

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

2020 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 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
董事	祝社宁	因故未能出席	袁旺家

- 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

2020 年度公司实现归属股东的净利润 328,775,116.22 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 2,193,332,167.04 元，实际可分配利润 2,522,107,283.26 元。公司拟以现总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发 2020 年全年现金红利每 10 股 1.52 元（含税），共计派发 131,346,623.19 元，余额 2,390,760,660.07 元留作以后年度分配；2020 年不送红股、不进行资本公积转增股本。上述利润分配预案已经 2021 年 4 月 26 日第九届董事会第三十八次会议审议通过，尚需提交公司 2020 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。按照“立足于区域深耕、拓展全国”的主业发展思路，已布局以西安为总部中心的西部经济圈、以苏州为中心的长三角经济圈、以深圳为中心的粤港澳大湾区经济圈、以天津为中心的京津冀经济圈、以重庆为中心的成渝双城经济圈和以郑州为中心的中原经济圈，形成了稳健成长、规模突破的持续发展格局。

公司以“文化地产引领者，美好生活运营商”为战略定位，以产品致胜、开放合作、高效运营、金融助力为核心策略，积极打造规模速度和质量效益双增长的经营模式。

报告期内，国内经济发展形势复杂严峻，中央继续坚持“房住不炒”的定位，强调因城施策和因地制宜，更加注重落实城市房地产调控的主体责任；房地产企业融资“三条红线”政策和银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的出台，对未来房地产企业的发展将产生深远影响。在连续且严厉的调控政策下，房地产行业的发展节奏逐渐趋稳，大部分房企的增长逐步放缓，开始追求更有质量的增长和多元化发展，房地产行业竞争形势将日益加剧。

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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	33,955,338,363.80	28,951,651,918.77	17.28	21,729,021,009.08
营业收入	5,303,654,893.66	5,591,345,602.68	-5.15	5,267,051,915.04
归属于上市公司股东的净利润	328,775,116.22	424,058,993.27	-22.47	420,414,804.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	292,505,508.99	415,269,671.76	-29.56	421,241,870.97
归属于上市公司股东的净资产	3,912,939,766.79	3,689,864,140.91	6.05	3,389,094,108.24
经营活动产生的现金流量净额	3,876,529,048.96	571,104,601.52	578.78	870,078,641.93
基本每股收益（元/股）	0.3805	0.4907	-22.46	0.4865
稀释每股收益（元/股）	0.3805	0.4907	-22.46	0.4865
加权平均净资产收益率（%）	8.65	11.99	减少3.34个百分点	13.07

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	491,375,926.98	466,545,349.38	583,237,748.94	3,762,495,868.36
归属于上市公司股东的净利润	37,546,528.62	26,759,375.78	67,941,652.61	196,527,559.21

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	35,124,050.89	39,322,970.23	67,436,665.66	150,621,822.21
经营活动产生的现金流量净额	-720,838,916.53	1,378,698,557.47	530,092,872.64	2,688,576,535.38

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

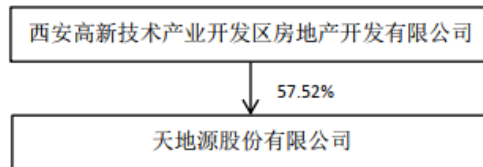
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					35,547		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					34,883		
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 房地产开发有限公司	0	497,000,938	57.52	0	质押	145,000,000	国有法 人
李大中	-9,806,075	14,836,600	1.72	0	未知	0	境内自 然人
信裕金久（芜湖）投资中 心（有限合伙）	0	13,305,300	1.54	0	未知	0	其他
郑文健	3,698,000	8,774,491	1.02	0	未知	0	境内自 然人
王有利	692,100	7,782,100	0.90	0	未知	0	境内自 然人
张晓敏	5,086,900	5,086,900	0.59	0	未知	0	境内自 然人
王德华	-1,530,000	4,800,000	0.56	0	未知	0	境内自 然人
沈俊晓	1,145,810	4,200,000	0.49	0	未知	0	境内自 然人
上海潼骁投资发展中心 （有限合伙）—潼骁东方 小虎私募证券投资基金	2,637,600	3,937,600	0.46	0	未知	0	其他
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
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

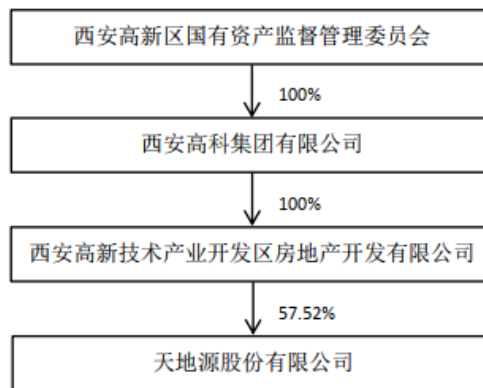
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	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,	上海证券交易

向合格投资者) (第一期)							最后一期利息随本金的兑付一起支付。
------------------	--	--	--	--	--	--	-------------------

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2020年8月27日，公司按期兑付公司债券“19天地一”存续期内第一年的利息。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

公司委托中诚信国际信用评级有限责任公司对本公司“19天地一”进行了跟踪信用评级。中诚信国际信用评级有限责任公司于2020年6月15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）（第一期）跟踪评级报告（2020）》，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	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	87.54	86.12	1.64
EBITDA全部债务比	0.04	0.05	-34.87
利息保障倍数	0.44	0.85	-48.81

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，公司实现销售收入53.04亿元，实现归属于母公司净利润3.29亿元；全年实现新签合同109.41亿元，同比增长40.16%；实现回款105.65亿元，同比增长40.21%。房地产土地购置计容建筑面积17.17万平方米、新开工面积121.44万平方米、施工（在建）面积348.80万平方米、竣工面积58.98万平方米、销售面积78.25万平方米，新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）去化周期约为9.95个月。

截止2020年12月31日，公司总资产为339.55亿元，净资产（归属母公司所有者权益）为39.13亿元，每股收益0.3805元，加权平均净资产收益率为8.65%。

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

2017年7月，财政部公布了修订的《企业会计准则第14号—收入》（财会[2017]22号），要求境内上市企业自2020年1月1日起执行。公司根据准则规定，调整2020年初留存收益、其他综合收益及财务报表其他项目金额。

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2020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、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、常熟天地源置业有限公司、西安

天地源锦程房地产开发有限公司、珠海源拓房地产开发有限公司、西安天投投资有限公司、西安天德泓源投资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

2021年4月28日