

公司代码：600665

债券代码：151281

债券代码：155655

公司简称：天地源

债券简称：19 天地 F1

债券简称：19 天地一

## 天地源股份有限公司

### 2019 年年度报告摘要

## 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 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。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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

## 二 公司基本情况

### 1 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                                |
| 办公地址     | 西安市高新技术产业开发区科技路33号高新国际商务中心数码大厦27层 | 西安市高新技术产业开发区科技路33号高新国际商务中心数码大厦27层 |
| 电话       | 029-88326035                      | 029-88326035                      |
| 电子信箱     | liuyu@tande.cn                    | moying@tande.cn                   |

### 2 报告期公司主要业务简介

报告期内，公司主要从事房地产开发与经营业务，具有国家建设部颁发的房地产开发一级资

质。目前，公司按照“立足于区域深耕”的主业发展战略定位，初步形成了以西安为中心的西部市场，以苏州为中心的长三角市场，以深圳为中心的珠三角市场，以天津为中心的京津冀市场，以宝鸡、咸阳、榆林为着力点的陕西市场，以重庆为中心的西南市场和以郑州为中心的中原市场的全国性战略布局，形成了从房地产开发、销售、物业经营、物业服务到不动产代理的环形产业链。

公司的商业模式为：产融互动模式，以地产为桥梁，围绕美好生活，横向拓宽业务范围，纵向延伸产业链，通过以融助产、以产带融、产融互动，构筑地产生态圈，形成系统化竞争优势。

报告期内，在宏观经济下行压力增大的情况下，国家坚持“房住不炒”的总基调，并明确不将房地产作为短期刺激经济的手段。受国家调控政策影响，房地产市场环境总体偏紧，区域市场分化加剧，行业集中度持续提升。随着因城施策的逐步深化，房地产行业的发展将更加符合“满足人民对美好生活的向往”的要求。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

|                        | 2019年             | 2018年             | 本年比上年<br>增减(%) | 2017年             |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 总资产                    | 28,951,651,918.77 | 21,729,021,009.08 | 33.24          | 21,572,615,351.17 |
| 营业收入                   | 5,591,345,602.68  | 5,267,051,915.04  | 6.16           | 3,954,709,077.62  |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 424,058,993.27    | 420,414,804.14    | 0.87           | 254,081,065.02    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 415,269,671.76    | 421,241,870.97    | -1.42          | 259,511,779.21    |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 3,689,864,140.91  | 3,389,094,108.24  | 8.87           | 3,045,555,196.27  |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 571,104,601.52    | 870,078,641.93    | -34.36         | -140,475,474.62   |
| 基本每股收益（元 / 股）          | 0.4907            | 0.4865            | 0.87           | 0.2940            |
| 稀释每股收益（元 / 股）          | 0.4907            | 0.4865            | 0.87           | 0.2940            |
| 加权平均净资产收益率（%）          | 11.99             | 13.07             | 减少1.08个百分点     | 8.60              |

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

|                         | 第一季度<br>(1-3 月份)  | 第二季度<br>(4-6 月份) | 第三季度<br>(7-9 月份) | 第四季度<br>(10-12 月份) |
|-------------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入                    | 1,187,118,906.95  | 571,820,238.50   | 711,594,668.98   | 3,120,811,788.25   |
| 归属于上市公司股东的净利润           | 155,246,652.36    | 15,101,264.67    | 75,251,222.63    | 178,459,853.61     |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 155,261,777.75    | 15,105,711.93    | 72,272,350.80    | 172,629,831.28     |
| 经营活动产生的现金流量净额           | -1,310,163,303.46 | 267,253,310.45   | 65,465,101.43    | 1,548,549,493.10   |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明  
□适用   √不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

