54	-143,030,782.06		-86,401,568.52
1. 提取盈余公积								56,629,213.54	-56,629,213.54		
2. 对所有者(或股东)的分配									-86,401,568.52		-86,401,568.52
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											

4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				285,064,537.35	809,214,221.60	2,160,051,661.64

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	864,122,521.00				201,650,381.69				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、本年期初余额	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）综合收益总额										301,704,279.52	301,704,279.52
（二）所有者投入和减少资本											

1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配								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. 对所有者(或股东)的分配									-73,450,414.37	-73,450,414.37	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末	864,122,521.00				201,650,381.69			228,435,323.81	385,952,868.31	1,680,161,094.81	



### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

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： $\phi$ 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。总部地址：西安市高新技术产业开发区科技路33号高新国际商务中心27层。

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

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产的开发与销售、物业管理等。

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

#### 2. 合并财务报表范围

截止2014年12月31日，本公司将西安天地源房地产开发有限公司、西安天地源曲江房地产开发有限公司、西安明正房地产开发有限公司、西安天地源物业服务管理有限责任公司、西安天地源不动产代理有限公司、陕西深宝水电开发有限责任公司、陕西东方加德建设开发有限公司、陕西蓝天御坊置业有限公司、上海天地源企业有限公司、苏州天地源房地产开发有限公司、苏州平江天地源置业有限公司、苏州天地源香都置业有限公司、苏州天地源香湖置业有限公司、天津天地源置业投资有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司、惠州天地源房地产开发有限公司、深圳西京实业发展有限公司、深圳天地源物业服务有限公司、西安创典文化传媒广告有限责任公司、西安报业广告信息有限责任公司、宝鸡市融兴置业有限公司、陕西天投房地产开发有限公司、榆林天投置业有限公司等子公司纳入合并范围。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增减情况详见本附注八“合并范围的变更”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

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

#### 2. 持续经营

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

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

## 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合中华人民共和国财政部发布企业会计准则，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。

## 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3. 营业周期

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

## 4. 记账本位币

人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (1) 同一控制下企业合并

对同一控制下的企业合并，合并方取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不一致而进行的调整以外，按合并日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的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。被合并方在合并前实现的净利润，纳入合并利润表，在合并利润表中单列项目反映，为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

### (2) 非同一控制下企业合并

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

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围：能够控制的所有子公司（子公司是指被母公司控制的主体）均纳入报表合并范围。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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

### 1) 合并资产负债表

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

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

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

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

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

### 2) 合并利润表

- ①母公司与子公司、子公司相互之间销售商品产生的营业收入和营业成本予以抵销；
- ②母公司与子公司、子公司相互之间销售商品形成固定资产或无形资产所包含未实现内部销售损益抵销的同时，对固定资产折旧额或无形资产摊销额与未实现内部销售损益相关的部分进行抵销；
- ③母公司与子公司、子公司相互之间持有对方债券所产生的投资收益、利息收入及其他综合收益等，与其相对应的发行方利息费用相互抵销；
- ④母公司与子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销；
- ⑤母公司与子公司、子公司相互之间发生的其他内部交易对合并利润表的影响予以抵销；
- ⑥母公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

### 3) 合并现金流量表

- ①母公司与子公司、子公司相互之间当期以现金投资或收购股权增加的投资所产生的现金流量予以抵销；
- ②母公司与子公司、子公司相互之间当期取得投资收益收到的现金，与分配股利、利润或偿付利息支付的现金相互抵销；
- ③母公司与子公司、子公司相互之间以现金结算债权与债务所产生的现金流量相互抵销；
- ④母公司与子公司、子公司相互之间当期销售商品所产生的现金流量予以抵销；
- ⑤母公司与子公司、子公司相互之间处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额，与购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金相关抵销；
- ⑥母公司与子公司、子公司相互之间当期发生的其他内部交易所产生的现金流量予以抵销。

### 4) 合并所有者权益变动表

- ①母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中享有的份额相互抵销；
  - ②母公司对子公司、子公司相互之间持有对方长期股权投资的投资收益予以抵销；
  - ③母公司与子公司、子公司相互之间发生的其他内部交易对所有者权益变动的影响予以抵销。
- (3) 纳入合并范围的母子公司采用统一会计政策及会计期间。

## 7. 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；现金等价物是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。

## 8. 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。

## 9. 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。

③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。

## 10. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
组合一：以应收账款的账龄为信用风险特征划分组合	
组合二：合并财务报表范围内各主体之间的应收款项	
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合一	账龄分析法
组合二	对合并财务报表范围内各主体之间的应收款项不计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

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

## 11. 存货

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

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

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

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

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

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

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

存货可变现净值确定方式如下：

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

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

## 12. 划分为持有待售资产

### (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。

## 13. 长期股权投资

### (1) 长期股权投资的确认

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

### (2) 长期股权投资的初始计量

#### 1) 同一控制下企业合并形成的长期股权投资

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

2) 合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

#### 2) 非同一控制下企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

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

### 3) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

#### (3) 长期股权投资的后续计量

##### 1) 成本法核算

①对具有控制权，纳入合并报表范围子公司的长期股权投资采用成本法核算。

②被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为投资收益。

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

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

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

公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位账面净利润进行调整后确认投资损益。

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

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

##### (4) 长期股权投资的减值确认

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

## 14. 投资性房地产

### (1) 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

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

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

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

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

## 15. 固定资产

### (1) 确认条件

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

### (2) 折旧方法

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

## 16. 在建工程

(1) 在建工程的计量：按工程发生的实际支出进行计量。

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

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

(4) 在建工程减值准备

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

## 17. 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。

## 18. 无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

### 2) 无形资产的计量

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

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

### ③公司购入或以支付土地出让金方式取得土地使用权的核算

a. 尚未开发或建造自用项目前作为无形资产核算；

b. 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；

c. 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；

d. 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。

## 19. 长期资产减值

(1) 长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期资产的减值测试方法及会计处理方法：

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

2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（2）有迹象表明资产可能已经发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

（3）因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

（4）资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

## 20. 长期待摊费用

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

## 21. 职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

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

### （2）离职后福利的会计处理方法

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

### （3）辞退福利的会计处理方法

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

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

1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。

2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时

### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

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

## 22. 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: 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。

### 23. 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。

### 24. 政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

### 25. 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。

### 26. 租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

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

### 27. 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 维修基金的核算方法

按国家及房地产项目所在地房地产管理部门的有关规定执行。

(2) 质量保证金的核算方法

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

## 28. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
2014 年,财政部新制定和修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》、《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》等会计准则,公司在编制 2014 年度财务报表时,执行了相关会计准则,并按照有关的衔接规定进行了处理。	2014 年第二次临时股东大会、第七届董事会第二十五次会议	

注:执行上述新的企业会计准则对公司财务报表无影响。

### (2)、重要会计估计变更

√适用 □不适用

其他说明

公司本报告期无会计估计变更。

## 29. 其他

公司本报告期无前期会计差错更正。

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	计税收入	3%、6%、13%、17%
营业税	计税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	应纳税所得额	25%
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	按公司所在地政策缴纳

## 七、合并财务报表项目注释

以下除另有指明者外，资产负债表项目期末指 2014 年 12 月 31 日，期初指 2013 年 12 月 31 日，利润表以及现金流量表项目本期系 2014 年度，上期系 2013 年度，金额单位为人民币元。

### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	108,857.90	76,275.16
银行存款	1,211,190,076.35	1,696,977,902.16
其他货币资金	454,000,000.00	
合计	1,665,298,934.25	1,697,054,177.32
其中：存放在境外的款项总额		

注：期末货币资金中受限货币资金为 468,432,272.35 元，其中按揭保证金存款 14,432,272.35 元，银行承兑汇票保证金 454,000,000.00 元，除此之外货币资金不存在抵押、冻结或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

### 2、应收票据

#### (1). 应收票据分类列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		
商业承兑票据		
合计		

#### (2). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	440,000,000.00	
商业承兑票据		
合计	440,000,000.00	

### 3、应收账款

#### (1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	29,236,969.02	100.00	12,270,986.24	41.97	16,965,982.78	55,006,805.67	100.00	13,132,961.94	23.88	41,873,843.73

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	29,236,969.02	/	12,270,986.24	/	16,965,982.78	55,006,805.67	/	13,132,961.94	/	41,873,843.73

