天地源股份有限公司

2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名。

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
张彦峰	董事	因故未能出席本次会议	宫蒲玲

1.3 公司年度财务报告已经希格玛会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司法定代表人俞向前、总裁李炳茂及财务总监王乃斌声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	天地源
股票代码	600665
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	刘宇
联系地址	西安高新技术开发区科技路 33 号高新国际商务中心 27 层
电话	029-88326035
传真	029-88325961
电子信箱	liuyu@tande.cn

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
营业总收入	2,342,759,722.15	2,049,932,656.62	14.28	1,858,123,761.93
营业利润	338,595,461.57	237,015,924.70	42.86	247,620,329.83
利润总额	341,695,158.40	255,920,833.28	33.52	259,608,402.94
归属于上市公司股东的净利润	227,864,197.88	189,550,086.63	20.21	141,883,879.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	225,448,780.02	140,163,145.37	60.85	132,593,662.74
经营活动产生的现金流量净额	-104,304,931.03	-981,476,350.97	不适用	1,311,021,974.35
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
资产总额	8,448,379,301.98	7,699,292,293.17	9.73	6,247,598,146.98
负债总额	6,264,813,309.10	5,788,750,407.62	8.22	4,593,815,698.12
归属于上市公司股东的所有者权益	1,939,968,308.29	1,713,602,588.27	13.21	1,567,258,627.70
总股本	720,102,101.00	720,102,101.00	不适用	720,102,101.00

3.2 主要财务指标

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
基本每股收益（元／股）	0.3164	0.2632	20.21	0.1970
稀释每股收益（元／股）	0.3164	0.2632	20.21	0.1970
用最新股本计算的每股收益（元/股）	0.3164	0.2632	20.21	0.1970
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	0.3131	0.1946	60.89	0.1841
加权平均净资产收益率（%）	12.47	11.61	增加 0.86 个百分点	9.37
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	12.34	8.58	增加 3.76 个百分点	8.75
每股经营活动产生的现金流量净额（元／股）	-0.145	-1.363	不适用	1.8206
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元／股）	2.69	2.38	13.03	2.18
资产负债率（%）	74.15	75.19	减少 1.04 个百分点	73.53

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额

非流动资产处置损益	-34,515.26	2,052,647.28	271,165.89
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			589,556.33
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,134,212.09	16,852,261.30	11,716,907.22
其他符合非经常性损益定义的损益项目		47,578,332.99	
少数股东权益影响额	157,340.72	-16,585,576.75	2,478.31
所得税影响额	-841,619.69	-510,723.56	-3,289,891.06
合计	2,415,417.86	49,386,941.26	9,290,216.69

§4 股东持股情况和控制框图

4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

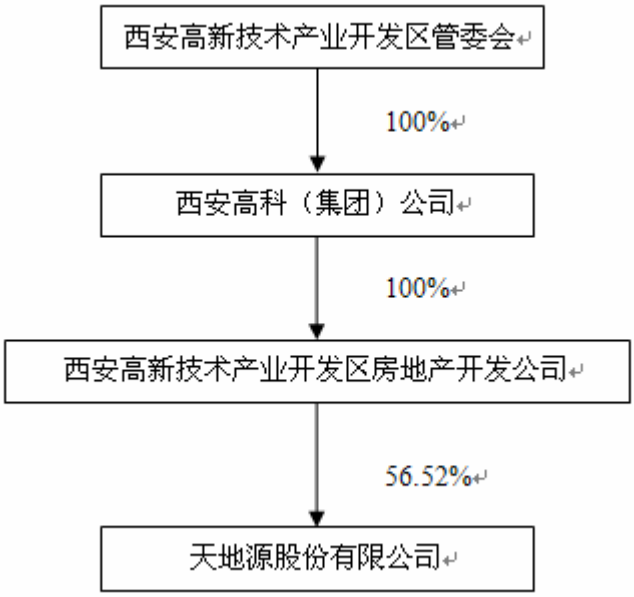
单位：股

2011 年末股东总数		59,243 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数		59,463 户
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	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	406,966,300		质押 175,000,000
上投摩根中国优势证券投资基金	未知	4.60	33,089,915		
谢仁国	未知	0.23	1,676,595		
安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.20	1,447,607		
王有利	未知	0.19	1,350,000		
宁联芳	未知	0.16	1,158,038		
赵玉宝	未知	0.15	1,095,696		
申万菱信量化小盘股票型证券投资基金(LOF)	未知	0.14	989,441		
平园红	未知	0.13	900,941		

