

公司代码：600665

公司简称：天地源

天地源股份有限公司

2015 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

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

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
电话	029-88326035	029-88326035
传真	029-88325961	029-88325961
电子信箱	liuyu@tande.cn	moying@tande.cn

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	14,840,743,250.47	14,018,340,158.78	5.87
归属于上市公司股东的净资产	2,478,700,851.67	2,583,178,358.23	-4.04
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-707,497,837.28	121,162,618.34	-683.92
营业收入	316,110,373.81	810,840,981.14	-61.01
归属于上市公司股东的净利润	-13,748,555.68	130,355,847.06	-110.55
归属于上市公司股	-13,084,054.81	123,829,203.00	-110.57

东的扣除非经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率(%)	-0.53	5.34	减少5.87个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.0159	0.1509	-110.54
稀释每股收益(元/股)	-0.0159	0.1509	-110.54

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				58, 374		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）				0		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
西安高新技术产业开发区房地产开发公司	国有法人	56. 52	488, 359, 560	0	质押	185, 000, 000
孙方伟	未知	0. 55	4, 744, 400	0	未知	0
华润深国投信托有限公司—润金 73 号集合资金信托计划	未知	0. 46	3, 999, 600	0	未知	0
张正委	未知	0. 37	3, 234, 256	0	未知	0
金朝阳	未知	0. 31	2, 672, 542	0	未知	0
长安信托·民生创盈 6 号（长安投资 413 号）分层式集合	未知	0. 29	2, 512, 200	0	未知	0
王德华	未知	0. 20	1, 688, 800	0	未知	0
邓桂英	未知	0. 18	1, 556, 600	0	未知	0
袁辉	未知	0. 18	1, 523, 800	0	未知	0
梅勇	未知	0. 14	1, 220, 300	0	未知	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		1、本公司持股 5%以上的股东--西安高新技术产业开发区房地 产开发公司是公司第一大股东，与其余九名股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 2、本公司未知前十名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明						

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

三 管理层讨论与分析

上半年，国际经济形势仍然不乐观，国内经济下行的压力依然较大。虽然国家希望利用大力推进改革形成国内经济发展的新动力，但是这无疑需要一定的空间和时间来实现。就房地产行业而言，上半年各地出台了许多新政策，市场形势发生了一些积极变化，不同城市不同区域出现明显分化。

面对这样的经济环境和行业现状，在董事会和公司经营班子的带领下，公司上下坚持“执行·思变”的年度主题，以“激活力、补短板、强实体”为指导思想，以重点工作为抓手，以关键点和关键环节为突破口，步步为营，稳步推进。公司在一些方面实现了执行的深化、细化和强化，在一些方面进行了思变、创新和探索，一些工作的基础更为牢靠和扎实，一些工作的尝试为后续进一步的创新打下基础。

1、上半年经营回顾

报告期内，公司实现新签 13.21 亿元，实现销售收入 3.16 亿元，实现归属母公司所有者的净利润-0.137 亿元，加权平均净资产收益率-0.53%。截止 2015 年 6 月 30 日，公司总资产 148.407 亿元，归属母公司所有者的净资产 24.787 亿元，每股收益-0.0159 元。

由于公司本年度房产项目竣工交付时间主要集中在下半年，因此报告期内的销售收入和净利润较上年同期同比下降。

（1）深抓项目管理，运营方法思变

2015 年上半年，公司实行了新的项目管理机制，针对年度综合计划确定的重点任务，每月就完成情况进行风险评估，对有滞后或者无法完成的项目提前进行风险预警，积极研究应急方案和应对措施，控制经营风险。

（2）深抓融资任务，开创公司融资新局面

公司融资工作转换思路，创新求变，创新融资实现了较大的突破。报告期内，正式启动了中期票据和非公开公司债的发行工作，实现创新融资审批额度 21.05 亿元，实现放款 17.37 亿元。

（3）深抓成本管理，成本目标得到落实

成本管理的思想和意识在各公司得到落实和贯彻，全方位、全过程的成本管控思路得到执行。不论是从项目前期的融资，还是中期的项目建设以及企业管理都加强了成本管理，并取得了较好的效果。