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	7,365,074.99	368,253.74	5.00%
1 至 2 年	10,579,602.30	1,057,960.23	10.00%
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年	895,038.92	447,519.46	50.00%
5 年以上	10,397,252.81	10,397,252.81	100.00%
合计	29,236,969.02	12,270,986.24	41.97%

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 120,904.23 元；本期收回或转回坏账准备金额 982,879.93 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备年末余额
陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	3,003,807.00	1 年以内	10.27	150,190.35
国网陕西省电力公司宝鸡供电公司	2,790,757.78	1 年以内	9.55	139,537.89
榆林市古城新纪元商贸有限公司	9,789,602.30	1-2 年	33.48	978,960.23
西安房地产开发（集团）股份有限公司	4,955,674.24	5 年以上	16.95	4,955,674.24
上海坤泰企业发展有限公司	4,752,878.57	5 年以上	16.26	4,752,878.57
合计	25,292,719.89	--	86.51	10,977,241.28

#### 4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,600,712,502.40	52.25	836,391,762.54	44.92
1 至 2 年	737,522,544.33	24.07	125,921,698.40	6.76
2 至 3 年	144,543.20	0.00	802,854.86	0.04

3 年以上	725,347,712.18	23.68	898,892,992.95	48.28
合计	3,063,727,302.11	100.00	1,862,009,308.75	100.00

注：账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

债务单位	期末账面余额	账龄	未结算的原因
天津滨海发展投资控股有限公司	100,000,000.00	1-2 年	项目合作款
陕西东方加德置业有限公司	632,470,242.50	1-2 年	项目合作款
西安房地产开发（集团）股份有限公司	383,827,535.25	3 年以上	项目款
西安曲江新区管理委员会	340,740,000.00	3 年以上	预储备地款
合计	1,457,037,777.75		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	占预付账款比例	欠款原因
陕西东方加德置业有限公司	非关联方	939,770,208.00	1 年以内	30.67	项目合作款
		632,470,242.50	1-2 年	20.64	
苏州市土地储备中心	非关联方	405,000,000.00	1 年以内	13.22	土地款
榆林市城市投资经营集团有限公司	非关联方	200,000,000.00	1 年以内	6.53	合作履约款
西安曲江新区管理委员会	非关联方	340,740,000.00	3 年以上	11.12	预储备地款
西安房地产开发（集团）股份有限公司	非关联方	383,827,535.25	3 年以上	12.53	项目款
合计		2,901,807,985.75		94.71	

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 15.72 亿元，系下属公司陕西东方加德建设开发有限公司预付的项目合作款。

(2) 预付账款期末余额中预付苏州市土地储备中心 4.05 亿元，系下属公司苏州天地源房地产开发有限公司按合同约定支付的土地款。

(3) 期末预付榆林市城市投资经营集团有限公司 2 亿元，系子公司西安天地源房地产开发有限公司预付给榆林市城市投资经营集团有限公司的项目合作履约款。

(4) 期末预付西安房地产开发（集团）股份有限公司 3.84 亿元，系子公司西安天地源房地产开发有限公司预付的世家星城项目款。

(5) 预付账款期末余额中预付西安曲江新区管理委员会 3.41 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。

## 5、其他应收款

### (1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	65,713,137.39	100.00	12,390,877.87	18.86	53,322,259.52	220,385,954.25	100.00	16,625,975.95	7.54	203,759,978.30
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	65,713,137.39	/	12,390,877.87	/	53,322,259.52	220,385,954.25	/	16,625,975.95	/	203,759,978.30

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	30,873,366.52	1,543,668.02	5.00%
1 至 2 年	12,847,387.18	1,284,738.72	10.00%
2 至 3 年	13,199,200.49	3,959,760.15	30.00%
3 年以上			
3 至 4 年	5,681,994.54	2,840,997.28	50.00%
4 至 5 年	698,949.93	349,474.97	50.00%
5 年以上	2,412,238.73	2,412,238.73	100%
合计	65,713,137.39	12,390,877.87	18.86%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 4,484,028.32 元；本期收回或转回坏账准备金额 8,719,126.40 元。

### (3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	35,503,824.58	194,683,815.52
备付金	4,090,359.80	1,773,830.17
代垫款项	16,544,666.25	8,960,175.82
单位往来款	1,589,979.78	1,589,979.78
其他	7,984,306.98	13,378,152.96
合计	65,713,137.39	220,385,954.25

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
苏州工业园区住房置业担保有限公司	住房公积金押金	2,516,245.36	1 年以内	3.83	125,812.27
苏州市住房置业担保有限公司	住房公积金保证金	3,804,700.00	1 年以内	5.79	190,235.00
苏州市住房置业担保有限公司	住房公积金保证金	1,878,800.00	1-2 年	2.85	187,880.00
西安高新技术产业开发区征地拆迁管理办公室	拆迁费用	7,000,000.00	1 年以内	10.65	350,000.00
西安高新技术产业开发区征地拆迁管理办公室	拆迁费用	8,000,000.00	2-3 年	12.18	2,400,000.00
西安市住房保障和房屋管理局	物业维修金	5,339,617.66	1-2 年	8.14	533,961.77
西安市住房保障和房屋管理局	物业维修金	2,736,930.22	2-3 年	4.16	821,079.07
西安市住房保障和房屋管理局	物业维修金	4,510,848.58	3-4 年	6.86	2,255,424.29
上海华懋置业有限公司	往来款	1,589,979.78	5 年以上	2.42	1,589,979.78
合计	/	37,377,121.60	/	56.88	8,454,372.18

## 6、存货

## (1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	10,045,699.91		10,045,699.91	7,044,406.02		7,044,406.02
房屋开发成本	6,910,327,451.04		6,910,327,451.04	5,711,392,102.75		5,711,392,102.75
开发产品	1,763,443,462.96	99,941,041.81	1,663,502,421.15	1,653,855,954.88	114,355,764.70	1,539,500,190.18
劳务成本	647,502.61		647,502.61	602,558.08		602,558.08
合计	8,684,464,116.52	99,941,041.81	8,584,523,074.71	7,372,895,021.73	114,355,764.70	7,258,539,257.03

## (2). 存货跌价准备

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	------

		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	114,355,764.70	2,652,022.70		17,066,745.59		99,941,041.81
合计	114,355,764.70	2,652,022.70		17,066,745.59		99,941,041.81

注：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。存货跌价准备转销 12,787,630.44 系本期对外销售存货结转营业成本所致。

### (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

报告期末存货中资本化利息余额 1,030,147,771.48 元。

## 7、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费	187,056,191.25	
合计	187,056,191.25	

其他说明

本期增减变动系应交税费重分类所致。

## 8、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
西安高科国际社区发展有限公司	59,455,470.96			-7,272.21					59,448,198.75	
小计	59,455,470.96			-7,272.21					59,448,198.75	
合计	59,455,470.96			-7,272.21					59,448,198.75	

## 9、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	155,819,942.79			155,819,942.79
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				

3. 本期减少金额	155,819,942.79			155,819,942.79
(1) 处置	155,819,942.79			155,819,942.79
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
二、累计折旧和累计摊销	29,605,789.18			29,605,789.18
1. 期初余额	29,605,789.18			29,605,789.18
2. 本期增加金额	4,111,915.20			4,111,915.20
(1) 计提或摊销	4,111,915.20			4,111,915.20
3. 本期减少金额	33,717,704.38			33,717,704.38
(1) 处置	33,717,704.38			33,717,704.38
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值	126,214,153.61			126,214,153.61
1. 期末账面价值				
2. 期初账面价值	126,214,153.61			126,214,153.61

