

公司代码：600665

公司简称：天地源

天地源股份有限公司

2016 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	029-88326003	029-88326003
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	18,188,195,136.74	17,344,987,196.73	4.86
归属于上市公司 股东的净资产	2,571,866,750.33	2,699,367,575.64	-4.72
	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	1,287,860,766.94	-707,497,837.28	不适用
营业收入	913,067,595.40	316,110,373.81	188.84
归属于上市公司 股东的净利润	-58,289,374.80	-13,748,555.68	不适用
归属于上市公司 股东的扣除非经 常性损益的净利	-76,635,882.80	-13,084,054.81	不适用

润			
加权平均净资产收益率(%)	-2.18	-0.53	减少1.65个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.0675	-0.0159	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.0675	-0.0159	不适用

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				56, 502		
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
重庆国际信托股份有限公司—重庆信托·互赢一号集合资金信托计划	未知	0. 66	5, 693, 500	0	未知	0
赵东岭	未知	0. 38	3, 256, 488	0	未知	0
王德华	未知	0. 35	3, 033, 000	0	未知	0
顾勇梁	未知	0. 30	2, 580, 271	0	未知	0
陈旭辉	未知	0. 26	2, 260, 000	0	未知	0
邓桂英	未知	0. 25	2, 169, 600	0	未知	0
王有利	未知	0. 23	1, 970, 200	0	未知	0
姜文军	未知	0. 17	1, 457, 786	0	未知	0
中国证券金融股份有限公司	未知	0. 16	1, 407, 500	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。				

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，国际经济形势较为复杂，国内经济下行压力有所增加，经济呈现L型走势，去产能去库存效果尚不明显。就房地产行业而言，经历了一季度的小阳春后，行业政策逐步从“去库存”的强刺激转向平稳，新一轮“一城一策”使得房地产市场的不确定性进一步增加。

上半年，公司在董事会和经营班子的带领下，围绕“执行·突破”的工作主题，以强化公司自身经营能力为基础，抢抓市场机遇，提速项目运营，在经营能力得到提升的同时，公司的经营发展取得了有效突破。

1、上半年经营回顾

（1）公司经营指标取得了重大突破。

上半年，新签合同和回款两项指标均完成了董事会年度指标的95%，几乎提前半年完成了董事会下达的全年任务指标。以上海公司为代表的各区域公司，认真研判市场，准确把握机遇，积极调整营销策略，各区域公司均取得了不俗的经营业绩。

（2）战略执行取得新突破。

高效运营战略方面。项目运营不断创造新纪录。“半年动工、一年开盘”已经成为公司基本要求，同时进一步强化了土地款覆盖周期指标的考核。太湖颐景项目开盘3个月就收回了土地款，创造了新纪录。

资本运营战略方面。上半年公司融资工作完成年度任务的80%，融资成本持续下降。在融资创新方面，继去年中期票据和私募债发行后，公司又启动了非公开发行股票事宜。

精细化战略方面。一是紧抓产品成本限额控制，利用设计优化等手段最大限度的节约成本。二是产品设计注重研发、注重细节、融入文化，多重防线保证产品品质，提升产品竞争力。三是产品营销方面，抢抓市场升温的机遇，创新营销，各项目在量价表现上较以往均有突破，运营效益不断向好。

（3）管理考核与激励进一步突破。

在工作计划的考核方面进一步强化刚性、从严的考核导向，通过严格的管理考核来转作风、聚斗志、强执行。同时，针对成果突出的事项、业绩突出的单位，公司及时给予表彰激励，奖励的覆盖面、频次、力度等都有所突破，达到了激励的效果。

（4）品牌影响力取得多点突破。

上半年，苏州公司在售项目成为区域市场价格的制定者和引领者，业绩排名进入苏州前十。西安公司曲江香都项目销量稳居曲江区域前三甲，顶住了与行业龙头短兵相接的压力，品牌成功保持在第一方阵。深圳公司惠州御湾项目，通过产品品质和组合营销推广，在惠州市场保持着很高的品牌影响力。陕西公司九悦香都项目，面对市场库存较高、竞品项目低价竞争的不利局面，成功引领区域市场量价。总部通过系列文化、艺术、公益活动，进一步提升了天地源独特的品牌形象。

2、下半年工作思路及措施

下半年，公司将继续围绕“执行·突破”的年度主题，加强研究，善于谋划，积极应对，储备更多的发展动能，为未来跨越发展奠定坚实的基础。

（1）继续坚持去库存、降杠杆、增效益的基本策略。

继续抓住热点城市热销、二三线城市持续升温的市场机遇，根据各项目特点，制定不同的营销策略，加快销售，去化库存。积极落实高效运营战略，加快项目开发节奏，加推项目资源，提

高资金回笼速度。继续优化开发成本，严格控制营销费用与管理费用，提高净利润保障能力。通过去库存、降杠杆、增效益，为公司创造一个更加安全的发展环境。

(2) 结合十三五规划，继续深化战略推进。

资本运营方面。持续引入低成本资金置换较高成本资金，不断降低融资成本。要全力推进定向增发事项，增强公司资本金实力，从源头上降低资产负债率。继续创新负债融资方式，积极推进资产证券化融资模式和公募公司债发行。积极推动与金融机构设立地产基金平台，解决前期资金问题，增强土地项目储备能力。