上海金通物产有限公司	未知	0.11	800,000		

前 10 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数量	股份种类
西安高新技术产业开发区房地产开发公司	406,966,300	人民币普通股
上投摩根中国优势证券投资基金	33,089,915	人民币普通股
谢仁国	1,676,595	人民币普通股
安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,447,607	人民币普通股
王有利	1,350,000	人民币普通股
宁联芳	1,158,038	人民币普通股
赵玉宝	1,095,696	人民币普通股
申万菱信量化小盘股票型证券投资基金(LOF)	989,441	人民币普通股
平园红	900,941	人民币普通股
上海金通物产有限公司	800,000	人民币普通股
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。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

1、报告期内公司总体经营情况概述

2011 年，在“调结构、稳物价”的大背景下，政府对房地产行业的调控政策在 2010 年基础上继续得到延续和深化，新“国八条”、房产税试点改革先后落地，“限购”、“限价”、“限贷”等政策全面升级，全国房地产投资、新开工增速高位回落，尽管商品房销售面积和销售额再创新高，但调控效果在限购城市充分显现，成交量快速下降，成交单价明显回落，调控目标初步实现，房地产市场进入深度调整期。面对严峻的市场环境，2011 年，公司紧紧抓住“核心竞争力打造年”的发展主题，在经营管理上科学筹划、收放有度、从容应对、稳步提升，不仅经受住了市场的考验，全面完成了董事会下达的各项经营指标，同时既定战略得到快速推进，项目运营中应对市场的变化能力明显增强，公司整体的核心竞争力得到初步确立，实现了良好的经营局面。

（1）完成各项经营指标情况

报告期内，实现销售收入 23.43 亿元，同比增长 14.28%；实现净利润（归属于母公司）2.28 亿元，同比增长 20.21%。全年实现新签合同 20.56 亿元，实现资金回收 22.17 亿元。截止 2011 年 12 月 31 日，公司总资产为 84.48 亿元，净资产（归属母公司所有者权益）为 19.40 亿元，每股收益 0.3164 元，加权平均净资产收益率为 12.47%。

（2）公司发展战略持续深化

2011 年是公司五年战略规划实施的第三年，公司全面分解、落实和实施战略规划的目标和任务，通过建设三大产品线、建立标准化图集、推进精装修实施规划、制定工程质量标准和通病防治计划、选择战略合作伙伴、推进新项目策划前移、缩短项目开发周期等一系列措施，深入推进公司的精工战略、标准化战略、价值网络战略和高效运营战略，初步形成了以高品质产品、高素质团队为依托，以特色品牌模式为导向，以高附加值、高性价比产品为目标，以项目高效、高质运营为重点的天地源核心竞争力。

（3）融资和土地储备工作稳步推进

2011 年，为了抑制通胀，央行 3 次加息，6 次上调存款准备金率，各商业银行信贷额度锐减并开始惜贷，房地产企业的融资渠道和融资规模受到双重挤压，公司积极拓宽融资渠道，创新融资方式，与多家金融机构沟通协调，全年完成融资放款 12.77 亿元。

在土地储备方面，天津公司成功取得津南区北闸口三宗土地 240 亩的使用权，西安曲江项目、惠州东江项目也在积极推进过程中。

（4）确立了“文化地产”的总体定位

经过多年来的探索和实践，公司在总结以往开发项目成功经验的基础上，将自身的定位聚焦在“文化地产”上，初步形成了具有天地源特色的文化地产体系，带动了公司策划、设计、营销、物业等各个环节品质的提升。主要表现在：一是推动文化地产与产品线结合的研究工作，制定了文化地产在建筑表现原则、表现形式和规范要点等方面的文件，使“文化”真正渗透到具体产品形式中去；二是按照文化地产的思想理念，初步制定了新中式产品线的案名体系和命名方案；三是将文化与企业品牌、项目品牌的进行融合宣传，使企业品牌、项目品牌更富有文化内涵和品味；四是将文化与营销策略进行融合，通过一系列文化活动充分体现文化营销特色。

（5）项目运营应变能力显著提高

近几年国家针对房地产行业，运用行政指令、货币政策、税收法规、土地供应调节等手段实施了多次持续调控，“史上最严调控”含义被多次刷新。面对复杂的经营环境，公司经营团队在这几年的运营中得到锤炼并更加成熟，尤其是应对市场变化的自我调节和应变能力得到显著加强。年初，针对国家新出台的多项调控政策，公司迅速组织召开专题会，对宏观政策、市场走势等进行了充分分析和预判，从各项目运营策略、营销思路、资金平衡等方面

进行了统筹安排，抢占先机，实现良好开局；年中，立足自身资源，为适应市场变化，实现稳健经营，公司确定了盘活存货，攻守结合、快慢结合的积极稳妥开发模式，有保有压地适时调整各区域项目开发节奏，有效化解了调控政策与市场变化给公司带来的经营风险。