## 10、固定资产

## (1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公家具	电子设备	其他	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	150,138,308.90	21,364,304.00	16,622,829.10	5,573,139.20	9,677,428.28	885,004.30	204,261,013.78
2. 本期增加金额	563,070.88	84,437.00	3,600,145.38	543,270.75	1,746,019.85	676,508.00	7,213,451.86
(1) 购置	563,070.88	84,437.00	3,600,145.38	543,270.75	1,746,019.85	676,508.00	7,213,451.86
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额		129,921.20	3,394,530.19	115,359.00	952,710.10		4,592,520.49
(1) 处置或报废		129,921.20	3,394,530.19	115,359.00	952,710.10		4,592,520.49
4. 期末余额	150,701,379.78	21,318,819.80	16,828,444.29	6,001,050.95	10,470,738.03	1,561,512.30	206,881,945.15
二、累计折旧							
1. 期初余额	28,575,496.79	11,649,558.18	11,028,654.62	3,794,117.09	5,855,548.48	607,261.64	61,510,636.80
2. 本期增加金额	3,815,290.06	1,053,498.91	4,304,110.27	637,012.52	1,314,631.22	250,685.62	11,375,228.60
(1) 计提	3,815,290.06	1,053,498.91	4,304,110.27	637,012.52	1,314,631.22	250,685.62	11,375,228.60
3. 本期减少金额		75,251.95	3,248,624.52	101,716.04	898,020.92		4,323,613.43
(1) 处置或报废		75,251.95	3,248,624.52	101,716.04	898,020.92		4,323,613.43
4. 期末余额	32,390,786.85	12,627,805.14	12,084,140.37	4,329,413.57	6,272,158.78	857,947.26	68,562,251.97
三、减值准备							
1. 期初余额	14,952,462.76	3,123,913.27			8,221.14		18,084,597.17
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额		19,872.64			4,661.10		24,533.74
(1) 处置或报废		19,872.64			4,661.10		24,533.74
4. 期末余额	14,952,462.76	3,104,040.63			3,560.04		18,060,063.43
四、账面价值							
1. 期末账面价值	103,358,130.17	5,586,974.03	4,744,303.92	1,671,637.38	4,195,019.21	703,565.04	120,259,629.75

---

2. 期初账面价值	106,610,349.35	6,590,832.55	5,594,174.48	1,779,022.11	3,813,658.66	277,742.66	124,665,779.81
-----------	----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------	----------------

注：1. 期末无暂时闲置的固定资产。

2. 期末无通过融资租赁租入的固定资产。

3. 期末无通过经营租赁租出的固定资产。

## (2). 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	2,848,520.85	土地使用权证已经办理,准备办理房产证
合计	2,848,520.85	

## 11、无形资产

## (1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	营业网络	软件使用权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	2,965,439.00		706,947.53	2,955,853.39	6,628,239.92
2. 本期增加金额				67,400.00	67,400.00
(1) 购置				67,400.00	67,400.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	2,965,439.00		706,947.53	3,023,253.39	6,695,639.92
二、累计摊销					
1. 期初余额	580,379.39		559,666.85	2,205,325.13	3,345,371.37
2. 本期增加金额	60,637.08		70,694.76	309,092.82	440,424.66
(1) 计提	60,637.08		70,694.76	309,092.82	440,424.66
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	641,016.47		630,361.61	2,514,417.95	3,785,796.03
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					

额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,324,422.53		76,585.92	508,835.44	2,909,843.89
2. 期初账面价值	2,385,059.61		147,280.68	750,528.26	3,282,868.55

(2) 公司无未办妥产权证书的土地使用权情况。

(3) 土地使用权系本公司控股子公司陕西深宝水电开发有限责任公司所属。

(4) 期末无形资产未发生减值情况，故未计提无形资产减值准备。

## 12、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修摊销	496,440.80	6,821,603.14	1,968,947.78		5,349,096.16
其他	32,827.29	50,444.00	34,009.20		49,262.09
合计	529,268.09	6,872,047.14	2,002,956.98		5,398,358.25

## 13、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	124,488,081.68	31,122,020.43	143,861,517.23	35,965,379.31
预收账款	101,875,056.19	25,468,764.04	31,151,123.85	7,787,780.96
可抵扣亏损	437,919,263.70	109,479,815.93	202,302,854.52	50,575,713.64
以后年度可抵扣费用	48,963,503.06	12,240,875.76	63,052,806.21	15,763,201.56
其他	324,475,629.42	81,118,907.36	311,715,252.21	77,928,813.05
合计	1,037,721,534.05	259,430,383.52	752,083,554.02	188,020,888.52

注：其他主要为土地增值税准备金确认的递延所得税资产。

### (2). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	3,206,577.09	3,489,368.81
合计	3,206,577.09	3,489,368.81

### (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	期末金额	期初金额	备注
2014		3,522,083.19	
2015	3,779,145.64	3,783,782.34	
2016	3,190,338.29	3,528,327.27	

2017	1,981,907.28	1,981,907.28	
2018	1,140,000.00	1,141,375.17	
2019	2,734,917.14		
合计	12,826,308.35	13,957,475.25	/

#### 14、短期借款

##### (1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款		150,000,000.00
信用借款		
合计		150,000,000.00

#### 15、应付票据

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	453,000,000.00	
合计	453,000,000.00	

本期末无已到期未支付的应付票据。

#### 16、应付账款

##### (1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,271,953,007.02	856,354,674.25
其他	33,687,699.34	33,322,532.42
合计	1,305,640,706.36	889,677,206.67

##### (2). 账龄超过1年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中天建设集团有限公司	109,698,182.37	尚未支付的工程款
棕榈园林股份有限公司上海分公司	6,291,022.79	尚未支付的工程款
吴川市建筑安装工程公司	13,392,166.22	尚未支付的工程款
上海星宇建筑工程有限公司	33,563,800.97	尚未支付的工程款
南通新华建筑集团有限公司	49,006,816.22	尚未支付的工程款
合计	211,951,988.57	/

#### 17、预收款项

##### (1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
诚意金	45,958,107.34	62,468,163.00
房款	1,975,991,986.25	1,801,059,065.52
物业费	19,560,384.46	17,412,126.02

租金	2,146,054.33	903,345.94
其他	4,194,422.17	3,693,634.52
合计	2,047,850,954.55	1,885,536,335.00

注：账龄超过一年的预收款项主要为预收的房款，无单项金额重大项目。

## 18、应付职工薪酬

### (1). 应付职工薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	75,501,851.92	140,729,650.59	145,026,469.23	71,205,033.28
二、离职后福利-设定提存计划	15,411.09	5,178,533.79	5,141,057.79	52,887.09
三、辞退福利		32,639.35	32,639.35	
四、一年内到期的其他福利				
合计	75,517,263.01	145,940,823.73	150,200,166.37	71,257,920.37

### (2). 短期薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	61,926,305.64	119,633,170.78	127,096,656.79	54,462,819.63
二、职工福利费		8,451,808.16	8,451,808.16	
三、社会保险费	3,864.70	2,905,377.05	2,891,788.05	17,453.70
其中：医疗保险费	3,413.50	2,610,208.07	2,598,328.57	15,293.00
工伤保险费	150.40	189,355.00	188,173.00	1,332.40
生育保险费	300.80	105,813.98	105,286.48	828.30
四、住房公积金	32,857.00	3,929,084.29	3,920,467.29	41,474.00
五、工会经费和职工教育经费	13,538,824.58	5,412,682.23	2,268,220.86	16,683,285.95
六、短期带薪缺勤		397,528.08	397,528.08	
七、短期利润分享计划				
合计	75,501,851.92	140,729,650.59	145,026,469.23	71,205,033.28

### (3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	14,959.89	4,801,809.29	4,767,029.29	49,739.89
2、失业保险费	451.20	376,724.50	374,028.50	3,147.20
3、企业年金缴费				
合计	15,411.09	5,178,533.79	5,141,057.79	52,887.09

## 19、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	73,690.91	220,120.58
营业税	7,653,501.23	-60,034,640.03

企业所得税	121,013,078.42	49,772,403.29
个人所得税	977,147.83	368,947.89
城市维护建设税	540,917.69	-4,185,459.85
房产税	529,118.76	934,449.58
印花税	448,183.01	121,460.05
土地增值税		-115,698,417.14
教育费附加	393,640.06	-3,025,841.55
水利建设基金	801,382.23	71,018.41
文化建设费	9,080.70	18,798.12
土地使用税	1,610,854.07	1,315,833.48
合计	134,050,594.91	-130,121,327.17

## 20、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	62,097,030.61	54,145,437.72
短期借款应付利息		1,024,583.33
合计	62,097,030.61	55,170,021.05

## 21、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	5,125,944.47	5,125,944.47
合计	5,125,944.47	5,125,944.47

## 22、其他应付款

### (1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税准备金	320,965,362.82	314,428,407.05
代收及暂收款	106,093,282.07	107,322,997.37
单位往来款	89,426,463.05	54,341,241.97
暂扣质保金	76,344,471.52	69,719,610.82
押金及保证金	43,299,014.71	26,923,371.69
其他	31,688,447.54	69,669,883.42
合计	667,817,041.71	642,405,512.32

### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税准备金	96,319,593.61	土地增值税准备
西安房地产开发(集团)股份有限公司	4,846,112.66	维修基金
汕头市达濠建筑总公司	4,373,367.94	质保金、投标保证金
西安市第一建筑工程公司	3,240,618.26	质保金
中天建设集团有限公司	2,335,000.00	招投标保证金
合计	111,114,692.47	/

## 23、1年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	2,275,309,356.76	1,449,100,000.00
合计	2,275,309,356.76	1,449,100,000.00

## 24、长期借款

## (1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,088,507,609.50	1,269,808,926.32
保证借款	20,000,000.00	80,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	50,000,000.00
信托借款	2,072,526,000.00	2,755,000,000.00
合计	4,381,033,609.50	4,154,808,926.32

其他说明，包括利率区间：

2014年度，长期借款的年利率区间为6.55%至14%。

## 25、股本

单位：元 币种：人民币

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

## 26、资本公积

单位：元 币种：人民币

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

## 27、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	155,296,379.12	56,629,213.54		211,925,592.66
任意盈余公积	73,138,944.69			73,138,944.69
合计	228,435,323.81	56,629,213.54		285,064,537.35

## 28、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,081,243,826.77	918,437,153.52
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		

调整后期初未分配利润	1,081,243,826.77	918,437,153.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	294,684,808.55	266,427,515.57
减：提取法定盈余公积	56,629,213.54	30,170,427.95
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	86,401,568.52	73,450,414.37
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,232,897,853.26	1,081,243,826.77

### 29、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,217,396,303.43	2,332,316,600.76	2,692,803,088.84	1,850,110,929.55
其他业务	69,300.00	67,583.73	61,460.00	55,003.00
合计	3,217,465,603.43	2,332,384,184.49	2,692,864,548.84	1,850,165,932.55

### 30、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
营业税	147,329,785.80	134,472,385.13
城市维护建设税	10,323,307.54	8,914,039.40
教育费附加	7,380,421.42	5,518,949.54
土地增值税	133,699,227.73	101,180,357.92
合计	298,732,742.49	250,085,731.99

### 31、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	14,843,538.33	14,186,528.90
广告宣传费	67,767,661.04	61,311,297.30
代理费	12,660,681.01	10,172,834.64
品牌建设费	3,707,941.27	5,971,458.28
差旅费	481,021.10	621,727.15
物业水电费	3,595,977.21	822,781.64
房产登记费	1,813,432.41	761,111.82
印刷包装展览费	1,673,097.80	1,625,200.00
办公费	2,547,177.54	3,199,235.90
咨询费	9,246,686.00	4,182,538.73
其他	6,170,287.24	7,127,556.12
合计	124,507,500.95	109,982,270.48

### 32、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	45,543,379.82	64,194,958.66
折旧费	5,112,277.76	5,065,171.57

办公费	6,583,353.64	7,560,087.82
差旅费	2,170,652.06	2,701,339.38
咨询费	5,092,195.39	2,919,561.27
租赁费	2,477,992.14	2,053,513.11
税费	8,380,692.43	8,132,519.28
物业水电费	1,945,546.01	1,390,741.60
车辆费	2,785,343.48	2,809,024.69
其他	5,498,975.22	5,758,582.00
合计	85,590,407.95	102,585,499.38

### 33、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	23,529,116.28	10,623,133.30
减：利息收入	-15,452,524.91	-7,251,831.96
汇兑损失		
手续费支出	553,771.23	209,042.99
其他	7,783.50	138,020.00
合计	8,638,146.10	3,718,364.33

### 34、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	-4,956,550.75	11,258,668.44
二、存货跌价损失	-1,627,092.45	7,513,874.29
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	-6,583,643.20	18,772,542.73

### 35、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-7,272.21	-33,524.08
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入		

当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-7,272.21	-33,524.08

按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
西安高科国际社区发展有限公司	-7,272.21	-33,524.08	亏损减少
合计	-7,272.21	-33,524.08	

## 36、营业外收入

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	435.00	100,295.64	435.00
其中：固定资产处置利得	435.00	100,295.64	435.00
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	9,260,081.00		9,260,081.00
手续费收入	3,028.35	14,391.35	3,028.35
其他利得	413,573.73	331,996.83	413,573.73
合计	9,677,118.08	446,683.82	9,677,118.08

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
西安市财政局 2013 年名牌企业奖励	100,000.00		与收益相关
西安市高新区创意产业补贴	160,081.00		与收益相关
江苏省苏州市姑苏区突出人才奖励经费	600,000.00		与收益相关
天津市地方税收返还	8,400,000.00		与收益相关

款			
合计	9,260,081.00		/

### 37、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	91,159.81	57,375.33	91,159.81
其中：固定资产处置损失	91,159.81	57,375.33	91,159.81
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	303,914.40	4,304,329.10	303,914.40
罚款	3,231,558.60		3,231,558.60
补偿款	57,009.00	16,119.00	57,009.00
其他支出	94,596.79	101,291.70	94,596.79
合计	3,778,238.60	4,479,115.13	3,778,238.60

### 38、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

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	162,123,911.86	77,488,196.22
递延所得税调整	-71,409,495.00	11,231,800.28
合计	90,714,416.86	88,719,996.50

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	380,087,871.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	95,021,967.87
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-8,714,250.04
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,674,988.48
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-44,179.88
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	775,890.43
所得税费用	90,714,416.86

**39、现金流量表项目****(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	本期发生额	上期发生额
代收款项	368,468,434.35	84,917,126.91
收保证金及押金	28,800,471.36	21,747,907.36
利息收入	15,595,440.59	6,595,244.08
其他	51,957,440.61	29,489,739.32
合计	464,821,786.91	142,750,017.67

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

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	本期发生额	上期发生额
代付款项	223,923,170.00	214,180,187.44
经营及管理费用	112,247,340.34	114,409,680.67
付保证金及押金	226,763,324.98	18,699,802.64
其他	65,553,645.69	180,952,681.80
合计	628,487,481.01	528,242,352.55

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(1) 代付款项主要为项目合作款、购房定金、水电费、维修费；

(2) 其他主要为缴纳的代扣税款。

**(3)、收到的其他与投资活动有关的现金**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非同一控制下收购的子公司的期初现金		16,645.85
合计		16,645.85

**(4)、收到的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到银行承兑汇票贴现金额	440,000,000.00	
合计	440,000,000.00	

**(5)、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	本期发生额	上期发生额
融资辅助费用	51,364,579.65	65,228,646.19
支付票据保证金	454,000,000.00	
合计	505,364,579.65	65,228,646.19

## 40、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	289,373,455.06	264,768,255.49
加：资产减值准备	-6,583,643.20	18,772,542.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,487,143.80	13,229,443.28
无形资产摊销	440,424.66	470,915.83
长期待摊费用摊销	2,002,956.98	759,716.58
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）	54,764.50	-42,920.31
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	35,960.31	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	23,529,116.28	10,623,133.30
投资损失（收益以“-”号填列）	7,272.21	33,524.08
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-71,409,495.00	11,231,800.28
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）	-710,677,418.96	-1,101,435,216.01
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,199,277,330.73	-62,084,875.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	951,512,847.68	-550,732,744.72
其他	122,102,238.41	
经营活动产生的现金流量净额	-583,401,708.00	-1,394,406,425.19
<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	1,211,298,934.25	1,697,054,177.32
减：现金的期初余额	1,697,054,177.32	631,783,476.15
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	-485,755,243.07	1,065,270,701.17

注：“其他”项本期 122,102,238.41 元系投资性房地产净值。

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	4,933,900.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	336,619.81

加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	4,597,280.19

**(3) 现金和现金等价物的构成**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,211,298,934.25	1,697,054,177.32
其中：库存现金	108,857.90	76,275.16
可随时用于支付的银行存款	1,211,190,076.35	1,696,977,902.16
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	1,211,298,934.25	1,697,054,177.32
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	14,432,272.35	11,670,038.70

**41、所有权或使用权受到限制的资产**

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	468,432,272.35	保证金支取受到限制
应收票据		
存货	3,558,416,320.68	抵押贷款
固定资产	49,795,391.03	抵押贷款
无形资产		
合计	4,076,643,984.06	/

其他说明：

注：公司以其持有的子公司股权质押借款情况：

(1) 公司以其合法持有的西安天地源房地产开发有限公司 100% 股权（对应出资额 3 亿元）向华融信托设定质押，该项质押担保对应的融资借款余额为 58,160 万元，借款到期日为 2016 年 3 月 5 日。

