

公司代码：600665

债券代码：155655

债券代码：185167

债券代码：185536

公司简称：天地源

债券简称：19 天地一

债券简称：21 天地一

债券简称：22 天地一

天地源股份有限公司

2021 年年度报告摘要

第一节 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 www.sse.com.cn 网站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性、准确性、完整性，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 公司全体董事出席董事会会议。
- 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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2021年度公司实现归属股东的净利润376,806,218.33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2,390,760,660.76元，实际可分配利润2,767,566,879.09元。公司拟以现总股本864,122,521股为基数，向全体股东派发2021年全年现金红利每10股1.31元（含税），共计派发113,200,050.25元，余额2,654,366,828.84元留作以后年度分配；2021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2022年4月8日第九届董事会第五十四次会议审议通过，尚需提交公司2021年年度股东大会审议。

第二节 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	西安市高新区科技路33号高新国际商务中心数码大厦34层	西安市高新区科技路33号高新国际商务中心数码大厦34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

2021年，房地产行业在宏观经济增速下调、调控政策叠加、新冠疫情冲击等多重压力下，市场表现“前热后冷”，进入深度调整期。政策方面，在中央坚持“房住不炒”总基调下，“因城

施策”持续收紧，叠加“三道红线”等政策，部分房企经营出现困难。土地方面，据第三方机构统计，2021年全国300城住宅用地成交约8.9亿平方米，同比下降23.8%，全年成交规模缩量明显。销售方面，年内“前高后低”，年终冲刺成交翘尾。企业方面，据第三方机构统计，截至2021年末，有158家企业跻身百亿阵营，权益销售额平均增速约为4.2%，市场占有率为55.1%，较去年水平有所下降，行业进入降速求稳通道。

2022年，随着中央提出“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”和“促进房地产业良性循环与健康发展”的要求，全国市场总体将得到一定修复。但从国内外形势看，受经济周期、疫情等因素影响，行业外部环境依然复杂严峻，行业深度调整仍将持续一定时期。

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，目前公司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，形成集地产开发、地产运营、智慧服务、金融服务等于一体的全国协同发展战略格局。

报告期内，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。

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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	41,274,569,917.58	33,955,338,363.80	21.56	28,951,651,918.77
归属于上市公司股东的净资产	4,158,459,692.51	3,912,939,766.79	6.27	3,689,864,140.91
营业收入	6,941,947,174.46	5,303,654,893.66	30.89	5,591,345,602.68
归属于上市公司股东的净利润	376,806,218.33	328,775,116.22	14.61	424,058,993.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	251,618,369.42	292,505,508.99	-13.98	415,269,671.76
经营活动产生的现金流量净额	669,379,333.63	3,876,529,048.96	-82.73	571,104,601.52
加权平均净资产收益率(%)	9.31	8.65	增加0.66个百分点	11.99

)				
基本每股收益 (元/股)	0.4361	0.3805	14.61	0.4907
稀释每股收益 (元/股)	0.4361	0.3805	14.61	0.4907

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	341,676,781.21	2,457,056,499.20	803,729,184.82	3,339,484,709.23
归属于上市公司股东的净利润	-34,709,101.45	303,579,127.66	17,080,111.12	90,856,081.00
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	-39,094,634.30	191,652,407.08	16,744,606.34	82,315,990.30
经营活动产生的现金流量净额	256,762,542.18	-1,173,164,938.92	1,202,689,778.16	383,091,952.21

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

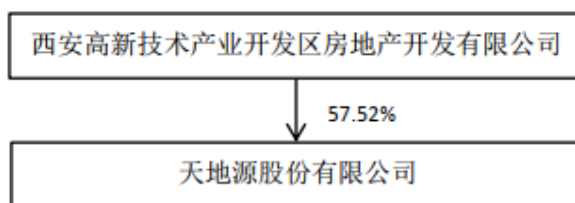
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）		35,252					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		39,223					
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
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、标记或冻结情 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
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	-332,300	8,442,191	0.98	0	未知	0	境内自然

							人
王有利	125,500	7,907,600	0.92	0	未知	0	境内自然人
王德华	700,000	5,500,000	0.64	0	未知	0	境内自然人
张晓敏	278,400	5,365,300	0.62	0	未知	0	境内自然人
袁东红	3,000,000	5,300,000	0.61	0	未知	0	境内自然人
顾勇梁	0	3,315,271	0.38	0	未知	0	境内自然人
肖毅敏	251,000	3,291,000	0.38	0	未知	0	境内自然人
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	2,689,578	2,689,578	0.31	0	未知	0	境外法人
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						

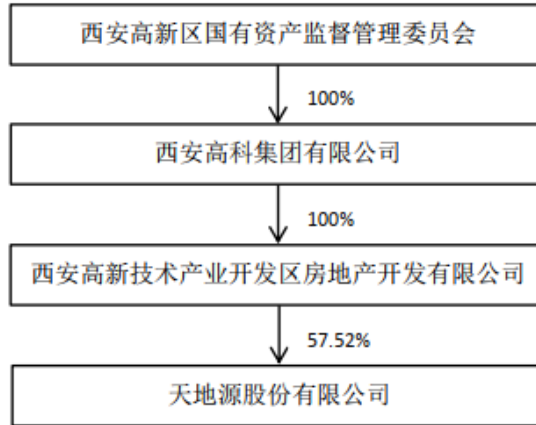
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
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)	19 天地一	155655	2022 年 8 月 27 日	10	7.5
天地源股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	21 天地一	185167	2024 年 12 月 30 日	9	7.5
天地源股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	22 天地一	185536	2025 年 3 月 14 日	5	7.5

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
------	-----------

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）	2021 年 8 月 27 日，公司按期兑付公司债券“19 天地一”存续期内第二年的利息。
--	---

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	88.99	87.54	1.66
扣除非经常性损益后净利润	251,618,369.42	292,505,508.99	-13.98
EBITDA 全部债务比	0.05	0.04	25.00
利息保障倍数	0.89	0.44	102.27

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现销售收入 69.42 亿元，实现归属于母公司净利润 3.77 亿元；实现合同销售金额 121.89 亿元，实现权益合同销售金额 94 亿元；实现销售回款 129.25 亿元，实现权益销售回款 102.06 亿元。新增房地产土地购置计容建筑面积 77.74 万平方米，权益新增房地产土地购置计容建筑面积 47.26 万平方米；新开工面积 120.73 万平方米、施工（在建）面积 395.57 万平方米、竣工面积 96.56 万平方米，合同销售面积 73.2 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 10.40 个月。

截止报告期末，公司总资产为 412.75 亿元，净资产（归属母公司所有者权益）为 41.58 亿元，每股收益 0.4361 元，加权平均净资产收益率为 9.31%。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

天地源股份有限公司

董事长：袁旺家

2022 年 4 月 8 日