

公司代码：600665

公司简称：天地源

债券代码：151281

债券简称：19 天地 F1

债券代码：155655

债券简称：19 天地一

天地源股份有限公司
2020 年第三季度报告正文

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人袁旺家、主管会计工作负责人王涛及会计机构负责人（会计主管人员）王乃斌保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司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	33,857,067,523.93	28,951,651,918.77	16.94
归属于上市公司股东的净资产	3,716,516,585.64	3,689,864,140.91	0.72
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	1,187,952,513.58	-977,444,891.58	不适用
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	1,541,159,025.30	2,470,533,814.43	-37.62
归属于上市公司股东的净利润	132,247,557.01	249,124,139.68	-46.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	141,883,686.78	246,164,840.50	-42.36
加权平均净资产收益率(%)	3.55	7.14	减少3.59个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1530	0.2883	-46.93
稀释每股收益(元/股)	0.1530	0.2883	-46.93

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末 金额(1-9月)	说明
非流动资产处置损益	-4,711.54	-16,749.83	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合	785,205.86	4,228,454.82	

2020年第三季度报告

国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-128,473.60	-11,978,739.09	
少数股东权益影响额(税后)	1,758.74	-87,425.18	
所得税影响额	-148,792.51	-1,781,670.49	
合计	504,986.95	-9,636,129.77	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

股东总数(户)							36,023
前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 售条件股 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	497,000,938	57.52	0	质押	145,000,000	国有法人	
李大中	25,153,775	2.91	0	未知	0	境内自然人	
信裕金久(芜湖)投资中心(有限 合伙)	13,305,300	1.54	0	未知	0	其他	
郑文健	8,785,491	1.02	0	未知	0	境内自然人	
王有利	7,698,000	0.89	0	未知	0	境内自然人	
张晓敏	5,012,700	0.58	0	未知	0	境内自然人	
王德华	4,800,000	0.56	0	未知	0	境内自然人	
沈俊晓	4,190,000	0.48	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	3,600,000	0.42	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)	3,429,500	0.40	0	未知	0	其他	
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
西安高新技术产业开发区房地产开发 有限公司	497,000,938	人民币普通股	497,000,938				
李大中	25,153,775	人民币普通股	25,153,775				
信裕金久(芜湖)投资中心(有限 合伙)	13,305,300	人民币普通股	13,305,300				
郑文健	8,785,491	人民币普通股	8,785,491				
王有利	7,698,000	人民币普通股	7,698,000				
张晓敏	5,012,700	人民币普通股	5,012,700				
王德华	4,800,000	人民币普通股	4,800,000				
沈俊晓	4,190,000	人民币普通股	4,190,000				
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	3,600,000	人民币普通股	3,600,000				

2020年第三季度报告

领航投资澳洲有限公司—领航新兴市场股指基金（交易所）	3,429,500	人民币普通股	3,429,500
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		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

资产负债表项目	2020年9月30日	2019年12月31日	变动幅度（%）	变动原因说明
其他应收款	1,449,779,300.38	407,121,764.18	256.10	主要为本期应收项目合作款及应收土地竞拍保证金增加所影响
其他流动资产	838,479,166.59	523,751,394.08	60.09	主要为本期预缴企业所得税及土地增值税增加所形成
债权投资	26,625,658.33	13,788,299.99	93.10	主要为本期信托保障基金增加所形成
长期待摊费用	2,230,686.27	1,673,331.99	33.31	主要为本期装修费摊销增加所形成
递延所得税资产	726,580,464.33	534,634,881.62	35.90	主要为本期销售回款增加，对应递延所得税资产增加所影响
预收款项		6,684,276,510.53	-100.00	本期执行新收入准则，将预收不含税房款等重分类至合同负债核算
合同负债	11,059,374,964.68			本期执行新收入准则，将预收不含税房款等重分类至合同负债核算
应付职工薪酬	61,172,905.06	158,641,623.81	-61.44	主要为本期支付上年已计提绩效工资所形成
应交税费	103,622,773.21	277,782,198.04	-62.70	主要为本期缴纳上年企业所得税所影响
其他应付款	1,442,772,333.59	2,154,930,897.70	-33.05	主要为本期合作单位往来款减少所影响
其他流动负债	931,227,933.67	32,603.51	不适用	本期执行新收入准则影响

2020年第三季度报告

长期借款	7,317,748,000.00	5,239,000,000.00	39.68	主要为本期融资增加所形成
专项储备	31,295.73	19,238.06	62.68	本期计提安全生产费较上年增加所形成