(2) 西安天地源房地产开发有限公司以其持有的西安天地源曲江房地产开发有限公司的 100% 股权（对应出资额 13,730 万元）向西部信托有限公司设定质押，该项质押担保对应的融资借款余额 35000 万元，借款到期日为 2016 年 7 月 21 日。

(3) 公司以合法持有的深圳天地源房地产开发有限公司的 100% 股权（对应出资额 2 亿元）向国民信托设定质押，该项质押担保对应的融资借款余额为 49,999.80 万元，借款到期日为 2016 年 4 月 23 日。

(4) 公司以其合法持有的上海天地源企业有限公司 100% 的股权（对应出资额 3 亿元）向山东省信托股份有限公司设定质押，该项质押担保对应的融资借款余额为 4.5 亿元，借款到期日为 2015 年 6 月 17 日。

(5) 苏州天地源房地产开发有限公司以其合法持有的苏州天地源香都置业有限公司 50% 股权（对应出资额为 5 亿元）向长安信托设定质押，该项质押担保对应的融资借款余额为 11,758 万元，借款到期日为 2016 年 10 月 21 日。

(6) 苏州天地源房地产开发有限公司以其合法持有的苏州天地源香都置业有限公司 50% 股权（对应出资额为 5 亿元）向苏州信托设定质押，该项质押担保对应的融资借款余额为 25,065 万元，借款到期日为 2017 年 6 月 5 日。

(7) 公司以其合法持有的苏州天地源房地产开发有限公司 4.55% 股权（对应出资额 2,500 万元）、及上海天地源企业有限公司以其合法持有的苏州天地源房地产开发有限公司 95.45% 股权（对应出资额 52,500 万元）共同向万家共赢资产管理有限公司设定质押，该项质押担保对应的融资借款余额为 18,000 万元，借款到期日为 2015 年 5 月 22 日。

(8) 苏州天地源房地产开发有限公司以其合法持有的苏州天地源香湖置业有限公司 100% 股权（对应出资额 2 亿元）向民生加银设定质押，该项质押担保对应的融资借款余额为 18,000 万元，借款到期日为 2016 年 12 月 23 日。

(9) 深圳天地源房地产开发有限公司以其合法持有的惠州天地源房地产开发有限公司 100% 股权（对应出资额 2 亿元）向西部信托有限公司设定质押，该项质押担保对应的融资借款余额为 25,000 万元，借款到期日为 2015 年 6 月 20 日。

(10) 公司将其合法持有的深圳西京实业发展有限公司 70% 股权（对应出资额 2,800 万元）、及深圳天地源房地产开发有限公司以其合法持有的深圳西京实业发展有限公司 30% 股权（对应出资额 1,200 万元）向华融资产管理有限公司设定质押，该项质押担保对应的融资借款余额为 2 亿元，借款到期日为 2016 年 11 月 27 日。

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
陕西蓝天御坊置业有限公司	2014 年 12 月 23 日	4,933,900.00	100%	购买	2014 年 12 月 23 日	工商变更		10,962.10

#### (2). 合并成本及商誉

单位：元 币种：人民币

合并成本	
--现金	4,933,900.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	4,933,900.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	4,933,900.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

本次合并对价为现金人民币 4,933,900.00 元,根据具有从事证券、期货从业资格的中铭国际资产评估(北京)有限责任公司出具的资产评估报告(中铭评报字【2014】第 16006 号),上述股权的公允价值确定为 4,933,900.00 元。

### (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位:元 币种:人民币

	陕西蓝天御坊置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:	209,054,625.77	209,038,447.92
货币资金	336,619.81	336,619.81
应收款项		
存货	208,718,005.96	208,701,828.11
固定资产		
无形资产		
负债:	204,120,725.77	204,120,725.77
借款		
应付款项	204,120,725.77	204,120,725.77
递延所得税负债		
净资产	4,933,900.00	4,917,722.15
减:少数股东权益		
取得的净资产	4,933,900.00	4,917,722.15

可辨认资产、负债公允价值的确定方法:

以评估值确定可辨认资产、负债公允价值

企业合并中承担的被购买方的或有负债:

无

## 2、其他原因的合并范围变动

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

(1)与最近一期年度报告相比,合并范围新增全资子公司苏州天地源香湖置业有限公司(以下简称“苏州香湖公司”)。主要原因系公司根据经营发展需要,为保障公司苏州市“苏地 2014-G-22 号”地块的开发建设,根据公司第七届董事会第二十六次会议决议,本公司下属子公司上海天地源企业有限公司之下属公司苏州天地源房地产开发有限公司(以下简称“苏州天地源”),2014 年 9 月以货币方式出资成立全资子公司苏州天地源香湖置业有限公司,注册资本为人民币 20,000.00 万元。苏州天地源持有苏州香湖公司 100%股权。

(2)与最近一期年度报告相比,合并范围新增全资子公司陕西天投房地产开发有限公司(以下简称“陕西天投”)。主要原因系公司根据经营发展需要,为了加强公司在陕西省区域项目的拓展和管理,提高公司在省内区域的品牌影响力和市场占有率,根据第七届董事会第十九次会议决议,公司 2014 年 4 月以货币方式出资成立全资子公司陕西天投房地产开发有限公司,注册资本为人民币 20,000.00 万元,公司持有其 100%股权。

(3) 与最近一期年度报告相比, 合并范围新增控股子公司榆林天投置业有限公司(以下简称“榆林天投”)。主要原因系根据经营发展需要, 为迅速做大做强公司经营规模, 公司下属西安天地源房地产开发有限公司(以下简称“西安天地源”)与榆林市城市投资经营集团有限公司(以下简称“榆林城投”)合作共同出资成立项目公司, 合作开发经营榆林市高新区“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。根据第七届董事会第十五次会议决议, 西安天地源与榆林城投 2014 年 2 月以货币方式共同出资成立项目公司榆林天投置业有限公司。项目公司注册资本人民币 1,000 万元, 其中: 西安天地源出资 600 万元, 持股比例 60%, 榆林城投出资 400 万元, 持股比例 40%。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
西安天地源房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100		设立
西安天地源物业服务管理有限责任公司	西安	西安	物业管理		100	设立
西安天地源不动产代理有限公司	西安	西安	不动产中介代理		100	设立
上海天地源企业有限公司	上海	上海	房地产	100		设立
苏州天地源房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	4.55	95.45	设立
苏州平江天地源置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100	设立
深圳天地源房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产	100		设立
惠州天地源房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产		100	设立
深圳天地源物业服	深圳	深圳	物业管理		100	设立

务有限公司						
天津天地源置业投资有限公司	天津	天津	房地产	100		设立
西安创典文化传媒有限公司	西安	西安	广告代理、报纸出刊	70		设立
苏州天地源香都置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100	设立
深圳西京实业发展有限公司	深圳	深圳	房地产	70	30	同一控制下企业合并
西安天地源曲江房地产开发有限公司	西安	西安	房地产		100	非同一控制下企业合并
陕西深宝水电开发有限责任公司	宝鸡	宝鸡	发电		51	非同一控制下企业合并
西安报业广告信息有限责任公司	西安	西安	广告代理、市场调查		100	非同一控制下企业合并
西安明正房地产开发有限公司	西安	西安	房地产		100	非同一控制下企业合并
宝鸡市融兴置业有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产		60	非同一控制下企业合并
陕西东方加德建设开发有限公司	西安	西安	房地产		100	非同一控制下企业合并
陕西天投房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	100		设立
榆林天投置业有限公司	榆林	榆林	房地产		60	设立
苏州天地源香湖置业有限公司	苏州	苏州	房地产		100	设立

司						
陕西蓝天御坊置业有限公司	西安	西安	房地产		100	非同一控制下企业合并

## (2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
西安创典文化传媒广告有限责任公司	30	56,995.96		-678,771.80
榆林天投置业有限公司	40	-1,128,864.46		2,871,135.54
陕西深宝水电开发有限责任公司	49	-900,666.00		-5,118,279.48
宝鸡市融兴置业有限公司	40	-3,338,818.99		34,904,557.05
合计		-5,311,353.49		31,978,641.31