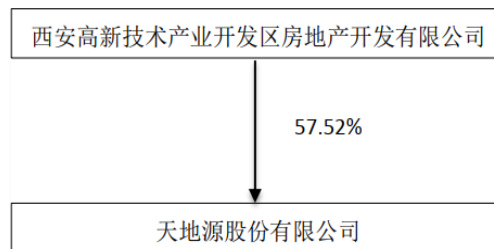
单位：股

| 截止报告期末普通股股东总数（户）                   |            |             |           |                                  | 40,960   |             |                 |
|------------------------------------|------------|-------------|-----------|----------------------------------|----------|-------------|-----------------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）            |            |             |           |                                  | 39,403   |             |                 |
| 前 10 名股东持股情况                       |            |             |           |                                  |          |             |                 |
| 股东名称<br>（全称）                       | 报告期内增<br>减 | 期末持股数量      | 比例<br>（%） | 持有有<br>限<br>售条<br>件的<br>股份<br>数量 | 质押或冻结情况  |             | 股东<br>性质        |
|                                    |            |             |           |                                  | 股份<br>状态 | 数量          |                 |
| 西安高新技术产业开发区<br>房地产开发有限公司           | 2,447,203  | 497,000,938 | 57.52     | 0                                | 质押       | 145,000,000 | 国 有<br>法人       |
| 李大中                                | 14,502,811 | 24,642,675  | 2.85      | 0                                | 未知       | 0           | 境 内<br>自 然<br>人 |
| 信裕金久（芜湖）投资中<br>心（有限合伙）             | 0          | 13,305,300  | 1.54      | 0                                | 未知       | 0           | 其他              |
| 王有利                                | 1,589,700  | 7,090,000   | 0.82      | 0                                | 未知       | 0           | 境 内<br>自 然<br>人 |
| 王德华                                | 466,200    | 6,330,000   | 0.73      | 0                                | 未知       | 0           | 境 内<br>自 然<br>人 |
| 郑文健                                | 0          | 5,076,491   | 0.59      | 0                                | 未知       | 0           | 境 内<br>自 然<br>人 |
| 领航投资澳洲有限公司<br>—领航新兴市场股指基<br>金（交易所） | 0          | 3,429,500   | 0.40      | 0                                | 未知       | 0           | 其他              |
| 顾勇梁                                | 0          | 3,315,271   | 0.38      | 0                                | 未知       | 0           | 境 内<br>自 然<br>人 |
| 沈俊晓                                | 3,054,190  | 3,054,190   | 0.35      | 0                                | 未知       | 0           | 境 内<br>自 然<br>人 |
| 西藏富通达投资有限公                         | 2,250,000  | 2,250,000   | 0.26      | 0                                | 未知       | 0           | 其他              |

|                     |                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| 司                   |                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明    | 1、本公司持股 5%以上的股东--西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司是公司第一大股东，与其余九名股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。2、本公司未知前十名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。 |  |  |  |  |  |  |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 无                                                                                                                                                |  |  |  |  |  |  |

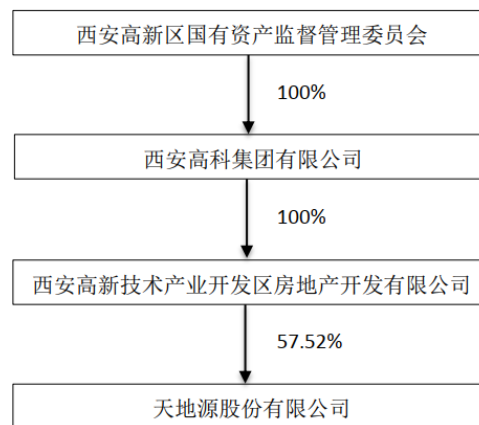
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

### 5 公司债券情况

√适用 □不适用

#### 5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

| 债券名称 | 简称 | 代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额 | 利率 | 还本付息方式 | 交易 |
|------|----|----|-----|-----|------|----|--------|----|
|------|----|----|-----|-----|------|----|--------|----|

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

## 5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

“19 天地一”尚未进入付息兑付期。

## 5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

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

## 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

| 主要指标         | 2019 年 | 2018 年 | 本期比上年同期增减(%) |
|--------------|--------|--------|--------------|
| 资产负债率(%)     | 86.12  | 84.26  | 2.21         |
| EBITDA 全部债务比 | 0.05   | 0.06   | -5.86        |
| 利息保障倍数       | 0.85   | 0.79   | 8.32         |

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 报告期内主要经营情况

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

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

2 导致暂停上市的原因

☐适用 ☒不适用

3 面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☒适用 ☐不适用

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

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

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

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐适用 ☒不适用

6 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。

☒适用 ☐不适用

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司将西安天地源房地产开发有限公司、西安天地源曲江房地产

开发有限公司、西安明正房地产开发有限公司、西安天地源物业服务管理有限责任公司、西安天地源不动产代理有限公司、陕西深宝水电开发有限责任公司、陕西东方加德建设开发有限公司、陕西蓝天御坊置业有限公司、上海天地源企业有限公司、苏州天地源房地产开发有限公司、苏州平江天地源置业有限公司、苏州天地源香都置业有限公司、苏州天地源香湖置业有限公司、天津天地源置业投资有限公司、深圳天地源房地产开发有限公司、惠州天地源房地产开发有限公司、深圳西京实业发展有限公司、深圳天地源物业服务有限公司、西安创典智库商务咨询管理有限责任公司、西安报业广告信息有限责任公司、宝鸡市融兴置业有限公司、陕西天投房地产开发有限公司、榆林天投置业有限公司、苏州天地源木渎置业有限公司、深圳天地源中房豪杰置业有限公司、苏州天地源金山置业有限公司、天津天地源唐城房地产开发有限公司、泰州天地源德湖置业有限公司、广东天地源城际房地产开发有限公司、天津天投房地产开发有限公司、西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司、重庆天投房地产开发有限公司、镇江天地源置业有限公司、咸阳天投房地产开发有限公司、天津天辉房地产开发有限公司、郑州天地源置业有限公司、西安天地源沣东地产开发有限公司、西安天地国际时尚小镇房地产开发有限公司、珠海天地源置业有限公司、陕西天地源天投物业服务有限公司、榆林城投天地源置业有限公司、西安越航置业有限公司、西安天地源软件新城房地产开发有限公司等子公司纳入合并范围。

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

天地源股份有限公司

董事长：袁旺家

2020年4月25日