

天地源股份有限公司

2014 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

股票简称	天地源	股票代码	600665
股票上市交易所	上海证券交易所		
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变化

2.1 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	11,568,072,614.76	11,565,404,994.67	0.02
归属于上市公司股东的净资产	2,418,849,396.74	2,374,895,118.20	1.85
	本报告期	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	121,162,618.34	-1,067,367,494.89	不适用
营业收入	810,840,981.14	1,236,337,381.07	-34.42
归属于上市公司股东的净利润	130,355,847.06	179,978,216.29	-27.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	123,829,203.00	182,807,229.26	-32.27
加权平均净资产收益率(%)	5.34	7.92	减少 2.58 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1509	0.2083	-27.56
稀释每股收益(元/股)	0.1509	0.2083	-27.56

2.2 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数	54,994
----------	--------

前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	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	0	质押 185,000,000
徐月英	未知	0.36	3,140,000	-445,200	0	未知
华泰柏瑞积极成长混合型证券投资基金	未知	0.29	2,481,975	1,500,000	0	未知
顾勇梁	未知	0.24	2,083,741	100,000	0	未知
陈晓俊	未知	0.24	2,063,520	743,780	0	未知
陈峰	未知	0.24	2,045,000	826,702	0	未知
王有利	未知	0.22	1,900,000	400,000	0	未知
李海鹏	未知	0.19	1,623,947	1,623,947	0	未知
黄妙祯	未知	0.18	1,594,600	0	0	未知
赵玉宝	未知	0.16	1,377,035	42,500	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
西安高新技术产业开发区房地产开发公司	488,359,560		人民币普通股	488,359,560		
徐月英	3,140,000		人民币普通股	3,140,000		
华泰柏瑞积极成长混合型证券投资基金	2,481,975		人民币普通股	2,481,975		
顾勇梁	2,083,741		人民币普通股	2,083,741		
陈晓俊	2,063,520		人民币普通股	2,063,520		
陈峰	2,045,000		人民币普通股	2,045,000		
王有利	1,900,000		人民币普通股	1,900,000		
李海鹏	1,623,947		人民币普通股	1,623,947		
黄妙祯	1,594,600		人民币普通股	1,594,600		
赵玉宝	1,377,035		人民币普通股	1,377,035		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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。</p> <p>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。</p>					

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

2014 年上半年，国内经济形势复杂多变，经济增速仍然处于低位。房地产销售面积与销售额增速逐月回落，三四线城市商品房价格调整程度加大，房地产价格疲软，房地产投资继续减慢。这是数据直观体现出来的行业特征。总体来看，虽然房地产各项指标的增速在下降、在回落，但是依然在增长，而且消费者的住房需求会随着城镇化的推进而稳步增加。这是对当前形势的基本判断。

面对波荡不平的房地产行业形势、高位徘徊的融资成本、竞争激烈的土地储备等不利因素，公司上下认真落实董事会各项工作要求，紧紧围绕“执行深化年”的发展主题，全面贯彻“转作风、抓执行、快速度、高品质”的指导思想，积极应对市场，全面推进全年重点工作和任务指标，较好地完成了上半年经营任务。

1、上半年经营回顾

(1)、经营指标完成情况

报告期内，公司实现销售收入 81,084.10 万元；实现归属母公司所有者的净利润 13,035.58 万元；加权平均净资产收益率 5.34%。截止 2014 年 6 月 30 日，公司总资产 1,156,807.26 万元，归属母公司所有者的净资产 241,884.94 万元，每股收益 0.1509 元。

(2)、着眼长远，全面铺开战略布局

一是布区域发展之局。2014 年上半年，公司成立了陕西区域公司。二是布制度建设之局。制定了新的绩效考核制度，调整了对公司管理层的绩效考核机制。三是布督促落实之局。加大对年度目标责任书重点工作的考核力度，形成逐月落实的计划跟进机制；针对督促经营指标完成情况，积极探索的经营指标动态预警机制。

(3)、深化执行，重点夯实发展基础。

一是夯实资金保障。上半年融资审批额度达到 46.5 亿元，实现放款总额 12.6 亿元，较好地保证了公司发展的资金需求。二是夯实品牌基础。以文化地产战略为纲领，落实文化地产战略，树立标准统一的文化地产形象，突出文化地产领跑者的品牌定位。三是夯实产品基础。围绕“一体两翼”的产品策略，深入研究绿色建筑和科技建筑。四是夯实团队基础，团队建设得到加强。制定了《人才推荐奖励办法》，强化了培训计划的落实。

(4)、强练内功，有效实现管理提升

一是紧盯市场促进销售提升。二是成本管理水平得到提升。三是工程管理规范程度得到提高。四是基础管理得到进一步优化。

2、下半年工作思路及措施

2014 年下半年，预计经济增速还会维持在政府设定的合理区间，房地产市场还将延续上半年的态势，“分类调控”的原则会得到进一步的落实。公司将围绕狠抓执行深化和全面推进战略布局两条主线，确保重点工作完成、任务指标实现，做好土地储备、融资、管理提升和文化地产落地，努力完成全年指标任务。