高效运营方面。要沉下心、善谋划、有韧劲、敢担当，全力破解影响项目进展的重点、难点问题，扫清开发障碍，加快项目进程。要从细分化、科技化、精细化和标准化四个方面加大产品研发的力度，不断推广研究成果，提升项目运营的效率和品质保障。

文化地产方面。在推动项目营销、工程、物业层面落实文化地产战略的同时，进一步深化在产品层面、在规划设计源头对文化地产的落实，形成天地源的特色。下半年，公司要组织完成“文化地产研讨会”，以进一步深化和推进文化地产战略。

(3) 提升投资能力，储备项目资源。

今年以来，热点城市、热点区域土地价格暴涨，地王频现，加剧了公司拿地的难度和风险。区域公司都需补充项目资源，但高昂的土地价格及个别城市政策收紧引发的不确定性给项目储备带来了极大的挑战。公司要充分研究城市市场、板块市场，寻找价值洼地，把握投资时机。同时要认真研究竞争对手，借鉴经验、吸取教训，形成自己独特的判断项目的角度和方法，通过多种方式并举进行土地储备。

(4) 进一步加强产品力和物业服务建设。

产品和服务是房地产企业两个重要的核心竞争力，公司要基于这二个重要支点，精益求精，切实提升产品力和物业服务水准。通过不断改进、提升、创新经营和管理，以确保规划设计优、工程质量精、产品品质高、物业服务好，从而提高产品附加值，确立公司更强的市场竞争优势。

(5) 加强研究，服务公司发展。

2016年，公司要进一步完善研究体系，有计划，有考核，使研究成为一种工作常态。同时，将研究与学习培训结合起来，相互促进、相互提高，充分利用研究成果为公司经营管理决策提供强大支持，推动公司不断升级。

(6) 强化作风建设，进一步增强执行力。

下半年通过推进“两学一做”学习教育，不仅要让党员干部成为“四讲四有”的合格党员，还要把讲奉献、有担当、有作为的要求传递到每一位干部员工，提升干部员工的责任意识，使公司的工作作风再上一个新的台阶。

(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	913,067,595.40	316,110,373.81	188.84
营业成本	862,482,069.60	250,647,324.97	244.10
销售费用	70,266,899.72	42,150,902.57	66.70
管理费用	38,199,888.65	36,758,399.33	3.92
财务费用	7,341,306.86	-8,853,152.50	不适用
经营活动产生的现金流量净额	1,287,860,766.94	-707,497,837.28	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-22,253,427.33	-9,766,211.84	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,062,840,771.03	8,558,155.06	-12,519.04

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增加所形成。

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增加所形成。

销售费用变动原因说明:主要为本期开发项目及销售合同额增加,广告费、代理费等相应增加。

管理费用变动原因说明:主要为与上年同期相比,本期下属公司数量增加并产生相应费用等所形成。

财务费用变动原因说明:主要为本期贷款利息费用化及融资辅助费用增加所形成。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要为本期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:主要为本期归还金融机构借款较上年同期增加所形成。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

2016年上半年,公司房地产业务取得了较好销售业绩,签约面积和签约金额分别同比增长127%和141.6%。但由于上半年公司竣工交房项目毛利率较低,对公司报告期利润产生一定影响,随着后续公司毛利率较高项目陆续竣工,公司盈利状况将会好转。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

①非公开发行A股股票事宜

2016年5月6日,公司第八届董事会第七次会议审议通过了《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》,公司拟以非公开发行方式向包括公司控股股东西安高新技术产业开发区房地产公司在内的不超过十名特定对象发行不超过499,001,996股的人民币普通股(A股)股票,募集资金不超过25亿元人民币。2016年7月5日,公司收到陕西省政府国有资产监督管理委员会《关于天地源股份有限公司定向增发股票的批复》。2016年7月25日,公司召开2016年第二次临时股东大会,审议通过了公司非公开发行A股股票的相关议案。2016年8月11日,公司收到中国证监会对事项出具的《中国证监会行政许可申请受理通知》(161995号)。

②非公开发行公司债券

2016年4月19日,公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于非公开发行公司债券方案的议案》,公司拟以非公开发行方式面向合格投资者发行规模不超过10亿元公司债券。2016年5月6日,公司召开2016年第一次临时股东大会,审议通过了公司非公开发行公司债券的相关议案。2016年7月28日,公司收到上海证券交易所出具的编号为“上证函[2016]1494号”的《关于对天地源股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》,载明公司由开源证券股份有限公司承销,面向合格投资者非公开发行总额不超过10亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件,上交所对公司债券挂牌转让无异议。无异议函自出具之日起12个月内有效。公司将按照有关法律法规、无异议函及公司股东大会的授权,在无异议函规定的有效期内,办理本次非公开发行公司债券相关事宜,并及时履行信息披露义务。