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
西安创典文化传媒广告有限责任公司	16,361,409.24	235,235.42	16,596,644.66	19,185,810.92		19,185,810.92	8,197,993.26	188,068.94	8,386,062.20	11,165,214.99		11,165,214.99
榆林天投置业有限公司	10,898,367.51	1,690,836.88	12,589,204.39	5,411,365.53		5,411,365.53						
陕西深宝水电开发有限公司	3,349,247.89	57,381,329.39	60,730,577.28	71,176,045.63		71,176,045.63	4,064,511.26	59,174,210.64	63,238,721.90	71,846,096.38		71,846,096.38
宝鸡市融兴置业有限公司	270,958,845.57	8,628,715.02	279,587,560.59	95,145,494.98	97,500,000.00	192,645,494.98	144,300,057.46	2,283,144.66	146,583,202.12	100,974,762.03		100,974,762.03
合计	301,567,870.21	67,936,116.71	369,503,986.92	190,918,717.06	97,500,000.00	288,418,717.06	156,562,561.98	61,645,424.24	218,207,986.22	183,986,073.40		183,986,073.40

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
西安创典文化传媒广告有限责任公司	14,064,161.93	189,986.53	189,986.53	-10,826,898.01	13,433,792.72	212,757.52	212,757.52	-1,092,497.02
榆林天投置业有限公司		-2,822,161.14	-2,822,161.14	-10,382,320.92				
陕西深宝水电开发有限公司	7,951,338.05	-1,838,093.87	-1,838,093.87	4,469,312.33	9,489,709.84	68,442.08	68,442.08	4,869,466.40

---

宝鸡市融兴置业有限公司		-26,035,686.84	-26,035,686.84	-131,044,451.97		-4,391,559.91	-4,391,559.91	-95,205,246.65
合计	22,015,499.98	-30,505,955.32	-30,505,955.32	-147,784,358.57	22,923,502.56	-4,110,360.31	-4,110,360.31	-91,428,277.27

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

## (1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
西安高科国际社区发展有限公司	西安市	西安市高新区科技路33号高新国际商务中心34层	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		21.02	权益法

## (2). 重要联营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
流动资产	387,619,134.54		349,393,754.84	
非流动资产	258,397.79		287,509.47	
资产合计	387,877,532.33		349,681,264.31	
流动负债	87,817,157.49		66,586,292.87	
非流动负债				
负债合计	87,817,157.49		66,586,292.87	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	300,060,374.84		283,094,971.44	
按持股比例计算的净资产份额	59,448,198.75		59,455,470.96	
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				

对联营企业权益投资的账面价值	59,448,198.75		59,455,470.96	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润		-34,596.60		-147,939.52
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额		-34,596.60		-147,939.52
本年度收到的来自联营企业的股利				

## 十、与金融工具相关的风险

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

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

### （一）市场风险

#### 1. 外汇风险

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

#### 2. 利率风险

利率风险指金融工具公允价值或未来现金流量变动而产生波动的风险。

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

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

#### 3. 价格风险

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

### （二）信用风险

2014年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：为降低信用风险，本公司对客户的信用情况进行审核，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

应收账款前五名金额合计：25,292,719.89元。占期末应收账款余额的86.51%。

本公司未对外提供财务担保，只对本公司重点房地产子公司提供信用担保，因此，本公司无财务担保的信用风险。

### （三）流动风险

流动性风险指公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动性风险时，本公司政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。本公司通过对流动性风险的集中控制，借助全面预算定期编制资金滚动预算，对现金余额进行实时监控，确保本公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还到期债务。本公司保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，降低现金流量波动的影响。本公司管理层通过与金融机构进行融资磋商，从而使公司保持一定的授信额度，进而降低流动性风险。

本公司日常通过经营业务产生资金、金融机构借款筹措营运资金。截止2014年12月31日，本公司尚未使用金融和非金融机构综合授信额度123,757.00万元。

## 十一、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
西安高新技术产业开发区房地产开发公司	西安市高新区科技二路42号高新水晶城办公楼B座17层	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

本企业最终控制方是西安高科（集团）公司

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见“附注九、在其他主体中的权益”。

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见“附注九、在其他主体中的权益”。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
西安高科国际社区发展有限公司	联营企业

### 4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
西安高科幕墙门窗有限公司	集团兄弟公司
西安高科物流发展有限公司	集团兄弟公司
西安高科园林景观工程有限责任公司	集团兄弟公司
西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	集团兄弟公司
西安新纪元国际俱乐部有限公司	集团兄弟公司
西安高科卫光电子有限公司	集团兄弟公司
西安高新区热力有限公司	集团兄弟公司
西安高科建材科技有限公司	集团兄弟公司
西安高科集团高科房产有限责任公司	集团兄弟公司

### 5、 关联交易情况

#### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安高科卫光电子有限公司	采购材料		1,425,220.69
西安高科幕墙门窗有限公司	工程施工	7,035,294.00	1,363,288.03
西安高科物流发展有限公司	采购材料	50,794,648.25	20,166,170.03
西安高科园林景观工程有限责任公司	工程施工	7,304,334.36	5,233,761.19
西安高新枫叶物业管理有限责任公司	物业管理	82,195.59	112,385.66
西安新纪元国际俱乐部有限公司	品牌推广	200,000.00	126,281.50
西安新纪元国际俱乐部有限公司	租赁费	30,000.00	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西安高科（集团）公司	物业管理	804,572.81	661,103.05
西安新纪元国际俱乐部有限公司	物业管理	305,915.73	253,813.86

**(2). 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
西安高科（集团）公司	物业	1,998,612.00	1,998,612.00
西安新纪元国际俱乐部有限公司	物业	600,000.00	600,000.00

**(3). 关键管理人员报酬**

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,157.99	1,060.15

**(4). 其他关联交易**

委托贷款本期发生额如下：

单位：元 币种：人民币

关联方	贷款单位	2014年12月31日账面余额	起始日	到期日	说明
西安高新区热力有限公司	浙商银行西安分行	200,000,000.00	2014.5.04	2016.5.03	
合计		200,000,000.00			

注：该笔贷款本期发生委托贷款利息 12,833,333.34 元。

**6、关联方应收应付款项****(1). 应收项目**

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	西安高科（集团）公司	333,102.00	16,655.10	333,102.00	16,655.10

## (2). 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	西安高科幕墙门窗有限公司	4,216,916.95	4,340,532.63
应付账款	西安高科物流发展有限公司	9,385,063.35	9,237,342.41
应付账款	西安高科园林景观工程有限公司	7,531,165.11	2,648,291.57
应付账款	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司	49,909.32	49,909.32
应付账款	西安高科卫光电子有限公司		625,305.47
应付账款	西安高科建材科技有限公司	378.4	378.4
应付账款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	5,090.00	5,090.00
预收账款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	75,000.00	75,000.00
其他应付款	西安新纪元国际俱乐部有限公司	108,059.00	108,059.00
其他应付款	西安高新技术产业开发区房地产开发公司	143,371.50	143,371.50
其他应付款	西安高科园林景观工程有限公司	671,912.71	515,745.44
其他应付款	西安高科幕墙门窗有限公司	1,841,715.54	966,902.88
其他应付款	西安高科物流发展有限公司	39,500.00	39,500.00
其他应付款	西安高科卫光电子有限公司	233,546.26	410,310.12
其他应付款	西安高科(集团)公司	4,000.00	3,200.00
其他应付款	西安高新区热力有限公司	10,424,100.00	7,834,000.00
应付票据	西安高科物流发展有限公司	5,000,000.00	

## 十二、 股份支付

## 1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

## 2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## 3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

### 十三、 承诺及或有事项

#### 1、 重要承诺事项

公司本报告期无需要披露的承诺事项。

#### 2、 或有事项

##### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司及各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 2014 年 12 月 31 日,该阶段性担保金额为 144,510.51 万元,该保证责任在商品房承购人取得房屋所有权证并办妥抵押登记后解除。

(2) 提供担保情况

截至 2014 年末,公司对子公司提供的担保情况如下:

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 1.245 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 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。

3) 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基金申请的 1.8 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。

4) 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 2.19 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。

5) 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 4.5 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。

6) 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。

7) 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。

8) 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。

9) 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 6.436 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。

10) 公司 2014 年 1 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申请 0.1 亿元人民币贷款提供信用担保,借款到期日为 2016 年 1 月。

11) 公司 2014 年 2 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申请 0.1 亿元人民币贷款提供信用担保,借款到期日为 2016 年 2 月。

12) 公司 2014 年 4 月为下属公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在西部信托申请 3.5 亿元人民币信托贷款提供信用担保,借款到期日为 2016 年 7 月。