（4）深抓产品研究，不断充实公司产品线成果

2015 年上半年，公司在文化地产、产品线、产品标准化、绿色建筑、科技建筑、部品研究及新技术新材料等方面开展了工作，完成了《设计管理流程》等七项标准化流程文件的编制，完成了建筑、景观、装修、设备等四方面的部品研究，进一步夯实公司标准化的基础。

（5）深抓品牌推广，扩大公司品牌影响力

2015 年，以“关爱计划”系列品牌活动为框架，以“文化地产、用爱发声”的全年品牌主题为主线，制定统一的全年品牌形象广告，推出统一的内部品牌宣传形象，同时充分利用新媒体、互联网等新兴工具开展品牌宣传和项目推广。

2、下半年工作思路及措施

2015 年下半年，公司将以抓销售指标为重点，以重点工作推进为手段，坚持狠抓执行不放松，紧盯思变求突破，努力确保年度经营指标的实现。

(1) 改变认识，激发促进公司发展的干劲

一是要从认识上进行改造，深刻认识公司当前面临的行业现状，认识公司发展面临的困局；二是要改变工作态度，要以“三严三实”专题教育为契机，将作风改进深入到公司经营管理的每个环节；三是要把认识、态度转化为推动工作的直接动力；四是体制机制创新，研究项目跟投机制。

(2) 紧盯销售，确保完成全年经营指标

销售是下半年工作的核心，要紧盯全年指标不放松，确保经营指标完成。项目销售策略上，各区域公司通过创新营销方式推进工作；项目推广上，通过有效的事件性营销，结合自媒体的应用和互联网营销手法的不断创新促进销售；销售支撑上，设计、工程、以及其他后台管理部门要做好对销售的服务和支撑，围绕促进销售开展工作。

(3) 创新融资，加强公司资金平衡管理

融资方面，一是要延续上半年较好的融资工作势头，持续跟进已经完成审批的项目，抓紧办理放款手续，保证资金尽快落地；二是要加快推进中期票据和非公开公司债的发行工作；三是要继续推进创新融资的研究。资金平衡方面，要做好公司资金平衡计划，做好资金协调，确保公司资金链安全。

(4) 成本挖潜，提升成本对公司利润的贡献

要通过成本的不断优化和成本管理思路的创新，不断挖掘成本管理的潜力和空间。要通过不断降低融资成本、项目开发成本和营销成本，努力提高公司的利润额和利润率，扩大成本管理对公司年度净利润指标的正向贡献。

(5) 落实战略，继续推进产品线标准化和文化地产落地

标准化方面，完成相关管理制度、流程及指引的编制工作，做好对区域的公司宣贯和培训。

文化地产方面，加强对《2015年文化地产作业手册》落地的跟踪与考核，确保文化地产战略逐步扎实的推进，稳步形成“文化地产领跑者”的企业形象。

品牌方面，围绕年初确定的“四大类十项品牌活动”工作重点，继续加强活动的落实，提升活动效果，凸显天地源品牌“更多价值、更多关爱”的核心价值观。

(6) 深化执行，加快推进预售房款向销售收入的转化

2015年上半年，公司实现的经营指标较低。下半年，公司各部门和各区域公司要统筹协作，全力推进已售住房的竣工交付，加快预售房款向销售收入的转化，以确保全年各项经营指标的完成。

(一) 主营业务分析

1 财务报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	316,110,373.81	810,840,981.14	-61.01
营业成本	250,647,324.97	582,935,400.25	-57.00
销售费用	42,150,902.57	44,001,803.97	-4.21
管理费用	36,758,399.33	28,167,623.79	30.50
财务费用	-8,853,152.50	-3,152,520.34	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-707,497,837.28	121,162,618.34	-683.92
投资活动产生的现金流量净额	-9,766,211.84	-1,415,677.48	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	8,558,155.06	-519,393,117.90	不适用

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

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

销售费用变动原因说明:主要为本期广告费、办公费等费用减少。

管理费用变动原因说明:主要为本期对比上年同期增设下属公司并产生相应费用等所影响。

财务费用变动原因说明:主要为本期保证金存款利息收入变化等所影响。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要为本期下属公司支付土地款、工程款所形成。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要为本期下属公司购买信托基金、投资支付增加所形成。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要为本期融资事项变化等因素所影响。