一要树信心，全力推进公司发展。当前房地产市场处于波动期，这种波动是剔除种种不当利益附加后的真正市场化配置，是行业走向成熟、健康有序发展的开始。接下来的时期，将是房地产理性发展的时期，这意味着房地产企业要像制造业一样，要通过产品品质的提升、价值的创造、管理的改进创新、物业服务的增值等方式提升企业的竞争力。公司要通过产品的改进、服务的提升、精细化的管理、价值的创造来适应房地产行业新的发展阶段。这正是公司新一轮战略规划为制定的发展方向，也是公司提前采取策略应对行业发展新形势的举措，公司有信心在接下来房地产行业整合的过程中赢得更大的发展空间，取得更好的发展前景。

二要重销售，确保完成全年指标。要加强对房地产市场和政策的研判，准确把握市场形势。要加强对各项目有利条件的挖掘，积极结合项目所处地域特点，有效地创造项目去化的有利条件。要充分利用代理营销、自媒体、全员营销、网络营销、推广活动等方法，抓住有利于销售的好时机。各区域公司必须采取措施、千方百计完成各自承担的指标，紧抓重点项目营销。

三要融资金，强化发展资金保障。一是实现上半年及前期融资资金的落地，加大资金募集和到位的执行力度。二是加快推进新融资方案的落实。三是加大资金监控力度，确保公司运营良性平稳。

四要严考核，提升绩效奖惩作用。继续坚持考核的标准和要求，充分发挥考核在绩效激励方面的作用，通过严明而奖惩合理的考核引导各单位推进重点工作，完成经营指标。

五要夯基础，促进管理水平提升。建立公司年度经营指标动态预警机制，及时掌握各项目销售、交房等情况，并对其进行及时跟踪、监控和预警分析，进一步完善公司经营决策分析机制。

六要强品牌，推进文化地产落地。一是逐步实施文化地产战略，加强《文化地产实施细则》的落实。二是依托“天地源大讲堂”、“天地英才计划”等重大活动展示文化地产品牌。三是开展文化与地产的结合点研究。

(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	810,840,981.14	1,236,337,381.07	-34.42
营业成本	582,935,400.25	858,326,728.46	-32.08
销售费用	44,001,803.97	39,310,339.96	11.93
管理费用	28,167,623.79	33,675,006.53	-16.35
财务费用	-3,152,520.34	810,351.74	-489.03
经营活动产生的现金流量净额	121,162,618.34	-1,067,367,494.89	
投资活动产生的现金流量净额	-1,415,677.48	-78,157,401.75	
筹资活动产生的现金流量净额	-519,393,117.90	2,237,010,780.44	-123.22

营业收入变动原因说明：主要为本期公司竣工交房项目较上年同期变化所形成。

营业成本变动原因说明：主要为本期公司竣工交房项目较上年同期变化所形成。

销售费用变动原因说明：主要为本期公司开发项目增加相应广告宣传费、销售代理费增加。

管理费用变动原因说明：主要为本期公司费用支出减少所形成。

财务费用变动原因说明：主要为公司本期利息收入增加，同时利息支出减少所形成。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期房地产销售回款增加所形成。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为公司上年同期对外支付下属公司股权转让款，本期无对外投资事项。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期归还到期借款所形成。

(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	754,815,312.86	535,278,215.37	29.08	-36.22	-34.07	减少 2.32 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	248,583,429.06	-67.84
宝鸡	3,189,142.76	53.63
苏州	484,398,050.67	16.22
深圳	5,749,185.29	5.37
惠州	67,952,288.40	82.28
天津	944,584.96	-42.33

天地源股份有限公司 2014 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	547,397.00	953,656.00	63,595.08	209,952.20	26,018.41	79,978.56	100%
宝鸡	宝鸡市	86,904.73	287,959.00	3,523.68	3,523.68			60%
苏州	苏州市	596,407.70	841,017.87	48,091.12	409,363.07	33,999.30	358,150.72	100%
惠州	惠州市	187,590.43	283,745.69	2,465.78	16,629.20	6,064.32	11,656.92	100%
天津	天津市	225,303.00	341,440.00	4,152.18	81,596.79			100%
合计		1,643,602.86	2,707,818.56	121,827.84	721,064.94	66,082.03	449,786.20	

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 2014 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	2,184,075.56	54.00
商铺	24,527.27	100.00	3,726,035.59	25.32
住宅	356.12	100.00	121,638.97	57.00
其他	10,210.23	100.00	1,505,978.62	25.00

(三)、 核心竞争力分析

公司以新战略的制定为发展契机，突出打造以文化地产为载体，走差异化、独特化的品牌特色；以低碳绿色、智能科技为产品的研发方向，给客户提供更多优质产品。同时，加大战略布局意识、提升深耕区域市场的能力。

2014 年，公司将围绕战略的落地执行开展各项工作，以产品和服务带动品牌与管理，进一步打造和提升公司的核心竞争力。

(四)、 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

被投资单位	经营范围	投资金额 (万元)	占被投资单位 权益比例 (%)
西安高科国际社区发展有限公司	城市基础设施、市政设施的建设；房地产开发与经营；园区配套开发与运营；承接项目管理、项目策划和景观设计。	6,000.00	21.02

董事长：俞向前
天地源股份有限公司
2014年8月22日