13) 公司 2014 年 5 月为下属公司西安天地源曲江房地产开发有限公司在国民信托申请 4.99998 亿元人民币信托贷款提供信用担保,借款到期日为 2016 年 4 月。

14) 公司 2014 年 3 月为下属公司宝鸡市融兴置业有限公司在招商银行宝鸡分行营业部申请 1.125 亿元人民币开发贷款提供信用担保,借款到期日为 2017 年 3 月。

15) 公司 2014 年 8 月为下属公司苏州天地源香都置业有限公司在长安信托申请 1.1758 亿元人民币信托贷款提供信用担保,借款到期日为 2016 年 10 月。

16) 公司 2014 年 11 月为下属公司深圳天地源房地产开发有限公司向华融资产转让应收惠州天地源房地产开发有限公司 2 亿元债权提供信用担保,借款到期日为 2016 年 11 月。

17) 公司 2014 年 12 月为下属公司苏州天地源香都置业有限公司在苏州信托申请 2.5065 亿元人民币信托贷款提供信用担保,借款到期日为 2017 年 6 月。

18) 公司 2014 年 12 月为下属公司苏州天地源香湖置业有限公司在民生加银申请 1.8 亿元人

民币贷款提供信用担保，借款到期日为 2016 年 12 月。

(2). 公司不存在需要披露的其他重要或有事项。

#### 十四、 资产负债表日后事项

##### 1、 重要的非调整事项

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资	陕西蓝天御坊置业有限公司实收资本由 500 万元增至 1 亿元，增资方式为货币资金	0.00	
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

##### 2、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	90,732,864.71
经审议批准宣告发放的利润或股利	股利分配方案尚待股东大会批准

2015 年 3 月 26 日，本公司第七届董事会第三十三次会议审议同意 2014 年利润分配预案，公司 2014 年度实现归属股东的净利润为 294,684,808.55 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 238,055,595.01 元，加上上年未分配利润 994,842,258.25 元，实际可分配利润 1,232,897,853.26 元，公司拟以现总股本 864,122,521.00 股为基数，向全体股东派发 2014 年全年现金股利每 10 股 1.05 元(含税)，共计派发 90,732,864.71 元，余额 1,142,164,988.56 元留作以后年度分配；2014 年不送红股、不进行资本公积转增股本。该预案尚需 2014 年年度股东大会审议批准后实施。

##### 3、 其他资产负债表日后事项说明

(1) 本公司 2014 年 8 月 9 日第七届董事会第二十四次会议审议同意天地源股份有限公司西安置业分公司与陕西省国际信托投资股份有限公司合作，发起设立陕国投·天地源丹轩坊项目信托贷款集合资金信托计划，发行规模 3 亿元，期限 24 个月，贷款利率为固定年化利率 12%。2015 年 1 月 8 日取得最后一笔放款 1,410.00 万元人民币信托贷款，截至财务报告批准报出日已累计放款 3 亿元。

(2) 本公司 2014 年 11 月 29 日第七届董事会第二十九次会议审议同意天地源股份有限公司西安置业分公司向西安银行股份有限公司申请 5 亿元项目开发贷款，期限 36 个月，贷款利率为中国人民银行同期限贷款基准利率上浮 18%。2015 年 1 月 15 日取得其中 3.4 亿元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 3.4 亿元。

(3) 2015 年 1 月 16 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以 5.26 亿元的价格获取西安市国土资源局宗地编号为“QJ8-5-56”的国有土地使用权。“QJ8-5-56”地块位于曲江新区金羊路以南、新开门南路以西、创意大道以北，占地面积约 8.24 万平方米，容积率 ≤ 3.0 且 ≥ 2.5，用地性质为城镇住宅用地。

(4) 本公司全资子公司苏州天地源房地产开发有限公司于 2015 年 1 月 16 日归还山东信托 15,000.00 万元人民币信托贷款，截至财务报告批准报出日相关贷款余额为 3 亿元。

(5) 本公司 2014 年 6 月 10 日第七届董事会第二十一次会议审议同意公司下属苏州天地源房地产开发有限公司与长安国际信托股份有限公司合作，发起设立苏州天地源股权收益权转让及回购集合资金信托计划 3 亿元，用于七里香都一期项目、苏州天地源及其下属子公司符合规定的项目开发建设。期限 24 个月，资金年化成本为 12%。2015 年 2 月 6 日取得其中的 4,028.00 万放款，截至财务

报告批准报出日已累计放款15,786万元。

(6) 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1.245亿元人民币项目开发贷款于2015年2月11日提前归还。

(7) 本公司2014年11月12日第七届董事会第二十八次会议审议同意公司下属苏州天地源香都置业有限公司与苏州信托合作, 分期发行总规模为3亿元的集合资金信托计划, 用于七里香都项目的开发建设, 期限30个月, 资金年化成本为12%。2015年2月13日和3月25日分别取得其中的1,100.00万元和3,530.00万元放款, 截至财务报告批准报出日已累计放款29,695万元。

(8) 本公司下属子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司于2015年2月16日归还华融信托160万元人民币信托贷款, 截至财务报告批准报出日相关贷款余额为5.8亿元。

(9) 本公司2015年3月9日第七届董事会第三十二次会议审议, 同意公司下属西安天地源房地产开发有限公司向中国华融资产管理股份有限公司陕西省分公司转让其持有的全资子公司西安天地源曲江房地产开发有限公司的2亿元债权, 受让后, 中国华融资产管理股份有限公司陕西省分公司成为西安天地源曲江房地产开发有限公司的债权人。西安天地源房地产开发有限公司于2015年3月12日收到2亿元债权转让款。

(10) 2015年3月9日, 经公司第七届董事会第三十二次会议审议, 同意公司下属苏州天地源房地产开发有限公司投资成立全资子公司苏州天地源木渎置业有限公司(暂定名), 负责公司苏州市“苏地2014-G-49号”地块(木渎地块)的开发建设, 注册资金3亿元, 法人代表解嘉, 经营范围为房地产开发与经营等。截至财务报告批准报出日已完成工商注册登记。

(11) 本公司控股子公司宝鸡市融兴置业有限公司于2015年3月19日归还招商银行宝鸡分行营业部500万元人民币九悦香都项目开发贷款, 截至财务报告批准报出日该贷款余额为10,750万元。

(12) 2015年3月26日, 本公司第七届董事会第三十三次会议审议同意于2015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50亿元担保, 向上海天地源企业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20亿元担保, 向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、陕西天投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分别提供15亿元担保。该事项尚需2014年年度股东大会审议。

## 十五、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

公司无前期会计差错更正。

### 2、 债务重组

公司本年无债务重组事项。

### 3、 资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

公司本年无资产交换事项。

#### (2). 其他资产置换

公司本年无其他资产置换事项。

### 4、 年金计划

公司本年无年金计划。

### 5、 终止经营

公司本年无终止经营。

## 6、 分部信息

### (1). 报告分部的确定依据与会计政策:

①房地产行业，包括从事房地产开发建设、商业物业经营管理业务的公司，具体见本附注“九、1 在子公司的权益(1)”中业务性质为房地产的公司 ②物业服务，包括从事物业管理业务的公司，具体见本附注“九、1 在子公司的权益(1)”中业务性质为物业服务的公司 ③其他，包括从事除以上业务的其他业务的公司，具体见本附注“九、1 在子公司的权益(1)”中业务性质为不动产中介代理、广告代理、市场调查、发电的公司。

### (2). 报告分部的财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	房地产行业	物业	其他	分部间抵销	合计
营业收入	3,098,118,340.92	108,213,860.28	30,478,983.33	19,345,581.10	3,217,465,603.43
其中：对外营业收入	3,095,717,798.12	94,549,987.26	27,197,818.05		3,217,465,603.43
分部间交易收入	2,400,542.80	13,663,873.02	3,281,165.28	19,345,581.10	-
营业成本	2,225,954,541.76	91,279,073.06	19,103,350.10	3,952,780.43	2,332,384,184.49
其中：对外营业成本	2,224,325,852.60	88,954,981.79	19,103,350.10		2,332,384,184.49
分部间营业成本	1,628,689.16	2,324,091.27		3,952,780.43	-
资产总额	26,354,463,874.28	125,584,792.12	88,028,980.32	12,549,737,487.94	14,018,340,158.78
负债总额	19,571,889,634.93	120,118,889.97	95,861,903.07	8,384,687,268.73	11,403,183,159.24