(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 (%)
房地产业	258,152,725.18	202,557,947.42	21.54	-65.80	-62.16	减少 7.55 个百分点
物业管理 服务业	45,665,064.90	40,272,286.31	11.81	0.18	4.34	减少 3.52 个百分点
其他行业	12,246,083.73	7,770,591.24	36.55	17.57	-14.03	增加 23.32 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

其他行业主要包括代理销售业、水电开发业、报纸及广告业。

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	135,298,911.78	-45.57
宝鸡	4,854,790.51	52.23
苏州	73,993,112.57	-84.72
深圳	6,348,129.00	10.42
惠州	86,996,635.40	28.03
天津	8,572,294.55	807.52

主营业务分地区情况的说明

2015年1-6月公司的主营业务收入西安地区占42.81%，宝鸡地区占1.54%，苏州地区占23.41%，深圳地区占2.01%，惠州地区占27.52%，天津地区占2.71%。

天地源股份有限公司 2015 年上半年主要房地产项目销售情况

区域	项目 位置	计划总投资 (万元)	总建筑面积 (平方米)	销售面积(平方米)		结算面积(平方米)		权益
				1-6月销售 面积	累计销售面积	1-6月 结算面积	累计结算面积	
西安	西安市	953,731.36	1,672,154.38	34,382.10	410,251.60	5,679.37	326,386.30	100%

宝鸡	宝鸡市	92,022.00	287,959.00	4,224.00	11,737.17			60%
苏州	苏州市	600,832.38	841,017.87	46,192.91	514,181.72	4,793.32	381,475.37	100%
惠州	惠州市	198,149.93	275,142.11	24,643.45	47,389.18	10,723.80	30,792.85	100%
天津	天津市	225,303.00	341,440.00	3,561.21	91,259.92	905.41	68,720.56	100%
合计		2,070,038.67	3,417,713.36	113,003.67	1,074,819.59	22,101.90	807,375.08	

注：结算面积为房地产项目结转收入面积。

天地源股份有限公司 2015 年上半年房地产项目出租情况

项目种类	出租房地产面积（平方米、个）	出租率（%）	租金收入（元）	每平方米（个）平均基本租金（元）
写字楼	6,774.28	100.00	2,184,065.40	54.00
商铺	426.90	100.00	52,633.79	35.00
住宅	356.12	100.00	101,780.02	48.00
其他	11,418.23	100.00	2,951,100.37	43.00

(三) 核心竞争力分析

公司的发展已迈进公司“三五”规划的中期，战略的落地执行正在有条不紊的推进。以文化地产为载体，以科技、绿色为助力的“一体两翼”发展方向已逐步形成。

2015 年，公司将继续围绕“融资创新、区域深耕、稳健经营、团队锻造”的经营方针，紧扣“执行·思变”的年度发展主题，以产品带动品牌、以品牌提升服务、以服务促进管理，全面提升公司的核心竞争力。

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

（1）与最近一期年度报告相比，公司合并范围新增全资子公司苏州天地源木渎置业有限公司（以下简称“苏州木渎公司”）。主要原因系公司为保障苏州市“苏地 2014-G-49 号”地块的开发建设，根据公司第七届董事会第三十二次会议决议，公司下属苏州天地源房地产开发有限公司（以下简称“苏州天地源”）于 2015 年 3 月投资成立全资子公司苏州天地源木渎置业有限公司，注册资本为人民币 3 亿元。苏州天地源持有苏州木渎公司 100% 股权。

（2）与最近一期年度报告相比，公司合并范围新增控股子公司深圳天地源中房豪杰置业有限公司。主要原因系公司为合作开发深圳龙华豪杰工业园城市更新项目，根据公司第七届董事会第三十四次会议决议，公司下属深圳天地源房地产开发有限公司与中房集团深圳房产开发有限公司共同出资成立深圳天地源中房豪杰置业有限公司。该公司注册资本为人民币 5000 万元，其中深圳天地源房地产开发有限公司出资人民币 2550 万元，持股比例 51%，中房集团深圳房产开发有限公司出资 2450 万元，持股比例 49%。

4.2 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

未经审计

天地源股份有限公司

董事长：俞向前

2015.8.22