

公司代码：600665

公司简称：天地源

天地源股份有限公司
2018 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。

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。

2 公司全体董事出席董事会会议。

3 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。

4 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 2018 年度利润分配预案为：拟以 2018 年 12 月 31 日总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.46 元（含税），共计派发 126,161,888.07 元，2018 年不送红股、不进行资本公积转增股本。本预案尚需提交公司股东大会审议。

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业务的开发与经营，具有国家建设部颁发的房地产开发一级资质。目前按照“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、以天津为中心的京津冀市场、以深圳为中心的珠三角市场、以及以重庆为中心的西南市场等全国性战略布局，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，国内宏观经济环境更加复杂严峻，在金融财政政策定向宽松的同时，房地产市场调控政策仍然从紧。在“房住不炒”的总基调下，区域市场分化延续，行业集中度持续提升，规模效应全面显现，金融监管趋严，市场预期逐步回归理性。

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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	21,729,021,009.08	21,572,615,351.17	0.73	19,123,059,293.70
营业收入	5,267,051,915.04	3,954,709,077.62	33.18	3,725,077,292.43
归属于上市公司股东的净利润	420,414,804.14	254,081,065.02	65.46	230,328,120.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	421,241,870.97	259,511,779.21	62.32	212,855,284.56
归属于上市公司股东的净资产	3,389,094,108.24	3,045,555,196.27	11.28	2,860,574,403.47
经营活动产生的现金流量净额	870,078,641.93	-140,475,474.62	不适用	1,365,117,465.88
基本每股收益(元/股)	0.4865	0.2940	65.48	0.2665
稀释每股收益(元/股)	0.4865	0.2940	65.48	0.2665
加权平均净资产收益率(%)	13.07	8.60	增加4.47个百分点	8.29

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 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,303,932,098.32	1,846,916,811.84	860,679,669.46	1,255,523,335.42
归属于上市公司股东的净利润	86,194,779.41	138,091,681.33	128,359,470.86	67,768,872.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	86,244,653.40	137,756,113.44	128,252,133.78	68,988,970.35
经营活动产生的现金流量净额	644,062,505.26	371,689,027.14	776,107,767.50	-921,780,657.97

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

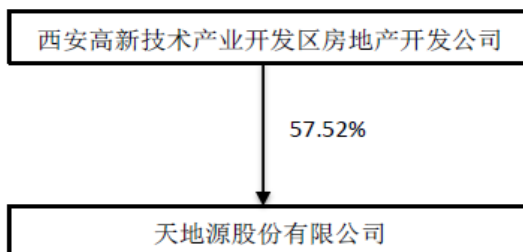
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					44,496		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					44,160		
前 10 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 件的股 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	494,553,735	57.23	0	质押	185,000,000	国有法 人
信裕金久（芜湖）投资中 心（有限合伙）	13,305,300	13,305,300	1.54	0	未知	0	其他
李大中	4,340,255	10,139,864	1.17	0	未知	0	境内自 然人
王德华	533,800	5,863,800	0.68	0	未知	0	境内自 然人
王有利	451,800	5,500,300	0.64	0	未知	0	境内自 然人
郑文健	150,100	5,076,491	0.59	0	未知	0	境内自 然人
领航投资澳洲有限公司— 领航新兴市场股指基金 （交易所）	0	3,429,500	0.40	0	未知	0	其他
顾勇梁	1,000,000	3,315,271	0.38	0	未知	0	境内自 然人
江彩虹	2,691,500	2,691,500	0.31	0	未知	0	境内自 然人
中国太平洋人寿保险股份 有限公司—东证资管—太 保人寿股票红利 1 号定向 资产管理计划	2,253,102	2,253,102	0.26	0	未知	0	其他
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							

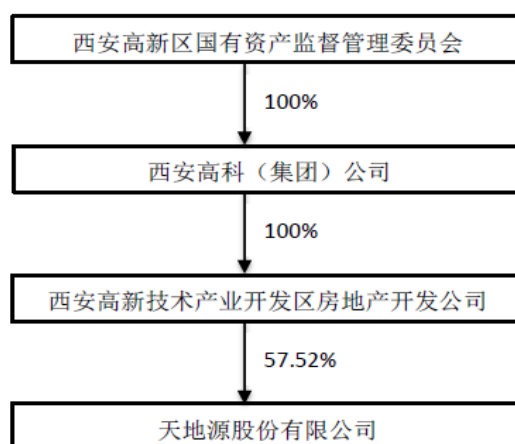
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司全年实现销售收入 52.67 亿元，同比增加 33.18%；实现归属于母公司净利润 4.20 亿元，同比增加 65.46%；全年实现新签 52.08 亿元，实现回款 58.34 亿元，新开工面积 86.53 万平方米，竣工面积 51.94 万平方米。主要经营指标均取得历史最好成绩。全年无重大安全事故发生。

截止 2018 年 12 月 31 日，公司总资产为 217.29 亿元，净资产（归属母公司所有者权益）为 33.89 亿元；每股收益 0.4865 元，同比去年增长 65.48%；加权平均净资产收益率为 13.07%，比 2017 年增加 4.47 个百分点。

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

会计估计变更：

随着公司业务的发展，业务模式不断创新，公司应收款项的性质存在一定的变化，为了更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，经 2018 年 4 月 25 日公司 2017 年年度股东大会审议通过，对公司应收款项坏账准备计提相关的会计估计进行变更，具体如下：

坏账损失的核算方法：增加了根据款项性质判断不存在减值风险的无风险组合。

对于根据款项性质判断不存在减值风险的无风险组合，不计提坏账准备。包括但不限于土地竞拍保证金、按合同约定支付给合作开发项目的项目合作款、按照相关规定向政府部门缴纳并可后期收回的保证金与押金等后期确定可收回的应收款项。

本次应收款项会计估计变更采用未来适用法处理，对于不存在减值风险的无风险组合中的应收款项，在以前报告期间已经计提的坏账不做冲回处理。本报告期将按合同约定支付给合作开发项目的项目合作款及缴纳给政府部门的保证金 338,944,835.08 元计入不计提坏账准备的无风险组合，该组合期末坏账准备余额 5,037,926.74 元系以前年度计提的坏账准备金额，本期会计估计变更采用未来适用法，故不做追溯调整。

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 2018 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”。

公司名称：天地源股份有限公司

法定代表人：俞向前

日期：2019年3月21日