（6）董事会建设和公司治理进一步加强

2011 年，董事会继续贯彻勤勉、规范、民主、价值的运作理念，严谨高效地对公司重大经营活动进行科学决策，注重发挥独立董事和各专门委员会的指导作用，董事会的建设工作进一步加强。一是积极组织公司董事、监事和高管参加内幕交易知识、社会主义法律体系知识竞赛，参加监管部门相关培训，进一步调高了相关成员的履职能力；二是通过继续加强内部稽核审计、聘请外部专家来公司内训等方式，公司的规范运作水平得到持续提升。

2、主要供应商、客户情况

公司前五名供应商采购总额为 61,394.34 万元，占全部采购金额的比重为 51.36%。

公司前五名客户销售的收入总额为 32,468.57 万元，占公司全部销售收入的比例为 13.86%。

3、报告期内公司资产及财务数据发生重大变化的说明（金额单位：万元）

（1）报告期公司资产构成重大变动说明

项目	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日		金额同比增减（%）
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	
其他应收款	1,649.74	0.20%	383.90	0.05%	329.73
持有至到期投资	25,000.00	2.96%	15,000.00	1.95%	66.67
长期股权投资	5,991.12	0.71%			
递延所得税资产	16,586.40	1.96%	12,305.55	1.60%	34.79
短期借款			2,000.00	0.26%	-100.00
应付职工薪酬	5,621.66	0.67%	3,227.52	0.42%	74.18
其他应付款	65,936.84	7.81%	43,138.65	5.60%	52.85
一年内到期的非流动负债	98,050.12	11.61%	72,086.12	9.36%	36.02
未分配利润	67,648.74	8.01%	45,079.67	5.86%	50.06

①其他应收款：主要为公司交纳物业保修金、保证金等影响。

②持有至到期投资：为下属惠州天地源房地产开发有限公司期内购买信托产品所致。

③长期股权投资：为下属西安天地源房地产开发有限公司对西安高科国际社区发展有限公司的注册出资。

④递延所得税资产：主要为本期计提存货跌价准备和土地增值税准备金形成的暂时差异增加。

⑤短期借款：主要为本期全部偿还短期借款完毕。

⑥应付职工薪酬：主要原因为本期计提 2011 年度度绩效工资尚未发放影响。

⑦其他应付款：主要为本期预提土地增值税准备金等因素影响。

⑧一年内到期的非流动负债：主要原因为公司一年内到期借款增加。

（2）报告期内公司主要财务数据发生重大变化的说明

项目	2011 年度	2010 年度	同比增减（%）
营业税金及附加	35,432.90	12,100.92	192.81%
财务费用	76.23	389.41	-80.42%
资产减值损失	6,326.36	101.10	6157.53%

投资收益	-8.88	4,757.83	-100.19%
营业外收入	458.06	2,211.79	-79.29%
营业外支出	148.09	321.30	-53.91%
所得税费用	8,979.11	6,131.71	46.44%

①营业税金及附加:主要原因为营业收入增加影响。
②财务费用: 主要原因为公司存款利息增加，冲抵财务费用。
③资产减值损失：主要为本期下属公司苏州天地源房地产公司根据市场销售情况进行测试，计提的水墨三十度车位和橄榄湾车位的存货跌价准备，以及置业分公司计提的绿洲会所的存货跌价准备。
④投资收益：主要原因为上期处置中金数据系统有限公司股权。
⑤营业外收入：主要为公司营业外收入事项与上年同期有所差异所致。
⑥营业外支出：主要为上年公司营业外支出较大所致。
⑦所得税费用：主要原因是本期利润总额增加等影响。

（3）报告期内公司现金流量构成发生重大变化的说明

项目	2011 年度	2010 年度	同比增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-10,430.49	-98,147.64	-89.37
投资活动产生的现金流量净额	-18,784.13	-11,485.83	63.54
筹资活动产生的现金流量净额	10,008.83	61,353.38	-83.69

①经营活动产生的现金流量净额：主要为公司新增土地储备款减少所致。
②投资活动产生的现金流量净额:主要原因为本期下属公司西安天地源房地产公司对西安高科国际社区发展有限公司的注册出资。
③筹资活动产生的现金流量净额：主要原因为本期融资规模减少所致。

4、公司主要子公司经营情况及业绩（金额单位：万元）

公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	公司持股比例（%）	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润	净利润
西安天地源房地产开发有限公司	房地产开发	房地产	30,000.00	100.00	345,768.83	54,098.68	57,119.45	24,713.66	8,254.38
苏州天地源房地产开发	房地产开发	房地产	55,000.00	72.73	249,791.31	65,243.96	49,341.75	16,623.91	4,669.53

有限公司									
苏州平江天地源置业有限公司	房地产开发	房地产	45,000.00	100.00	160,713.67	44,575.82			-394.09
惠州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	房地产	20,000.00	50.00	92,106.83	17,803.02			-1,717.71
深圳西京实业发展有限公司	房地产开发	房地产	4,000.00	100.00	47,966.49	24,456.38	29,101.43	22,665.51	8,603.55
天津天地源置业投资有限公司	房地产开发	房地产	20,000.00	100.00	82,445.56	24,110.05	68,397.62	13,731.94	6,025.54