③公开发行公司债券

2016年4月19日,公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于公开发行公司债券方案的议案》,公司拟以公开发行方式面向合格投资者发行规模不超过10亿元公司债券。2016年5月6日,公司召开2016年第一次临时股东大会,审议通过了公司公开发行公司债券的相关议案。目前,公司正在积极准备向上海证券交易所申报有关资料。

(3) 经营计划进展说明

2016年上半年,公司积极适应中国经济新常态,以“化解房地产库存”为契机,紧扣“执行·突破”的发展主题,以“抓战略、盯经营、破难题、攻细节”为指导思想,持之以恒抓战略,研判机遇盯经营,想方设法破难题,精益求精攻细节,公司经营发展取得有效突破。

报告期内,公司实现新签合同31.92亿元,与上年同比增长141.6%;实现回款29.1亿元,与上年同比增长150.3%;实现销售收入9.13亿元,实现归属于上市公司股东的净利润-5829万元,加权平均净资产收益率为-2.18%。开工面积15.74万平方米,竣工面积11.2万平方米。截止2016年6月30日,公司总资产为181.88亿元,归属于上市公司股东的净资产为25.71亿元,每股收益-0.0675元。

1、资本运营战略方面。公司启动并有序推进了非公开发行股票事宜;平衡处理好了增加融资量和控制公司杠杆率之间的关系;上半年,公司实现融资26.33亿元,完成年度任务的80%。充分利用上市公司的平台,融资成本持续下降到有史以来公司最低的年度。设立地产基金工作也取得了较大进展。

2、高效运营战略方面。一是统筹规划全面协调工作的能力得到提升。年初,公司制定了详细的营销、工程和成本管理措施,为全年经营任务的完成奠定基础。二是抢抓市场机遇能力得到提升。盯紧1到3月份的市场小阳春,销售困局实现破局。从设计创新、产品创新、营销创新上加入了对客户需求的关注、对市场形势的研判、对小区域市场的把控,综合促成了公司抢抓机遇能力的提升。三是项目运营能力实现突破。几个新项目贯彻了公司快速运营的思路,不断刷新公司项目运营速度,在公司范围内逐步形成一套快速运营的思路和方法。

3、精细化战略方面。利用设计优化、抢新标准发布时间等精巧化手段,紧抓成本限额的控制,最大限度的节约项目成本,体现了公司成本管理的意识和能力的提升,为项目运营创造更大的空间。

4、文化地产战略方面。一是深化产品研究,提升产品竞争力。从全局出发,不断扩大产品研发的广度和深度,精细划分客户,融合地域的文化因素,提升产品附加值。二是加强品牌推广,扩大品牌影响力。一方面强化“心计划”落地,落实“关爱计划”,在五个区域公司所有项目统一发布公司2016年“文化地产,用心筑家”的品牌主题,实现公司品牌在全国的发声;另一方面通过项目的宣传推广及销售,引领当地房地产市场,坚定公司品牌在所在区域的标杆引领地位,进一步扩大了品牌影响力。

(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	844,885,628.84	802,113,567.01	5.06	227.28	295.99	减少 16.48 个百分点

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	617,498,951.93	356.40

宝鸡	69,012,104.24	1,321.53
苏州	38,687,091.16	-47.72
深圳	6,583,299.98	3.70
惠州	176,653,617.75	103.06
天津	4,632,530.34	-45.96

天地源股份有限公司 2016 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	978,307.60	1,551,585.17	68,577.90	334,350.09	70,531.72	258,829.44	100%
宝鸡	宝鸡市	92,515.62	291,154.58	14,142.95	31,601.41	17,236.60	17,236.60	60%
苏州	苏州市	572,678.41	659,156.36	100,856.00	271,450.31	1,705.37	116,623.40	100%
惠州	惠州市	210,562.77	282,025.41	56,932.22	133,371.19	27,285.32	79,884.62	100%
天津	天津市	225,303.00	341,440.00	16,192.31	122,826.86	473.30	70,987.32	100%
合计		2,079,367.40	3,125,361.52	256,701.38	893,599.86	117,232.31	543,561.38	

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 2016 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	2,339,096.23	59.00
商铺	166.64	100.00	11,000.00	22.00
住宅	356.12	100.00	144,326.67	68.00
其他	13,738.26	100.00	3,300,040.82	40.00

(三) 核心竞争力分析

报告期内，公司的核心竞争力打造一直围绕战略、融资、品牌、企业管理等方面展开，公司的核心竞争优势进一步强化。

战略主要体现在前瞻性和实施的路径方面，过去的两年时间里，战略的引领作用更加明显、公司在战略的落地方面措施办法更多样有效。融资表现在渠道更多、融资额更大、资金成本越来越低。品牌的落地及影响力日益广泛，随着公司已竣工交房项目的增多，产品品质和物业服务带来的客户口碑越来越多，第三方满意度调研的数据充分说明这一点。公司在企业管理及人才梯队建设方面也卓有成效，规范管理所带来的效益得到各界的认可。

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。

截止 2016 年 6 月 30 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、苏州天地源木渎置业有限公司、深圳天地源中房豪杰置业有限公司、苏州天地源金山置业有限公司、天津天地源唐城房地产开发有限公司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”。

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。