单位：元 币种：人民币

利润表项目	2020年1-9月	2019年1-9月	变动幅度 (%)	变动原因说明
营业收入	1,541,159,025.30	2,470,533,814.43	-37.62	主要为本期公司竣工交房项目结转面积较上年同期减少所形成
营业成本	1,138,090,983.50	1,858,913,035.74	-38.78	主要为本期公司竣工交房项目结转面积较上年同期减少所形成
财务费用	-11,443,094.72	35,420,604.38	-132.31	主要为本期费用化利息较上年同期减少所形成
其他收益	2,013,408.78	504,738.20	298.90	主要为本期政府补助较上年同期增加所影响
投资收益	2,051,995.01	42,454.39	4,733.41	主要为本期处置子公司收益较上年同期增加所形成
信用减值损失	-3,354,855.37	-6,792,164.55	-50.61	主要为本期坏账损失较上年同期减少所形成
资产处置收益	-3,454.79	487,560.88	-100.71	主要为本期固定资产处置损失较上年同期增加所形成
营业利润	161,076,483.47	326,588,050.01	-50.68	以上项目综合影响
营业外支出	15,674,045.20	2,210,363.88	609.12	主要为本期罚款支出较上年同期增加所形成
利润总额	151,086,209.34	330,320,551.77	-54.26	以上项目综合影响
所得税费用	19,673,395.80	84,659,576.15	-76.76	本期应纳税所得额较上年同期减少所形成
净利润	131,412,813.54	245,660,975.62	-46.51	以上项目综合影响
归属于母公司股东的净利润	132,247,557.01	249,124,139.68	-46.91	以上项目综合影响
少数股东损益	-834,743.47	-3,463,164.06	-75.90	主要为少数股东参股公司亏损减少所形成

单位：元 币种：人民币

现金流量表项目	2020年1-9月	2019年1-9月	变动幅度 (%)	变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	1,187,952,513.58	-977,444,891.58	不适用	主要为本期销售回款较上年同期增加所形成。
投资活动产生的现金流量净额	-22,551,549.89	-742,303,643.71	不适用	主要为本期对外投资较上年同期减少所影响。
筹资活动产生的现金流量净额	-347,034,291.59	2,639,248,080.04	不适用	主要为本期借款较上年同期减少所影响。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、2020年5月，公司下属天津天地源置业投资有限公司（以下简称“天津天地源”）起诉天津滨海发展投资控股有限公司（以下简称“天津滨投”），要求天津滨投按照《天地源与滨投公司关于天津市东丽区张贵庄南侧中心商业地块合作终止协议》约定，按时足额返还尚余合作款4,500万元。天津天地源已收到天津市第三中级人民法院《受理案件通知书》（（2020）津03民初639号）并缴纳了诉讼费用。5月21日，经天津天地源申请，天津市第三中级人民法院已启动了财产保全措施。

2020年9月17日，天津天地源收到了《天津市第三中级人民法院民事调解书》（（2020）津03民初639号），双方自愿达成如下调解协议：天津滨投应该向天津天地源给付本金45,000,000元，2018年5月31日至2020年8月3日期间利息4,395,107元，诉讼费143,154.5元，保全费5,000元，保全担保费36,000元，共计49,579,261.5元。天津滨投应于2020年11月25日前支付本金9,000,000元；于2020年12月25日前支付本金9,000,000元；于2021年1月25日前支付本金9,000,000元；于2021年2月25日前支付本金9,000,000元；于2021年3月25日前支付13,579,261.5元（本金9,000,000元、利息4,395,107元、诉讼费143,154.5元、保全费5,000元、保全担保费36,000元）；如天津滨投按上述约定确定的给付期限如期给付所有款项，天津滨投不再支付2020年8月4日之后的利息；若未按调解书确定的任一给付期限给付款项，即视为剩余未付款均已到期，天津天地源有权向人民法院申请强制执行；天津滨投按照上述约定确定的期限给付完所有款项后十日内，天津天地源向人民法院申请解除对被告的财产保全措施。

根据《天津市第三中级人民法院民事调解书》，调解书所确定款项将分5期支付，如调解书顺利履行，将会冲减前期已计提的减值准备，具体数据以公司年度审计会计机构确认为准。

2、2020年3月，公司下属西安置业分公司（以下简称“置业分公司”）收到陕西省西安市中级人民法院《民事一审案件应诉通知书》（（2020）陕01民初142号）等诉讼文件。置业分公司为被告，涉案金额28,565.54万元。原告陕西尚元文化发展有限公司请求确认置业分公司单方解除合同无效；判令继续履行《合作框架协议》及《天地源·丹轩坊5#楼项目合作协议》。

2020年9月28日，置业分公司收到陕西省西安市中级人民法院民事判决书（（2020）陕01民初142号），确认置业分公司单方解除合同的行为无效，置业分公司继续履行《合作框架协议》及《天地源·5#楼项目合作协议》。

2020年10月16日，置业分公司与尚元文化签署了《补充协议》，约定尚元文化应于协议签订后7日内，向置业分公司全额付清原项目合作协议约定的全部应付合作款项22,852.43万元；于协议签订后30日内向置业分公司全额付清逾期付款违约金共计4,792.83万元（具体内容详见公司公告：临2020-067）。公司如收到尚元文化所付违约金及资金占用利息，预计将增加公司2020年度净利润，具体数据以公司年度审计会计机构确认为准。

3、2018年11月，杰座广场2004室业主，因其房屋漏水，将公司西安分公司诉至西安市雁塔区人民法院、西安市中级人民法院。按照判决结果，公司西安分公司及时履行判决义务，向业主支付了损失赔偿金，同时对房屋渗漏处进行了施工维修，但渗漏问题没有根本解决。因公司西安

分公司于 2013 年 12 月注销，依法由公司履行义务。公司已重新制定维修方案，并于 2019 年 12 月完成施工，待 2020 年雨季防水检测验收后，向法院申请撤销执行。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的

警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	天地源股份有限公司
法定代表人	袁旺家
日期	2020 年 10 月 28 日