5、公司未来发展展望

（1）行业发展趋势

经过 2011 年的强力调控，“遏制部分城市房价过快上涨”的房地产调控目标基本实现，但是，一些重点城市房价过高的状况仍未实质改变，促使房价反弹的因素仍然存在，因此，为进一步巩固房地产调控成果，中央政府仍然坚持房地产调控政策不动摇，在去年末的中央经济工作会议上再次明确调控目标为“促进房价合理回归”，决心继续重点抑制投机、投资性购房需求，增加普通商品房和保障性住房供给。2012 年，预计房地产各项调控政策仍将持续，商品房方面，继续促进房价合理回归，房产税改革范围有望扩大。保障性住房方面也加大建设力度，要求开工 700 万套，竣工 500 万套，增加供给。另外，考虑到保障经济增长和扶持中小企业融资，在信贷和货币政策上有望有所松绑。考虑上述政策环境，预计房地产行业未来一年发展风险与机遇并存，仍然存在很大的不确定性。

我们对房地产行业市场走势的基本判断是长期向好、中期趋稳、短期波动。

（2）2012 年公司经营计划

2012 年，是天地源实现五年发展规划关键的一年，是全力推行文化地产品牌落地的关

键一年，也是全面提升核心竞争力关键的一年。公司将按照“核心竞争力提升年”的发展主题，以“找差距、树信心、倡文化、提价值”为指导思想，全面推进各项工作，顺利完成全年计划指标和重点任务。2012 年，预计实现销售收入 22.45 亿元，实现新签合同 16.35 亿元，实现销售回款 17.36 亿元，开工面积 15.9 万平方米，竣工面积 23.93 万平方米，全年无重大质量安全事故。

2012 年工作指导思想和措施：

一是以稳健发展为目标，扎实做好营销融资工作。重点做好营销创新工作，加快可售资源的去化；保持资金平衡，多渠道做好融资保障，确保公司持续健康发展。

二是以持续发展为目标，巩固提升产品服务品质。主要是加强管理、业务操作规范化，保证工作品质稳步提升，避免经营管理风险；做好产品线和文化地产的结合研究，并着力应用推广，努力提升产品品质；强化工程质量精品意识，塑造精工制造产品；立足精细化服务，提升服务品质，打造服务品牌形象。

三是以提升价值为目标，深入推动品牌战略实施。具体措施是以文化地产为支点，建立完善的品牌管理体系；以企业品牌为统领，形成良性互动的品牌构架；以产品服务为手段，提升公司品牌的内在价值；以文化地产为核心，树立天地源特色的品牌形象。

四是以激发潜能为目标，全面深化公司团队建设。具体工作是进一步优化管控模式体系，强化总部“宏观调控”职能；充分授权，进一步各下属公司调动主观能动性；以创新人力资源管理为手段，激发团队的工作热情；以树立良好的工作作风为途径，有效凝聚团队合力，提高全员工作效率。

6、资金需求、使用计划和来源情况

2012 年，公司的资金仍然主要来源于项目销售回款和向金融机构融资。为保证 2012 年经营计划的顺利实施，公司将继续保持与银行、信托等金融机构已有的良好合作关系，建立密切联系的长效机制，做好项目融资工作；另外，深入了解和研究金融政策的变化趋势，积极探索新的融资工具，争取以较小的融资成本实现创新融资，保证项目建设和公司日常经营资金需求。同时，将加快项目开发节奏，加大营销推广力度，快速实现产品去化，及时回收销售资金，提高资金周转效率。

7、风险因素及应对策略

（1）宏观调控风险。房地产行业与国民经济状况联系密切，受经济周期和国家宏观政策影响较大。近年来，国家出台了一系列的政策法规，通过行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控，可能会对房地产开发业务产生一定的影响。对此，公司将认真研究政策导向和房地产市场形势，合理调整开发节奏，通过深入研究客户需求、提高产品品质和服务品质等方式，提高项目的盈利能力，积极应对市场变化。

（2）资金、财务风险。货币政策、信贷政策的调整，将对公司的外部资金筹措产生影响。目前公司收入主要来源于住宅开发项目的销售，房地产行业的政策调控会给公司的经营带来一定压力。为此，公司一方面将扩展多元化融资渠道；另一方面，通过加快项目开发节奏，为公司的健康发展提供资金支持。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

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	2,257,072,809.52	1,330,518,771.12	41.05	13.88	-11.68	增加 17.06 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	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	2,257,072,809.52	1,330,518,771.12	41.05	13.88	-11.68	增加 17.06 个百分点

§6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

董事长：俞向前

天地源股份有限公司

二〇一二年三月二十九日