## 7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

本公司控股子公司西安天地源房地产有限公司（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2014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，世家星城四期的建设用地规划许可证已经完成过户，建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售证尚未过户，一期商铺房产证过户手续正在办理中。世家星城项目尚未竣工的房产2号楼主体已经封顶，3号楼已完成七通一平（世家星城四期住宅面积80,126.00平方米，商铺面积14,989.22平方米，车位77个）。

截至2014年12月31日，西房股份已向西安天地源交付住宅、商铺等资源95,690.76平方米，西安天地源已累计销售86,352.18平方米，共计回收资金62,583.56万元。

## 十六、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 应收账款分类披露:

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,847,294.68	100.00	1,348,207.62	12.43	9,499,087.06	26,225,382.06	100.00	1,722,970.85	6.57	24,502,411.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	10,847,294.68	/	1,348,207.62	/	9,499,087.06	26,225,382.06	/	1,722,970.85	/	24,502,411.21

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	354,664.00	17,733.20	5.00%
1 至 2 年	9,789,602.30	978,960.23	10.00%
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年	703,028.38	351,514.19	50.00%
5 年以上			
合计	10,847,294.68	1,348,207.62	12.43%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期收回或转回坏账准备金额 374,763.23 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	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 年以内	3.07
西安市高新区莱佛士咖啡店	非关联方	21,562.00	1 年以内	0.20
榆林市古城新纪元商贸有限公司	非关联方	9,789,602.30	1-2 年	90.25
高月静（绿洲 03 幢 A110502）	非关联方	27,325.00	4-5 年	0.25
吴民（绿洲 03 幢 A130501）	非关联方	19,757.20	4-5 年	0.18
合计	--	10,191,348.50	--	93.95

(4). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(5). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

本公司无因转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,772,006,086.60	100.00	3,518,176.13	0.13	2,768,487,910.47	1,865,997,771.15	100.00	1,430,383.01	0.08	1,864,567,388.14
采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款	17,905,032.26	0.65	3,518,176.13	19.65	14,386,856.13	10,113,288.16	0.54	1,430,383.01	14.14	8,682,905.15
按公司会计政策不计提坏账准备的其他应收款	2,754,101,054.34	99.35			2,754,101,054.34	1,855,884,482.99	99.46			1,855,884,482.99
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	2,772,006,086.60	/	3,518,176.13	/	2,768,487,910.47	1,865,997,771.15	/	1,430,383.01	/	1,864,567,388.14

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			
1 年以内小计	8,033,900.43	401,695.03	5.00%
1 至 2 年	744,253.59	74,425.36	10.00%
2 至 3 年	8,455,495.70	2,536,648.71	30.00%
3 年以上			
3 至 4 年	500.00	250.00	50.00%
4 至 5 年	331,451.00	165,725.50	50.00%
5 年以上	339,431.54	339,431.53	100.00%
合计	17,905,032.26	3,518,176.13	19.65%

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 2,087,793.12 元;

## (3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

子公司往来	2,754,101,054.34	1,855,884,482.99
保证金及押金	602,700.63	599,975.70
备付金	1,609,909.59	813,265.81
代垫款项	15,021,539.50	8,000,000.00
单位往来款		
其他	670,882.54	700,046.65
合计	2,772,006,086.60	1,865,997,771.15

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
西安天地源房地产开发有限公司	内部往来款	2,163,931,564.22	1年以内	78.06	
天津天地源置业投资有限公司	内部往来款	287,320,000.00	1年以内	10.37	
深圳天地源房地产开发有限公司	内部往来款	176,900,000.00	1年以内	6.38	
深圳天地源房地产开发有限公司	内部往来款	121,949,490.12	1-2年	4.40	
西安创典文化传播有限公司	内部往来款	2,000,000.00	1-2年	0.07	
西安创典文化传播有限公司	内部往来款	2,000,000.00	3-4年	0.07	
西安高新技术产业开发区征地拆迁管理办公室	拆迁费用	7,000,000.00	1年以内	0.25	350,000.00
西安高新技术产业开发区征地拆迁管理办公室	拆迁费用	8,000,000.00	2-3年	0.29	2,400,000.00
合计	/	2,769,101,054.34	/	99.89	2,750,000.00

## 3、长期股权投资

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,309,768,874.61		1,309,768,874.61	1,109,768,874.61		1,109,768,874.61
对联营、合营企业投资						
合计	1,309,768,874.61		1,309,768,874.61	1,109,768,874.61		1,109,768,874.61

## (1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
西安天地源房地产开发有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
上海天地源企业有限公司	300,500,000.00			300,500,000.00		
苏州天地源房地产开发有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
天津天地源置业投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
深圳天地源房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
深圳西京实业发展有限公司	83,568,874.61			83,568,874.61		
西安创典文化传媒有限公司	700,000.00			700,000.00		
陕西天投房地产开发有限公司		200,000,000.00		200,000,000.00		
合计	1,109,768,874.61	200,000,000.00		1,309,768,874.61		

## 4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,182,763,688.73	493,212,974.75	532,165,490.10	191,488,254.36
其他业务				
合计	1,182,763,688.73	493,212,974.75	532,165,490.10	191,488,254.36

## 5、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	304,642,352.02	198,364,452.13
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	304,642,352.02	198,364,452.13

## 十七、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-90,724.81	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	9,260,081.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和		

可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,270,476.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-2,361,069.63	
少数股东权益影响额	-17,875.81	
合计	3,519,934.04	

## 2、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	11.89	0.3410	0.3410
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.75	0.3369	0.3369

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

(1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

## 4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	631,783,476.15	1,697,054,177.32	1,665,298,934.25
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	18,764,271.13	41,873,843.73	16,965,982.78
预付款项	2,000,898,452.98	1,862,009,308.75	3,063,727,302.11
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	37,154,199.43	203,759,978.30	53,322,259.52
买入返售金融资产			
存货	5,632,246,179.21	7,258,539,257.03	8,584,523,074.71
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	680,833.34		187,056,191.25
流动资产合计	8,321,527,412.24	11,063,236,565.13	13,570,893,744.62
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
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	59,488,995.04	59,455,470.96	59,448,198.75
投资性房地产	131,148,451.85	126,214,153.61	
固定资产	128,448,290.51	124,665,779.81	120,259,629.75
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	3,657,984.38	3,282,868.55	2,909,843.89
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	910,840.68	529,268.09	5,398,358.25
递延所得税资产	199,252,688.80	188,020,888.52	259,430,383.52
其他非流动资产			
非流动资产合计	622,907,251.26	502,168,429.54	447,446,414.16
资产总计	8,944,434,663.50	11,565,404,994.67	14,018,340,158.78
<b>流动负债：</b>			
短期借款	20,000,000.00	150,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			453,000,000.00
应付账款	674,422,041.94	889,677,206.67	1,305,640,706.36
预收款项	2,428,450,673.98	1,885,536,335.00	2,047,850,954.55
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	61,402,105.64	75,517,263.01	71,257,920.37
应交税费	-15,160,718.01	-130,121,327.17	134,050,594.91
应付利息	19,593,957.27	55,170,021.05	62,097,030.61

应付股利	49,764,109.50	5,125,944.47	5,125,944.47
其他应付款	891,865,011.83	642,405,512.32	667,817,041.71
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	972,419,500.00	1,449,100,000.00	2,275,309,356.76
其他流动负债			
流动负债合计	5,102,756,682.15	5,022,410,955.35	7,022,149,549.74
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	1,564,810,709.47	4,154,808,926.32	4,381,033,609.50
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,564,810,709.47	4,154,808,926.32	4,381,033,609.50
负债合计	6,667,567,391.62	9,177,219,881.67	11,403,183,159.24
<b>所有者权益：</b>			
股本	864,122,521.00	864,122,521.00	864,122,521.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	201,093,446.62	201,093,446.62	201,093,446.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	198,264,895.86	228,435,323.81	285,064,537.35
一般风险准备			
未分配利润	918,437,153.52	1,081,243,826.77	1,232,897,853.26
归属于母公司所有者权益合计	2,181,918,017.00	2,374,895,118.20	2,583,178,358.23
少数股东权益	94,949,254.88	13,289,994.80	31,978,641.31
所有者权益合计	2,276,867,271.88	2,388,185,113.00	2,615,156,999.54
负债和所有者权益总计	8,944,434,663.50	11,565,404,994.67	14,018,340,158.78

## 第十一节 备查文件目录

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

董事长：俞向前

董事会批准报送日期：2015.3.28

### 修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容